



民主黨立法會議員秘書處
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環皇后大道中11號
中國政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

香港特別行政區
立法會
發展事務委員會
發展事務委員會主席
劉皇發議員

劉主席：

就傳媒報導政府拖延檢討豁免計算環保設施樓面面積機制，以及舊地契不設樓面面積限制，容許不用補地價興建環保設施等（見附件），除影響政府收入，亦令小業主在付出昂貴樓價之時卻只買得實用率低之住宅單位，更會助長興建屏風樓。

因此，本人謹請 主席可盡快安排於發展事務委員會上作出討論，包括檢視政府的檢討進度，以及現行政策之漏洞。謹此致謝。

順祝

工作愉快！

李永達

民主黨立法會議員李永達

二零零八年四月十四日

附件：明報 2008 年 4 月 14 日報導



政府歎慢板樓盤續發水嘉亨灣環保豁免最多117 樓盤料少付18億

特稿

明報記者賴偉家何嘉敏

審計署2005年底揭發嘉亨灣事件後，政府曾承諾在07年初完成檢討豁免計算環保設施樓面的機制，嚴防發展商利用環保露台「發水」。但檢討延誤一年至今仍未完成，其間再有約20個樓盤獲「放生」落成。發展局近日更首度公開117個於2001至06年4月獲豁免的樓面項目，顯示已有200萬平方呎樓面獲批豁免，數目足建另一個嘉亨灣，當中近兩成牽涉地契漏洞毋須向政府補價，涉及樓面的補價估計達18億元。

根據上述資料，獲免補價的豁免樓面最多住宅項目，首三位依次為嘉亨灣、傲雲峰和泓都。

檢討延誤一年李永達：放生發展商屋宇署發言人回應檢討進度時指出，有關檢討至今仍在進行中。立法會議員李永達批評檢討進度過分緩慢，其間再有更多「發水樓」獲「放生」批建，政府有拖延監管而遷就發展商利益之嫌，他將在立法會上再次跟進，要求政府交代。

審計署05年揭發嘉亨灣事件後，前房屋規劃及地政局長孫明揚於06年5月宣布成立跨部門小組檢討豁免環保設施樓面制度，預計在6至9個月內（即06年11月至07年2月）完成；後來政府透露在01年2月至06年4月措施推出首5年內，共有117個環保項目獲批豁免，以及以不具名方式闡述個別「發水」例子。

發展局上周回應立法會質詢時，首次披露豁免項目清單，顯示117個項目總批豁免的環保設施樓面高達200萬平方呎。除了被審計署炮轟的嘉亨灣項目外，發展局指117個項目中，有44個的地契無列明樓面上限，發展商亦毋須為豁免樓面支付補價，涉及面積約37.4萬方呎，佔總豁免18%。

117個項目中，西灣河嘉亨灣位列獲豁免樓面最多的首位，獲13萬呎豁免，全不用補價；而04年9月落成的土瓜灣傲雲峰則位列第二，其露台及工作平台等環保設施共獲批10.2萬方呎樓面，以發展商當年開售呎價約3500元計算，環保樓面使發展商在毋須補價後額外進帳逾3.6億元（見表）；而西區的泓都亦獲近5萬呎的豁免。

此外，發展局又稱，即使有地契樓面限制，但加闊公用走廊及升降機大堂等公用環保設施毋須補價。如06年5月落成的港鐵調景嶺站上蓋項目都會，在地契約束下，獲屋宇署批建的14萬呎環保露台須向政府補價逾8300萬元，平均每呎594元，但不計入單位的4.4萬呎公用環保設施則毋須補價。

爭相建環保設施增可供出售樓面有資深測量師按過去5年市道，以平均5000元呎價推算，隨地契漏洞而免收37.4萬呎樓面補價，庫房最終少收約18億元。

他指發展商各出其謀「發水」，增建環保設施已成趨勢，「像鬥大升降機大堂、露台等，除了因為可成為樓盤賣點，亦可增加可供出售樓面面積」。

2005年審計署炮轟當局審批建築圖則和行使酌情權額外批地不當，令嘉亨灣獲得大量豁免樓面面積而不用補付十足地價，事件雖然曝光，但因政府未完成檢討，各發展商現仍可用舊機制爭取「發水」，事實上由07年至08年2月，便再有逾20個住宅樓盤取得屋宇署入伙紙。如近日開售的一個港島東樓盤，便於06年10月，即嘉亨灣報告公布後一年，再獲屋宇署批出3159呎環保設施，並於去年10月獲批入伙紙，以呎價4000至6000元開售。

