

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2304/06-07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6月26日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

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
陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，SBS, JP
劉健儀議員，GBS, JP
蔡素玉議員，JP
石禮謙議員，JP
陳偉業議員
方剛議員，JP
李永達議員
李國英議員，MH, JP
林偉強議員，SBS, JP
梁家傑議員，SC
郭家麒議員
張學明議員，SBS, JP

列席議員：陳婉嫻議員，JP
余若薇議員，SC, JP

缺席委員：呂明華議員，SBS, JP
陳智思議員，GBS, JP
黃容根議員，JP
霍震霆議員，GBS, 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)2
聶世蘭女士

房屋及規劃地政局
首席助理秘書長(規劃及地政)4
羅翠薇女士

民政事務局副秘書長(3)
梁悅賢女士

康樂及文化事務署
助理署長(文博)
吳志華博士

議程第V項

房屋及規劃地政局
副秘書長(規劃及地政)1
譚贛蘭女士

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

應邀出席人士：議程第IV項

市區重建局

執行董事(商務及企業)
羅義坤先生

執行董事(規劃及發展)
譚小瑩女士

地區發展總監
李敬志先生

總經理(物業及土地部)
黃偉權先生

列席秘書：總議會秘書(1)4
薛鳳鳴女士

列席職員 : 助理法律顧問7
黎順和小姐

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)1934/06-07號文件 —— 2007年4月23日
特別會議的紀要
立法會CB(1)1936/06-07號文件 —— 2007年4月24日
會議的紀要)

2007年4月23日及24日舉行的會議的紀要獲得
確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)1689/06-07(01)、(02) —— 在立法會議員與
及(03)號文件 觀塘區會議員
於2007年2月1日
舉行的會議席上
提出的與啟德規
劃檢討有關的事
宜及政府當局的
回應

立法會CB(1)1690/06-07(01)、(02) —— 在立法會議員與
及(03)號文件 觀塘區會議員
於2007年2月1日
舉行的會議席上
提出的與私人樓
宇管理問題有關
的事宜及政府當
局的回應

立法會CB(1)1714/06-07(01)號文件 —— 政府當局提供的
關於"工務計劃項
目第713CL號 ——
大埔發展計劃
—— 第12區(部分)
及第39區的土地
開拓及提供公用
設施第2A期工程"
的資料文件

立法會CB(1)1752/06-07(01)至(21)—— 21名市民的來函，當中表示支持政府當局所提出的根據《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

立法會CB(1)1755/06-07(01)及(02)—— 在立法會議員與中西區區議會議員於2007年2月1日舉行的會議席上提出的與堅尼地城的城市規劃有關的事宜)

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出的上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1940/06-07(01)號文件—— 待議事項一覽表
立法會CB(1)1940/06-07(02)號文件—— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在編定於2007年7月24日舉行的下次會議上，討論由政府當局提出的下列事項——

(a) 強制驗樓計劃；及

(b) 建造業議會。

IV 市區重建局的工作

(立法會CB(1)1940/06-07(03)號文件—— 政府當局提供的題為"就立法會規劃地政及工程事務委員會於2007年4月23日會議上的提問作出回應"的資料文件

立法會CB(1)1184/06-07(07)號文件—— 政府當局提供的題為"市區重建局的工作"的資料文件

- 立法會CB(1)1184/06-07(08)號文件——立法會秘書處擬備的"相關事件及文件一覽表"
- 立法會CB(1)1254/06-07(01)號文件——王國興議員於2007年3月26日就市區重建局的工作的來函
- 立法會CB(1)1277/06-07(01)號文件——K28波鞋街關注組於2007年3月29日就市區重建局的工作提交的意見書
- 立法會CB(1)1934/06-07號文件——2007年4月23日特別會議的紀要)

4. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2特別指出，相關土地重建前後的總樓面面積比較載於立法會CB(1)1940/06-07(03)號文件的附件C。重建後的總樓面面積會為現時的3倍，而社區設施和休憩用地的總樓面面積亦會大幅增加。她強調，市區重建局(下稱"市建局")的任務之一，是在重建地區提供社區設施及改善居住環境。有關檢討《市區重建策略》一事，房屋及規劃地政局局長於2007年3月回應議員在財務委員會會議上所提出的相關問題時，已向議員解釋現階段並不適宜對《市區重建策略》展開檢討工作。雖然如此，市建局將繼續因應社會的關注，微調其推行策略。

