

立法會問題第一條 (口頭答覆)

提問者： 湯家驛議員 會議日期： 二〇〇五年十月十九日

作答者： 房屋及規劃地政局局長

問題：

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度提交的改建圖則。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？

答覆：

主席：

就問題的三部份，我的答覆如下：

(一) 紅灣半島發展商於二零零五年五月至六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，當局未能批准這些圖則，並於同年八月去信通知該發展商。其後該發展商於二零零五年八月三十一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。當局於二零零五年九月二十九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；修改商舖和停車場的間隔；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三方面的分別。第一方面，非住宅部分的停車場和商舖的間隔有所改變；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，部份單位的廚房和浴室間隔有所改變。

- (二) 環境保護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。環境保護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，減少需要棄置的拆建物料，妥善處理改裝時所產生的拆建物料，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，向環境保護署提交詳盡的廢物管理計劃。直至目前為止，環境保護署仍未收到任何廢物管理計劃。於收到計劃時，該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改建均須修訂土地契約，而若果有關修訂會導致有關發展項目的價值有所增加，則發展商需要補付地價。

自二零零五年三月起，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，地政總署於二零零五年十月七日再次發信發展商，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」。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。