

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)985/14-15號文件  
(此份會議紀要業經政府當局  
審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV

### 發展事務委員會 會議紀要

日 期：2015年3月24日(星期二)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：謝偉銓議員, BBS(主席)  
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP(副主席)  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
劉慧卿議員, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
何秀蘭議員, JP  
陳克勤議員, JP  
陳健波議員, BBS, JP  
葉國謙議員, GBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
陳偉業議員  
田北辰議員, BBS, JP  
田北俊議員, GBS, JP  
胡志偉議員, MH  
姚思榮議員  
范國威議員  
陳志全議員  
陳家洛議員  
陳婉嫻議員, SBS, JP  
梁志祥議員, BBS, MH, JP

麥美娟議員, JP

**缺席委員** : 石禮謙議員, GBS, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP  
陳恒鑾議員, JP  
張超雄議員  
葛珮帆議員, JP  
盧偉國議員, BBS, MH, JP

**出席公職人員** : **議程第IV項**

發展局首席助理秘書長(工務)3  
黃仲良先生

水務署助理署長／發展  
麥成章先生

水務署總工程師／發展(2)  
甘榮基先生

建築署工程策劃總監1  
黃德才先生

建築署總工程策劃經理101  
林秀麗女士

**議程第V項**

發展局首席助理秘書長(工務)3  
黃仲良先生

水務署署長  
林天星先生, JP

水務署助理署長／設計及建設  
梁永廉先生, JP

水務署總工程師／顧問工程管理  
梁中立先生

## **議程第VI項**

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3  
姚繼卓先生

屋宇署助理署長／機構事務  
梁少文先生

## **議程第VII項**

發展局副秘書長(規劃及地政)3  
蔡詩朗女士

地政總署副署長(專業事務)  
苗力思先生, JP

地政總署助理署長(土地徵用)  
慕容漢先生

地政總署總產業測量師(估價組)  
張家樂先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)2  
鍾蕙玲女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)2  
彭惠健先生

議會秘書(1)2  
周嘉榮先生

議會事務助理(1)2  
蕭靜娟女士

---

經辦人／部門

### **I 通過會議紀要**

(立法會 CB(1)626/14-15 —— 2015年1月5日  
號文件 會議的紀要)

2015年1月5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

(立法會CB(1)596/14-15(01)——在立法會議員與東區區議會議員於2014年6月5日舉行的會議上就加強規管分間單位提出的事宜)

2. 委員察悉，秘書處自上次會議後發出了上述資料文件。

## III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)650/14-15(01)——待議事項一覽表  
立法會CB(1)650/14-15(02)——跟進行動一覽表)

3. 委員同意把編定於2015年4月28日(星期二)下午2時30分舉行的下次例會延長至下午5時45分結束，以討論政府當局建議的下列項目——

- (a) 工務計劃項目第711CL號 —— 啟德發展計劃 —— 前跑道南面發展項目的基礎設施工程及啟德發展計劃進度報告；
- (b) 工務計劃項目第45CG號 —— 啟德發展計劃區域供冷系統；及
- (c) 工務計劃項目第570CL號 —— 前堅尼地城焚化爐、屠房及毗鄰用地土地除污工程。

(會後補註：2015年4月28日會議的預告和議程已於2015年3月25日隨立法會CB(1)681/14-15號文件送交委員。)

**IV 工務計劃項目第117KA號 —— 搬遷水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍**

(立法會CB(1)650/14-15(03) —— 政府當局就  
號文件

117KA —— 搬  
遷水務署新界  
西辦事處及水  
資源教育中心  
至天水圍提交  
的文件

立法會CB(1)650/14-15(04) —— 立法會秘書處  
號文件

就搬遷水務署  
新界西辦事處  
及水資源教育  
中心至天水圍  
擬備的文件(背  
景資料簡介))

4. 水務署總工程師／發展(2)以電腦投影片向委員簡介政府當局的建議，即把工務計劃項目第117KA號提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為8億2,340萬元，以搬遷現時位於旺角洗衣街的水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍。如獲事務委員會支持，政府當局計劃尋求工務小組委員會通過此項工程計劃，以及財務委員會(下稱"財委會")批准有關的撥款。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)678/14-15(01)號文件)已於2015年3月25日以電子郵件方式送交委員。)

5. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就課題發言前，應披露與現正討論的課題有關的直接或間接金錢利益的性質。

利用天水圍工程計劃用地的土地資源

6. 胡志偉議員建議，在適當的情況下，政府當局應把分布在九龍及新界的水務署設施搬遷至天水圍的擬建新大樓，以充分利用工程計劃用地的

土地資源。他提到，政府當局近日推行措施調高房屋用地住用地積比率20%，以增加單位的供應。他認為，同一原則應適用於"政府、機構或社區"用地，以提供更多空間設置公共設施。

7. 劉慧卿議員贊同胡議員的意見。鑒於天水圍欠缺公共設施，她表示，如有關的用地未獲充分利用，除了水資源教育中心及水務署辦事處外，政府當局亦應在擬建新大樓提供其他設施，以地盡其用。她詢問，發展局／水務署有否諮詢其他政府政策局／部門，以了解該等政策局／部門是否需要獲得該用地的空間提供公共設施。

8. 陳偉業議員表示，政府當局決定"政府、機構或社區"用地用途的現行做法，未能應付社區對公共設施的迫切需要，以致該等用地當中有部分未獲充分利用。因此，他促請政府當局制訂機制／指引善用"政府、機構或社區"用地，例如在某些地區設定此等用地的最低地積比率為5倍。陳議員及劉議員建議，事務委員會日後應討論有關如何利用"政府、機構或社區"用地土地資源的事宜。

