

條例草案》恢復二讀辯論時，由當時的運輸司為提高三號幹線公司透明度而作出的 3 項承諾。根據政府當局的回覆，當時的運輸司所作的保證在某程度上似乎與工程項目協議及有關條例的條文並不一致。政府當局認為根據當時的運輸司提出的形式履行有關保證，實際上並不可行。

對於政府當局的回覆，委員表示驚訝。部分委員認為這顯示政府缺乏誠信。委員認為政府當局有必要設法提高三號幹線公司財政狀況及業績的透明度，並制訂長遠的方案，解決現時收費調整機制及三號幹線使用率不足所造成的問題，以確保公眾利益受到保障。小組委員會要求政府當局繼續與三號幹線公司聯絡，以便在切實可行的情況下，履行當時的運輸司所作的承諾。

應小組委員會的要求，三號幹線公司願意提供更多的財務資料，並表示不反對政府履行其中一項承諾，便是每年 10 月在立法會披露該公司經審計的實際淨收入周年報表，並在該次立法會會議席上就有關數字及任何提高收費的申請作出陳述。鑒於該公司的回覆，小組委員會促請政府當局履行有關承諾。政府當局表示，現正審核該公司經審計的 2004-05 年度實際淨收入報表，並會在完成審核後向立法會提交有關文件。小組委員會促請政府當局每年全面履行有關承諾。

鑒於立法會不能修訂或廢除該兩項公告，小組委員會認為其研究工作應告一段落。不過，小組委員會建議交通事務委員會繼續跟進有關事宜。

主席女士，本人謹此陳辭。

議員質詢的口頭答覆

主席：質詢。議員在提出補充質詢時只可提出 1 項問題。請議員在提問時盡量精簡，不要在提出補充質詢時發表議論，因這樣不合乎《議事規則》第 26(5)條的規定。

主席：第一項質詢。

紅灣半島的改建工程

1. **湯家驊議員：**主席，根據政府與紅灣半島發展商所簽訂的買賣合約，發展商在對該屋苑進行大幅度的裝修及改動工程前，須獲得政府批准。據報，

建築事務監督已批准該發展商第二次提交的改建圖則。獲批的改建圖則涉及把多個毗連或上下層的住宅單位打通以改建為複式或雙複式單位，以及擴闊該等單位的廚房、洗手間及窗戶。就此，政府可否告知本會：

- (一) 該等改建圖則的詳情，以及與第一次所提交的有何差異；
- (二) 發展商是否已就該項改建工程向環境保護署（“環保署”）提交詳盡的廢物管理計劃；若已提交，計劃的詳情是甚麼；及
- (三) 地政總署有否接獲及批准發展商修改有關土地契約的申請，以及有否要求發展商繳付土地補價；若有要求，金額是多少？

房屋及規劃地政局局長：主席，就主體質詢的 3 部分，我的答覆如下：

- (一) 紅灣半島發展商於 2005 年 5 月至 6 月期間向建築事務監督提交數份有關該屋苑的改動及加建工程圖則。基於圖則內的若干建議未能符合《建築物條例》相關的規定，當局未批准這些圖則，並於同年 8 月去信通知該發展商。其後，該發展商於 2005 年 8 月 31 日就該屋苑的改動及加建工程，向當局提交經修訂的建築圖則以供審批。當局於 2005 年 9 月 29 日批准了該經修訂的建築圖則。獲批准的改動及加建工程包括加建升降機、扶手電梯和有蓋行人通道；將部分單位合併成較大、複式或三層複式單位；修改內部間隔；擴大浴室、廚房和窗戶；重新鋪築外牆；修改商鋪和停車場的間隔；增建康樂設施，以及改動緊急車輛通道。

獲批准的改動及加建工程與首次的申請主要有 3 方面的分別。第一方面，非住宅部分的停車場和商鋪的間隔有所改變；第二方面，在首次申請時，複式及三層複式單位均有樓板中空設計，而在經修訂的建築圖則中，複式或三層複式單位取消了樓板中空；第三方面，部分單位的廚房和浴室間隔有所改變。

- (二) 環保署及公眾特別關注紅灣半島因改裝工程而產生的建築廢料對環境的影響，因為所有現存裝置都是全新而未經使用的。環保署已要求發展商採用最好的作業方法，並提交綜合廢物管理計劃，藉此確保發展商採取適當措施，減少須棄置的搭建物料，妥善處理改裝時所產生的搭建物料，以及盡量回收及循環使用有用的物料。發展商已承諾在改動工程設計完成後，向環保署提交詳盡的廢物管理計劃。可是，直至目前為止，環保署仍未

收到任何廢物管理計劃。於收到計劃時，環保署會作適當的考慮及建議。

- (三) 政府認為任何偏離已批准總綱發展藍圖的更改必須修訂土地契約，而如果有關修訂會導致有關發展項目的價值有所增加，則發展商須補付地價。

自 2005 年 3 月起，地政總署曾多次以書面及口頭方式提醒發展商及其代表律師上述的規定。因應發展商提交給地政總署的修訂總綱發展藍圖，以及提交給建築事務監督而最後獲批准修訂的建築圖則，地政總署於 2005 年 10 月 7 日再次發信發展商，指出“若發展商希望修訂總綱發展藍圖以容納建築圖則所建議的改建工程，須向政府申請修改地契”。可是，至目前為止，地政總署未曾收到發展商修改土地契約的申請。地政總署在收到及批准修改土地契約的申請後，會就發展商應補付的地價作出評估。

