

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2023/10-11號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

### 房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2011年2月10日(星期四)  
時 間：下午4時30分  
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：李永達議員(主席)  
王國興議員, MH (副主席)  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
李華明議員, SBS, JP  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
方剛議員, SBS, JP  
李國麟議員, SBS, JP  
陳克勤議員  
黃國健議員, BBS  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員

缺席委員：梁劉柔芬議員, GBS, JP  
梁耀忠議員  
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員：議程第IV項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)  
李國榮先生, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)(五)  
彭瀚華先生

### **議程第V項**

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)  
馮宜萱女士, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)(一)  
梁世智先生

房屋署高級經理／環境  
衛翠芷女士

### **議程第VI項**

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局  
首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)  
馮建業先生

地政總署署長  
譚贛蘭女士, JP

地政總署助理署長／法律事務／港口機場鐵路發展及新界東(法律諮詢及田土轉易處)  
周漢欽先生

地政總署總田土轉易主任／港口機場鐵路發展(法律諮詢及田土轉易處)  
朱偉聰先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)1  
余麗琼小姐

**列席職員** : 高級議會秘書(1)1  
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1  
潘耀敏小姐

---

經辦人／部門

**I. 通過會議紀要**

(立法會CB(1)1035/10-11 號文件 —— 2010年11月22日與財經事務委員會舉行聯席會議的紀要)

立法會CB(1)1180/10-11 號文件 —— 2010年12月6日會議的紀要)

2010年11月22日聯席會議及2010年12月6日例會的紀要獲確認通過。

**II. 自上次會議後發出的資料文件**

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列資料文件 ——

立法會CB(1)988/10-11(01)及CB(1)1237/10-11(01)號文件 —— 政府當局有關2010年12月份及2011年1月份土地註冊處統計數字的文件

**III. 下次會議的討論事項**

(立法會CB(1)1209/10-11(01) 號文件 —— 跟進行動一覽表)

立法會CB(1)1209/10-11(02)——待議事項一覽  
號文件 表)

3. 委員同意在2011年3月7日(星期一)下午2時  
30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 入息及總資產淨值限額檢討；及

(b) 建築物料產品認證。

#### **IV. 在現有公共租住房屋屋邨加裝升降機及自動 梯的進度報告**

(立法會CB(1)1209/10-11(03)——政府當局就在  
號文件 現有公共租住

房屋屋邨加裝  
升降機及自動  
電梯的進度報  
告提供的文件

立法會CB(1)1209/10-11(04)——立法會秘書處  
號文件 擬備有關在房

屋委員會現有  
公共屋邨加裝  
升降機和自動  
梯的進展的文  
件(最新背景資  
料簡介))

4. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)透過重點  
講述資料文件所載各項要點，向委員簡介香港房屋  
委員會(下稱"房委會")於現有公共租住房屋屋邨(下  
稱"公共屋邨")加建升降機、自動梯和行人天橋的工程  
計劃的進度。房屋署物業管理總經理(支援服  
務)(五)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於  
立法會CB(1)1300/10-11(01)號文件，並已  
於2011年2月15日送交委員參閱。)

5. 黃國健議員憶述，政府當局於大約兩年前  
就沙田至中環線(下稱"沙中線")進行公眾諮詢期

間，曾承諾在人口密集的慈雲山區裝設升降機及自動梯，以方便居民。鑒於此事至今毫無進展，他詢問在慈雲山裝設升降機及自動梯的時間安排為何。房屋署物業管理總經理(支援服務)(五)表示，在慈雲山裝設升降機及自動梯是沙中線其中一項工程，而沙中線是香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")的工程項目，正等候財務委員會批出撥款。黃議員認為，在慈雲山裝設升降機及自動梯與興建沙中線是兩個不同的工程項目。依他之見，在慈雲山裝設需求極之殷切的升降機及自動梯，要視乎沙中線能否獲批撥款而定，實在並不公平。房屋署物業管理總經理(支援服務)(五)表示，由於在慈雲山裝設升降機及自動梯的工程屬一系列為方便居民出入而設的措施的一部分，故須與沙中線的建造工程配合。儘管如此，慈樂邨第一期的升降機裝設工程已進行招標。鑒於沙中線規模龐大，房屋署副署長(屋邨管理)補充，當局須就設計所有相關工程進行全面的規劃。把在慈雲山裝設升降機及自動梯與興建沙中線連在一起並無問題。