9. 水務署助理署長／發展回應時表示，除了旺角的水務署設施外，水務署屯門及元朗分處亦會遷往天水圍的擬建新大樓，以盡用可提供的樓面面積。建築署工程策劃總監1表示，規劃署認為把工程計劃用地的參考地積比率設定為3倍屬於恰當。視乎最終的設計而定，正在設計的工程計劃的地積比率可達2.98倍。

10. 發展局首席助理秘書長(工務)3表示，規劃署考慮該用地的參考地積比率時，應已計及周圍的環境是以層數較少的建築物為主，當中包括一所中學、一個泳池及一個公園。關於在展開政府建築工程計劃前諮詢使用部門的安排，發展局首席助理秘書長(工務)3表示，如工程計劃的用地未獲充分利用，政府產業署會要求其他部門考慮是否需要任何能納入該工程計劃的空間。鑒於擬建新大樓用地的地積比率已盡用，政府當局將無須向其他部門提出此要求。

11. 委員關注到當局會如何利用此工程計劃用地的土地資源。主席要求政府當局提供把有關的地積比率設定為3倍的理據，以處理委員關注的事宜。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2015年4月22日隨立法會CB(1)772/14-15(01)號文件送交委員。)

12. 主席又要求政府當局提交一份文件，說明當局大致上如何利用"政府、機構或社區"用地的土地資源，當中須包括下列資料——

- (a) 有何機制／指引釐定"政府、機構或社區"用地的地積比率，以及諮詢使用部門／機構(項目倡議者除外)有關該等部門／機構在某項目用地需要多少辦公地方／土地資源提供公共設施；
- (b) 有何措施確保"政府、機構或社區"用地的土地資源會因應社區的需要而盡用；
- (c) 於"政府、機構或社區"用地展開某項目前，有何機制增加有關用地的地積比率；及
- (d) 有何計劃就善用"政府、機構或社區"用地進行全面檢討。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2015年4月22日隨立法會CB(1)772/14-15(01)號文件送交委員。)

#### 天水圍擬議水資源教育中心的使用

13. 陳健波議員詢問，在水資源教育中心由旺角遷往天水圍後，水務署會採取甚麼措施吸引訪客前往該中心。鑒於新的水資源教育中心較大，他詢問，水務署會否就每年接待的訪客設定目標人數；若會，如未能達到有關的目標，會採取甚麼跟進行動。

14. 水務署助理署長／發展表示，水務署會邀請學校、教育團體及地方社區團體等參觀天水圍的擬議新水資源教育中心。此外，亦會與天水圍的香港濕地公園合作，以探討可否為參觀團合辦同時到訪該公園及水資源教育中心的活動。水資源教育中心亦會向市民開放。至於就訪客訂定的目標人數，水務署助理署長／發展表示，就旺角的臨時水資源教育中心而言，每年的訪客目標人數為1萬人。鑒於天水圍的擬議水資源教育中心的面積約為旺角水資源教育中心的4倍，水務署會考慮把每年的訪客目標人數設定為最少4萬人。

15. 陳健波議員表示支持政府當局透過舉辦同時到訪香港濕地公園及水資源教育中心的參觀團，提高市民在自然保育方面的意識。考慮到旺角現有水資源教育中心每年1萬名訪客的人數偏低，胡志偉議員建議，把水資源教育中心與其他部門／機構提供的綠色教育設施(例如九龍灣的零碳天地)設於同一地點，而非將之遷往天水圍，在吸引訪客方面可能更具成效。

16. 水務署助理署長／發展解釋，擬建的天水圍新大樓將會安裝節約用水設施，例如洗盥污水回用及雨水集蓄系統。水資源教育中心設於新大樓讓當局可向訪客現場示範這些節約用水設施如何運作。

17. 主席察悉，擬議的天水圍新水資源教育中心會設有演講室／課室。他促請政府當局善用有關設施。鑒於天水圍的學校和團體對此等設施的需求殷切，劉慧卿議員建議，當局應讓學校和團體使用有關的演講室／課室。她認為，水務署亦應讓市民／有關團體知悉，該演講室／課室會開放予他們使用。水務署助理署長／發展答稱，有關的演講室／課室會採取多用途室的設計，以配合水務署及市民的不同需要。



### 推行工程計劃的模式

18. 主席察悉，當局會就建造擬建新大樓批出設計及建造合約。他認為，就興建此大樓而言，有關的模式或許並非最具成本效益的方法。他問及當局採用此模式的理據。建築署工程策劃總監1表示，由於騰空水務署在旺角的現有設施在時間上相對緊迫，採用設計及建造模式，可讓同一承建商同時進行設計及建造工作，從而確保能適時完成有關工程計劃，以配合當局釋放旺角用地的時間。主席認為，設計及建造模式並不必然是縮短施工期的最佳辦法。最重要的是採用一個最具成本效益的推行模式。

### 重新發展水務署旺角現有設施的用地

19. 主席詢問，搬遷旺角現有水務署設施的時間會否與騰空毗鄰的食物環境衛生署(下稱"食環署")辦事處暨車房用地的時間配合。發展局首席助理秘書長(工務)3表示，拆卸旺角洗衣街現有水務署設施的工程最早會在2019年完成。食環署辦事處暨車房大約會在同一時間搬遷，此情況令兩幅用地大致上可同時騰空作發展用途。規劃署會在今年就重新發展位於洗衣街及旺角東站的政府用地展開一項顧問研究。

