

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)28/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日 期：2002年5月8日(星期三)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：鄧兆棠議員, JP (主席)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
霍震霆議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP

其他出席議員：蔡素玉議員

缺席委員：黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

規劃地政局副局長(地政及規劃)
曹萬泰先生

規劃地政局首席助理局長(地政)
楊耀聲先生

地政總署署長
布培先生

地政總署署長(候任)
劉勵超先生

參與議程第V項的討論

規劃地政局副局長(地政及規劃)
曹萬泰先生

規劃地政局首席助理局長(規劃)
鄭鍾偉先生

拓展署港島及離島拓展處處長
張大恩先生

規劃署港島規劃專員
凌嘉勤先生

列席秘書 : 總主任(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1561/01-02號文件 —— 2002年2月20日
特別會議的紀
要)

2002年2月20日特別會議的紀要獲得確認通
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 ——

- (a) 關於改善樓宇安全綜合貸款計劃實施情況
的資料文件(立法會CB(1)1506/01-02號文
件)；

- (b) 關於灣仔發展計劃第II期 —— 新的灣仔北分區計劃大綱草圖編號S/H25/1的資料文件(立法會CB(1)1570/01-02號文件)；
- (c) 關於立法會議員在2002年3月1日與政府當局舉行的個案會議上提出處理興建小型屋宇的申請一事的資料文件(立法會CB(1)1611/01-02(01)號文件)；及
- (d) 關於西九龍填海區概念規劃比賽的資料文件(立法會CB(1)1616/01-02號文件)。

III. 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)1560/01-02(01)號文件——待議事項一覽表
立法會CB(1)1560/01-02(02)號文件——跟進行動一覽表)

2002年5月16日的特別會議

3. 委員同意將定於2002年5月16日(星期四)上午8時30分舉行的特別會議分為兩次會議，詳細安排如下：

(a) 上午8時30分至8時45分：非正式會議

討論事務委員會進行海外職務訪問的建議。

(b) 上午8時45分至10時45分：特別會議

討論下列3項事宜：

(i) 事務委員會海外職務訪問的建議；

(ii) 屋宇維修統籌計劃檢討；及

(iii) 加快工務工程 —— 法例修訂建議。

4. 關於上文第3(a)段，主席表示，立法會秘書處資料研究及圖書館服務部就倫敦、柏林、華沙、莫斯科、新加坡、北歐四國及澳門進行了研究，秘書稍後會將有關資料摘要送交委員參閱。

2002年5月30日的特別會議

5. 委員商定在2002年5月30日(星期四)下午2時30分舉行特別會議，討論下列兩項事宜：

- (a) 向市區重建局注資的事宜(由政府當局提出)；及
- (b) 在添馬艦基地舊址興建政府總部大樓、新立法會大樓及其他用途相配的社區設施(由劉炳章議員提出)。

6. 關於上文第5(a)段，委員察悉政府當局計劃向財務委員會提交有關的財務建議，以便在2002年6月21日的財務委員會會議上考慮。

(會後補註：由於在5月29日(星期三)舉行的立法會會議預料會延長至5月30日(星期四)，因此，事務委員會原定於5月30日下午2時30分舉行的特別會議改於5月31日(星期五)下午3時30分左右(緊接內務委員會會議之後)舉行。)

2002年6月6日的特別會議

7. 主席提醒委員，事務委員會已定於2002年6月6日(星期四)上午10時45分舉行特別會議，與政府當局及鄉議局的代表討論鄉議局在2001年2月13日及2002年1月29日與立法會議員舉行的會議上提出的下列事項：