第1位

嘉亨灣

審計署2005年揭發建築事務監督濫用酌情權批出過多樓面豁免的嘉亨灣，因環保露台等設施獲批13萬呎樓面，在117個「發水」項目中排列首位。（林振東攝）

第2位

傲雲峰

土瓜灣傲雲峰單位設有環保露台等環保設施，共有10.2萬呎樓面可豁免計入總樓面面積，並由於地契沒有訂明發展上限，發展商毋須補價。（楊陽明攝）

第3位泓都

西環泓都有約5萬呎樓面屬環保設施，可豁免計入樓面。（楊陽明攝）

第4位

柏道2號

半山柏道2號於2004年中落成，獲批准1.2萬呎環保設施，可豁免計入樓面。

（楊陽明攝）

不限樓面限高度城規委員恐助長矮屏風

政府遲遲未能完成地政制度檢討，據悉是因為環保設施類別眾多，政府逐一審訂豁免上限時有難度，亦擔心引入樓面限制會減少庫房收入，因此要小心平衡，傾向「先易後難」，先在新批地皮的**地契**上做規限，以及透過在各區規劃大綱圖加入土地高度限制，以收緊市區樓宇密度。但城規會委員吳祖南質疑此舉會造成「矮屏風」，無助減輕市區樓宇密度。

政府消息指出，針對「發水樓」及「屏風樓」問題，政府已在新批**地契**中詳列所有發展參數，包括總發展樓面上限等，嚴格控制新項目的發展規模。針對舊區發展，規劃署將逐一修訂分區計劃大綱圖，列出不同的土地高度限制，但收緊樓面會影響政府收入，在大綱圖列出樓面上限不可行，暫時只會收緊高度限制。

據悉，屋宇署內部亦對如何收緊環保設施有激烈辯論，有官員提出環保設施涉及露台、郵件派遞室甚至走廊等，要逐一訂出豁免會有難度。

城規會吳祖南表示，所謂的「環保設施」不見與環保有關，「加闊的走廊、升降機大堂、無法隔聲的露台等，和環保根本扯不上關係，政府只是借環保之名『益』發展商」。他促請政府盡快完成檢討，在**地契**上加入總樓樓面積，在鼓勵發展商興建環保設施時，應規定興建針對性的環保設施，如在各層設回收箱、加大垃圾房面積以放置回收設施等。明報記者



文章編號: 200804149201753

舊地契存漏洞可免補價

同一樣的環保露台，卻涉及兩種補價審批機制。117個具環保設施項目中，共有58個受到地契約束，發展商雖獲批准建環保設施，但仍要計入單位內，要向政府補價共約4.4億元，但另有44個項目如傲雲峰等，則屬於「無限制地契」，大多屬市區舊式地契，發展商只要獲批豁免樓面，便可直接賣樓。

舊契不設總樓面面積限制

隨近年地政制度日趨完善，以及政府加強地契管制，新拍賣土地或招標項目的地契內，均列明總樓面發展上限，若發展商申請興建額外樓面，便要支付補價，如位於新發展區的東涌映灣園，雖然發展商獲批准建19.8萬呎環保露台，但也要向政府支付4513萬元補價（見右表）。

但位於土瓜灣的傲雲峰，發展局便指出，有關地契屬無限制批約，不設總樓面面積限制，因此逾10.2萬呎環保設施毋須補價。本報記者翻查傲雲峰地契，顯示地契於1938年與當年業主簽訂，為期75年，條文主要界定地界範圍，沒有寫入發展限制。

有資深測量師指出，大部分市區地契屬舊式地契，當中以港島區的地契最舊，不少乃「99年期」地契。當時草擬的地契對樓宇發展限制較寬鬆，令發展商參與舊區發展時可得益於免補價漏洞，只要獲批豁免樓面後便可直接賣樓。他說：「發展商不會刻意分開獲豁免的樓面，只會一併賣給業主獲利，業主多付了錢，單位實用率卻減了。」



文章編號: 200804149201752

本內容之版權由相關傳媒機構/版權持有人擁有，除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容，版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。