20. 主席總結討論時表示，事務委員會支持政府當局提交此項建議讓工務小組委員會考慮。

## **V 工務計劃項目第357WF號 —— 將軍澳海水化淡廠第一階段設計及建造 —— 勘察研究檢討、設計及工地勘察**

(立法會CB(1)650/14-15(05) —— 政府當局就  
號文件 357WF —— 將  
軍澳海水化淡  
廠第一階段設  
計及建造 ——  
勘查研究檢

討、設計及工地  
勘測提交的文件

立法會CB(1)650/14-15(06)——立法會秘書處  
號文件 就擬議在將軍

澳建造海水化  
淡廠擬備的文  
件(背景資料簡  
介))

21. 水務署總工程師／顧問工程管理以電腦投影片向委員簡介政府當局把工務計劃項目第357WF號的一部分提升為甲級的建議；按付款當日價格計算，估計所需費用為1億5,460萬元，用以進行擬議將軍澳海水化淡廠第一階段檢討和設計及相關的工地勘測工程(下稱"擬議研究")。如獲事務委員會支持，政府當局擬尋求工務小組委員會通過擬議研究及財委會批准撥款。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)678/14-15(02)號文件)已於2015年3月25日以電子郵件方式送交委員。)

22. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就課題發言前，應披露與現正討論的課題有關的直接或間接金錢利益的性質。

### 需否建造海水化淡廠

23. 梁志祥議員詢問，若海水化淡廠的產量只佔本港食水供應量的5%，在早年能否應付本地需求。他又要求政府當局解釋現時進行擬議研究的理據。

24. 水務署署長解釋，隨着海水化淡技術進步，海水化淡成本已由約20年前的每立方米30元下降至現時的每立方米12元至13元。採用逆滲透海水化淡技術的領先國家(例如美國、澳洲、以色列、新加坡、內地及中東國家)約在10年前已開始使用這種

技術，並藉此機會發展新的海水化淡廠。因此，政府當局認為，要在香港發展一所採用逆滲透化淡技術的海水化淡廠，現在是適當時機。水務署署長又表示，預測本港的食水需求量到2021年將達到9億8 600萬立方米，而本地的食水資源在早年則只有1億3 000萬立方米食水。值得注意的是，兩者之間的差額(即8億5 600萬立方米)較向香港供應東江水的每年供水量上限(定為每年8億2 000萬立方米)為大。雖然把東江水的供水量增至超過8億2 000萬立方米是可行的做法，但廣東省其他城市對東江水的需要殷切，這意味着天氣嚴重乾旱時，爭逐珍貴東江水資源的競爭將會激烈。在將軍澳發展海水化淡廠，不但有助香港因應未來嚴重乾旱的天氣所引致的食水短缺情況作出較佳的準備，香港藉此亦得以掌握海水化淡技術，並培育本地人才操作有關的設施。

25. 梁國雄議員詢問，在將軍澳建造海水化淡廠的建議是否為了回應國務院辦公廳於2012年發布，旨在加快發展海水化淡產業的《關於加快發展海水淡化產業的意見》。梁志祥議員亦詢問，在香港發展海水化淡的目的是否為了依循國策。

26. 水務署署長表示，政府當局過去多年一直致力於海水化淡的發展，以作為額外的水源。在2007年，水務署就香港發展海水化淡設施完成一項先導研究。當局亦在2008年公布的全面水資源管理策略推出有關發展海水化淡的措施，以應付氣候變化所造成的挑戰。在2012年，水務署就在將軍澳建造一所海水化淡廠展開策劃及勘查研究。與此同時，當局以國務院辦公廳於2012年就海水化淡發出的政策文件作為參考指引。水務署署長補充，在決定是否進行有關海水化淡的發展時，各地的有關當局均會考慮當地的情況。舉例而言，美國、澳洲及以色列的用水需求不斷上升，但供應量卻不足，導致這些國家發展的海水化淡廠數目迅速增加。

27. 田北俊議員表示，他質疑當局是否需要進行擬議研究。他認為，鑒於香港人口增長緩慢，預計日後的用水需求不會大幅增加。此外，當局已獲

保證，如有需要，供港東江水有進一步增加的空間。他又憶述，立法會曾在數年前促請政府當局調低東江水的供水量，藉此便無須把用不完的東江水排放出大海。

28. 水務署署長回覆表示，未來的用水需求受人口增長及經濟活動影響。水務署進行的一項研究顯示，住宅及商業用水需求量每年增加約1 000萬立方米。因此，總用水需求量到2021年會增至9億8 600萬立方米。由於過去30年每年從本地集水區收集的食水量介乎約1億立方米至逾3億立方米不等，並不足以應付本港的未來需求，因此需要來自東江的供水，以補足有關差額。可供抽取的東江水水量約為每年101億立方米至106億立方米。然而，廣東省7個城市所抽取的東江水水量已達每年100億立方米，因此有必要在香港發展海水化淡廠，以盡量減低在早年供水中斷的風險。

29. 陳偉業議員歡迎政府當局計劃進行擬議研究。他詢問，政府當局有否制訂供水策略，以分別列出為應付本地需求而從各類水源生產的食水比例。

30. 水務署署長表示，在2014年，本港的海水及食水耗水量為每年12億3 000萬立方米，當中約20%來自本地食水資源，約60%由東江水供應，餘下約20%是用作沖廁的海水。水務署已粗略訂出長遠供水策略，以開拓一些不受氣候變化影響的新水源，例如海水化淡和再造水。在擬議海水化淡廠於2020年啟用後，其產量將佔全港總食水供應量的5%(如海水化淡廠擴建，則佔10%)。水務署亦曾研究在新界北部地區使用再造水沖廁。因此，在海水化淡廠啟用後，各類供水水源的比例將調整如下：最多10%來自海水化淡，25%來自再造水、洗盥污水及海水(用作沖廁)，約50%來自東江水，而餘下的用水則來自本地食水資源。