- (a) 檢討為收回新界土地而設立的特惠分區補償制度；及
- (b) 與擱置鄉村擴展區工程項目有關的事項。

2002年6月14日的例會

8. 委員同意，事務委員會原定於2002年6月7日(星期五)上午8時30分舉行的例會改於2002年6月14日(星期五)上午8時30分舉行，屆時將討論下列事項：

- (a) 全面檢討《建築物條例》——《建築物條例》的修訂建議；及
- (b) 處理興建小型屋宇的申請。

9. 關於上文第8(b)段，委員察悉，立法會議員、大埔區議會議員及政府當局在2002年3月1日出席個案會議時曾提出此事。政府當局就該事項提供的資料文件，已隨立法會CB(1)1611/01-02號文件送交委員參閱(上文第2(c)段)。

IV. 2002/03年度至2006/07年度賣地和土地發展計劃

(立法會CB(1)1560/01-02(03)號文件 —— 政府當局提供的文件)

10. 規劃地政局副局長(地政及規劃)告知委員，政府已於2002年3月4日公布2002/03年度的一年賣地計劃及2003/04年度至2006/07年度的4年土地發展計劃。一年的賣地計劃明確列出定期土地拍賣及招標的詳情，並提供一份申請售賣土地表，當中列明可供申請出售土地的資料。一如往年，當局在制訂上述年度的賣地計劃時參考了各項有關因素，包括市場狀況。在2002/03年度出售的土地數量與上一年度相若。在申請售賣土地表制度下獲准出售的兩幅土地，均納入在2002年4月15日舉行的2002/03年度首次土地拍賣之列。政府當局更首次公布兩個有關申請者提出而獲接受的最低價格。由於市場對新安排反應理想，因此政府會繼續採用此項安排。

11. 地政總署署長繼而向委員簡介2002/03年度的賣地計劃，有關詳情載於政府當局提供的文件。他特別指出，政府當局將分別以定期土地拍賣及招標方式，出售10幅私人住宅用地和10幅汽油站用地。在該10幅私人住宅用地中，有8幅的面積在1公頃以下，以滿足中小型發展商的需求。除以定期土地拍賣及招標方式出售的土地外，在申請售賣土地表制度下約有26公頃私人住宅用地及7公頃非住宅用地可供申請出售。

土地儲備

12. 鑒於賣地及土地發展計劃只顯示預計在未來5年的土地供應情況，陳偉業議員認為政府當局應提供更多資料，以便委員了解有關情況，例如香港土地儲備的總數量，以及該等土地能應付本港多少年的需要。規劃地政局副局長(地政及規劃)表示，一年的賣地計劃及4年的土地發展計劃是按年推進的計劃，有助政府實踐提供足夠土地以滿足市場需求和推動基建發展的施政方針。由於市場情況及社會的需要不斷轉變，作出較長遠的預測實無甚意義。至於是否需要設立土地儲備庫，規劃地政局副局長(地政及規劃)指出，政府當局現正在“香港2030：規劃遠景與策略”研究中，就此事徵詢公眾意見。

申請售賣土地表制度

13. 陳偉業議員認為政府當局必須提高申請售賣土地表制度的透明度。依他之見，政府當局不應只向外公

布成功申請者開出的最低價格，同時亦應公開其他申請者的出價，以及政府當局不接納其申請的理由。他批評申請售賣土地表制度是“黑箱作業”。規劃地政局副局長(地政及規劃)不贊同此說法。他認為將申請不獲接納者所開出的最低價格公開，並不符合公眾利益。地政總署署長補充，以往曾有一些情況是，申請者開出的最低價格遠低於市場價格。若把該等出價公開，可能會誤導市場及造成混亂。此外，發展商如申請購買某幅土地，通常都不想讓人知道其開出的最低價格。公開該等資料可能會令發展商不敢競投土地。

