

房屋及規劃地政局局長：我們其實已三番四次指出，這並不是一個大問題，只是在這個屋苑造成了特別的問題而已。我不敢揣測原因，或許跟施工有一點關係。如果大廈進行維修時想接駁冷氣水落喉管，我想他們是一定會做的。

或許讓我稍為轉移話題。居屋方面我們當然不會做，但如果有些公屋有這樣的設計，我們在維修時也會令水通過喉管流出，以減輕對居民造成的滋擾。

主席：最後一項口頭質詢。

環保及創新樓宇政策

6. **蔡素玉議員：**主席，為鼓勵發展商引入環保建築概念，政府自 2001 年起推行環保及創新樓宇政策，容許環保設施豁免計入發展項目的樓面面積。在本年 4 月 26 日的立法會會議上，政府當局向本會表示將檢討相關鼓勵措施的成效。就此，政府可否告知本會：

- (一) 上述檢討的進展；及
- (二) 會不會考慮推出其他措施，鼓勵發展商採用環保建材及為樓宇提供環保設備，例如關於節省能源、廢物分類、應用可再生能源及綠化屋頂的各種設施；若會，詳情是甚麼；若不會，原因是甚麼？

房屋及規劃地政局局長：主席，鼓勵及推動興建環保和創新樓宇，是政府的一貫政策。其中一項鼓勵措施是豁免計算一些環保設施的樓面面積，在增加樓宇共用空間和設施之餘，也同時優化了居民的居住環境。

就着主體質詢的第(一)及(二)部分，我的答覆如下：

- (一) 自推出以上的鼓勵措施以來，當局一直有監察發展項目提供環保設施的情況。最近，屋宇署聯同相關部門就鼓勵措施的成效進行檢討，預計明年年初可完成這項檢討。
- (二) 政府推行的鼓勵措施，所涵蓋的環保設施包括露台、加闊的公用走廊及升降機大堂、公用空中花園、公用平台花園、隔聲簷、遮陽篷及反光罩，同時亦包括非結構預製外牆、工作平台及設有郵箱的郵件派遞室。這些設施不但有助推動綠化環境，鼓勵減少能源消耗和建築及拆卸廢料，提倡使用天然再生能源，還為居民帶

來更大及更可用空間，增加了的共用設施，更令居民得到更多方便。整體來說，對提升市民的生活質素有積極作用。我們檢討初步所得到的意見是正面和支持的。雖然如此，豁免環保設施計入樓面面積的措施卻帶來另一個問題。由於增加了這些設施的樓面面積，整幢樓宇的體積和密度亦因而擴大，對周邊的環境造成影響，這亦是立法會政府帳目委員會和公眾所關注的，所以會包括在我們的檢討工作內。在完成檢討以前，我們暫時沒有計劃為其他環保設施推出豁免樓面面積這一類鼓勵措施。

政府鼓勵業界安裝節能和可再生能源發電系統，機電工程署並制備了相關守則和指引，推動業界採納及讓公眾參考。

至於綠化屋頂方面，建築署的目標是在可行情況下，盡量在新政府建築物屋頂上進行綠化工程，亦會鼓勵發展商在私人樓宇設立屋頂綠化設施。

就廢物分類方面，環境保護署（“環保署”）鼓勵屋苑因應樓宇的特點與設計，選擇合適的廢物分類模式及回收設施，並已出版了“住宅樓宇廢物源頭分類指引手冊”，供業界和公眾參考。環保署亦會派員到訪屋苑，因應個別屋苑的實際環境，建議可行的回收模式。

此外，為鼓勵進行廢物源頭分類，環保署正與屋宇署研究加入法定要求，在新建的住宅樓宇每層預留空間作樓層垃圾及物料回收室的可行性，該回收室可便利進行廢物分類回收。

我們希望透過各部門努力，進一步鼓勵發展商主動在發展項目納入更多環保設施。

蔡素玉議員：主席，局長在主體答覆中說，由於豁免環保設施計入樓面面積的做法受到立法會政府帳目委員會和公眾關注，所以便不會再推出一些新的鼓勵措施，對於這方面，我並沒有異議。