5. 石禮謙議員察悉重建後的總樓面面積將大幅增加，他詢問在各個市建局項目中劃作"政府、機構或社區"用途的總樓面面積，以及各個項目獲豁免的地價和地積比率為何。對於市建局基於資料屬商業感性質而未有提供個別項目的財務資料，他表示遺憾。公眾有權知悉政府向市建局注資的100億元是否用得其所。他重申其要求，即市建局應提供資料，說明由其所推展的項目中，個別已落成／正在進行的項目的財務結果／狀況(盈利／虧損)，並表示若市建局未能給予滿意的答覆，他會繼續跟進此事。他告知與會者，以往當他出任前土地發展公司(下稱"土發公司")總裁一職時，他曾向立法會提供有關土發公司個別項目的財務資料。

6. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2在回應時解釋，立法會CB(1)1940/06-07(03)號文件附件C的註釋顯示，在該等由市建局推展並已確定規劃參數的項目(但包括觀塘市中心的項目)中，劃作"政府、機構或社區"用途的現時及建議總樓面面積分別為19 988平方米和

45 088平方米。休憩用地的相應數字分別為2 985平方米和12 300平方米。至於地價方面，在市建局的5年期業務綱領期間內獲政府豁免的地價相當於數十億元。個別項目的資料只是粗略的估計，有關資料須經編集後才可提交予議員。

7. 郭家麒議員要求當局解釋市建局行政總監為何不出席是次會議。他表示，儘管重建項目的總樓面面積將大幅增加，但市建局一向盡可能把收購價訂在最低水平。市建局指許多項目均錄得虧損的說法是沒有根據的。此一說法對受影響各方亦有欠公平。大幅增加總樓面面積會造成規劃錯誤，例如朗豪坊和河內道均興建了龐大的建築物。這些發展項目既不配合該處的樓宇形態，亦不符合該區居民的期望。舊區活化亦是市建局的任務之一，因此，市建局不應破壞社區特色。政府當局應監察市建局的工作和規劃，確保能符合公眾的期望。他詢問政府當局在這方面所進行的工作為何。

8. 市建局執行董事(商務及企業)羅義坤先生在回應時解釋，由於市建局行政總監不在香港，因此無法出席是次會議。關於市建局的財政狀況，在2005-2006及2004-2005年度，市建局分別錄得15億元及30億元的盈餘。然而，在2004-2005年度之前，市建局已有好幾年錄得赤字。截至2006年3月31日為止，市建局的資產淨值為95億元，當中包括15億元的累計盈餘。市建局會於每年9月向立法會提交其年報，當中載有清晰的資料，說明市建局的財政狀況。至於總樓面面積方面，市建局執行董事(規劃及發展)譚小瑩女士解釋，總樓面面積之所以增加，是由於現有發展項目的總樓面面積以及相關的分區計劃大綱圖所訂的許可總樓面面積方面出現差距所致。現有的發展項目並未達到可容許的發展密度。

9. 關於政府當局對市建局的監察角色方面，房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2解釋，市建局的業務綱領及周年業務計劃均須由財政司司長審批。政府當局在研究市建局提交的計劃草案期間，會考慮是否需要回應市民對平衡的市區重建計劃的訴求，包括重建、保育、復修和舊區活化。《市區重建局條例》及《城市規劃條例》訂明了全面而具透明度的規劃程序，而根據上述條例，公眾可參與有關的規劃過程，例如就市建局的重建項目提出意見和反對。市建局會在切實可行的範圍內處理公眾的訴求，務求達致一個為有關各方所能接受的安排。

10. 陳鑑林議員作出申報，表明他是市建局董事會的成員。他指出，立法會CB(1)1940/06-07(03)號文件的附件A提供了多個劃作"政府、機構或社區"用途的項目的總樓

面面積。他認為，市區重建實非易事。儘管重建或會影響某個社區的特色，但卻可為該社區帶來改善。關於觀塘市中心的項目，很多居民要求盡快推行有關項目，因為該區的物業並不適合作住宅、出售或出租。批評項目會破壞社區特色將令市建局考慮是否推行有關項目時處於兩難局面。同樣地，關於衙前圍村的項目，居民亦促請市建局盡早推行該項目，並關注到市建局在推行項目時是否遇到任何障礙。有關的區議會亦支持該項目。市建局應廣泛聽取居住在已宣布或正在考慮進行重建的地區的居民的意見，並向他們詳細解釋其工作。除重建項目外，約有300幢樓宇已受惠於市建局推行的復修項目，這是饒富成果的收穫。

