

立法會

Legislative Council

(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 會議紀要的摘錄

日 期：2008年5月27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，GBS, JP
黃宜弘議員，GBS
劉健儀議員，GBS, JP
蔡素玉議員，JP
石禮謙議員，SBS, JP
李永達議員
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，SBS, JP
王國興議員，MH

缺席委員：霍震霆議員，GBS, JP
陳偉業議員

出席公職人員：議程第IV項

發展局局長
林鄭月娥女士

發展局副秘書長(規劃及地政)1
麥駱雪玲女士

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5
凌嘉勤先生

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

土木工程處處長
葉世初先生

議程第V項

發展局局長
林鄭月娥女士

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5
凌嘉勤先生

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

署理規劃署助理署長／全港
李啟榮先生

議程第VI項

發展局局長
林鄭月娥女士

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
杜永恒先生

屋宇署署長
張孝威先生

議程第VII項

發展局常任秘書長(工務)
麥齊光先生

發展局首席助理秘書長(工務)3
陳潤祥先生

水務署署長
馬利德先生

水務署助理署長／發展
吳孟冬先生

議程第VIII項

發展局常任秘書長(工務)
麥齊光先生

發展局首席助理秘書長(工務)3
陳潤祥先生

水務署署長
馬利德先生

水務署總工程師／顧問工程管理
江覺靜先生

議程第IX項

發展局常任秘書長(工務)
麥齊光先生

發展局首席助理秘書長(工務)2
黃銘滔先生

土木工程拓展署處長(新界西及北)
陳志超先生

土木工程拓展署總工程師／新界西
蕭壽澄先生

土木工程拓展署高級工程師／大埔及北區2
葉鴻偉先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)2
劉國昌先生

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

X X X X X X X

VI 檢討推動樓宇環保設施的有關措施

(立法會CB(1)1602/07-08(04)號文件——政府當局提供的資料文件)

28. 發展局局長重點講述發展項目的樓宇高度及體積增加，可歸咎於3個因素：根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條，泊車處、上落客貨區及升降機大堂等設施不會計入總樓面面積；在私人發展項目設置公眾通道可獲給予額外總樓面面積；以及環保設施可獲豁免計入總樓面面積及上蓋面積。因此，單靠檢討推動樓宇環保設施的有關措施並不足夠。待跨部門工作小組完成其就此事進行的研究和檢討後，政府當局便會作出安排，讓各持份者及社會人士參與更積極而深入的討論。

(會後補註：發展局局長的發言講稿(立法會CB(1)1721/07-08(01)號文件)其後於2008年5月30日發給委員。)

29. 何俊仁議員支持政府當局採用全面的方式，一併檢討推動樓宇環保設施的措施和發展局局長所提及另外兩類會影響樓宇體積的措施，並詢問進行檢討的時間表為何。他認為政府當局應就豁免計算總樓面面積或給予額外總樓面面積，訂立清楚明確的準則。他認為豁免計算所有指定環保設施的總樓面面積的做法太過慷慨，因為該等設施會直接令有關物業升值。他又對豁免計算會所的總樓面面積表示關注，並詢問有關檢討會否包括這方面的事宜。

30. 發展局局長在回應時表示，跨部門工作小組進行的調查反映出樓宇是否設有大部分該等環保設施，是受訪者購買住宅單位的主要考慮因素。雖然當局現時已就設置環保設施可獲豁免計算的累計總樓面面積設定上限，但在上述3類措施下可豁免計算／給予額外總樓面面積所帶來的累積影響，才是關鍵所在。有關檢討亦會重新研究就設置各類環保設施可獲豁免計算的總樓面面積

所設定的上限，以及重新審視會所可獲豁免計入總樓面面積的事宜。建築事務監督是根據《建築物條例》第條42條給予有關豁免，作為一項一般政策，並非針對個別情況。政府當局會在2008年下半年諮詢公眾，並在社會達致共識的情況下盡快進行此事。屋宇署署長補充，豁免計算會所的總樓面面積是一項改善居民居住環境的措施，當局已就給予豁免訂立清楚明確的準則。舉例而言，會所的總樓面面積不應超過發展項目總樓面面積的5%、會所應該供有關發展項目的居民使用，以及會所的設計要求已在有關的作業備考中清楚訂明。整個過程是具透明度的。

31. 郭家麒議員表示，雖然有關政策的原意是好的，但得益最大的一方卻是發展商，因為物業的實用面積會因設有環保設施而增加。政府當局應透過加強規管銷售未完成住宅單位的措施堵塞此漏洞，以及保障物業買家的權益。他又認為樓宇的體積因豁免計算總樓面面積而增加，會令發展密度提高，對於設置公共休憩用地可能造成影響，故實施有關政策須負上社會代價。他認同不宜豁免計算所有環保設施的總樓面面積。