湯家驊議員：主席，雖然現時的改建工程符合《建築物條例》，但在環保署就任何改動及廢物處理計劃作出正式批准前，局長可否承諾政府不會答應地產商修改地契的要求？

房屋及規劃地政局局長：主席，其實這是不同的兩回事，但在考慮上當然是有關連的。我們會根據法例將兩個事項分開處理，而我們在處理時當然會一併考慮不同的因素，但我們不可把這件事視為唯一的考慮因素。所以，在這方面，我可以回答湯議員，便是我們會盡量把所有因素列入考慮，但在我們真正要作出決定時，必須根據法律條文來作出決定。

張文光議員：主席，主體答覆顯示政府在 9 月 29 日才批准經修訂的建築圖則。但是，從我接觸紅灣半島附近的學校所知，發展商其實在 7 月時已進行拆卸。即使建築物已蓋上了柏油布，但所產生的噪音及空氣污染仍然嚴重影響學校的師生。根據主體答覆，紅灣半島稍後將進行外牆和間格裝修，對學校的影響便會更嚴重。因此，問題不單止在於廢物處理，更涉及空氣和噪音。請問政府會否要求發展商在當地進行一些噪音及空氣監察，確保工程更符合環保原則，不致影響附近的學生和居民，以及空氣和環境呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，這正是環保署所要考慮的其中一個因素。我在主體答覆中已向各位議員表示，環保署要求發展商提交詳盡的廢物管理計劃。有關的廢物管理計劃當然不限於剛才提及的拆卸部分，而在拆卸時所產生的各種滋擾亦須考慮在內，例如張文光議員所提及的灰塵和噪音等問題，也會一併考慮。

何鍾泰議員：主席，局長在主體答覆中提到發展商在管理環境影響方面須得到政府的批准，這是否表示有需要申請環境許可證，而且在拆卸階段所產生的建築廢料量及處理方式均須作出申請？請問政府會否在環境許可證批出後才容許發展商進行有關的工程呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，正如我剛才回答第一項補充質詢時表示，這因素是我們必定會一併考慮的。但是，我們在考慮的過程中當然會有很大的彈性，以容許我們全面顧及所有的問題。如果一些程序最終真的解決不來的話，便必須根據有關的條例處理。

吳靄儀議員：主席，局長在主體答覆第(三)部分提到，發展商須就修改地契補付地價。我想請問局長，除了金錢之外，當局還會考慮其他甚麼因素呢？局長可否把這些考慮因素一一臚列出來，即如果這些因素未能予以滿足，當局便不會作出批准。

房屋及規劃地政局局長：主席，大家也知道發展商可以就建築物申請進行很多不同的工作，而發展商現時已按照法律要求向有關當局申請在不同方面進行所需的工作。至於在修改土地契約方面，主要須視乎土地契約條款的內容。事實上，在對上一個立法年度，也曾有一兩項口頭質詢是詢問有關契約的限制。基本上，如果發展商要求的修改是可以容許的，我們也會批准。在作出批准後，便須估計土地是否有所增值，然後會根據該估計來釐定所須補付的地價。所以，在程序上，我們是會根據土地契約的有關要求進行。

吳靄儀議員：主席，我不是就程序方面詢問局長。局長沒有答覆的部分是他所要考慮的因素，我是請他臚列須考慮的因素？

房屋及規劃地政局局長：主席，我剛才已說過，我們必須根據契約的條文行事，而我們要考慮的因素，便是該契約內有關係文所列出的因素。就有關係文在法律方面的考慮，我們去年已曾作出解釋，所以我這次不會重複講述了。

何俊仁議員：主席，局長在主體答覆中表示，經修訂的建築圖則僅在兩三個星期前，即 9 月 29 日才獲得批准。可是，一些拆卸工程其實已進行了一段時間。根據張文光議員所接獲的投訴，有關工程可能已進行了兩個月之久。請問局長，第一，這類拆卸工程是否須獲得批准，而發展商有否獲得批准呢？第二，如果經修訂的建築圖則仍未獲批准，當局會否批准這類拆卸工程進行？如果存在違法的情況，局長可否承諾會作出追查及進行執法呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，據我瞭解，該屋苑的外圍現時確有鐵絲網及其他設施所保護，現時所進行的工程其實只是針對外牆方面，即進行外牆方面的改動，並沒有需要取得我們的批准。換言之，發展商無須等待所有內部的改動工程獲批准後才可進行工程，無須獲批准的工程是可以分開處理的。我們現在談及的只是內部的改裝，我剛才的回覆中所述均關乎把內部的單位打通，改為複式單位或三層複式單位，以及修改廚房或浴室的間隔等。這些更改必須獲得我們的批准。由於發展商須就施工進行申請，因此現時還未能展開工作。此外，在環保管理方面，發展商亦未向我們提交申請，因此不可以進行這方面的工程。現時所進行的只是外牆方面的工程而已。