#### 海水化淡的成本

31. 陳克勤議員表示，他原則上不反對有關建造海水化淡廠的建議。不過，他關注到，與每立方

米約8至9港元的東江水成本，以及新加坡每立方米約0.5美元的海水化淡成本比較，在將軍澳的擬議海水化淡廠進行海水化淡的成本高昂，每立方米約為12至13港元。鑒於新加坡和香港已採用／將採用逆滲透技術進行海水化淡，他詢問為何兩地的海水化淡成本之間差異甚大。謝偉俊議員詢問，當局是否可能向新加坡索取有關海水化淡成本的詳細資料。胡志偉議員要求當局提供資料，分項列出香港及海外地區的海水化淡成本，以作比較。范國威議員察悉，按2010年的價格水平計算，各地每立方米的海水化淡成本介乎4.1元至23.7元不等。在這方面，他詢問政府當局能否提供海外國家／城市的最新海水化淡成本數字，以及各地成本有差異的原因。

32. 水務署署長回覆表示，隨着逆滲透技術進步，世界各地的海水化淡成本過去多年已逐步下降。持續下降的成本有助把使用逆滲透技術的海水化淡廠的市場佔有率由1999年的10%至20%提高至現時的60%至70%。此外，一個地方的海水化淡成本受海水水質、對於淡化水水質的要求、當地的電費，以及海水化淡設施的能源效益等因素影響。與某些在逆滲透過程中只將海水過濾一次的其他地方比較，由於當局擬在同一過程中將海水過濾兩次，以生產出符合國際標準的食水，因此香港的海水化淡成本將會較高。水務署署長又表示，作為擬議研究的一部分，當局會委聘顧問因應海水化淡在技術上的進展，研究是否可以進一步減低海水化淡的成本。

33. 關於不同地方在海水化淡成本方面的差異，水務署署長表示難以直接將香港與其他地方作比較。在本港進行海水化淡估計所需的費用是一筆包含全部費用的款額，而國際海水化淡協會提供的數字並不包括配水和客戶服務成本。水務署人員曾到訪新加坡的水務當局，以收集該國有關海水化淡成本的資料。然而，新加坡當局不擬披露有關成本的某些詳情。雖然如此，水務署會盡可能繼續向新加坡當局索取進一步的詳情。

34. 范國威議員及陳志全議員表示支持擬議研究，並問及有關東江水及海水化淡的食水生產成本分項數字分別為何。陳議員提到傳媒報道東江水的水質日益惡化，並詢問購買及處理東江水的成本會否上升至一個與海水化淡成本相若的水平。

35. 水務署署長回覆表示，有關東江水及海水化淡的食水生產成本的分項數字如下：

項目	每立方米 食水生產成本	
	東江水	海水化淡 (估計成本)
購水成本	4至5元	不適用
建造海水化淡廠的建設費用	不適用	4至5元
電費	款額不大	4元
配水及客戶服務成本	2元	2元
其他成本，包括採購化學品、維修，以及更換滲透膜	2元	2元
總計	8至9元	12至13元

36. 水務署署長請委員留意，在計算預計的海水化淡成本時已剔除擬議海水化淡廠用地的補地價。換言之，若計及補地價，東江水與海水化淡之間的成本差異將會更大。水務署署長補充，海外地方正就提高海水化淡設施的能源效益進行研究。政府當局認為，全球的海水化淡成本將有繼續下調的趨勢，但當局難以預測有關成本何時會下降至一個與輸入東江水成本相若的水平。至於東江水的水質，水務署署長表示，內地當局已作出大量投資，以改善東江水的水質。水務署進行的監察結果顯示，東江水的水質符合國家標準。

37. 胡志偉議員提到發電燃料組合的例子。他認為，由於本地集水區、東江水及海水化淡的食水生產成本各有不同，當局可就本港的供水系統引入

類似的安排。他要求當局就此提供詳細資料，說明有關本港供水的成本結構。

38. 水務署署長解釋，生產食水的成本包括購買東江水的費用、電費、配水和客戶服務成本及其他費用。收入來源包括水費、政府津貼及差餉。政府當局考慮是否調整水費時會計及成本、收入及其他因素。

39. 范國威議員詢問，當局預計擬議將軍澳海水化淡廠的海水化淡成本約為每立方米12至13元，是指現行價格水平下所需的成本還是預計擬議廠房在2020年投產後所需的成本。水務署署長答稱，當局就東江水及海水化淡成本所提供的數字，是以2013年的價格水平作為基礎，以便就兩種水源作出有意義的比較。

40. 陳偉業議員詢問，甚麼規模的海水化淡廠可確保符合成本效益。水務署署長回應時表示，擬議將軍澳海水化淡廠為一所中型海水化淡廠，在首階段每年的產量為5 000萬立方米食水。政府當局認為，此規模的海水化淡廠可取得高的成本效益，因為其產量與海外很多類似的海水化淡設施相若。

