

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1377/06-07號文件

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

### 規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日期：2007年2月27日(星期二)  
時間：下午2時  
地點：立法會會議廳

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)  
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)  
田北俊議員，GBS, JP  
何俊仁議員  
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
陳智思議員，GBS, JP  
陳鑑林議員，SBS, JP  
黃容根議員，JP  
劉健儀議員，GBS, JP  
蔡素玉議員，JP  
石禮謙議員，JP  
方剛議員，JP  
李永達議員  
李國英議員，MH, JP  
梁家傑議員，SC  
郭家麒議員  
張學明議員，SBS, JP

列席議員：周梁淑怡議員，GBS, JP  
陳婉嫻議員，JP  
余若薇議員，SC, JP  
梁國雄議員

缺席委員：呂明華議員，SBS, JP  
梁劉柔芬議員，SBS, JP  
霍震霆議員，GBS, JP  
陳偉業議員  
林偉強議員，SBS, JP

**出席公職人員：議程第IV項**

房屋及規劃地政局  
副秘書長(規劃及地政)1  
譚贛蘭女士, JP

規劃署  
助理署長／特別職務  
趙達萊先生

**應邀出席人士：議程第IV項**

爭氣行動

主席  
安綺詩女士

發言人  
冼慧蘭女士

香港測量師學會

會長  
陳旭明先生

產業測量組副主席  
彭浩泉先生

環保觸覺

副主席  
黎名川先生

香港地產行政學會

副會長  
黃錦昌先生

副會長  
施家殷先生

個別人士

深水埗區議會議員  
衛煥南先生

共創我們的海港區

召集人  
司馬文先生

中西區關注組

成員  
羅雅寧女士

代表  
鄭麗琼女士

新元朗中心業主委員會

副主席  
梁彥權先生

委員  
文傑興先生

個別人士

元朗區議會議員  
麥業成先生

香港工程師學會

上任會長  
黃澤恩博士、工程師

香港建築師學會

本地事務部主席  
黃錦星先生

規劃地政委員會主席  
蔣匡文先生

個別人士

荃灣區議會議員  
鄭國全先生

個別人士

油尖旺區議會議員  
林浩揚先生

工程界社促會

高級副主席  
嚴建平工程師

香港規劃師學會

副會長  
龐婉儀女士

公民黨新界西支部

主席  
陳家洛先生

個別人土

李世鴻先生

民主黨

規劃地政副發言人  
吳永輝先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
薛鳳鳴女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)7  
王兆宜先生

議會事務助理(1)7  
蕭靜娟女士

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**

- |                             |    |                         |
|-----------------------------|----|-------------------------|
| (立法會 CB(1)943/06-07 號<br>文件 | —— | 2006年11月28日<br>會議的紀要    |
| 立法會 CB(1)985/06-07 號<br>文件  | —— | 2006年12月14日<br>特別會議的紀要  |
| 立法會 CB(1)986/06-07 號<br>文件  | —— | 2006年12月18日<br>特別會議的紀要) |

2006年11月28日、12月14日和18日會議的紀要  
獲得確認通過。

## II 自上次會議後發出的資料文件

- (立法會 CB(1)855/06-07(01)、(02)及(03)號文件) —— 在立法會議員與九龍城區議會議員於2006年11月9日舉行的會議上提出的關於啟德發展計劃未能與周圍地區融合的事宜
- 立法會CB(1)856/06-07(01)號文件 —— 中區士丹頓街及永利街重建業主關注組與士丹頓街及永利街重建租客組在2007年1月19日就中區某項市區重建計劃提交的意見書
- 立法會CB(1)857/06-07(01)號文件 —— 申訴部在2007年1月24日就關於向受市區重建計劃影響的地區的居民提供服務的社工隊的事宜發出的便箋
- 立法會CB(1)861/06-07(01)號文件 —— 一名市民在2007年1月就根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》就強制售賣指明類別地段調低所須不分割份數的申請門檻的建議提交的意見書
- 立法會CB(1)920/06-07(01)號文件 —— 共創我們的海港區及歷豐諮詢集團有限公司在2007年2月2日就"翻新梅窩景貌"提交的意見書
- 立法會CB(1)956/06-07(01)、(02)及(03)號文件 —— 在立法會議員與葵青區議會議員於2006年12月7日舉行的會議上提出的與城市規劃