梁國雄議員：主席，廖秀冬局長不在席，否則便可以回答這項質詢。其實，湯議員是詢問環保署究竟是否有權不批准一些會影響環境的工程，孫局長卻只表示是要基於很多因素。在吳靄儀議員詢問該等因素究竟為何時，孫局長則沒有回答。我是公屋居民，如果我在門外棄置一袋垃圾，便會被扣減 7 分，扣分兩次便會被要求遷出單位。局長批准有雄厚財力的財團改建紅灣半島來增值，令附近的學校受影響——該處的環境十分稠密，不知道局長是否到過那裏？難道孫局長不覺得這是不合適的嗎？究竟孫局長有否跟廖局長討論過呢？3 司 11 局有否討論過這個問題呢？你有否請廖局長盡快向你提出意見，而她也表示會不批准發展商的做法？局長有否這樣做呢？廖局長有否向你提出意見，表示這樣做其實是不合適的？孫局長所主管的部門對公屋居民真的很苛刻，棄置垃圾扣 7 分，再棄置一次垃圾便要遷出單位，現在這個.....

主席：梁議員，你是否已提出了補充質詢？

梁國雄議員：.....我覺得很不合適。局長有否詢問過廖秀冬局長，認為這樣做是否合適呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我希望主席能夠批准我回應梁議員有關公屋部分的詢問，雖然這並不屬今天這項質詢的範疇，但他傳遞了一個錯誤的信息。

主席：局長，我是無權干預的，請你作答好了。

房屋及規劃地政局局長：當然，我相信梁議員不會如此缺乏公德心，把廢物拋出屋外。雖然每次拋棄垃圾要扣減 7 分，兩次只是 14 分，但扣減了 14 分是沒有需要遷出單位的，被扣滿 15 分才須遷出。所以，我希望在此作出一個更正，讓大家知道真正的事實。就梁議員剛才的提問，我們跟廖局長當然有進行溝通，事實上，主體答覆第(二)部分的內容也是由廖局長的同事提供資料的。我們其實已清楚說明會要求發展商提交詳盡的廢物管理計劃，而這個計劃會包攬大家剛才所臚列的各種因素。直至目前為止，我們仍未收到有關的計劃，在收到計劃時，我們便會作出適當的考慮。

主席：梁國雄議員，你的補充質詢是否未獲答覆？

梁國雄議員：對的。我的問題是，如果廖局長的報告指出有關工程會影響環境，那麼，局長可否告知本會，你會否要求發展商停止紅灣半島的外牆裝修呢？你是有這項權力的。

主席：梁國雄議員，你剛才提出的跟進質詢，與你最初提出的補充質詢似乎沒有直接關係。

梁國雄議員：隨便局長選擇是否作答吧。

主席：不要緊，你先坐下，我且看看局長是否有所補充。局長，你是否有所補充？

房屋及規劃地政局局長：主席，我們現時不可以作任何的假設，斷言政府在收到有關計劃時會如何處理，因為我們也須視乎該計劃的內容。我們只能保證的，便是當我們收到有關的計劃時會嚴謹地處理，按照有關的法律全面地考慮，而不會疏忽了任何一方面的考慮。

主席：本會就這項質詢已用了超過 18 分鐘。最後一項補充質詢。

劉秀成議員：主席，既然有關的改建圖則已由中央統籌提交屋宇署，據我理解，局長或地政總署也可能知道圖則的改動內容。可是，局長在主體答覆的第(三)部分中表示，地政總署還不知道發展商會否在總綱發展藍圖上作出改動。我想請問局長，是否知悉該圖則究竟有否在總綱發展藍圖上作出改動？

房屋及規劃地政局局長：主席，正如我在主體答覆所述，發展商須向地政總署另外作出申請。發展商所作的統一申請，只是知會其他部門，讓大家知悉每個有關的工作程序的進展情況，但這並不能取代須根據法例要求所作出的正式申請。因此，發展商必須作出正式的申請。按照現時的圖則，我們當然知道是有所改動的。我的意思是，雖然我們知道是有改動，發展商並因此應作出申請，但發展商至今尚未作出申請。

主席：劉秀成議員，你的補充質詢是否未獲答覆？

劉秀成議員：主席，我想稍為作出跟進。據我理解，為了節省時間，發展商一般會同時向地政總署申請作出改動，既然發展商仍未作出申請，這樣申請會否須延遲很久才獲得批准呢？

主席：劉秀成議員，不好意思，請你先坐下。你這項跟進質詢並非你剛才那項補充質詢的一部分，所以我不會要求局長作答，也許你可以循其他渠道跟進。第二項質詢。

申領牌照程序

2. 林健鋒議員：主席女士，據報，世界銀行（“世銀”）近日發表全球營商環境報告，指本港發牌程序繁複，例如申領興建貨倉牌照須經過 22 個程序，平均需時 230 天。就此，政府可否告知本會：