6. 李華明議員雖然明白在慈雲山裝設升降機及自動梯是港鐵公司因應沙中線而實行的改善計劃的一部分，以方便居民出入，但他詢問房委會會否考慮先進行改善工程，在沙中線的撥款獲批後，才向港鐵公司收回估計約7億元的成本，讓所需的設施能夠早日興建。陳鑑林議員指出，慈雲山的一些公共屋邨(例如慈正邨)依山而建。他強調有必要裝設升降機及自動梯，以方便居民出入。梁國雄議員及梁家傑議員表達類似的意見，並同意需要早日在慈雲山裝設升降機及自動梯，無須等待沙中線的撥款獲批後才進行有關工程。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，在裝設升降機及自動梯方面需要進行協調，尤其是若此類設施建於公共屋邨範圍以外的地方。房屋署副署長(屋邨管理)補充，問題的癥結不在於安裝成本，而是需要與整個沙中線項目的規劃及設計協調。然而，李議員指出，與在慈雲山裝設升降機及自動梯有關的道路工程等準備工作可先進行，無須等待沙中線的撥款獲批。房屋署副署長(屋邨管理)表示，當局會盡量在切實可行的範圍內進行各項準備工作。

在外圍地方加建升降機、自動梯及行人天橋

7. 李華明議員認為，當局應就於公共屋邨範圍內加建升降機、自動梯及行人天橋訂定更明確的時間表。房屋署副署長(屋邨管理)表示，由於在現有公共屋邨加建升降機、自動梯及行人天橋的整項改善工程計劃預定最遲於2012年完成，距今少於1年，故當局沒有提供較為確實的時間表。當局預計會在2012年或之前，於19個屋邨裝設26部升降機及6部自動梯。該工程計劃是一項持續進行的計劃，旨在顧及居民的需求，按需要改善外圍地方的行人通道設施。陳鑑林議員表示，政府當局應主動裝設升降機、自動梯及行人天橋，方便居民出入，而不應依賴居民反映意見。梁家傑議員問及愛民邨加建升降機工程的完成時間，房屋署副署長(屋邨管理)回應時表示，領匯已委聘顧問公司，負責愛民邨有關升降機的設計。視乎設計方案是否獲得批准，安裝工程預期會在2011年開始招標，並在2012年完成。

在沒有升降機設施的現有公屋大廈加設升降機

8. 房屋署副署長(屋邨管理)表示，在12個屋邨現時沒有升降機設施的低層大廈加設升降機的工程現正按計劃開展。在此之後，若大廈的結構許可，所有公屋大廈均會裝設升降機。

更新現有公共屋邨的升降機設施

9. 李華明議員詢問可否為公共屋邨的自動梯加設上蓋。陳鑑林議員表示贊同，並指出現有自動梯如樂華邨的自動梯應加設上蓋，以方便居民。房屋署副署長(屋邨管理)答允前往樂華邨視察，瞭解現有自動梯的狀況，以及為邨內自動梯加設上蓋的可行性，這樣做不單為居民帶來方便，亦能更有效保護自動梯。根據持續進行的升降機設施更新計劃，房委會將於未來5年繼續更換使用了超過25年的升降機，每年更換約100部。

10. 王國興議員問及並非每一樓層均設有升降機門口的公屋大廈數目，以及目前的更新計劃會否處理這方面的問題。梁家傑議員亦詢問，若年長或

政府當局

肢體傷殘的租戶居住在沒有開設升降機門口的頂層的單位，當局會否就該等租戶作出特別的調遷安排。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在1 200幢舊式設計的公屋大廈中，約有400幢並非每一樓層均設有升降機門口。根據持續進行的升降機更新計劃，這些升降機若使用了超過25年便會更換，而若大廈的結構許可，當局會在每一樓層開設升降機門口。若大廈結構不容許在頂層開設升降機門口，當局會在有需要時作出調遷安排，以方便租戶。應委員的要求，政府當局答允提供將會進行上述升降機改善工程的屋邨一覽表。