- 委員會的運作有關的事宜及政府當局的回應
- 立法會CB(1)962/06-07(01)號文件 —— 深水埗區議會市區重建問題工作小組在2007年2月9日所發出並夾附與該工作小組進行的"深水埗舊區更新何去何從"計劃有關的小冊子及文化地圖的函件
- 立法會CB(1)963/06-07(01)號文件 —— 共建維港委員會在2007年2月9日就《海港規劃指引》擬稿的來函
- 立法會CB(1)969/06-07(01)號文件 —— 政府當局提供的關於"119CD —— 新界北部雨水排放系統改善計劃—— C部分"的資料文件
- 立法會CB(1)974/06-07(01)號文件 —— 李永達議員在2007年2月8日就"鄉郊地區的土地用途及交通規劃"的來函
- 立法會CB(1)987/06-07(01)號文件 —— 立法會議員與葵青區議會議員於2006年12月7日舉行的會議經確認的紀要中與城市規劃委員會的運作有關的事宜的相關摘錄)

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出的資料文件。

### III 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)983/06-07(01)號文件 —— 待議事項一覽表  
立法會CB(1)983/06-07(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在2007年3月27日的下次例會討論下列事項 ——

- (a) 制定綠化總綱圖 —— 進度報告；
- (b) 《2007年建築物(修訂)條例草案》—— 小型工程監管制度；及
- (c) 市區重建局的工作。

4. 主席建議事務委員會在2007年4月或5月討論李永達議員在其函件(立法會CB(1)974/06-07(01)號文件)內建議的事項，即"鄉郊地區的土地用途及交通規劃"，委員表示同意。事務委員會會邀請交通事務委員會的委員參與此事項的討論。

5. 李永達議員問及政府當局就推動樓宇環保設施的措施所作檢討的最新情況。

6. 何鍾泰議員問及政府當局建議的強制驗樓計劃和私人審批建築申請可行性顧問研究的最新情況。

7. 主席要求秘書請政府當局就上述議題提供相關的資料。

(會後補註：政府當局就上述事宜提供的相關資料已於2007年3月7日隨立法會CB(1)1096/06-07號文件送交委員。)

8. 郭家麒議員詢問政府當局與民間的專家就保留皇后碼頭的安排進行的討論有何進展。他建議，若情況許可，應在2007年3月27日的下次例會討論此議題。

(會後補註：有關"保留皇后碼頭的安排"的項目亦會在2007年3月27日的下次例會討論。)

9. 石禮謙議員建議要求政府當局或市區重建局(下稱"市建局")提供下列資料，以便委員討論有關"市區重建局的工作"的項目 ——

- (a) 自市建局於2001年5月成立以來，該局已完成的項目／計劃，正在進行的項目／計劃，以及市建局日後的工作計劃；
- (b) 市建局最新的財政狀況、個別已完成／正在進行的項目的財務結果／狀況，以及市建局在物業周期的不同時間採取的財務策略；及

- (c) 市建局至今在文物建築和特色文物保育方面進行的工作，並提供有關建築物／地點／構築物的詳細資料和所採取的保育方式，以及市建局日後的文物保育計劃。

#### IV 產生屏風效應的發展項目

- (立法會CB(1)832/06-07(01)號文件 —— 李永達議員2007年1月26日的來函  
立法會CB(1)832/06-07(02)號文件 —— 梁家傑議員2007年1月22日的來函  
立法會CB(1)983/06-07(07)號文件 —— 政府當局提供的資料文件  
立法會CB(1)997/06-07(03)號文件 —— 香港地產建設商會在2007年2月22日提交的意見書)

#### 團體代表陳述意見

##### 爭氣行動

(在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1035/06-07(01)號文件)

10. 爭氣行動發言人洗慧蘭女士陳述意見，詳情載於有關意見書內。她指出，高密度的發展項目(特別是海旁的發展項目)會影響空氣流通。屏風效應是否嚴重，會視乎構築物的形狀、氣候變化和交通產生的氣流而定。除了政府項目外，亦應就非政府發展項目進行空氣流通評估。當局有必要確保新的發展項目與本港的持續發展協調。

