

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1603/07-08號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

### 發展事務委員會 會議紀要

日 期：2008年3月25日(星期二)  
時 間：下午2時30分  
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  
陳鑑林議員，SBS, JP  
梁劉柔芬議員，GBS, JP  
劉健儀議員，GBS, JP  
蔡素玉議員，JP  
陳偉業議員  
林偉強議員，SBS, JP  
郭家麒議員

缺席委員：黃宜弘議員，GBS  
霍震霆議員，GBS, JP  
石禮謙議員，SBS, JP  
李永達議員  
梁家傑議員，SC  
張學明議員，SBS, JP

出席公職人員：議程第III項

發展局首席助理秘書長(工務)2  
黃銘滔先生

土木工程拓展署  
土木工程處副處長(海港及土地)  
楊國權先生

土木工程拓展署  
高級園境師／土地工程1  
伍芷筠女士

#### **議程第IV項**

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
楊立門先生

發展局副秘書長(規劃及地政)2  
袁民忠先生

屋宇署署長  
張孝威先生

#### **香港房屋協會**

總監(物業管理)  
黃傑龍先生

#### **議程第V項**

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
楊立門先生

地政總署署長  
譚贛蘭女士

旅遊事務副專員  
林錦平女士

**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

**I 自上次會議後發出的資料文件**

- (立法會CB(1)957/07-08(01)及(02)號文件——2008-2009年度的申請售賣土地表及政府當局發出的有關新聞公布
- 立法會CB(1)1107/07-08(01)號文件——政府當局提供的關於"活化大澳:設計比賽及於短期內實施的改善工程的建議"的資料文件)

委員察悉自上次會議後發出的上述資料文件。

**II 下次會議的討論事項**

- (立法會CB(1)1069/07-08(01)號文件——待議事項一覽表
- 立法會CB(1)1069/07-08(02)號文件——跟進行動一覽表
- 立法會CB(1)1007/07-08(01)、(02)及(03)號文件——李永達議員、郭家麒議員及梁家傑議員就"地產發展商履行地契條款或城市規劃委員會就提供休憩用地及供公眾使用的設施所施加的條款"一事發出的函件)

2. 委員同意在編定於2008年4月22日舉行的下次例會上討論下列事項——

- (a) 港深合作發展邊界地區；
- (b) 地產發展商履行地契條款或城市規劃委員會就提供休憩用地及供公眾使用的設施所施加的條款；及
- (c) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

委員又同意把會議的開始時間提前30分鐘，於下午2時開始會議。

**III 制定和推行綠化總綱圖——進度報告**

- (立法會CB(1)1069/07-08(03)號文件——政府當局提供的資料文件)

3. 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)以電腦投影片作介紹，重點講述政府當局的文件所載各項要點，以及工程計劃範圍內的綠化總綱圖的主題。

(會後補註:有關的介紹資料的電子複本(立法會CB(1)1136/07-08(01)號文件)其後於2008年3月26日送交委員參閱。)

4. 何鍾泰議員支持政府當局的建議。他認為綠化工程的擬議預算偏低，而綠化範圍亦可擴大至包括綠化斜坡和行人天橋上蓋。就建築物及其他構築物採用垂直栽種模式進行綠化應不會構成任何問題，因為在結構承重力方面已納入安全系數。進行更多綠化工程可有助改善空氣質素。

5. 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)在回應時表示，政府當局的綠化措施包括綠化斜坡和行人天橋。為林士街行人天橋上蓋進行綠化工程的試驗計劃正在進行。若有關計劃取得美滿成果，當局會在可行情況下於其他行人天橋上蓋進行綠化工程。就新的行人天橋而言，當局已擬定綠化指引。

6. 陳鑑林議員歡迎政府當局的建議。他詢問有關工程計劃可否早些展開，而不是留待2008年9月才展開。他指出，現時有些樹木遮擋交通燈和道路標誌、有些受到破壞、有些則已枯萎及死去。他詢問政府當局會否定期檢查和修剪樹木，以及有否制訂任何計劃把樹木維持在健康狀態。他又詢問保養樹木的工作由康樂及文化事務署(下稱"康文署")抑或各自的區議會負責管理。關於招標承辦綠化工程，他認為有關工程可細分為不同組合，讓更多承建商可參與綠化工程。