11. 市建局執行董事(規劃及發展)譚小瑩女士在回應時表示，即使在展開規劃階段之前，市建局亦一直有廣泛聆聽公眾的意見。舉例而言，市建局一直與衙前圍村的居民保持聯絡，並已向他們解釋項目會出現輕微延誤，因為市建局正與在該村擁有大部分地段的大業主進行磋商，而文物保護計劃的草擬工作亦在進行中。

12. 陳婉嫻議員批評市建局曾在重建項目受影響各方之間挑起不少爭議。她質疑政府當局的做法是企圖破壞社會和諧。她認為，市建局應先行宣布其重建項目，然後才進行規劃或其他所需的工作。過往出現衝突的原因，是由於市建局是在進行規劃工作後才宣布有關計劃。關於洗衣街、觀塘市中心和衙前圍村的項目，不同的持份者(例如居民及店舖東主)提出了不同的訴求，有些人對項目表示支持，有些人則提出反對。她認為不應分階段推行觀塘市中心的項目，而衙前圍村的項目應盡快推行。假如法例對市區重建工作構成主要的限制，當局便應提出立法修訂。

13. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2在回應時表示，政府當局的首要任務是要達致一個和諧社會。她解釋，在現行的法律框架之下，市建局必須先完成法定的規劃程序，然後才可進行收購。在規劃過程中，市建局會全面收集公眾對如何改善地區環境的意見，並致力在推行有關項目之前，令社會達成共識。至於衙前圍村的項目，考慮到公眾對文物保護的關注，市建局現正與該村的大業主進行磋商。

14. 陳偉業議員指出，市區重建工作由官僚主導，而市建局董事會在回應社會的趨勢和轉變方面，亦與時代脫節。他要求當局全面檢討《市區重建策略》及市建局的工作進度，並對政府當局的文件未有觸及有關課題感到失望。他認為，《市區重建策略》未能迎合公眾人士現今對市區重建的期望，例如保留滿載集體回憶的文物。

他建議再次討論此議項，而新任發展局局長、有關的常任秘書長及市建局行政總監應出席有關會議。政府當局的文件並沒提供說明社區設施和市建局財政狀況的完整資料。相比之下，石禮謙議員曾因應其查詢而在1990年代披露10個前土發公司項目的財務資料。若前土發公司認為此做法可以接受，他質疑市建局何以不能如此做。市建局強調部分項目可招致的虧損，卻輕輕帶過其他項目可賺取的盈利。這是不負責任和誤導的做法。

15. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2在回應時表示，政府當局及市建局樂於再次進一步討論市建局的工作及其策略。必須注意的是，個別市建局項目的財務資料具有一定的商業敏感程度。政府當局找不到有關由前土發公司披露個別重建項目的財務資料的立法會紀錄。政府當局會在諮詢立法會秘書處後作進一步嘗試。市建局執行董事(商務及企業)羅義坤先生補充，市建局曾嘗試搜尋本身的紀錄，但實在無法找到任何資料，顯示前土發公司曾向立法會披露該等資料。市建局亦會再次搜尋有關資料。

16. 涂謹申議員表示，他不能明白為何部分委員對市建局的工作如此極度不滿。他認為，市區重建的整體框架和市建局的現行運作模式是可行的。他完全明白某些項目(例如觀塘市中心、洗衣街和衙前圍村的項目)在推行時各有其困難之處。雖然如此，他認為市建局應致力以成功推行觀塘市中心的項目作為示範。除非可在短時間內找到能滿足不同利益相關者的安排，否則市建局應果斷推行各方期待已久的洗衣街項目。不然的話，便會對居民不公平。關於衙前圍村的項目，市建局應向議員解釋與相關發展商及可能有既得利益的該等人士有關的任何困難。至於個別市建局項目的財務資料，除非當中存在非常特別的理由，否則他不明白市建局為何不可披露該等資料。市建局亦應澄清不能賺取利潤的項目是由香港房屋協會推行，而可賺取利潤的項目則由市建局推行這個公眾印象。