##### 香港測量師學會

11. 香港測量師學會會長陳旭明先生指出，高地積比率未必會引致屏風效應。發展項目會否產生屏風效應，會視乎其他因素(例如樓宇的設計、布局和座向，以及盛行風的風向)而定。日後如就空氣流通評估立法，有關的法例不應具有追溯效力，而在法例生效前，亦應給予適應期。由於香港需進行發展，但又沒有可能在郊野公園進行發展項目，他質疑在何處能覓得發展所需的土地。他強調應作出恰當的平衡，在改善生活條件的同時，亦須顧及對環境所造成的影響，務求達致最佳的效果。社區應採理性的做法，全面禁止興建高樓大廈或進行高密度發展項目，或許並非可取的做法。

環保觸覺

(立法會CB(1)983/06-07(03)號文件；以及在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1035/06-07(02)號文件)

12. 環保觸覺副主席黎名川先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他重點提到，大圍一些發展項目無須經城市規劃委員會(下稱"城規會")批准。有關的圖則既沒有向市民公開，就這些項目進行的諮詢亦不足夠。他認為，產生屏風效應的規劃發展項目即使已獲批准，亦應盡量在現行限制下作出修訂，以減輕屏風效應。他又建議修訂荃灣一些規劃發展項目的樓宇布局和形狀，以減少對空氣流通造成的影響。政府當局應致力防止日後再有會產生屏風效應的發展項目，以及制訂措施確保非政府發展項目亦會遵守政府公布的空氣流通指引。

香港地產行政學會

(在會議後收到，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1033/06-07(01)號文件)

13. 香港地產行政學會副會長施家殷先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，屏風效應由多項因素(例如建築物的設計、地積比率、上蓋面積和形狀)所引致。如有清晰界定的準則，香港地產行政學原則上會支持就超出某一特定體積的樓宇進行日照和風洞實驗的建議。然而，由於在實驗室進行的實驗並不能完全反映實際的情況，因此亦應計及有關發展項目的實際情況和附近的環境。就發展項目實施管制措施時，應有一些彈性，以顧及個別發展項目及其附近環境的特別情況。

深水埗區議會議員衛煥南先生

14. 衛煥南先生指出，在南昌站上蓋進行，包括興建10幢樓宇的規劃發展項目會影響空氣流通，並影響深水埗南約6萬名居民，當中很多是居住在樓層較少的舊樓內。他們現時亦受到西南九龍產生屏風效應的發展項目影響。在天氣炎熱時，負面的影響尤其顯著。他指出，南昌站上蓋發展項目的地盤面積約為100米乘400米，此發展項目在夏天會阻擋西南風。他促請立法會議員要求九廣鐵路公司修訂有關發展項目的規劃，以減少對深水埗居民造成的影響。

共創我們的海港區

(立法會CB(1)983/06-07(04)號文件；以及在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1035/06-07(03)號文件)

15. 共創我們的海港區召集人司馬文先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，高密度發展會對生活質素、經濟和交通帶來負面影響。屏風效應由多項因素引致，例如：用地面積龐大；狹長的鐵路用地；額外、可扣減和獲豁免的總樓面面積令最終的地積比率增加；建築形式；融資與發展權掛鈎，以及就發展密度原已很高的地區出售新的發展權等。當局應制訂管制發展的措施，例如限制土地的合併、修訂用途分區、就最終地積比率設定上限、修訂建築物規例、限制出售新發展權及把發展權與融資脫鈎。

中西區關注組

(立法會CB(1)983/06-07(05)號文件；以及在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1035/06-07(04)號文件)

16. 中西區關注組成員羅雅寧女士陳述意見，詳情載於有關意見書內。她擔心，區內多幢樓層較少的樓宇在重建後會成為高樓大廈。該區的樓宇密度已很高，即將進行的發展項目會令該區的交通和環境問題惡化。她質疑，政府當局有否就整區進行任何全面的交通和環境影響評估。由於該區尚欠公眾休憩用地達7公頃，居民要求政府限制在該區進行發展和重建，並應以政府土地提供更多公眾休憩用地。

新元朗中心業主委員會

(在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1033/06-07(02)號文件)