14. 陳偉業議員對政府當局的意見並不信服。他認為把最低價格公開不會誤導公眾，因為公眾人士應可自行判斷有關價格是否合理。為確保申請售賣土地表制度以公平的方式運作，陳議員強調政府當局必須公布所有申請者開出的最低價格，以及部分申請不獲接納的原因。鑒於政府當局關注到將該等資料公開會對市場造成影響，陳議員建議政府在賣地結束3個月或6個月後才向外公布。地政總署署長指出，若把該等資料公開，政府當局在行事上會受到很大掣肘。他向委員保證，申請售賣土地表制度是以公平的方式運作，而不會偏幫任何發展商。當局在衡量發展商就某幅土地開出的最低價格是否可以接受時，主要以市值為考慮準則。低於市值的投標價將不獲接受。地政總署署長又認為有關制度的透明度極高，因為在該制度下，土地會以公開拍賣形式出售。

15. 譚耀宗議員詢問當局如何釐定申請售賣土地表所列土地的市值。地政總署署長表示，他所轄地政總署設有委員會，負責按照署內專業人員所提供的最新資料及分析結果，釐定土地的市值。規劃地政局副局長(地政及規劃)回應譚議員另一提問時表示，當局接獲的申請數目時有不同，在很大程度上視乎物業市場的情況而定。地政總署署長則表示，此類申請無需收費。

向鐵路公司批地進行住宅發展項目

16. 葉國謙議員提及政府當局於2001年7月3日提交事務委員會有關“2001/02年度至2005/06年度預計批出作住宅用途的土地數量(以公頃為單位)”的資料(立法會CB(1)1675/00-01號文件)，並注意到根據當時的估計，在2002/03年度會有36公頃土地批給九廣鐵路公司進行住宅發展項目。然而，據政府當局就是次會議提供的文件第6段所載，在2002/03年度撥作鐵路沿線住宅物業發展的土地數量為24公頃。葉議員要求政府當局澄清為何兩個數字(36公頃與24公頃)會有出入。規劃地政局首席助理

局長(地政)表示，撥作鐵路沿線物業發展的土地會以私人協約方式批給兩間鐵路公司。在2002/03年度實際上會有多少土地無須如預期批出，端視個別發展項目的進度而定。

17. 葉國謙議員詢問，政府以私人協約方式批地給兩間鐵路公司進行住宅發展項目，是否正在補貼兩間鐵路公司。規劃地政局副局長(地政及規劃)澄清事實並非如此。有關土地是以十足市值批出。在研究把多少土地分配予兩間鐵路公司時，政府當局會考慮多項有關因素，例如鐵路計劃的融資和工程銜接事宜。整體而言，向鐵路公司批地進行鐵路計劃，是運輸局及庫務局職權範圍內的工作。

18. 劉炳章議員關注到現時是否設有機制，確保兩間鐵路公司所興建的住宅單位數量及該等單位出售的時間，能迎合市場需求。規劃地政局副局長(地政及規劃)指出，兩間鐵路公司通常與私人發展商合作進行住宅發展項目。他們會因應市場需求行事，務求盡量提高回報率。在房屋局轄下設有委員會，負責監察有關情況。

分配建屋用地

19. 譚耀宗議員提到，政務司司長在2002年4月17日立法會會議上致辭時曾表示，政府當局修改了建屋用地的批地機制。他詢問當局對批地機制作何修改。規劃地政局副局長(地政及規劃)表示，唯一的修改是把現行安排規範化，指定一個現有的委員會，就批撥建屋用地的事宜提出建議。在經修改的機制下，規劃及土地發展委員會(下稱“土地發展委員會”)會討論有關土地應用作興建公共房屋還是私人樓宇。該委員會由規劃地政局局長擔任主席，成員包括各有關政策局及部門的代表。土地發展委員會所提出的建議，將會提交由政務司司長擔任主席的房屋用地供應督導委員會(下稱“督導委員會”)研究及作出決定。

20. 葉國謙議員指出，過往有關批地興建公營房屋的建議均直接提交督導委員會，而不必經由土地發展委員會提交。規劃地政局副局長(地政及規劃)表示，作出改變是為了把批地建屋的程序規範化，務求在批地過程中取得適當的平衡，完全符合社會的整體利益。