17. 李永達議員認為，某個課題惹來公眾如此多的投訴和議員如此多的不滿是較為罕見的。市建局緩慢的工作進度是不可接受的。市建局傾向對遭遇障礙的項目採取拖延手段。他懷疑市建局藉採取這套做法能否工作下去，因為不同利益相關者的訴求往往是有衝突的，而預期日後的項目將會出現更多爭拗。鑒於物業市場波動不定，故實在難以預測重建項目的財政結果，因此有需要在規劃重建項目時不斷更新財政預測。他不同意指市建局的現行運作模式是可行的意見，並認為市建局必須進行全面的檢討，以便繼續其日後的工作。

18. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2在回應時表示，政府當局知悉各界對市建局的市區重建工作所作的批評，市建局亦有改善的空間。然而，必須注意的是，考慮到不同利益相關者的訴求與期望，市區重建實非易事。關於市區重建工作的速度，前土發公司在十數年間曾完成16個項目及推行10個項目。市建局至今已成立6年，所推行的項目有31個。由於規劃和進行收購的程序需時，許多市建局的項目仍在進行中。儘管市區重建的速度實際上已較從前為快，不過尚有可作改善的空間。政府當局會在審閱市建局的5年期業務綱領時評估其財政狀況，並會在研究個別項目的財務安排時採取開放的態度。

19. 梁家傑議員表示，他曾出任市建局非執行董事一職兩年。即使市建局努力進行其工作，但卻未能應付自如，原因是其運作模式無法配合社會上的訴求和期望的轉變。他特別指出，市建局須以自負盈虧形式運作以及不會在完成規劃工作前支付補償金額的現行安排需作出根本性的檢討。舉例而言，關於觀塘市中心的項目，市建局與受影響物業業主及租戶討論規劃參數是荒謬的事，因為他們知道他們是必須離開的，他們根本沒有能力於重建後在同區購置單位或商舖。市建局採取以人為本的方針和提升生活質素的理想與現實之間出現極大的差距。有鑒於此，他曾在2006年5月動議一項議案，要求政府當局檢討《市區重建策略》，因為不合時宜的《市區重建策略》是無法迎合社會的期望的。政府當局不應再作迴避，並應及早進行檢討。他詢問政府當局會在何時進行檢討。

20. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2在回應時表示，市建局在完成法定的規劃程序以後才進行收購的現行安排是有理由的。儘管許多受影響人士均希望可先行獲得補償，但要市建局在落實項目的範圍之前便收購重建項目的物業和給予補償，這實在是相當困難的。她重申，政府當局認為現階段並不是檢討市區重建工作的適當時機。

21. 何俊仁議員表示，市建局作為一所公共機構，不應希望在進行市區重建工作時賺取可觀利潤。市建局亦應以安置、補償及文物保護為己任。市建局應把握物業市道下滑的機會，並利用政府注資的100億元收購物業。此舉可刺激經濟和製造就業機會。市建局以個別項目的財務資料屬敏感性資料為理由而不能夠向委員披露該等資料的說法是荒謬的。市建局的財政狀況和運作情況應更具透明度。市建局應讓公眾參與解決衝突，並向受影響的物業業主提供更多選擇，例如以資本投資方式參與重建項目。市建局應解釋部分大型項目進度緩慢的原因。

22. 市建局執行董事(商務及企業)羅義坤先生澄清，當局是由2002-2003年度開始，分數年提供該筆100億元的資金，每個財政年度為20億元。市建局在擬備其5年期業務綱領時，並無打算從其項目中賺取可觀利潤。根據最新的預測，市建局未必可收回該筆100億元的注資。市建局所以能夠在過去兩年出現盈利的主要原因之一，是由於其在2003年物業市道下滑的時候收購物業，才令市建局最近數年的財政狀況有所改善。

23. 劉秀成議員認為，委員在會議席上提出的意見對市區重建的檢討具有參考價值。他對於政府當局拒絕進行檢討感到失望。他認同市建局沒有善用2003年物業市道下滑時的機會。隨着物業市道復甦，現時要找專業人士進行市區重建項目已較為困難。關於洗衣街的項目，若市建局採取以人為本的方針，那麼便應讓受影響人士選擇留下或遷出。儘管復修計劃有其優點，但是市區重建最重要的一點，就是透過盡早向受影響人士提供補償，使他們可早日遷出原址，以改善生活環境。私人發展商亦有進行市區重建項目，但他們並沒出現如此多的問題。他詢問市建局有否任何計劃以保護灣仔街市。