不過，鼓勵措施可以有很多種類，不止是豁免樓面面積，例如可以把樓宇分等級，把備有環保、美化設施的樓宇列為某個等級，其售價可以提升等，這些都可以是鼓勵措施。局長在這方面說了很多，例如他會鼓勵發展商在私人樓宇進行屋頂綠化工程等，但我想知道如何具體鼓勵發展商呢？既然局長說不會豁免樓面面積，那麼，政府有甚麼鼓勵措施呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，就我們每天所面對的難題，平衡點究竟在哪裏？當然，我們已採取的鼓勵措施有很多。現在的問題是，可否在這個基礎上再多做一些？在這方面，我剛才在主體答覆中已經點出，這會帶來其他問題。在去年的政府帳目委員會會議上，我已說過這是一個較難作出取捨的問題。一方面，我們要肯定地說明樓面面積有多大，建成面積及體積又是多少，這樣便有保證。可是，有了保證後，其他的彈性便會沒有了。所以，我們仍在考慮這方面。至於我剛才說沒有新的措施，那是指我們在完成這份報告前，將不會推出新的措施。

回應議員剛才所提出的數點。我們現在雖然沒有甚麼鼓勵措施從而給他們提供甚麼豁免，但如果他們想做，他們是可以做的。我剛才已透露了在許可的情況下會做甚麼，譬如日後新建的樓宇要預留空間，作為廢物源頭分類用途等，這些都在我們考慮之列。

主席：蔡素玉議員，你的補充質詢是否未獲答覆？

蔡素玉議員：主席，局長可能不清楚我的補充質詢是甚麼，我其實是問除了豁免樓面面積外，他有沒有一些實質想法，可以鼓勵發展商提供這些環保設施呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我覺得我已回答了，我沒有補充。不知道廖局長是否有補充？

環境運輸及工務局局長：主席，如果不是從樓宇建設來說，在其他範疇方面，例如在鼓勵私人屋苑和公共屋邨參加源頭分類計劃方面，我可以報告一下。香港現在其實已經有 187 萬人參加這項計劃。究竟鼓勵在哪裏呢？便是大家為環境盡一分力，但更實際的是，他們的回收量可以提升至 56%，這是取自 64 個屋苑的平均數。

所回收到的東西也是一種資源。有些屋邨告訴我——這當然並非一項統計數據——他們從回收所得的收入，每個月有三萬多元，這就是鼓勵了。他們可以利用這三萬多元來美化屋苑，建造很美麗的園林——我看到劉議員很高興——而一些對社會有承擔的屋邨，更會把這筆收入用作領養孤兒。

所以，鼓勵不止是在於一些很實質的財物上，而且還是我們建構和諧社會的一種做法，即我們對環境好一點，對整個社區活動的生活力也會較好，亦可以利用這些再用資源令環境更好，以及可以幫助他人。這便是其中一種鼓勵了。

譚耀宗議員：主席，我在今年休會期間，跟隨了立法會的考察團到東京參觀綠化屋頂，我們都覺得這是很有意思的。可是，從主體答覆可以看見，政府對這方面似乎不太積極，因為局長說“建築署的目標是在可行情況下，盡量……”，換言之，即使是政府建築物，政府也只是盡量看看是否可行，而對於私人發展商，他們更只會採取鼓勵態度。究竟是否因為綠化屋頂會牽涉很多財政或技術問題，所以政府的態度不是很積極，也沒有作出甚麼規定等？我想問問這一點。

主席：請問哪位局長作答？廖局長。

環境運輸及工務局局長：我們在工務工程方面，其實是很積極地進行綠化，不單是屋頂綠化、垂直綠化，還會把園林綠化做得更好的。由政府管轄的新建築物，至今已有 60 座配備了天台或平台綠化設施。目前，計劃中或施工方面涉及綠化屋頂的政府建築物包括了學校、社區中心、醫院、辦公室大樓、火葬場、文娛康樂設施等，我們在制訂綠化工作範圍時，是會切合屋頂用途和設計，通常要顧及建築上的考慮。所以，屋頂的綠化面積會受到個別建築物的屋宇和通訊設備的多寡影響，而整個屋頂可有 10%至 80%不等的面積進行綠化工程。

譚議員剛才提到日本的情況，我也有到日本看過，他們是有限制，並不是全部都可以綠化的。可以進行綠化屋頂工程的單位、所涉及的成本、結構所需物料的規格，以及實質設計等，均是要考慮的。在實行方面，是由政府帶動，至於私人樓宇，我們除了會積極推動外，亦會研究可否在 **building code**，即指引內加入這項要求。至於將綠化變為硬性規定，這樣做會比較複雜，因為要就每幢樓宇的情況來釐定，並非可以很容易“一刀切”地進行的。