V. 灣仔發展計劃第II期 —— 新的灣仔北分區計劃大綱草圖編號S/H25/1

- (立法會CB(1)1570/01-02號文件 —— 政府當局提供的資料文件
- 立法會CB(1)1667/01-02(01)號文件 —— 陳偉群博士、鄭維志先生及香灼璣先生提交的聯署意見書)

21. 主席表示，政府當局曾在2001年12月7日事務委員會會議上，向委員講述灣仔發展計劃第II期工程的主要建議，包括把填海區的總面積由23.6公頃縮減至22.4公頃，以及撤回在填海區興建海心公園的建議。城市規劃委員會(下稱“城規會”)在2002年3月22日審議灣仔北分區計劃大綱草圖時留意到，各界對興建海心公園的建議意見不一。城規會最後決定在分區計劃大綱草圖中保留海心公園，讓市民大眾有機會就興建海心公園的建議作進一步討論。政府當局應事務委員會之邀出席是次會議，向委員介紹新的分區計劃大綱草圖的詳情。主席又請委員注意，有3名現任／前任城規會成員共同向事務委員會提交了一份文件，表示支持當局按建議興建海心公園。

22. 規劃地政局副局長(地政及規劃)表示，城規會於2002年4月19日根據《城市規劃條例》第5條的規定，公布把海心公園包括在內的新分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱，直至2002年6月19日。他強調，在應否採納興建海心公園的建議一事上，政府當局仍未有最後決定。當局打算聽取更多有關該項建議的意見，然後才作出決定。

23. 規劃署港島規劃專員利用視像器材，重點講述下列事項 ——

- (a) 2002年4月19日在憲報刊登的新灣仔北分區計劃大綱草圖編號S/H25/1，涵蓋範圍包括灣仔及銅鑼灣海旁的新填海土地，以及位於告士打道以北的現有土地。該等現有土地會從灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/20及北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/16中刪除。

- (b) 建議興建海心公園並非一項新構思。在2000年年初，政府當局就灣仔發展計劃第II期工程填海範圍及填海區土地用途建議方面的發展方案進行諮詢時，已把建議中興建海心公園的構思納入諮詢摘要內，以收集市民意見。公眾人士對興建海心公園的建議意見不一，有些支持此項饒富創意的構思，但另一些則反對為闢設公園而進行填海工程。
- (c) 城規會認為，興建海心公園的構思符合該會的維多利亞港(下稱“維港”)理想宣言：“完善維港規劃，增強港人和維港的連繫”，亦會令港島增添一個欣賞維港景色的理想地點。城規會最後決定在分區計劃大綱草圖中保留海心公園，讓市民大眾有機會就興建海心公園的建議作進一步討論。
- (d) 政府當局會在為期兩個月的諮詢期內收集公眾意見，然後決定應否在下一期工程中進行有關興建海心公園的可行性研究。

擬建的海心公園

建議興建海心公園的理據

24. 葉國謙議員指出，東區區議會及灣仔區議會均強烈反對興建海心公園的建議。他批評政府當局將該項建議保留在分區計劃大綱草圖中。鑒於維港是香港的珍貴資源，立法會議員以往在審議一些發展方案時已清楚表明立場，就是他們只會接受在絕對有需要的情況下進行填海工程，例如填闢土地興建運輸基礎設施。葉議員表示，民主建港聯盟認為建議興建海心公園的理據並不充分，因此反對該項建議。他又質疑有關建議是否抵觸《保護海港條例》(第531章)的規定。

25. 規劃地政局副局長(地政及規劃)向委員保證，政府當局完全明白保護維港的需要，而按建議興建海心公園，並不會抵觸《保護海港條例》的規定。在研究填海建議時，政府當局通常會考慮有關建議為社會帶來的整體利益，以及因進行填海工程而失去的海港範圍。他強調，城規會在現階段仍未決定落實興建海心公園的建議。該會只決定把有關建議納入新的分區計劃大綱草圖內，讓市民大眾有更多時間討論建議的事項。規劃署港島規劃專員回應葉國謙議員時表示，在上一輪諮詢中，