11. 王國興議員察悉並關注到，公共屋邨(例如福來邨)有部分升降機並無安裝感應器，乘客很容易在升降機門關上時被夾於中間。他亦指出有必要在現有公共屋邨升降機的按鈕增設點字樓層數目，方便視障人士。馮檢基議員表示，身為平等機會委員會委員，他歡迎當局為傷殘人士(包括視力及聽覺受損的人士)提供無障礙通道。不過，他注意到用作鋪設觸覺引路徑的物料有點凹凸不平，對健全及傷殘人士均造成不便。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局已制訂多項措施，使傷殘人士能夠享用無障礙通道。新的公共屋邨已採用較佳的鋪路物料、靠感應動作啟動的照明系統，以及為視障人士而設的觸覺引路徑。此外，為了惠及視障人士，當局亦採用了顏色較為鮮艷的設計方案。當局會致力不斷更新各項為提供無障礙通道而設的措施，並會定期告知委員有關的進度。房屋署副署長(屋邨管理)表示，房委會非常重視升降機乘客的安全，並會致力確保公共屋邨各幢大廈內使用量高的升降機性能良好。在現有升降機的按鈕增設點字樓層數目，是為數3億元的無障礙通道建設計劃的其中一項工作。新更換的升降機亦會採用附設點字的按鈕。他補充，當局雖然會引入適當的措施，讓傷殘人士能夠享用無障礙通道，但亦會審慎行事，確保引入有關措施不會阻礙人流。

12. 馮檢基議員認為，當局應在規模較大的屋邨裝設更多升降機，以及考慮使用更具能源效益並只會在有人使用時才啟動的自動梯。李華明議員表

示贊同，並認為升降機亦應裝有通訊系統及具能源效益的照明系統。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在現有屋邨騰出額外地方加裝升降機或有困難。儘管可在新的屋邨加設具能源效益的裝置，例如靠感應動作啟動的照明及自動梯系統，但值得注意的是，經常重新啟動系統所消耗的電量及造成的損耗程度亦相當高。

13. 梁家傑議員察悉，葵盛西邨第七座部分租戶投訴其單位面向升降機門，對他們造成滋擾。他詢問當局能否更改升降機大堂的設計，以減輕該等租戶受到的滋擾。房屋署物業管理總經理(支援服務)(五)表示，當局會致力解決有關問題。

#### V. 2010年環保工作目標和措施的成效

(立法會CB(1)1209/10-11(05) —— 政府當局就  
號文件 2010年環保工  
作目標和措施  
的成效提供的  
文件

立法會CB(1)1209/10-11(06) —— 立法會秘書處  
號文件 擬備有關在公  
共屋邨實施的  
環保設計及  
措施的文件  
(最新背景資料  
簡介))

14. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)透過重點講述資料文件所載各項要點，說明房委會2009-2010年度各項環保工作目標和措施的成效。房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)1300/10-11(02)號文件，並已於2011年2月15日送交委員參閱。)

#### 能源消耗量

15. 馮檢基議員關注到，在公共屋邨使用太陽能及風能的進展緩慢。他認為，當局應參考內地的



做法，使用太陽能及風能街燈。何鍾泰議員亦表示，在公共屋邨使用可再生能源的進展過於緩慢。他支持在不同屋邨推行更多使用太陽能光伏系統的試驗計劃，建於山坡上的屋邨尤其應該推行有關計劃。至於使用風能方面，情況亦一樣。梁國雄議員亦詢問，當局有否進行研究，探討在不同屋邨更廣泛地使用太陽能及風能的可行性。

16. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，雖然房委會會致力配合政府的環保措施，推廣綠化環境，但此舉不應令房委會偏離其主要宗旨，即為真正有需要的人士提供他們有能力負擔的租住房屋。房委會在考慮於公共屋邨使用太陽能及風能是否可行時，須顧及負荷量的因素及所造成的噪音滋擾。房屋署副署長(發展及建築)表示，在藍田邨第七及第八期試用太陽能光伏系統後，當局已致力找尋最具成本效益的方法開發太陽能，以便更大規模地應用太陽能。然而，由於會受眩光影響，層數少的公屋大廈不可安裝太陽能光伏系統。秀茂坪南邨現正試用太陽能／風能照明系統。由於風速關係，本港適宜安裝風力發電機的地點少之又少。儘管如此，她贊同當局可推行更多關於使用太陽能及風能的試驗計劃。與此同時，房屋署助理署長(屋邨管理)(一)表示，公共屋邨會採用節能照明系統，充分利用日光。何鍾泰議員對於房委會一直致力推動綠化環境雖表欣賞，但他始終認為可在公共屋邨提供更多環保設施，因為有關設施應不會對公屋發展造成任何影響。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會在提供上述環保設施時，必須考慮成本效益及是否切實可行。

#### 廢物管理

17. 梁國雄議員認為應提供更多廢物收集設施，方便收集廢物及把廢物分類，而政府應帶頭推廣在公共屋邨原地處理廚餘的做法。陳克勤議員對於房委會致力實踐2009-2010年度的環保工作目標和措施雖表讚賞，但認同房委會應進行更多工作，特別是從源頭着手處理廚餘，因為現時每天有超過3 000公噸的廚餘運往堆填區處置。他詢問在公共屋邨安裝原地處理廚餘的設施有何進展。房屋署副署

長(發展及建築)表示，當局會在油麗邨等新落成公屋大廈的走廊設置新型廢物分類設施，方便居民在源頭進行廢物分類。當局亦會推行試驗計劃，在兩個公共屋邨提供設施，以便在原地處理廚餘。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)補充，上述兩個公共屋邨為天晴邨及慈正邨。有關試驗計劃會在2011年年中展開，而在計劃推行期間，房委會將與環境保護署保持密切聯繫，應付處理廚餘時的通風及氣味控制問題。

### 耗水量

18. 陳克勤議員知悉北區的公共屋邨一直使用淡水沖廁，並詢問當局可否安排改用海水或循環水沖廁。梁國雄議員亦詢問，為節約用水，公共屋邨可否一律使用雙掣式沖廁系統。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於在現有公共屋邨需要更換的廁所設施數量龐大，雙掣式沖廁系統只可在新的公共屋邨提供。房屋署副署長(發展及建築)補充，只要水務署能夠提供海水作沖廁用途，所有公共屋邨均會使用海水沖廁。

19. 馮檢基議員支持使用節省用水設施及節能照明系統。當局亦應致力鼓勵市民節約用水和用電，例如提供經濟誘因。馮議員提述澳洲及新西蘭的經驗，並表示當局應在新的公屋大廈採用環保設計，將廚餘及污水處理設施置於地底，以便在原地進行處理程序。房屋署副署長(發展及建築)表示，部分屋邨已安裝節省用水設施，例如可減少耗水量的花灑。此外，新屋邨已採用可調校的照明系統，方便視障人士。當局已鼓勵居民參與由房委會及部分環保團體合辦的多項節約用水及能源的活動。至於在地底興建設施以便原地處理污水及廚餘的建議，房屋署副署長(發展及建築)表示，此建議難以在人口稠密的屋邨實行。儘管如此，當局已致力把雨水循環使用，作灌溉用途。

### 綠化

20. 馮檢基議員表示，當局應在公共屋邨推行更多綠化工作。梁國雄議員支持在切實可行的範圍

內設置綠化天台。房屋署副署長(發展及建築)解釋，就層數多的公屋大廈而言，天台會用作走火逃生的地方，因此設置綠化天台未必切實可行，但在層數少的公屋大廈、商場、垃圾站及行人天橋設置綠化天台，則可予考慮。房屋署助理署長(屋邨管理)(一)補充，當局會繼續在屋邨社區推廣綠化工作，包括舉辦植樹活動。目前，當局在公共屋邨推行約4至5個社區園圃計劃，而在屋邨管理諮詢委員會的支持及參與下，當局會推行更多社區園圃計劃。

政府當局

21. 王國興議員認為，除了將葵盛西邨社區會堂的天台髹上綠色油漆外，當局在改善該社區會堂的綠化工程方面可做更多工作。房屋署副署長(發展及建築)答允跟進葵盛西邨社區會堂的綠化工程，並會在稍後向事務委員會作出匯報。