7. 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)在回應時表示，政府當局會在招標工作完成後盡快推行有關工程計劃。在推行綠化工程時，政府當局於設計及諮詢階段已評估綠化工程對交通燈及道路標誌可能造成的影響。當局會根據指明規定，為綠化工程進行招標工作，而中標的承建商可聘用分判商進行綠化工程。關於植物的保養，發展局首席助理秘書長(工務)2表示，康文署會負責大部分保養工作。該署會定期檢查和修剪植物，以及推行護理植物的措施。為免遮擋交通標誌及交通燈，當局會選擇適合的植物品種。儘管如此，要完全避免植物被破壞則十分困難。

8. 劉健儀議員支持政府當局的建議。然而，她對於進行綠化所帶來的視覺效果欠佳感到失望。為說明她

的觀點，她表示在栽種時可把植物拼砌成特別的圖案，以增強視覺效果。關於推行新界的綠化總綱圖的時間，她詢問有關時間可否推前，尤以推行邊境管制站附近範圍的綠化總綱圖的時間為然。在預算方面，她詢問為數900萬元的估計每年經常開支是否包括保養植物的費用。關於日後的中區海旁，她詢問當局會否就其設計與中區的綠化工程協調。她認同應適時保養樹木，避免樹木遮擋交通燈和道路標誌。她又詢問當局有否任何措施，防止樹木遮擋店舖招牌。

9. 發展局首席助理秘書長(工務)2在回應時表示，政府當局完全明白議員期望早日推行新界的綠化總綱圖。部分綠化工程的設計工作，例如北大嶼山快速公路綠化工程的設計工作，已經提前展開，現正進行當中。為數900萬元的估計每年經常開支涵蓋灌溉、保養及檢查植物等工作所需的費用。政府當局會選擇適合的植物品種，避免植物遮擋交通燈和道路標誌，並會確保適時保養植物。關於協調中區的綠化工程與日後中區海旁的設計，土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)表示，政府當局會充分注意此事，並可在有需要時修改區內的綠化措施的設計。在制定和推行綠化總綱圖方面，政府當局會舉辦社區論壇，並會諮詢有關的區議會和店舖經營者。

政府當局

10. 陳偉業議員支持政府當局的建議，但對綠化工程的費用表示關注。他要求政府當局提供資料，說明有關的工程計劃範圍的綠化範圍總面積；有關的工程計劃範圍的綠化範圍每平方米面積所需的費用；以及在該工程計劃下種植樹木及灌木分別所需的單位成本。他認為顧問費在總預算中所佔的比率不可接受，因為該比率太高。他又建議政府當局考慮試行外判綠化工程，看看此舉會否帶來更佳的綠化效果。

11. 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)在回應時表示，有關的工程計劃範圍的綠化範圍每平方米面積所需的費用，與中區及尖沙咀已完成的綠化工程每平方米面積所需的費用相若。顧問費包括工程師及督導人員等駐工地人員的費用。他答允提供陳偉業議員要求的資料。

12. 劉秀成議員詢問，有關的工程計劃會否包括街景改善工程，例如改善街道的欄杆。關於樹木的保養，他認為只由康文署進行保養樹木的工作並不理想。為方便進行綠化工程，他詢問政府當局會否考慮遷移地下公用設施管道。他又認同採用垂直栽種模式進行綠化是可取的做法。

13. 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)在回應時表示，政府當局在可行情況下會採用垂直栽種模式進行綠化。若情況適合，小規模的街道欄杆和行人路改善工程會與擬議綠化工程一併進行。然而，現行預算並無預留款項，供進行大規模的欄杆及行人路改善工程，而該等工程通常與其他公共工程一併進行。保養植物的工作主要由康文署進行，部分其他部門則負責當中某些工作。政府當局會就地下公用設施管道的布局進行勘察，以及物色適合的地點進行綠化工程。若發覺管道的實際布局與勘察結果有偏差，政府當局會相應調整其計劃。政府當局並無計劃大規模遷移地下公用設施管道，因為這樣做需時甚長，而且會對公眾造成嚴重滋擾。儘管如此，進行小規模的遷移工程則或可考慮。

14. 涂謹申議員認為，在選擇綠化地點時，未必適宜選擇僻靜的地方，即使該等地點有很大的範圍可以進行綠化工程。他指出，由於樹木和植物可能會遮擋景觀、妨礙警方巡邏，以及令進行販毒等非法活動更加方便，當局有時是故意不在若干地點進行綠化工程。在該等情況下，政府當局應諮詢警方。