17. 新元朗中心業主委員會副主席梁彥權先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他指出，新元朗中心將會被新的發展項目夾在中間。他質疑，根據現行標準，這情況是否可以接受。他又質疑，當局為何在距離新元朗中心較遠(而非毗連新元朗中心)的用地採取減少規劃樓宇數目的做法。政府當局應停止在毗連新元朗中心的地點進行的新發展項目，以顯示當局有誠意處理屏風效應所引致的問題。

元朗區議會議員麥業成先生

(在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1033/06-07(03)號文件)

18. 麥業成先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，產生屏風效應的發展項目會影響日照和空氣流通。在新元朗中心一帶的規劃發展項目和元朗其他高樓大廈會對元朗居民造成負面的影響。他指出，《香港規劃標準與準則》有關空氣流通的指引所載的只是指引，發展商可選擇不遵守有關指引。當局應立法規定發展商遵守這些指引，並應制訂立法措施，管制發展項目的興建方式，保障居民的健康。

香港工程師學會

(在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1033/06-07(04)號文件)

19. 香港工程師學會上任會長黃澤恩博士、工程師陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，屏風效應是否嚴重，應以科學數據為準。香港工程師學會歡迎當局發出有關空氣流通評估的技術通告，惟該會關注到，大部分的項目均無須進行空氣流通評估。由於成立空氣流通評估註冊處及制訂客觀的可接受準則需時多年，當局應制訂一些簡單的臨時空氣流通評估準則。政府當局應加快檢討樓宇高度管制的工作，並應進行風洞模型或計算流體力學的分析，就各海旁地區的許可樓宇高度和寬度提供初步數據。儘管政府當局應回應有關屏風效應的關注，當局亦須尊重私有產權，已批准的發展項目不應受到影響。

香港建築師學會

(在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1033/06-07(05)號文件)

20. 香港建築師學會本地事務部主席黃錦星先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，會否產生屏風效應，視乎建築物體積與附近的都市空間的關係而定。高的地積比率加上大的土地面積，會容易造成屏風效應。在土地運用和空氣流通方面，適當混合高樓大廈和低層樓宇為可取的做法。目前，政府在市區規劃工作方面並沒有三維都市空間的設計概念框架。現行建築申請審批程序存在灰色地帶，政府當局應改善內部的協調。市場對可飽覽海景的發展項目有需求，亦促使屏風效應產生。政府當局應就本港長遠的規劃策略作理性和科學性的檢討，並應改善有關的批准機制。

荃灣區議會議員鄭國全先生  
(立法會CB(1)983/06-07(06)號文件)

21. 鄭國全先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，荃灣會受到兩重造成屏風效應的發展項目影響。西鐵荃灣西站的新發展項目會阻礙空氣流通。由於荃灣市中心的居民遷入該處在先，因此須考慮到他們的居住環境，發展商不應漠視這些居民的權益。政府只考慮到土地地價和發展商的利益，對無助的居民置之不理。政府應尊重居民的意見及諮詢他們。產生屏風效應的發展項目會令交通擠塞、空氣污染和熱島效應等問題惡化。

油尖旺區議會議員林浩揚先生  
(在會議後收到，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1033/06-07(06)號文件)

22. 林浩揚先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，海輝道附近的新發展項目影響大角咀已建設舊區的空氣流通，阻擋西南風及引致區內的污染水平和氣溫上升。新的發展項目樓高約40至50層，而舊的發展項目只是樓高約15層。政府當局應從勾地表撤回內地地段第11146號，以及進一步討論有關事宜。有關用地的分區用途應重訂為"休憩用地"或"政府、機構或社區"用途。他擔心，奧運站附近的發展項目用地的地積比率會增加，導致更多高樓大廈落成。

工程界社促會  
(立法會CB(1)997/06-07(01)號文件)

23. 工程界社促會高級副主席嚴建平工程師陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，產生屏風效應的發展項目是歷史因素造成的問題。儘管市民提出的反對合理，採取的行動亦不應過於激進。發展與保育之間應有平衡。規劃署發出的《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》既客觀，亦科學化，實在值得推廣。上述指南和《香港規劃標準與準則》所載的《空氣流通意向指引》應適用於新發展項目。高樓大廈未必是造成屏風效應的罪魁禍首，適當的樓宇布局可改善空氣流通。採取若干工程設計方法亦可改善空氣流通，以及降低溫度。就那些受屏風效應影響的已發展地區而言，政府當局應進行評估，然後制訂改善計劃。儘管私有產權應受到尊重，而已批准的發展項目應繼續合法推展，企業亦須肩負企業社會責任，重新檢視有關項目及實行紓緩措施。政府當局應採取進步的發展觀及"由下而上"的決策模式。