#### 擬議海水化淡廠的發展方式

41. 陳克勤議員察悉，政府當局尚未就擬議海水化淡廠應採取"設計及建造"還是"設計 —— 建造 —— 營運"的發展方式作出決定。他問及政府當局對此事有何立場。

42. 水務署署長表示，世界各地大部分海水化淡廠均採用"設計 —— 建造 —— 營運"的方式。政府當局對將軍澳的擬議海水化淡廠應採取何種發展方式持開放態度。水務署會在擬議研究下委聘顧問，以探討最切合本港情況的方式，務求盡量降低海水化淡的成本。

### 提升擬議海水化淡廠的產量

43. 陳健波議員詢問，當局是否有可能原址擴建擬議海水化淡廠，使該廠的產量日後可增至本港總供水量的20%。

44. 水務署署長答稱，水務署會緊密監察海水化淡技術的發展，以及探討可否透過填海擴建擬議海水化淡廠。然而，為了盡量減少輸水成本，海水化淡廠應鄰近獲該廠供應食水的地區。因此，政府當局認為適宜把擬議海水化淡廠設於將軍澳137區。

45. 范國威議員詢問，當局會於何時及在何種情況下進行擬議海水化淡廠第二階段的工程。若當局同步而非分期進行第一及第二階段的工程，會否更符合成本效益。梁國雄議員、陳志全議員及胡志偉議員認為，當局須發展更多海水化淡廠，以確保本港有可靠的食水供應。胡議員要求當局提供資料，說明政府當局就發展海水化淡廠進行選址工作時考慮的因素。

46. 水務署署長表示，由於海水化淡廠的產量須視乎市民對淡化水的需求及被視為最符合成本效益的發展規模而定，政府當局認為適宜分階段發展擬議海水化淡廠。外地有很多個案是因應食水需求而分兩個階段發展海水化淡廠。與一次過發展擬議項目比較，分兩個階段發展的方式讓政府當局可在第一階段累積經驗，以及在第二階段採用新海水化淡技術降低生產成本。此外，一所每年產量為5 000萬立方米食水的大海水化淡廠普遍被視為符合成本效益。

47. 關於發展多於一所海水化淡廠的建議，水務署署長表示，政府當局會考慮多項因素，當中包括以下因素：(a)就適合發展海水化淡廠的用地而言，為取得成本效益，有關用地應鄰近獲該廠供應食水的地區；及(b)應可從海水化淡廠的海水進水口取得水質一直維持良好的海水，而排放濃鹽水出大海亦不會對附近一帶的海洋環境造成負面影響。如



當局在中部水域興建人工島，該等島嶼會提供良好的條件讓當局發展海水化淡廠。

48. 田北辰議員認為，在海水化淡廠達到每年1億立方米的最終產量後，當局可透過把擬議項目的建築成本(即93億元)在其估計50年的使用年限攤銷，把海水化淡的成本降至每立方米9元。此外，由於預計購買東江水的價格會上升，而海水化淡的成本會隨着技術進步而下降，東江水與淡化水之間的價格差異在未來數年會收窄。因此，他認為當局值得把透過海水化淡生產食水的目標比重由供水量的5%至10%增至30%至40%。

49. 水務署署長回應時表示，93億元的建築成本是指當局就每年產量為5 000萬立方米的擬議海水化淡廠第一階段建造工程所需的費用。為了達到每年1億立方米的最高產量，當局將須建造第二階段的海水化淡廠。然而，當局現時仍未有關於第二階段海水化淡廠估計建築成本的資料。田北辰議員要求政府當局提供資料說明第二階段海水化淡廠的估算建設成本。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2015年4月21日隨立法會CB(1)758/14-15(01)號文件送交委員。)

### 淡化水的水質

50. 梁志祥議員詢問，擬議海水化淡廠生產的食水會否符合飲用水的水質標準。謝偉俊議員認為，儘管海水化淡的費用高昂，如使用逆滲透技術可大幅提升飲用水的水質及節省濾水的成本，或許值得發展擬議海水化淡廠。

51. 水務署署長表示，水務署食水濾水廠生產的食水品質良好，適合飲用。然而，在食水送達住宅前，當食水流經次級供水設施(例如大廈的食水缸)時，若該等設施的衛生情況欠佳，或會導致有關食水不適合直接飲用。因此，水務署已推行大廈優質食水認可計劃，以鼓勵大廈管理公司透過採取定期清洗食水缸及維修水管等措施，提升自來水的質

素。至於淡化水，水務署署長表示有關的水質會符合就淨化水水質所訂的相同衛生標準。此外，由於所有有害物質在逆滲透的過程中會被過濾，當局將須在淡化水內加入礦物質，以改善這些食水的營養及味道。

其他事宜

52. 胡志偉議員詢問，政府當局有否就政府部門的用水量進行審計，該等部門又須否繳付水費。

53. 水務署署長表示，政府當局已委聘顧問就3個耗水量高的政府部門(即康樂及文化事務署、食物環境衛生署及懲教署)的用水量進行研究，就當中兩個政府部門進行的研究經已完成，當局已為該兩個部門擬備用水效益指引，以減少其耗水量。水務署署長又表示，水務署只就供應食水予其他政府部門獲取名義上的收入。

54. 陳健波議員察悉，在進行處理程序後，淡化水會輸送至將軍澳食水主配水庫，以分配至各用戶。他詢問，如本港其他地區出現食水短缺的情況，儲存在該配水庫的食水可否輸送至該等地區。

55. 水務署署長答稱，有關的水管網絡已連接至港島東。因此，如有需要，淡化水可輸送至其他地區。然而，在考慮發展海水化淡廠的選址及有關的食水供應範圍時，當局須計及泵水所需的電費及食水供應是否可靠。