15. 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)在回應時表示，政府當局會諮詢區議會、居民及警方，以收集他們的意見。在設計及推行綠化工程時，當局會顧及每區的特色。

政府當局

16. 蔡素玉議員對於顧問費高昂亦表示關注，並要求當局解釋是否需要這樣多的駐工地人員。她不滿事隔多年，當局為行人天橋以垂直栽種模式進行綠化的工作，依然處於試驗階段。她要求政府當局提供資料，說明為現有的行人天橋以垂直栽種模式進行綠化的事宜、在該工程計劃下種植樹木及灌木分別所需的單位成本，以及顧問費所涵蓋的項目，包括駐工地人員的人數及類別。

17. 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)在回應時表示，當局需要不同領域的人士，例如工程師、園境師、工程督察和農林督察，擔任駐工地人員。當局已為灣仔及中區部分現有行人天橋以垂直栽種模式進行綠化。他答允提供蔡素玉議員要求的資料。

政府當局

18. 郭家麒議員支持政府當局的建議。然而，他對顧問費高昂及綠化效果未如理想表示關注。他要求政府當局提供展示將會在該工程計劃下進行綠化工程的地點的地圖，以及諮詢各方的社區論壇的紀錄。他認為在下次討論此事時，可邀請園境師學會提出意見。他認同制定和推行新界的綠化總綱圖的工作應加快進行。為利

用社區資源，他促請政府當局在推行綠化工程時，尋求私營機構和志願團體的支持。

19. 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地)在回應時表示，土木工程拓展署的網站載有關於綠化總綱圖所涵蓋的範圍的資料。政府當局會透過公眾論壇諮詢居民，同時亦會諮詢區議會及專業團體。部分專業團體擔任綠化工程的顧問，而園境師學會是綠化總綱委員會的顧問之一。在制定和推行新界的綠化總綱圖方面，政府當局已加快有關工作的進度。政府當局會與非政府機構同心協力，進行綠化工程，而部分綠化工程已由私營機構進行或贊助進行。他答允提供郭家麒議員要求的資料。

#### IV 長者樓宇維修津貼計劃

(立法會CB(1)1069/07-08(04)號文件——政府當局提供的資料文件)

20. 發展局常任秘書長(規劃及地政)重點講述長者維修自住物業津貼計劃(下稱"津貼計劃")的背景，而屋宇署署長則向委員簡介政府當局的建議的詳情。

21. 田北俊議員支持政府當局提供援助予長者自住業主維修物業的概念。他詢問香港房屋協會(下稱"房協")會否為營運津貼計劃收取行政費用。他又要求政府當局解釋有多少名長者自住業主會因為津貼計劃而受惠，以及是在甚麼基礎上請財務委員會批准為數10億元的撥款。

22. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，房協不會收取任何行政或申請費用。房協會聘用更多員工，運用本身的資源營運津貼計劃。在該10億元當中，只有非常少的款額會用來支付房協所招致的實付費用。估計津貼計劃會令1 000名長者自住業主即時受惠，包括在業權記錄上被註冊押記令的長者自住業主。他們可利用在津貼計劃下提供的津貼，局部或悉數清還債務。在屋宇署每年發出的大約30 000個押記令當中，約有3 000個(亦即10%)是涉及長者業主的個案。該筆10億元的撥款是一項初步估計，政府當局會在津貼計劃實施後檢討撥款額。

23. 陳鑑林議員歡迎政府當局的建議，因為該項建議可協助在舊區居住的長者自住業主。他詢問房協會否向居住在沒有成立業主立案法團的樓宇的長者自住業主提供援助。他又詢問房協會否在招標過程中提供意見和援助，例如為維修工程物色適合的專業人士和顧問，以提供一站式服務。他又指出，部分樓宇維修界的從業員擔心在實施津貼計劃後，房協會支配市場。

24. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，房協一直有營運類似的樓宇維修計劃，而津貼計劃特別是為了迎合長者自住業主的需要而設。房協總監(物業管理)進一步解釋，房協會提供一筆3,000元的津貼，協助業主成立業主立案法團。房協會提供津貼及技術支援，協助業主維修其物業，同時亦會提供貸款，以供為物業進行內部維修。現行及擬議計劃會互相補足，而房協擁有超過100名技術人員，為居民提供服務。房協已成立9間物業管理諮詢中心，提供一站式服務。除了房協外，屋宇署及市區重建局亦有提供樓宇維修計劃，市民可致電有關熱線，取得與樓宇維修有關的資料。