24. 市建局執行董事(規劃及發展)譚小瑩女士在回應時解釋，前土發公司曾與有關發展商就重建灣仔街市一事簽訂協議，並已支付地價。該項協議仍然有效，市建局須尊重合約訂明的責任。有關的發展商無意更改有關協議或交換土地。劉秀成議員質疑市建局為何沒有主動與有關發展商就探討其他方案進行討論，例如若市建局聲稱文物保護是其目標之一，便應協商簽訂補充協議或換地以保留該街市。

25. 石禮謙議員不滿市建局就灣仔街市一事的回應。換地可為保留灣仔街市提供解決辦法。前土發公司基於缺乏資金而須在收購前進行規劃工作，市建局則有別於前土發公司，因為市建局獲當局注資100億元，故此並無理據採納相同的做法。他認為市建局沒有把握物業市道下滑的機會收購物業是疏忽職守。否則，其資產價值將會大大提高。他指出，立法會CB(1)1940/06-07(03)號文件的附件A及附件C所載的市建局部分項目，並無載列有關"政府、機構或社區"設施的資料。

26. 陳鑑林議員表示，市建局應向公眾解釋其不在完成規劃工作前公布該等項目的理據。事實上，市建局曾討論能否改善其工作流程以減少衝突。市建局應按委員的要求提供進一步資料，因為多點了解意味着減少誤會。批評往往是因誤會而起。對於那些並非負責推行有關項目和管理財政的人而言，批評是相當容易的事。儘管他是市建局董事會的成員，但他會採取不偏不倚的立

場和理性的做法。持平的意見有利進行討論。若各方始終認為重建將必然破壞社區的話，則所有的重建項目將會停頓下來。然而，事實上不少居民均希望能早日推行重建項目。市區重建工作是需要一段時間以後才能看到成果的，而在這個日子之前便歸納某個項目對社區帶來改善或造成破壞實屬言之過早。

27. 李永達議員表示，政府當局和市建局作出的回應不夠全面。以往可以接受的情況，例如高地積比率，在今時今日的環境已變得不能接受，因此便會出現衝突。採取拖延手段只會導致更多衝突。政府當局過往根據高地積比率所作的財政預測，或許已變得不切實際。社會各界應意識到，降低地積比率和保護文物是要付出代價的。他質疑市建局是否基於財政壓力，才盡量提高其項目的地積比率。《市區重建策略》應予修訂，而若市建局已竭盡所能但仍然缺乏資金，政府或許需要給予進一步的財政支援。

28. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2在回應時表示，儘管當局向市建局注資100億元，但政府當局仍會繼續審閱市建局的財政狀況，並在研究市建局是否有進一步的財政需要時採取開放的態度。關於觀塘市中心的項目，市建局曾進行廣泛的社區參與工作。地積比率已因應社區的意見而有所減低。區內人士普遍支持市建局的建議。政府當局無意爭取較高的地積比率。

政府當局 29. 委員贊成在2007年9月舉行特別會議，以便進一步討論有關議題。主席要求當局在再次討論此議題時，提交一份更加全面的文件，當中須包括委員所要求的資料。

V 城市規劃委員會為訂立發展限制而對分區計劃大綱圖作出的修訂

(立法會CB(1)1643/06-07(04)號文件 —— 政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)1643/06-07(05)號文件 —— 立法會秘書處擬備的關於"城市規劃委員會為訂立發展限制而對分區計劃大綱圖作出的修訂"的背景資料簡介

立法會LS96/06-07號文件 —— 法律事務部擬備的題為"對因規劃行動而導致發展權有所減損的業權人作出補償"的文件

立法會CB(1)1985/06-07(01)號文件——申訴部就黃泥涌分區計劃大綱圖的擬議修訂發出的轉介便箋及政府當局的回應

立法會CB(1)1985/06-07(02)號文件——永富苑業主立案法團在2007年6月22日提交的意見書)

30. 規劃署署長向委員簡介政府當局的文件(立法會CB(1)1643/06-07(04)號文件)，包括訂明發展限制的政策目標、須符合發展限制的土地用途地帶、在制訂圖則過程中進行公眾諮詢工作、土地契約下的發展權和訂立發展限制與基本法有關的影響。她指出，為公眾利益而訂立發展限制並不必然等同於徵用財產。