56. 主席詢問，有關的費用估算應否包括顧問費的價格調整準備。鑒於擬議研究為期不長，胡志偉議員建議，可能會在合約期內出現的價格調整，應以固定款額列入顧問服務合約內，而非將之另行列為可調整的費用項目。

57. 水務署署長表示，政府當局已把價格調整納入費用估算內。他表示，按固定價格批出顧問服務合約的建議，會把價格波動的風險加諸有關的顧問身上。政府當局認為，公平的做法是按既定的價格

調整機制，容許有關顧問在價格上升時收取額外費用，以及在格價下降時減收費用。

58. 主席詢問，政府當局有否研究增加本地水塘容量的可行性，以減少對東江水的倚賴。水務署署長答稱，水務署於數年前曾研究可否透過增加堤壩的高度，提升萬宜水庫及船灣淡水湖的容量。然而，在考慮所涉及的龐大建設成本、在擴大集水區方面的困難及相關建造工程會帶來的生態影響後，水務署認為不宜採納有關的方案。

#### 向工務小組委員會提交建議

59. 主席總結討論時表示，事務委員會支持政府當局把此項建議提交工務小組委員會考慮。

## **VI 調整屋宇署轄下建築專業人士和承建商註冊事宜的收費**

(立法會CB(1)646/14-15(01)號文件——政府當局就調整屋宇署轄下建築專業人士和承建商註冊事宜的收費提交的文件)

60. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3向委員簡介，政府當局建議調整屋宇署轄下46個有關建築專業人士和承建商註冊事宜的收費項目。有關收費項目關乎下列人士的註冊事宜：(a)認可人士、結構工程師、岩土工程師、一般建築承建商及專門承建商；(b)檢驗人員；及(c)註冊小型工程承建商。他表示，當局是根據“用者自付”的原則提出有關的收費調整建議，以收回全部成本。政府當局擬在2015年第二季向立法會提交《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)及《建築物(小型工程)(費用)規例》(第123章，附屬法例O)的修訂建議，以落實有關的收費調整。當局估計，如落實擬議的收費調整，每年會令政府增加約200萬元的收入。有關建議的詳情載於政府當局的文件(立法會CB(1)646/14-15(01)號文件)。

### 提高服務效率

61. 主席問及有關處理註冊申請的時間，以及採用電子方式提交有關註冊服務的文件是否可行。依他之見，採取此做法可提高服務效率。屋宇署助理署長／機構事務回覆表示，屋宇署一直採取步驟，以方便市民在使用其服務時以電子方式提交文件。舉例而言，當局為註冊小型工程承建商推出電子表格，讓承建商以電子方式提交有關小型工程的申請。他向委員保證，屋宇署會繼續致力將註冊服務電子化。至於處理註冊申請的時間，當局已在相關法例訂明，並就各類註冊事宜訂定服務承諾。屋宇署助理署長／機構事務又表示，屋宇署已簡化有關註冊申請的工作程序。例如，就註冊小型工程承建商的註冊續期申請而言，如申請人在上次註冊時所提交的資料有所更改，只須向屋宇署提供所更改的資料，無須重新提供所有資料。此外，屋宇署會向第III級別註冊小型工程承建商(個人)發出註冊證，以取代註冊證明書，從而減輕在申請續期時因報失證明書而引致的工作量。

62. 胡志偉議員詢問，政府當局會否以量化方式就有關建議所涵蓋的服務訂定基線表現標準，使有關服務的質素及效率可計量。他表示，若有可計量的表現結果作為參考，事務委員會委員可較易判斷有關服務的表現是否令當局有理據收回成本。

63. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3回覆表示，要全面就計量所提供服務的效率和表現訂定基線，會有實際困難。鑒於提供各種服務所涉及的程序和資源各有不同，政府當局須個別計算每個收費項目的成本，不同服務的收費因此各有分別。他表示，消費物價指數及公務員薪酬在2005年至2014年期間均增加約40%，而就大部分收費項目建議的調整則遠低於這個幅度。此情況應能反映，在提供服務方面，屋宇署已致力提高效率及簡化相關工作流程。

64. 屋宇署助理署長／機構事務補充，在進行成本檢討期間，很多承建商曾建議政府當局透過簡

化工作程序調低收費增幅或凍結收費。屋宇署其後已因應有關建議制訂改善措施。舉例而言，當局現時會在註冊小型工程承建商的註冊屆滿日期前約3個月，透過電子郵件及／或短訊通知該承建商有關其註冊屆滿的事宜。此做法可有效減少逾期就註冊申請續期的數目，而處理此類申請所需的資源較處理一般申請為多。屋宇署助理署長／機構事務亦請委員留意在有關建議下，大部分與註冊小型工程承建商(個人)有關的項目收費將會下調。

根據小型工程監管制度就指明表格發出認收書的改善措施

65. 梁國雄議員表示，他對有關服務的擬議收費調整並無強烈意見。然而，他注意到，在2010年12月31日實施小型工程監管制度(下稱"監管制度")後，屋宇署未能就該等在監管制度下進行的工程所提交的圖則適時發出認收書，令部分註冊小型工程承建商無法向客戶收取款項。他詢問，屋宇署如何處理此問題。