25. 何俊仁議員表示，民主黨歡迎政府當局的建議。他支持有關的政策路向，而政府當局在日後有需要時可申請額外撥款。津貼計劃會在改善設施及創造就業機會方面帶來衍生效益。他認為把資產限額定為338,000元可以接受，但把薪酬限額定為5,900元則太低，因為其他類似計劃的薪酬限額最少亦有7,900元。他詢問房協會如何處理長者業主已將有關物業的業權轉讓予其子女的個案。他又詢問房協會否考慮向依靠出租名下物業來賺取租金收入維生的長者業主行使酌情權。

26. 屋宇署署長在回應時表示，薪酬限額是參考了普通高齡津貼的款額，以及認為5,900元的薪酬可以維持一個合理的生活水平而釐定的。政府當局會考慮何俊仁議員在此方面提出的意見。當局必須為津貼計劃訂定清楚明確的資格準則。把名下物業的業權轉讓予60歲以下的子女的長者，將不合資格申請津貼計劃。把名下物業出租以賺取租金收入的長者業主，需要承擔名下物業的維修費用。何俊仁議員要求政府當局進一步考慮容許對已經把名下物業的業權轉讓予子女，但需要承擔有關物業的維修費用的長者酌情處理。

27. 劉秀成議員詢問津貼計劃會否涵蓋整幢樓宇的全面維修工作的不同項目(例如外牆及消防裝置)。他擔心部分不合資格的業主未必願意分擔整幢樓宇的維修費用。

28. 屋宇署署長在回應時表示，津貼計劃所涵蓋的工程範圍廣泛，例如維修外牆及清拆僭建物的工程。在津貼計劃下不合資格的業主，當局會為他們提供其他類似的計劃，協助他們為名下物業進行維修工程。若實施建議中的強制驗樓計劃，在樓宇維修方面將可進一步改善。

29. 劉健儀議員詢問，若每名業主所須繳付的維修費用高於40,000元，長者自住業主可否根據津貼計劃提出申請。她要求當局澄清就60歲或以上這個年齡準則所訂

的截算日期為何。關於該筆為數10億元的撥款，她詢問某年度未使用的撥款會否轉撥至下一年，以及若10億元並不足夠，政府當局會如何處理此情況。他認為房協應設立監察機制，確保維修工程按所訂明的方式進行，避免出現濫用根據津貼計劃所提供的津貼的情況。

30. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，每名長者自住業主所須繳付的維修費用若高於40,000元，他們仍可提出申請，但每名長者自住業主所獲得的津貼，則以40,000元為限。就年齡準則所訂的截算日期將視乎津貼計劃會在何時開始運作而定，而確實的截算日期仍有待決定。該筆為數10億元的撥款是供在5年內使用，政府當局會檢討津貼計劃的成效，而且可能會在理由充分時申請額外撥款。關於是否需要設立監察機制，房協總監(物業管理)表示房協會繼續使用現有監察機制。房協會審核所接獲的報價單，並會檢查維修工程。

31. 主席詢問新界小型屋宇的長者自住業主會否合資格申請津貼計劃。發展局常任秘書長(規劃及地政)就此作出肯定的答覆。

## V 促進酒店發展的規劃及地政措施

(立法會CB(1)1069/07-08(05)號文件——政府當局提供的資料文件)

32. 發展局常任秘書長(規劃及地政)簡介政府當局的文件(立法會CB(1)1069/07-08(05)號文件)。

33. 郭家麒議員擔心部分發展商會申請修訂酒店用地的契約，在一段時間後把該等用地重新發展為其他可帶來更豐厚利潤的用途。他詢問政府當局有否制訂任何措施處理此情況，並認為若牽涉更改用途，該等用地應以拍賣方式推出發售。他又詢問政府當局會否指定更多土地作酒店發展用途。至於酒店用地的地點，他認為旅客會屬意市區，而政府當局所指定的部分土地位於工業區，毫無吸引力可言。

34. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，是否指定更多酒店用地將視乎市場對申請售賣土地表(下稱"勾地表")所列的10幅土地的反應而定。酒店用地的數目在有需要時可以增加。在該10幅土地當中，有7幅位於市區，3幅位於新界。當局必須在不同地區提供各類酒店，以迎合市場上不同階層人士的需要。地政總署署長表示，勾地表所列的10幅酒店用地會以拍賣方式推出發售，過程會公平公開。若該等酒店用地成功勾出及售