32. 發展局局長在回應時表示，當局是根據有關的《聯合作業備考》所訂的清楚明確的準則和條件，推行有關政策。發展商須按照標準收費率，就若干環保設施支付額外地價，除非有關的土地契約屬不限制土地用途契約，又或是沒有對最大總樓面面積作出限制。有關過程具透明度，沒有任何漏洞。運輸及房屋局規定發展商在住宅物業的售樓說明書提供充分資料，保障物業買家的權益。她同意必須處理樓宇體積增加所帶來的影響。在此方面，推動樓宇環保設施的政策可能與其他旨在達致優質居住環境的政策背道而馳。因此，當局必須進行全面檢討。

33. 陳鑑林議員表示，有關政策改善了有關居民的居住環境。在有關發展項目中為居民設置會所和泳池等公用設施，可以與類似的公共設施互相補足。就這點而言，有關政策會令社會得益。雖然實用面積增加會令發展商獲取更多利潤，令他們受惠，但他們亦須為設有環保設施的建築物繳付較高的建築和設計費用。鑒於有關政策對發展密度造成的影響受到關注，他支持進行檢討。儘管如此，他希望發展環保設施的空間不會因進行檢討而被扼殺。他建議政府當局在進行檢討時應聽取地產界和公眾的意見，以及考慮可有助改善居住環境的其他建築設計。

34. 發展局局長在回應時感謝陳鑑林議員提出意見，並表示政府當局在處理此事時會求取平衡。關於新建築物的設計，屋宇署現正進行一項有關可持續建築設計的研究，該項研究的結果可為有關檢討提供有用資料。

35. 劉秀成議員認同政府當局應進行更多工作，推廣良好的建築設計。他表示，推動樓宇環保設施的政策是經過主管規劃、屋宇及政地事宜的當局詳細考慮後才制訂而成，市民大眾亦接受有關政策，政府當局不應將其終止。有關主管當局在就計算總樓面面積給予豁免及評估所須繳付的地價方面，一直非常審慎。他並無察覺到有關政策被濫用或偏袒發展商。他支持進行檢討，但檢討應盡量全面，範圍亦應涵蓋檢討《建築物條例》就上蓋面積所訂的不當限制。

36. 田北俊議員申報利益，表明他是一名發展商。他表示，單是地價已佔去一個發展項目三分之二的成本。他支持推廣可持續的新建築設計的措施，但發覺現有規管架構對於推廣新建築設計沒有幫助。他認為在進行檢討時適當地平衡各方的利益十分重要。至於就保障物業買家所表達的關注，他認為政府當局應把重點放在未完成住宅單位的銷售方面，因為準物業買家不能檢查未完成的單位，以了解單位的實用率，他們只能參考售樓說明書所載的資料。

37. 蔡素玉議員表示不應豁免計算部分環保設施的總樓面面積，因為該等設施只不過是一些令物業增值的設施。她認為應豁免計算作回收用途的設施的總樓面面積。她又要求當局澄清通往公共空中花園的通道是開放予公眾使用，抑或只限居民使用，以及當局會否豁免計算為減低噪音水平而建造的雙層玻璃窗及較厚的牆壁所佔的總樓面面積。

38. 發展局局長在回應時表示，相關的《聯合作業備考》所涵蓋的12項環保設施，是在經過廣泛的公眾諮詢後擬定的。在鼓勵物料回收的設施方面，根據《建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例》，垃圾房及物料回收室的總樓面面積會獲豁免計算。屋宇署署長澄清，《聯合作業備考》所提述的公共空中花園並非公共設施，因此只限有關樓宇的住戶使用。根據相關的《聯合作業備考》，非結構預製外牆的總樓面面積會獲豁免計算。由於雙層玻璃窗不大可能厚於牆壁，在大部分情況下該類窗戶所佔的總樓面面積會獲豁免計算。

39. 陳婉嫻議員表示，由於在樓宇發展項目加入環保設施是現今的趨勢，她質疑當局是否仍須豁免計算環保設施的總樓面面積，作為一項鼓勵措施。她詢問政府當局會否終止現行政策。在諮詢方面，她詢問當局會否為公眾及地產界舉辦諮詢論壇，並促請政府當局確保行事具透明度及與各持份者保持對話。

40. 發展局局長在回應時表示，為確保政策可持續推行，政府當局在檢討完成之前，不會於現階段終止或改變現行政策。政府當局會繼續諮詢各持份者。至於設有環保設施的樓宇發展項目深受歡迎，政府當局是否仍須就提供環保設施，向發展商提供經濟誘因此事，她表示她不能揣測發展商就是否提供某些設施作出的決定。舉例而言，設於每層樓面的物料回收室亦會獲豁免計入總樓面面積，但在名下發展項目中提供該等設施的發展商為數甚少。

X X X X X X X

立法會秘書處
議會事務部1
2008年9月23日