66. 屋宇署助理署長／機構事務解釋，在監管制度下，小型工程無須事先獲得屋宇署批准。視乎小型工程的類別，註冊小型工程承建商只須一併提交已妥為填寫的指明表格及相關文件，供屋宇署認收。部分承建商或會依據屋宇署就有關表格發出的認收書，向客戶收取款項。在實施監管制度的初期，屋宇署曾在發出該等認收書時出現若干延誤。屋宇署已在2014年1月1日採用風險管理方法改善有關程序。根據改善後的程序，當註冊小型工程承建商向屋宇署觀塘辦事處提交已妥為填寫的小型工程指明表格及所需文件後，當局會於同日向該承建商發出認收信和小型工程的呈交編號。為進行審核，屋宇署會抽查，並針對那些進行不合格工程的註冊小型工程承建商採取規管行動。他表示，業界支持改善後的程序。

67. 主席建議，由於會議進度遠較預定的時間為快，而下一議項的政府當局代表尚未抵達，會議將暫停至下午5時10分。委員同意有關建議。

(會議於下午4時43分暫停，並於下午5時10分恢復舉行。)

## **VII 評估被收回物業的價值及解決因收回土地而引致的糾紛**

(立法會CB(1)650/14-15(08)號文件 —— 政府當局就評估被收回物業的法定補償及解決因收回土地而引致的糾紛提交的文件)

### 有關文件

(立法會IN03/14-15號文件 —— 立法會秘書處資料研究組就評估被收回物業的價值擬備的文件(資料摘要))

立法會IN04/14-15號文件 —— 立法會秘書處資料研究組就解決因收回土地而引致的糾紛擬備的文件(資料摘要))

68. 應主席所請，發展局首席助理秘書長(工務)<sup>3</sup>向委員簡介政府當局就下列事宜採取的做法：評估須向被收回單一或分散業權物業的法定擁有人發放的法定補償，以及解決因收回土地所引致的糾紛。地政總署副署長(專業事務)說明當局按甚麼原則和基礎評估須向受影響物業業主發放的法定補償、土地審裁處裁定有關補償金額的司法管轄權，以及政府當局對於以調解作為解決與評估補償金額相關糾紛的方法有何立場。有關詳情載於政府當局的文件(立法會CB(1)650/14-15(08)號文件)。

評估被收回物業的法定補償時所採用的方法

69. 胡志偉議員表示，就收回分散業權地段／建築物評估有關的法定補償時，地政總署通常會評估有關地段／建築物的現有用途價值，而非其重新發展價值。他認為此評估方法對住宅業主並不公平，因為當某地段／建築物由單一業主擁有時，地政總署會同時評估有關地段／建築物的現有用途價值及重新發展價值，並會以兩者當中的較高價值作為建議的法定補償。他認為，一個地段會否重新發展，並非取決於有關地段屬單一還是分散業權的地段。

70. 發展局副秘書長(規劃及地政)3回應時表示，根據《收回土地條例》(第124章)第12(d)條，被收回土地的價值，須被視為由自願的賣家在公開市場出售該土地而預期變現可得的款額。在大部分的個案中，一個物業的公開市場價值為其現有用途價值。如有關的物業由單一業主擁有，該業主可選擇將物業拆卸及在有關用地重建新建築物作佔用、租賃或出售的用途；或將該用地及建築物售予發展商作重建用途。因此，地政總署會同時計及有關物業的現有用途價值及重新發展價值。關於業權分散的地段／建築物，除非所有其他業主均同意重建，否則個別業主不能選擇重建，因為他們只擁有土地的不分割份數，並不擁有相關土地的控制權。然而，如這些業主能證明，在收回有關地段當日，該地段有可能重新發展，地政總署亦會考慮有關的重新發展價值，並會以兩者當中的較高價值作為建議的補償。

71. 地政總署副署長(專業事務)補充，儘管須就被收回物業發放的法定補償應按個別個案的情況考慮，補償法則以"等效原理"作為基本原則。根據有關的原理，無論受影響業主是擁有整個地段／建築物，還是只擁有一個單位，可獲發放的補償金額將不少於亦不多於該業主因公眾利益所招致的損失。

72. 胡志偉議員不贊同當局就建築物內的單一單位所採取的現行做法，即有關的業主如不能證明相關地段會重新發展，政府當局不會計及其重新發展的價值。他認為，在評估有關收回某分散業權地段／建築物的法定補償時，除了所收回單位的公開市場價值外，政府當局亦應計及可能會影響該等單位價值的其他因素，例如所收回地段／建築物位處的地區會否即將重新發展、該地段附近是否正在進行重建項目、有關用地被政府當局徵收後會否改變用途等。地政總署副署長(專業事務)回應時表示，根據政府當局就評估補償金額採取的既定法律原則(一般稱為**Pointe-Gourde**規定)，補償金額不能反映完全因政府當局的徵收計劃所導致的升值。

#### 追溯補償

73. 謝偉俊議員認為，政府當局根據有關收回物業作公共用途的現行法例評估有關的法定補償時，應處理對小業主不公平的情況。他表示，當擁有被收回物業其中一個單位的業主考慮到當局向其發放的法定補償金額是現有用途價值，而整個地段／建築物的業主可獲的補償金額則為重新發展價值與現有用途價值兩者中的較高金額，或會感到有關做法不公義。他詢問，政府當局會否修訂相關法例，以訂明在物業被收回當日起計的一段合理時間內(例如在3年內)，倘若被收回的地段／建築物的重新發展方案獲有關當局批准，在被收回的地段／建築物擁有單一單位的前業主可提出申索，以獲得之前所接受的法定補償金額與計及重新發展有關地段新評估的價值之間的差額。