31. 劉秀成議員關注到，政府當局會否在訂立發展限制之前，就分區計劃大綱圖內所有地區進行全面的檢討，還是按照其他因素訂立限制。選擇性地訂立限制會造成不公平的情況，因為在部分人受惠的同時，有些人的權益卻因而受到影響。當局應在訂立限制前，就分區計劃大綱圖內所有地區的事宜(例如景觀和空氣流通情況)進行全面檢討。他詢問在1960年代訂立的發展密度分區制，在情況已有所改變的今天是否仍然適用。他進一步詢問，若發展密度分區制仍然適用，是否香港所有地區的地積比率須符合發展密度分區制的規定，以及當局會否對發展密度分區制進行檢討。

32. 規劃署署長在回應時表示，就分區計劃大綱圖進行的檢討大致上是適用於整個有關的規劃範圍的界線，當局會優先檢討正面對發展壓力或在區內具有特別的發展條件的地方。分區計劃大綱圖的檢討工作將會分階段進行，而這亦是多年來一直採取的既定做法。當局將不時檢討發展密度分區制，而這制度亦已納入《香港規劃標準與準則》。這是在規劃過程中為個別地帶訂立發展限制的考慮因素之一，但卻並非唯一的考慮因素。就黃泥涌分區計劃大綱圖訂立規劃參數時，當局會優先處理中密度的地區，因為他們面對較大的發展壓力，而低密度地區的發展限制已於若干年前訂立。當局亦正檢討該分區計劃大綱圖內其他地區(包括政府用地)的發展密度。

33. 林偉強議員提述立法會LS96/06-07號文件時表示，鄉議局已擬備一份問卷，藉以蒐集受影響人士對訂立發展限制會否違反《基本法》第一百零五條一事的意見。鄉議局會於適當時候向政府當局提交意見書。

34. 余若薇議員詢問政府當局會否檢討所有分區計劃大綱圖，以免再次出現會產生"屏風效應"的建築物，若然，需時多久才可完成有關檢討。她擔心發展商會在完成檢討工作和訂立限制之前，趕緊完成他們的發展項目。她詢問當局有否任何措施防止出現這個情況。她提述當局向前北角邨的土地訂立高度限制一事，並質疑當局為何沒有同時就地積比率訂立限制，因為基於相同的總樓面面積，若必須降低建築物的高度，該等建築物便會如同屏風一樣。

35. 規劃署署長在回應時表示，政府當局現正就該等沒有足夠規劃參數(例如對建築物的高度或地積比率訂立的限制)的分區計劃大綱圖進行整體的檢討，以期訂立該等限制，而不是特別針對"屏風效應"的主要關注。由於涉及大量工作，因此實難以為檢討工作訂立具體的時間表。當局亦須研究如景觀、交通、空氣是否流通及基礎設施承载力等其他因素，因此需時數年才可完成對所有法定圖則的檢討。當局亦會藉此機會落實《香港規劃標準與準則》第十一章的城市設計指引。儘管當局已對北角的分區計劃大綱圖訂立高度限制，不過該區的建築物不會過份矮小和龐大，因為當局所訂的高度限制亦容許合理的高度。該區的建築物會採用梯級式的高度。當局稍後亦會檢討發展密度，但此項工作將較為複雜，因此需時亦較長，原因是在公眾利益和私人利益兩者之間作出平衡時，亦需考慮批地條件。此外，北角半山的中密度地區在密度和高度方面已受到限制。當局須採用分階段的方式就分區計劃大綱圖進行深入的檢討。一般而言，當局會首先對涵蓋海旁地區的分區計劃大綱圖訂立高度限制，以回應公眾要求在這些地區興建低層發展項目的訴求。當局會把分區計劃大綱圖檢討次序的資料保密，否則訂立發展限制的有效性將會受到影響。

36. 劉健儀議員認為，訂立發展限制應有客觀的準則，否則會令公眾覺得不公平。風貌和優美環境等準則實過於含糊。政府當局應確保公眾不會批評其選擇性地訂立發展限制。關於黃泥涌的分區計劃大綱圖，當中只有4個地區被選擇為須予訂立發展限制，而鄰近的地區則不受影響。此外，當局已批准在該區進行37層高的發展項目。她詢問為何不可同一時間對所有地區訂立發展限制，並質疑政府當局是否首先向阻力較少的地區訂立發展限制。她要求政府當局就黃泥涌分區計劃大綱圖提供補充文件，當中包括相關背景、歷史發展和日後工作等方面的資料。