出，酒店用途將會成為部分契約條件。根據現行政策，發展商須就更改所售出的酒店用地的用途，提交修訂契約的申請。該等申請會否獲得批准，將由政府當局決定。由於發展商需要動用大量資源進行酒店發展，他們應不會輕易申請更改土地用途。勾地表並非供應進行酒店發展的土地的唯一來源。即使部分現有契約不准進行酒店發展，發展商仍可透過修訂契約申請進行酒店發展。至於契約訂明作比較一般的用途的部分其他土地，酒店發展獲准列為其中一項准許用途。

35. 田北俊議員表示，自由黨支持政府當局的建議，因為現時酒店房間的供應不足。他指出，就地積比率為15的土地而言，發展商會利用該等土地進行辦公室發展，而不進行酒店發展。至於並無地價方面的參考資料的酒店用地，他詢問政府當局會如何評估地價。他擔心發展商不能輕易勾出勾地表所列的酒店用地進行拍賣，並詢問政府當局會採取甚麼措施，以便令土地成功勾出。為處理就發展商可申請修訂酒店用地的契約，把有關用地作其他用途所提出的關注事項，他建議政府當局可考慮訂明該等酒店用地在一段指定時間(例如20至30年)內，必須作酒店發展用途。

36. 地政總署署長在回應時表示，勾地表制度由市場帶動，而底價則根據地政總署的專業測量師所作出的估價釐定。至於並無可供即時參考的地價的酒店用地，該署的測量師會根據其專業知識評估底價，以及對現時可供參考的地價進行調整。勾地表制度已運作數年，當局發覺這是一個有效的制度。為利便從勾地表勾出土地進行拍賣，所需的按金只是申請勾地價的5%，並以2,500萬元為上限。該筆按金可以是銀行保證、本票或確認可兌現支票的形式。視乎確實設計為何，勾地表所列的10幅土地可提供約9 000至11 000個酒店房間。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，雖然當局沒有保證某幅土地可以成功勾出進行拍賣，但過往經驗顯示交易價格往往遠超底價。

37. 陳鑑林議員歡迎政府當局的建議。然而，他擔心若發展商不熱衷勾出酒店用地進行拍賣，便不能達到促進酒店發展的目標。若在某段指定時間(例如一至兩年)內沒有土地成功勾出，政府當局應檢討有關安排。關於這點，他詢問是否可以透過定期進行拍賣，供應酒店用地。他認為政府當局應在政策上支持酒店業，並詢問政府當局會否考慮放寬適用於酒店發展項目的規定和限制。政府當局應創造一個令投資者認為投資在酒店發展項目是有利可圖的環境。他認為可增加酒店用地的地點，因為市場需要不同級別的酒店。

38. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，現時已有措施鼓勵進行酒店發展項目。舉例而言，酒店用地的地積比率可以高達15，而洗衣房等設施的樓面面積則會在計算總樓面面積時扣除。關於定期拍賣酒店用地的建議，他表示現行制度確保某幅土地在拍賣之前有市場需求。在定期拍賣中，若出價低於底價，結果導致需要收回土地，可以對市場造成極大影響。政府當局會監察市場對該10幅酒店用地的反應，並會在有需要時考慮其他方案。地政總署署長補充，就酒店用地的地價進行的評估，已把需要較長時間取得酒店發展的投資回報這點納入考慮範圍。除了勾地表外，當局亦有其他方法，例如透過修訂契約，供應酒店用地。

39. 田北俊議員表示，由於酒店發展項目的建造費用較辦公室發展項目的建造費用高得多，若有關土地可以用來進行這兩類發展，發展商應不會屬意進行酒店發展，而放棄進行辦公室發展。他詢問日後會否有足夠的房間供應，並詢問就進行酒店發展項目所提出的申請數目為何。

40. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，當局會按酒店用途而不是一個會令土地價值升至最高的准許用途，評估"只作酒店用途"的土地的地價，這會鼓勵發展商增加酒店房間的供應。政府當局亦注意到有發展商提出申請，把商業發展項目更改為酒店發展項目。地政總署署長在回應田北俊議員的要求時補充，過去5年，該署合共接獲26宗酒店發展項目的申請，其中3個發展項目已經完成、6個現正施工，餘下17個則處於磋商階段。

## VI 其他事項

41. 議事完畢，會議於下午4時55分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年5月23日