香港規劃師學會

(在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1033/06-07(07)號文件)

24. 香港規劃師學會副會長龐婉儀女士陳述意見，詳情載於有關意見書內。她表示，興建產生屏風效應的樓宇，是以往每年興建85 000個房屋單位的目標所促成。為了盡用透過各種途徑和為各種目的批出的額外可建樓面總面積，樓宇的體積增加，不但向高空發展，亦向橫發展。她質疑是否值得以長遠的環境和社會代價來換取短暫的財政收益。政府應改善建築環境，以及檢討現時的發展密度。政府和法定機構應率先善用而非盡用發展潛力。政府和私營機構應改變盡量從土地獲取經濟回報的思維方式。空氣流通評估應成為私人發展項目須遵守的強制規定。香港應邁向可持續發展的方向。

公民黨新界西支部

(在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1033/06-07(09)號文件)

25. 公民黨新界西支部主席陳家洛先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，產生屏風效應的發展項目出現，顯示市區發展的模式沒有顧及持續發展。兩間鐵路公司沒有履行其企業社會責任。城規會應成為獨立的規劃機構，在其運作和決策過程中亦應加強民間的參與。空氣流通評估應成為一項法例規定。在釐定地積比率時，政府當局應考慮不同用地附近的環境。政府當局應管制建築物料，以免出現大廈外牆反射光線的不良效果。市民的健康和生活質素，以及社會的和諧應為優先的考慮。

李世鴻先生

(在會議席上提交，其後在2007年2月28日送交委員的立法會CB(1)1033/06-07(08)號文件)

26. 李世鴻先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，在大圍站和大圍車廠上蓋進行的規劃發展項目會把大圍分為兩部分，影響空氣流通和居民的健康。這是沉重的社會代價，不容忽視。他希望產生屏風效應的樓宇不會成為本港的旅遊景點。他促請九廣鐵路公司採取適當的措施釋除居民的疑慮。

民主黨

(立法會CB(1)997/06-07(02)號文件)

27. 民主黨規劃地政副發言人吳永輝先生陳述意見，詳情載於有關意見書內。他表示，香港在規劃方面並非無知。已頒布的各项指引和專業團體表達的意見顯示，香港有足夠的專業知識。他指出，城規會無須向立法會和市民負責，成員當中亦沒有來自各區的代表。城規會應加強其透明度，成員應包括各地方選區的代表。城規會應有獨立的秘書處，主席不應為政府官員。城規會應仿效紐約市，採用兩級架構。當局應設定高度限制，並降低發展密度。訂明須遵照載列了空氣流通指南的《城市規劃指引》，會有助紓緩屏風效應。政府當局應考慮把提交和公開總綱發展藍圖的做法，訂為私人發展項目的標準規定。

政府當局的回應

28. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1表示，基於本身特殊的情況，香港以往採取了密集式的發展，以應付人口和經濟增長所帶來的房屋及社會需求。政府當局察悉，市民日益關注發展項目的設計、布局、密集程度、通透程度和對外連接，以及提供休憩用地的問題。政府當局在嘗試平衡大眾在社會、環境和經濟方面的需要時，須面對很多限制，例如街道布局不合時宜，以及牽涉私人物業權益的問題。合約責任應該履行、私有產權應該尊重，並應該讓經批准的發展項目繼續合法推展。另一方面，政府當局已把握每一個機會創造更佳的居住和工作環境。政府當局已提出多項規劃措施，以促進可持續的規劃和樓宇設計，例如頒布和定期更新《香港規劃標準與準則》、制訂《城市設計指引》、委託顧問進行“空氣流通評估方法可行性研究”、發出有關空氣流通評估的技術通告，以及鼓勵半官方機構和私營機構把空氣流通評估納入其發展項目的規劃和設計過程。為了回應市民的訴求，政府當局最近檢討了數幅政府出售用地的發展密度及樓宇高度。城規會亦主動檢討和修訂分區計劃大綱圖，釐定清晰的發展規範，以充分配合規劃意向，並為日後的發展項目提供指引。至於鐵路車站上蓋的發展項目，則須嚴格遵照有關的分區計劃大綱圖所訂明的發展規範，或取得城規會的規劃許可。此外，亦須遵守《建築物條例》(第123章)所訂的規定和批地契約條款。關於市建局的發展，市建局近日表明，該局的所有發展項目均會遵守現行規劃標準和準則。