李永達議員：主席，我相信局長知道，樓宇的環保措施，例如空中花園及擴寬走廊等，均被很多地產商在售樓時變為建築面積的一部分，而有一項研究顯示，八九十年代出售樓宇時，“發水”程度是建築面積 1 000 呎的樓宇，

實用面積只有 800 至 850 呎，而現在所出售的樓宇，是把空中花園等擴寬設施一併計算入樓面面積內，於是，建築面積 1 000 呎的單位，實用面積只有 750 或 700 呎。

發展商其實是濫用（即 *abuse*）了這些，把環保設施變為售樓面積的一部分。我想請問局長，究竟如何防止這種情況呢？我們局長是本着好心，但卻讓發展商在售樓時賺取更多的利潤。

主席：請問哪位局長作答？

房屋及規劃地政局局長：我想每個發展商的售樓策略都不盡相同。一般來說，實用面積是一定要表列出來的，發展商是必須寫出究竟實用面積是多少，以及所謂的建築面積又是多少，而兩者之間是有百分比的。

我想如果每名買家也有看過實際的環境，應該知道自己所購買的面積是多少，而那裏應該備有所有有關尺寸的資料。當然，如果發展商所提供的資料不齊全，大家都知道，在售樓時，尤其是在售賣樓花方面，我們現正要求有關方面做好一點，而他們也有自律計劃，我們看到他們最近正在考慮制訂一些罰則。當然，我們要看看他們提出的具體建議是甚麼。如果他們所提出的具體建議不切合市民的需求，或是有些地方做得不好，我已經說過在有需要時，政府是會介入的。

楊孝華議員：主席，局長在主體答覆說對於豁免計算一些環保設施的樓面面積做法，收到了很多正面意見，但亦有一項負面意見，便是整幢樓宇的體積可能因而擴大，造成遮擋。

我想請問，除了這一項負面意見外，還有否收到其他負面意見，指出因為有了一些設施，導致漏水到下層單位或影響了結構等呢？

主席：請問哪位局長作答？孫局長。

房屋及規劃地政局局長：主席，我們正在進行有關的檢討。就這方面，我們尚沒有收到大量意見，我不知道有沒有這些意見。不過，即使有這些意見，也只屬很少數而已，因為我看到有關的數字並沒有包含這個內容。

主席：本會就這項質詢已用了超過 16 分鐘。最後一項補充質詢。

陳偉業議員：主席，局長在主體答覆中說明環保設施的面積是獲得豁免的，但正如李永達議員剛才提到，很多地產商在售樓時均把被豁免了的面積計算入樓宇面積內，予人一種很強烈的感覺便是政府對大財團輸送利益，是官商勾結的一部分。局長如何向公眾解釋並說服他們，這些被豁免了的面積包括在售樓面積內，不是一種利益輸送、官商勾結的做法呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我認為我剛才回答李永達議員的補充質詢時已解答了這方面。大家都應該知道實用面積和所謂建築面積的分別，如果我們看實用面積，當然不包括這些在內。

也許我要補充一下。不錯，環保設施是豁免計算的面積，但發展商並非對所有豁免計算的面積均無須支付有關金額的。如果是屬於公眾的，發展商可以無須付款，但如果是在每個單位之內，例如工作平台及露台等，發展商是要付款的。

主席：口頭質詢到此為止。

議員質詢的書面答覆

兩個前市政局遺留下來的文康設施工程計劃

7. 張學明議員：主席，據報，鑒於經濟增長及外匯基金回報理想，政府會撥款加快推行兩個前市政局遺留下來的康樂及文化設施（“文康設施”）工程計劃，涉及費用約 30 億元。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有否計劃動用 30 億元加快推行兩個前市政局遺留下來的文康設施工程計劃；若有，將於何時落實撥款安排，以及有關工程計劃的詳情和施工時間表；有否估計這些工程計劃可創造多少就業機會；
- (二) 鑒於政府在 2006 年年初向本會匯報將會就 21 項文康設施工程計劃展開籌劃工作，利用上述款項推行的文康設施工程計劃是否包括在該 21 項工程計劃之內，還是全新的工程計劃；及