#### VI. 就住宅物業銷售發放誤導性資料

(立法會CB(1)683/10-11(01) —— 政府當局就規管一手私人住宅物業的銷售資訊的發放提供的文件

立法會CB(1)1209/10-11(07) —— 立法會秘書處擬備有關規管一手私人住宅物業的銷售資訊的發放的文件(背景資料簡介)

立法會CB(1)1257/10-11(01) —— 政府當局就住宅物業的銷售發布誤導性資料提供的文件)

22. 主席表示，討論此項目是為了跟進有關監察及規管未建成一手私人住宅物業銷售資訊準確性的事宜，特別是最近某大型發展商的高級行政人員在其網誌發表言論，表示在2010年11月19日購買

盛蒼第II期單位的人士，將不會受政府當局於同日公布建議推行額外印花稅的措施所影響。他進一步告知委員，在香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")就此個案回覆運輸及房屋局後，秘書處亦已要求政府當局提供相關的往來書信，該等往來書信已在會議席上提交。

23. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局致力維持私人住宅物業市場的穩健發展，以保障消費者的權益，確保他們能夠獲得準確而全面的物業資訊，尤其是未建成物業的資訊。過去兩年，運輸及房屋局透過預售樓花同意方案(下稱"同意方案")及地產建設商會的指引，推出了多項提高未建成一手私人住宅物業資料的透明度及清晰度的措施，包括推行針對示範單位及交易資料的9項新措施。為進一步加強對私人住宅物業的規管，運輸及房屋局成立了立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")，討論與立法規管一手物業銷售有關的具體事宜。督導委員會已於2010年11月展開工作，並預期會在2011年10月或之前提出切實可行的建議，供運輸及房屋局局長考慮。失實陳述及發放失實資訊將會是督導委員會重點討論的範疇之一。運輸及房屋局的目標是以白紙條例草案形式進行之後的諮詢工作，以加快有關過程。

24. 就有關個案而言，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，運輸及房屋局一直與地產建設商會跟進有關個案，並會要求地產建設商會進一步澄清此事。此外，地政總署亦已就此個案致函有關發展項目的承批人。他補充，政府當局的慣常做法是不會披露正在跟進的事件的資料，以免對已展開的工作造成不良影響及妨害。然而，由於地產建設商會已向事務委員會公開其於2010年12月8日和2011年2月10日發出的函件，以及運輸及房屋局於2011年2月9日發出的函件，故運輸及房屋局已應秘書的要求，向事務委員會提交在上述兩封地產建設商會的函件中所提及該局致地產建設商會的書信，使委員能夠全面瞭解此事。他強調，政府當局不會容忍在銷售一手私人住宅物業時發放不全面及不準確的資訊，影響物業交易的公平性的行為。他促請準買

家在考慮置業前，適當地尋求律師及／或相關專業人士的意見，而不是聽取有利害關係的各方不負責任的言論。主席提述運輸及房屋局與地產建設商會的往來書信，並察悉有關發展商即長江實業地產發展有限公司(下稱"長江實業")已在2010年11月26日致函地產建設商會。他要求公開該封函件，以供委員參閱。

25. 主席提述運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)於2010年11月24日向地產建設商會發出的電郵，並察悉運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)已清楚表示，有關發展商的高級行政人員所發表的言論具誤導成分，這應已構成充分的理據，顯示當局必須調查是否有任何違反同意方案的情況出現。他質疑地政總署為何一直以書信與地產建設商會溝通，而不是直接與有關各方會面。他記得對上一次在2010年12月6日的會議上討論此個案時，委員要求政府當局告知完成調查工作的時間為何。政府當局當時表示，地產建設商會和地政總署進行的調查工作應該很快完成，因為此個案比較簡單。然而，事隔兩個半月，調查工作仍在進行。他詢問，地政總署有否獲賦權針對向準買家提供具誤導性的資料的情況採取行動。

26. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，自此個案於2010年11月19日曝光後，運輸及房屋局已即時採取行動，並在2010年11月24日向地產建設商會發出第一封電郵。運輸及房屋局會繼續跟進此個案，直至接獲滿意的回覆為止。地政總署署長澄清，她一直就此個案與該發展項目的承批人(即九廣鐵路公司)互通書信，而不是有關發展商。自2010年11月30日以來，她已就此個案向承批人發出5封函件，現時仍有待承批人就第五封函件作出回覆。地政總署署長表示，與承批人互通書信的目的是瞭解同意方案的條件是否已獲遵從。經諮詢律政司與運輸及房屋局後，在上述情況下互通書信獲視為是適當的做法。如認為有必要，當局可安排與承批人舉行會議，但當局認為地政總署在現階段與承批人互通書信的做法恰當。

27. 由於此個案已拖延超過兩個月，王國興議員認為，政府當局應展開此個案的調查工作，而不是等候承批人回覆。他詢問，地政總署有否就承批人作出回覆設定期限，以及當局在甚麼情況下才會展開調查。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，運輸及房屋局現正分析有關言論的語調及內容，因為鼓勵他人在最後一刻或倉卒作出置業的決定，是不負責任的做法。運輸及房屋局一直與地產建設商會及地政總署保持密切聯繫，以確定有否違反地產建設商會指引及同意方案的情況出現。與此同時，督導委員會正研究與立法規管一手物業銷售有關的具體事宜。地政總署署長表示，當局根據土地契約向承批人批出預售樓花同意書。她需要向承批人蒐集更多資料，才可決定將會採取甚麼行動。承批人須在所設定的期限內就她發出的函件作出回覆，而回覆第五封函件的限期是2011年2月11日。王議員始終認為，政府當局不應依賴地產建設商會這個自我規管的機構調查此個案。鑒於此個案涉及發放誤導性資料，性質相當簡單，他質疑地政總署為何需要如此長時間決定須採取甚麼行動。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局有責任遵從既定程序行事，若隨意就此個案提出意見，絕非審慎的做法。地政總署署長補充，雖然她認為不宜將地政總署與承批人的往來書信的內容公開，但當中所要求取得的資料有助地政總署決定將會採取甚麼行動。

28. 主席詢問，政府當局是否一如其在2010年11月24日向地產建設商會發出的電郵中所指，仍然認為該名高級行政人發表的言論具誤導成分。若然，地政總署作為批准銷售未建成單位的主管當局，應針對提供誤導性資料的情況施加罰則。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局依然認為有關言論並不適當，而且具誤導成分。由於地產建設商會有責任確保其指引獲得遵從，政府當局正在等候地產建設商會給予滿意的回覆，然後再就此個案作出決定。地政總署署長表示，同意方案的主要目的是保障購買未建成單位的買家。她不能公開進一步詳情，包括與承批人的往來書信，以免預先作出判斷或妨礙就此個案所採取的任何進一步行動。

29. 李華明議員提述地產建設商會在2010年12月8日致運輸及房屋局的函件，當中指出"問題的癥結在於長江實業與貴局對同意方案下臨時買賣協議的法律地位有不同的詮釋"，以及"至於貴局預期我們(地產建設商會)將會採取甚麼跟進行動，我們茫無頭緒"。他質疑運輸及房屋局為何仍然一次又一次致函地產建設商會，要求該會採取跟進行動，特別是地產建設商會只是一個自我規管的機構，沒有法定權力規管其會員。若運輸及房屋局認為該名高級行政人員的言論帶有誤導成分，便應直接致函長江實業要求解釋。他質疑運輸及房屋局是否不敢與長江實業對質。梁國雄議員表達類似的關注，並詢問當局會否及會在何時就該名高級行政人員發放誤導性資料一事，採取執法行動。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，地政總署負責管理同意方案，地產建設商會則負責確保其會員發展商遵守該會的指引。由於同意方案與地產建設商會的指引同步運作，地產建設商會及地政總署現正分別就此個案進行調查，但雙方的調查工作尚未完成。運輸及房屋局會繼續敦促地產建設商會作出令人滿意的回覆。此外，《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會現正就額外印花稅的適用情況進行討論。