討論

29. 涂謹申議員引述香港地產建設商會的意見書時指出，發展商認為他們有受信責任按土地許可發展的潛力盡量發展用地。由於政府公布的空氣流通指引不具約束力，除非立法，或城規會有權力禁止產生屏風效應的發展項目進行，否則發展商會繼續採取現行做法。政府當局應盡快制訂臨時的強制空氣流通評估準則，因為檢討政府出售用地的發展密度和樓宇高度，以及分區計劃大綱圖或許需要一些時間。他擔心，在沒有制訂任何強制性的空氣流通評估準則的情況下，到2009年時會有更多產生屏風效應的樓宇相繼落成。由於政府在九廣鐵路公司和地鐵有限公司的董事局內均有代表，他詢問政府當局會否運用其影響力，防止兩間公司再興建會產生屏風效應的樓宇。

30. 余若薇議員曾與負責的政府官員多次討論，但政府當局仍沒有採取果斷的步驟減少產生屏風效應的發展項目出現，她表示失望。她指出，根據現行法例，政府當局有足夠權力處理有關問題。舉例而言，根據《建築物條例》第16條，建築事務監督有權拒絕就建築工程的任何圖則給予批准。關鍵在於政府當局會否行使其權力。政府當局應向社會保證，當局決心防止再有任何會產生屏風效應的發展項目出現。她詢問，政府當局會否在兩星期內頒布一系列措施處理有關問題。

31. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1回答時表示，就如政府當局文件(立法會CB(1)983/06-07(07)號文件)第11段所詳述，政府當局已制訂措施管制發展密度和樓宇高度。儘管此舉意味公帑收入減少，政府當局認為改善居住環境是值得的。她指出，建築事務監督以往在審批建築工程的圖則時，曾行使《建築物條例》第16條賦予他的權力。現時引述會產生屏風效應的新發展項目是在數年前批出的，當局已就近日批准的發展項目施加新的限制。屋宇署、地政總署和規劃署在處理發展計劃方面已進一步加強協調。舉例而言，當局會在新訂或經修訂的批地契約內加入條款，以管制發展密度和樓宇高度。

32. 陳婉嫻議員參考近日在前新蒲崗政府合署用地進行的發展項目。對於政府當局的意見，認為房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1所引述的規劃措施可防止再有產生屏風效應的發展項目出現，她並不信服。她又質疑《建築物條例》第16條賦予建築事務監督的權力在處理發展項目的屏風效應方面，是否相關和有效。她相信，發展商肯定會盡量提高利潤，政府當局在這方面

亦無可奈何。她又指出，啟德的發展密度減低，並非政府當局努力所致，而是民間團體不斷呼籲和反對的結果。她要求政府當局提供一張清單，列明自2002年以來，有哪些發展項目是有關當局或半官方機構曾主動採取措施防止產生屏風效應。

33. 蔡素玉議員以油街用地為例，城規會曾拒絕批准在該地點發展一幢65層高的建築物。她贊同陳婉嫻議員的看法，認為發展密度和樓宇高度的修訂，甚少因政府當局採取措施所致。她認為，只要當局容許，發展商肯定會按土地許可發展的潛力盡量發展用地，以盡量提高利潤，問題在於政府當局為何讓發展商這樣做。就現時產生屏風效應的發展項目而言，她詢問政府當局會採取甚麼措施紓緩有關問題。就已獲批准但尚未展開的發展項目而言，她詢問政府當局會否擱置有關發展項目，以及修訂有關的規劃，即使這樣做或許會涉及賠償。她又詢問，政府當局何時會把進行空氣流通評估的做法訂為法定規定。