政府當局

37. 規劃署署長在回應時表示，在訂立發展限制時，政府當局會遵守《香港規劃標準與準則》中的城市

設計指引。所有對分區計劃大綱圖作出的修訂必須經過法定規劃過程，包括展示有關的分區計劃大綱圖、考慮申述，以及由行政長官會同行政會議作出批准。當局亦須研究有關土地的批地條件，而所訂立的發展限制未必一定影響業主的權益。屋宇署早在訂立發展限制之前，便已批准了該個37層高的發展項目的建築圖則。政府當局必須就訂立發展限制的工作訂定優先次序。當局對發展密度第二區內其餘4個地區訂立發展限制，因此該區內整個發展密度第二區的地區將會受到發展限制。由於已對低密度地區訂立限制，當局現正對同一分區計劃大綱圖所涵蓋的其他地區進行檢討，以期對該等地區訂立發展限制。

38. 陳鑑林議員認為，社會必需詳細討論新發展地區的發展項目會否對舊區的環境造成不良影響。舉例而言，他質疑一幢新的16層建築物興建在一幢6層建築物旁，會否真的造成"屏風效應"。若社會認為這項意見理據充分，那麼便須重新進行香港的城市規劃。若社會認為該意見並不符合較廣泛的公眾利益，那麼便應尊重現有機制及法例。有關的分區計劃大綱圖已顧及各方的利益。有關檢討分區計劃大綱圖以便把位於市區的舊工業區重建為商業貿易區一事，他認為當局應全面地重新規劃該等地區，以改善該等地區的整體環境，例如道路和建築物的分佈，以及提供休憩用地。否則，有關檢討將流於土地用途地帶的改變。此外亦需要有較具彈性的政策，向受影響業主提供如換地或補償等誘因，以期加快重建位於市區的舊工業區。他亦促請政府當局檢討新蒲崗、觀塘、土瓜灣和九龍城的重建計劃。

39. 規劃署署長在回應時表示，新區和舊區的融合良好。當局在規劃新區時已採納較低的發展密度和訂立高度限制。就市區內舊工業區的分區計劃大綱圖所進行的檢討將致力透過地區優化措施(例如較佳的景觀和擴闊路面)活化該等地區。舉例而言，舊工業區(例如黃竹坑)的土地用途經檢討後已加入高度限制。

40. 石禮謙議員認同，政府當局的文件並無包含有關黃泥涌個案的背景資料。他認為，政府當局在訂立發展限制時缺乏客觀的準則，而有部分市民並不瞭解制訂圖則的過程。事務委員會應考慮討論重組城市規劃委員會的成員組合一事，其主席不應為一名政府官員，而其秘書處亦應獨立。城市規劃的工作不應由規劃署主導。

41. 陳偉業議員指出，城市規劃的工作由官僚機構主導，而該等可以向政府官員施加影響力的人士將可從中獲益。雖然他同意當局應優先檢討發展密度高的地

區，但他認為政府當局把檢討分區計劃大綱圖的時間表保密是不合理的。政府當局應保持透明度和公布清晰的時間表，才能提供公平的競爭環境。否則，對於一些大型發展商而言，尤以該等可以向政府當局施加影響力或熟悉政府運作的人士為然，其發展項目在尚未訂立限制前便已獲得通過。小型發展商和個別物業業主會較為吃虧。他亦促請政府當局同時就建築物高度和發展密度訂立限制，尤以劃定為綜合發展區的土地為然，因為該兩項參數是互相關連的。對於部分土地而言，高樓大廈將較為可取，因為它們所佔的範圍將較少。由於需要一段時間才可完成就全部現有分區計劃大綱圖的發展參數所進行的檢討，在此期間，政府當局應透過其他措施訂立發展限制。關於兩間鐵路公司的物業發展項目，政府當局可採取行政措施，以減低該等項目對環境的影響。至於其他土地，政府當局可透過賣地條款或土地契約修訂，就建築物高度和發展密度訂立限制。

VI 其他事項

42. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年8月28日