政府當局就興建海心公園的建議收集所得的意見，是反對者較支持者為多。

政府當局

26. 對於當局指按建議興建海心公園不會抵觸《保護海港條例》的規定，蔡素玉議員並不信服。她指出，根據《保護海港條例》，維港須作為香港人的特別公有資產和天然財產而受到保護和保存，為此目的而設定一個不准許進行海港填海工程的推定。蔡議員強烈反對在維港再進行任何填海工程，並要求政府當局提供其獲得的法律意見，以確定新的灣仔北分區計劃大綱草圖所建議的發展項目，特別是興建海心公園的建議，會否抵觸《保護海港條例》的規定。規劃地政局副局長(地政及規劃)答允提供有關資料。

27. 陳偉業議員指出，政府當局在2001年12月19日提交工務小組委員會及2002年1月11日提交財務委員會的文件中，並無提述興建海心公園的建議。他認為當局在財務委員會通過撥款1億1,110萬元進行灣仔發展計劃第II期工程後，才把有關建議納入新的分區計劃大綱草圖內，是極不恰當的做法。規劃地政局首席助理局長(規劃)澄清，財務委員會批出的款項將用於灣仔發展計劃第II期工程的詳細設計及工地勘測工作，而不會用來興建海心公園，因為該項興建公園的建議目前仍在公眾諮詢階段。

28. 陳偉業議員贊成對現時銅鑼灣避風塘防波堤的設計作出改良的構想，但認為擬建的海心公園需要兩公頃填海土地，與原建議差別甚大。他以新的奇力島船隻停泊區防波堤為例，建議政府當局研究其他可行方案，例如沿防波堤興建行人走廊。規劃地政局首席助理局長(規劃)感謝陳議員提出意見。他重申，政府當局及城規會均會深入考慮社會各界對擬建海心公園的意見，然後才作出決定。

29. 石禮謙議員支持當局按建議興建海心公園，為市民提供更多休憩地方，成為另一個旅遊觀光點。為使公眾人士對有關建議的優點有更深切的了解，他認為政府當局應向公眾解釋城規會為何把該建議保留在新的分區計劃大綱草圖中。此外，何鍾泰議員及劉炳章議員亦贊成當局就有關建議進一步徵詢公眾意見。

擬建海心公園的行人通道

30. 為確保市民大眾容易前往海心公園，何鍾泰議員認為應設置行人通道，把內陸地區與海旁及海心公園

連接起來。劉炳章議員亦認為，政府當局必須設置此類行人通道，以達到增強港人和維港的連繫這個目標。規劃署港島規劃專員表示，當局將會為此興建兩條行人通道。

提供休憩用地

31. 規劃地政局首席助理局長(規劃)回應陳偉業議員時表示，建議中海心公園所需的兩公頃土地會計入灣仔區及銅鑼灣區的休憩用地標準供應量內，但政府當局不會因此而減少該兩區撥作休憩用途的土地數量。

綜合發展區地帶

32. 石禮謙議員留意到，位於港灣道以北及灣仔運動場以西一幅2.56公頃的土地劃為“綜合發展區”地帶，以便進行綜合發展。鑒於灣仔區內沒有足夠的休憩用地和公園，他認為建議中的綜合發展區用地應作休憩用途。規劃地政局首席助理局長(規劃)解釋，當局擬把該幅土地用作展覽及娛樂發展，包括設立擬議北港島線展覽站，以及一個公共交通交匯處以配合未來運作需要，屆時位於海港中心以北的現有巴士總站及博覽道東的總站設施會遷往該交匯處。至於公共交通交匯處上蓋地方，則建議用來進行綜合發展，為社會人士提供展覽、會議及消閒設施。