34. 石禮謙議員表示，儘管他不支持進行產生屏風效應的發展項目，本港所有樓宇均是根據法例規定興建的。發展商透過合法的途徑賺取利潤並沒有罪。他強調，發展商有受信責任按土地許可發展的潛力盡量發展用地。如發展商沒有這樣做，或許會招惹訴訟。發展商對本港的經濟發展貢獻良多，社會不應針對發展商，指責他們是發展項目產生屏風效應的罪魁禍首。他指出，荃灣的新發展項目改善了約7 000名居民的居住環境，他們以往居住在沒有洗手間和升降機的破舊樓宇內。他認為，已批出的合約應予履行。他又質疑，如當局真的減低那些已批出的發展項目的發展密度，發展商會否獲得賠償。當局應求取適當的平衡，而非停止所有新的發展項目。

35. 對於連鐵路車站上蓋的發展項目和市區重建項目都產生屏風效應，郭家麒議員表示不滿。他不信服城規會就規劃許可申請作出的決定是不能更改的。他指出，政府當局有能力對那些可能產生屏風效應的發展項目作出所需的更改。如政府當局放棄機會，不減少會產生屏風效應的發展項目，便是不負責任。一個負責任的政府不會拒絕檢討證實有問題的政策方向。除非政府當局採取果斷的措施處理有關問題，否則便不能紓緩發展項目的屏風效應。他詢問，規劃署在防止發展項目產生屏風效應方面做了甚麼。

36. 何俊仁議員指出，儘管發展商以合法的途徑賺取利益並非有罪，政府當局如不堵塞現行法例的漏洞，

便是有罪。社會不能容忍進一步任意損害環境的做法，政府當局須立即制訂可解決有關問題的措施。否則，此情況會與新界貯存貨櫃的露天貨倉大幅增加的情況相似。政府當局應謀求辦法令政府公布的現行空氣流通指引發揮即時的效力。他詢問，政府當局會否確保所有法定團體今後就新發展項目進行規劃時遵守有關的指引，以履行其社會責任。關於新元朗中心附近的規劃發展項目，據他瞭解，招標和批出合約的工作尚未展開。若情況確實如此，政府當局應要求九廣鐵路公司遵守有關空氣流通的指引。

37. 何鍾泰議員表示，他已留心聆聽出席會議的團體代表所提出的意見，亦已細閱他們的意見書。他明白，就發展項目產生屏風效應的問題而言，不同的意見提供了平衡的觀點。他又指出，要謀求解決問題的萬全之策，也許並不容易。規劃是複雜的事宜，須視乎很多因素而定。以往，當局通常是透過在海港填海開闢發展所需的土地，但這種做法將不再可行。發展新界的土地或會涉及複雜的土地業權問題。透過在斜坡興建平台進行發展又可能會令人關注到安全的問題。因此，在鐵路車站上蓋進行發展項目為僅餘數個方法之一。他察悉，近年來，社區對發展的看法已改變。他指出，最重要的是政府當局須加快工作，就空氣流通評估制訂客觀可接受的基準或準則。他認為，現行指引為十分好的指引，惟指引欠缺足夠的可量化準則／基準。他詢問政府當局會否改善《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》，提供更多可量化的準則／標準。至於已批准的發展項目，他強烈反對修訂有關項目的構思，因為此做法會損害本港作為國際城市的地位，並會影響外國投資者對本港所作的評級。

38. 梁國雄議員表示，由於城規會的主席為房屋及規劃地政局的官員，政府當局可控制和影響城規會。政府當局容許產生屏風效應的發展項目出現，是不負責任的做法，因為當局在很多所涉機構中均有代表。他質疑政府公布的空氣流通指引在何種程度上已獲得／會獲得遵守，不遵守這些指引又會否受到任何懲罰。他認為，發展商和政府當局均應肩負確保人類尊嚴和長遠發展的道德責任。他指出，政府當局太容易向發展商的壓力屈服。他不同意香港的發展只有依靠地產發展項目。即使物業發展項目有其必要，亦無需釐定如此高的發展密度。

政府當局

39. 由於時間所限，主席要求政府當局在會議後就委員提出的問題提供書面回應。他又表示，如考慮政府當局的書面回應後認為有需要，可舉行另一次會議，以進一步討論有關議題。

**V 其他事項**

40. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2007年4月16日