74. 發展局副秘書長(規劃及地政)3回應時表示，在決定作出如謝偉俊議員所建議的追溯補償是否實際可行時，政府當局將須考慮多項因素，當中包括，如住宅物業市場收縮，被收回單位在收回當日的公開市場價值高於反映其後重新發展相關地段後該單位的價值時，應否要求被收回單位的前業主償還有關的差額。地政總署副署長(專業事務)表示，地政總署評估法定補償金額時，須遵循相關法例所列明的準則及法院過往就相關的收回土地案



件所作的判決。由於《收回土地條例》訂明，就被收回土地及建築物作出的補償，應按有關土地及建築物於收回當日在公開市場的價值裁定，容許前業主按有關物業其後的價值作出申索，或許並不公平，亦不實際可行或合法。

75. 發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>3</sup>表示，政府當局目前沒有計劃改變現行做法，即在裁定須就被收回物業發放的補償當中應否包括發展價值時，應採用的準則為，是否有證據顯示，截至收回物業當日為止，被收回的物業有可能重新發展。

#### 市區重建局就其重建項目作出的補償安排

76. 葉國謙議員表示，就市區重建局(下稱"市建局")收回一個地段以落實一個重建項目而言，曾有個案是樓宇單位的所有自住業主合共獲得的補償金額，高於擁有整幢樓宇業權的單一業主可獲發放的補償。他問及引致此情況的原因。他關注到，雖然有別於擁有單一單位自住業主的情況，如擁有整幢樓宇的業主未獲市建局收回其地段進行市建局項目，本身仍可選擇重新發展其地段，市建局向整幢樓宇的業主所提出的收購建議會否較為不利。他質疑，當局收回由一名業主擁有的整幢樓宇作市建局項目時，應否採用《收回土地條例》下的法定補償安排。

77. 地政總署助理署長(土地徵用)答稱，除了相當於公開市場價值的補償外，因市建局重建項目而被收回其單一單位的自主業主，可獲發放自置居所津貼。他解釋，自置居所津貼並非法定補償，而是向受影響自住業主提供的特惠補償，讓他們可在被收回單位的鄰近地方購置面積相若的重置單位。自置居所津貼為假設重置單位的價值與被收回單位的公開市場價值之間的差額。出租及空置單位的業主可獲發放自置居所津貼全數款額的一半。地政總署助理署長(土地徵用)表示，市建局在收購受其重建項目影響的物業方面訂有本身的政策。

78. 胡志偉議員表示，政府當局應考慮向市民澄清，就市建局重建項目所收回樓宇的單一單位業

主可享有的補償及津貼(例如自置居所津貼)總額，是否與有關單位的重新發展價值相若。

### 解決因評估補償金額而引致的糾紛

79. 謝偉俊議員提到政府當局文件的第12段。他表示不贊同政府當局的看法，即倘若雙方的分歧在於法律原則的詮釋和應用，就有關評估補償金額所引致的糾紛訴諸調解的空間便相對有限。他表示，訴諸調解的事宜通常涉及法律原則的詮釋和應用。考慮到法院承認，在解決與訟雙方之間的糾紛方面，調解是一個具成本效益的方法，他質疑政府當局為何不提倡使用調解作為解決有關評估補償金額糾紛的方法。

80. 發展局副秘書長(規劃及地政)3回應時表示，根據現行做法，如地政總署就被收回物業建議的法定補償未為申索人所接納，地政總署會繼續與申索人及／或申索人聘用的專業人士磋商法定補償金額。申索人可就其聘用該專業人士而合理招致或支付的費用或酬金作出申索。在釐定補償建議時，地政總署會參考多項因素，包括該專業人士的意見。

81. 謝偉俊議員依然認為，申索人會覺得他們與地政總署等政府部門進行磋商時會處於不利的情況。他們可能會認為，為確保做法公正，有關評估補償的糾紛應透過由獨立的第三方所進行的調解程序處理。謝議員詢問，政府當局會否考慮修訂相關法例，以引入調解作為其中一個解決有關評估補償金額所引致糾紛的方法。

82. 發展局副秘書長(規劃及地政)3答稱，視乎地政總署與申索人爭議所在的事宜屬何種性質，以及進行調解會否有助解決有關的申索事宜，如申索人要求進行調解，地政總署會按個別個案的情況考慮是否把有關法定補償的申索訴諸調解，但有關的前題是調解的程序及協議不會影響政府或土地審裁處行使法例所賦予的權力。她表示，地政總署現正處理一宗有關申索人提出此要求的個案。地政總署接獲該申索人提交的一切所需資料後，會徵詢律

政司的意見，以了解是否適宜透過調解的方式解決有關的分歧。

立法會秘書處資料研究組擬備的資料摘要

83. 胡志偉議員察悉，政府當局已參考立法會秘書處就"評估被收回物業的價值"擬備的資料摘要(立法會IN03/14-15號文件)(當中提及海外地方在評估被收回物業的價值時慣常採取的做法)，並已在政府當局的文件中作出結論，表示由於該研究報告並無提及分散業權物業的情況，因此不適宜將此等海外地方的做法與香港的情況作直接比較。他要求政府當局就該資料摘要所載的研究結果闡明當局的立場。地政總署副署長(專業事務)回應時表示，政府當局的文件已就該資料摘要提出意見，表示該資料摘要是以穩妥的研究作為基礎。一如該項研究所顯示，地政總署評估被收回物業價值的現行政策及做法，在很多方面均與海外地方的做法及所採取的法律原則相符。

**VIII 其他事項**

84. 議事完畢，會議於下午6時19分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2015年6月15日