33. 石禮謙議員認為，公共交通交匯處上蓋地方應作休憩用地發展，而不應用來興建高樓大廈。規劃地政局副局長(地政及規劃)指出，由於當局已計劃把海旁地區發展為休憩用地，因此沒有明顯需要在綜合發展區地帶進行同類發展。他又指出，在有關地點進行發展，必須符合建築物高度限制，以確保與海旁地區的發展及鄰近地區現有樓宇高度互相協調。規劃署港島規劃專員及規劃地政局首席助理局長(規劃)補充，綜合發展區地帶內最高建築物的高度不得超過主水平基準上100米(包括天台構築物、伸出物及廣告招牌)，亦即樓高20多層；而最大非住用總樓面面積是128 100平方米，地積比率約為5倍。發展商須就綜合發展區地帶的實際發展，向城規會提出規劃申請，並提交一份總綱發展藍圖，詳細列明擬議土地用途，以及所有擬建樓宇的性質、尺寸及高度。

34. 石禮謙議員指出，在擬議綜合發展區地帶興建樓高20多層的建築物，會遮擋附近樓宇的景觀。為解決此問題，他認為綜合發展區地帶的樓宇高度不應超逾7層

樓，而政府當局亦應考慮在該處地底進行發展。他強調，當局必須就該地點應發展為休憩用地還是作其他用途，徵詢市民大眾的意見。

35. 規劃署港島規劃專員回應葉國謙議員時表示，現時香港會議展覽中心的最高點為主水平基準上80米左右。葉國謙議員認為，綜合發展區的樓宇高度不應超過現時香港會議展覽中心的高度。

36. 劉炳章議員亦贊成把綜合發展區地帶發展為休憩用地。他指出，倘在該地點興建高樓大廈，便須為地下車站提供必要的結構保護，所需建築成本會相當高。

37. 蔡素玉議員提到，財務委員會曾於2001年12月21日審議政府當局提出在赤鱸角設立新國際展覽中心的建議。她質疑是否需要在灣仔增設會議及展覽設施，而新國際展覽中心面對灣仔同類設施的競爭，可如何保持競爭力以經營下去。規劃地政局首席助理局長(規劃)強調，政府當局仍未落實綜合發展區地帶的土地用途。當局純粹基於規劃目的，把展覽、會議、文娛和康樂用途列為該地點日後可作的土地用途。任何發展商如有興趣在該地點進行發展，均須提交一份總綱發展藍圖，供城規會審批。在此方面，葉國謙議員表示，他認為無須在灣仔加建會議及展覽設施。

38. 石禮謙議員、何鍾泰議員、劉炳章議員及葉國謙議員關注到，若綜合發展區地帶用來興建展覽及會議設施，灣仔北的交通擠塞問題會更加嚴重。石議員建議政府當局考慮把擬議展覽及會議設施設於西九龍，而不要設於灣仔。規劃地政局副局長(地政及規劃)表示，西九龍發展計劃仍未有最後定案，不過，政府當局認為可採取改善措施，解決灣仔北的交通擠塞問題。拓展署港島及離島拓展處處長補充，告士打道的交通擠塞問題，可藉中環至灣仔繞道及多項改善措施而得到紓解。例如，會議道將由雙程雙線改為雙程3線，而單線行車的鴻興道天橋則會改為雙線行車；此外亦會預留地方，作為前往香港會議展覽中心的貨車指定集結區。

擬建廟宇

39. 規劃署港島規劃專員回答何鍾泰議員的詢問時表示，擬建廟宇是供現時停泊於銅鑼灣避風塘的天后廟船遷置之用。鑒於近期一些廟宇曾發生工程合約管理不善的事件，何鍾泰議員促請政府當局密切監察擬建廟宇的工程合約。

與海旁有關的商業及休憩用途

40. 關於預留作“與海旁有關的商業及休憩用途”的用地，葉國謙議員認為當中的商業活動應配合四周地區的消閒活動，例如開設露天茶座。

VI. 其他事項

41. 議事完畢，會議在上午10時45分結束。

立法會秘書處
2002年10月10日