30. 石禮謙議員申報利益，表明他是港鐵公司的非執行董事。他表示，地產建設商會是一個法律實體，而地產建設商會轄下的監察委員會已就此個案展開調查，所得結論是此個案並無違反地產建設商會的指引。問題的癥結在於長江實業與運輸及房屋局對同意方案下臨時買賣協議的法律地位有不同的詮釋。據地產建設商會瞭解，載有"必賣"條款的臨時買賣協議具約束力。政府當局必須澄清，就於2010年11月19日或之前簽訂臨時買賣協議的物業而言，轉售該等物業是否須繳付額外印花稅，因為這個問題已引起混淆。何鍾泰議員亦對於在現階段未能確定臨時買賣協議的法律地位表示關注。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，運輸及房屋局一直按既定程序跟進此個案。有關言論鼓勵他人在最後一刻作出置業的決定，無須尋求適當的法律意見，當局現正分析有關言論的語調和內容。地政總

署亦已因應同意方案，同步採取行動。然而，石議員指出，香港人享有言論自由，表達個人意見時不應受到禁止。

31. 由於地產建設商會表示轄下的監察委員會已完成調查此個案的工作，何鍾泰議員詢問政府當局會採取甚麼行動跟進此個案。然而，涂謹申議員無法理解為何可由地產建設商會決定該名高級行政人員的言論是否具誤導成分。他察悉，政府當局並無向事務委員會公開所有往來書信，而在沒有獲提供所有往來書信的情況下，委員不能掌握此個案的來龍去脈。他警告，政府當局如拒絕出示所有往來書信，他可能會動議一項決議案，引用《立法會(權力及特權)條例》(第382章)，命令政府當局出示所有往來書信。主席詢問，運輸及房屋局與地政總署是否準備公開與此個案有關的所有往來書信。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，在一般情況下，政府當局不會披露正在跟進的事件的資料，以免對已展開的工作造成不良影響及妨害。然而，由於地產建設商會已向事務委員會公開其於2010年12月8日和2011年2月10日發出的函件，以及運輸及房屋局於2011年2月9日發出的函件，運輸及房屋局已應秘書的要求，向事務委員會提交在上述兩封地產建設商會的函件中所提及該局致地產建設商會的書信，使委員能夠全面瞭解此事。地產建設商會如擬公開其他往來書信，政府當局會向事務委員會提交有關書信。地政總署署長表示，地政總署與承批人仍有互通書信，以確定買家的利益有否受損。地政總署向承批人索取的資料，將有助地政總署就此個案提出意見。公開有關書信可能會對已展開的工作造成妨害，但若主席希望這樣做，地政總署可與承批人接觸，詢問其對可否公開往來書信的看法，而地政總署亦須徵詢律政司的意見。

32. 主席再次詢問，政府當局是否仍然認為該名高級行政人員的言論具誤導成分。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)確認，運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)於2010年11月24日向地產建設商會發出的電郵中所表達的立場並無改變。何鍾泰議員詢問，政府當局是在甚麼基礎上，認為該名



高級行政人員的言論"具誤導成分"。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於當局在2010年11月20日之後才舉行簡報會，向持份者(包括香港律師會和地產代理)介紹擬議額外印花稅措施，故此他不認為有人可在2010年11月19日晚上就額外印花稅的適用情況，發表肯定的言論。由於有關言論似是鼓勵他人趕及在最後一刻購買單位，而無須尋求適當的法律意見，因此政府當局認為有關言論具誤導成分。政府當局一直就此方面與地產建設商會互通書信。

33. 主席總結時表示，政府當局調查此個案所花的時間過長。待政府當局完成調查工作後，事務委員會將舉行另一次會議，跟進此個案。涂謹申議員表示，政府當局如拒絕公開此個案的所有往來書信，他會考慮動議一項決議案，引用《立法會(權力及特權)條例》，命令當局出示該等往來書信。何鍾泰議員贊同有需要提供此個案的所有往來書信。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，他樂意徵詢地產建設商會對公開其餘的函件的意見。地政總署署長再次澄清，由於當局是向承批人而非長江實業批出預售樓花同意書，因此地政總署並無與該發展項目的發展商長江實業及有關地產代理聯絡。她會繼續就此個案與有關承批人互通書信。

## **VII. 其他事項**

34. 議事完畢，會議於下午7時05分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年4月26日