

立法會問題第三條

(書面答覆)

提問者：梁家傑議員

會議日期：二零零五年四月二十日

作答者：房屋及規劃地政局局長

問題：

灣仔胡忠大廈的土地契約(“地契”)規定該大廈發展商(“大廈發展商”)須興建兩條行人天橋，以連接該大廈與合和中心及私人地段 IL7781(“該地段”)，而連接該地段的行人天橋(“大廈天橋”)須在政府將該地段移交大廈發展商後的 12 個月內完成，而胡忠大廈規劃許可的附帶條件亦包括上述規定。據悉，與該發展商有關的集團一直以來擁有該地段的業權。然而，自胡忠大廈於 1992 年落成及入伙以來，大廈天橋仍未落實。地政總署最近就此作出解釋，指在 1990 年草擬胡忠大廈地契時，亦同時處理與發展商有關的集團在灣仔擬建大型酒店計劃所提交的換地申請，根據當時的建議，有關集團會將該地段歸還政府，並再從政府接收該地段以興建大廈天橋，但該換地建議至今仍未落實。地政總署繼而指出，爲了落實大廈天橋計劃，該署在處理日後的換地申請時，會首先要求大廈發展商修改胡忠大廈及該地段的地契，以承諾在一指定時間內完成興建大廈天橋。關於該發展商遵從地契條款及規劃許可的附帶條件，政府可否告知本會：

- (一) 當局在批出胡忠大廈發展計劃時，有否因大廈發展商提出興建上述兩條天橋以紓緩交通擠塞情況而批出額外的地積比率、可興建樓面面積或其他優惠條件；若有，優惠的詳情爲何；

- (二) 有否評估胡忠大廈的現行地契有否存在漏洞，以致當局欠缺法律理據要求大廈發展商興建大廈天橋及無法執行有關的地契條款；若有評估，結果為何；
- (三) 是否自 1992 年至今根本無須交收該地段亦可興建大廈天橋；
- (四) 至今未能落實上述大型酒店計劃有否引致大廈天橋落成無期；
- (五) 鑒於胡忠大廈和有關酒店計劃是兩個獨立的發展項目，胡忠大廈的地契亦沒有涉及有關酒店計劃，當局將大廈天橋的興建與有關酒店計劃掛勾的法律理據；及
- (六) 當局在大廈發展商未完全履行該大廈的地契條款及落實有關的規劃許可附帶條件的情況下仍就胡忠大廈發出入伙紙和滿意紙的原因；當中是否包括有政府部門失職，以及當局日後就執行有關的地契條款和附帶條件有何跟進行動及補救措施；

答覆：

主席：

首先，讓我就個案的背景簡介如下：

(甲)當局以兩份換地協議的形式批出胡忠大廈的契約。第一份換地協議(即內地段第 8637 號)於一九八七年十一月二十五日簽立。第二份換地協議(即內地段第 8766 號)擴大第一份換地協議的面積，於一九九二年五月二十五日簽立。在第二份協議中，條款包括規定發展商須興建一條連接左鄰的合和中心和對面的內地段第 7781 號的行人天橋。

(乙)儘管政府當時並沒有計劃在該地點興建行人天橋，但在一九八八年十二月七日，合和實業有限公司(合和)致函政府，建議興建一條橫跨皇后大道東與內地段第 7781 號連結的行人天橋，並提出把上述建議當作一項須予履行的條款納入胡忠大廈第二份換地協議內，一俟一項大型酒店計劃換地手續完成即行生效，而承批人須在內地段第 7781 號的管有權移交後的 12 個月內完成興建該條行人天橋。發展商在一九八六年二月向城市規劃委員會(城規會)提交興建胡忠大廈

的申請時，亦提及在胡忠大廈和該大型酒店計劃換地手續完成後須興建該條行人天橋。上述申請在一九八六年四月獲城規會批准。由於興建橫跨皇后大道東行人天橋一事並非由政府提議，而是合和爲了配合其寫字樓和酒店發展而提出的，故各相關政府部門對該項設施的建議落成時間並無異議。

(丙) 因此，內地段第 8766 號(即胡忠大廈)的換地協議特別條款第 16(b)(ii)條訂明：“橫跨皇后大道東連接內地段第 7781 號的行人天橋部分，興建工程須在政府把內地段第 7781 號移交承批人後 12 個月內完成”。

就問題的六部分，我現答覆如下：

(一) 胡忠大廈的承批人，沒有因爲需要興建連接合和中心及橫跨皇后大道東的行人天橋而根據《建築物條例》獲給予任何地積比率或其他在計算總樓面面積或上蓋面積的優惠。

(二) 根據胡忠大廈現時的契約，興建橫跨皇后大道東連接內地段第 7781 號的行人天橋部分的條文在

上述大型酒店計劃換地手續完成後即行生效，而興建工程須在政府把內地段第 7781 號移交承批人後 12 個月內完成。由於行人天橋的興建是可落實的，故此不存在胡忠大廈的現行地契出現漏洞的問題。

(三)及(四) 由於該大型酒店的換地安排尚未獲批准，因此發展商仍未需按規定興建擬議的行人天橋。必須再次指出的是，胡忠大廈換地條件簽立時，政府並沒有打算在該地點興建行人天橋，因此沒有理由對發展商的建議時間安排(即行人天橋與擬議的大型酒店同步處理)提出異議。

(五) 正如前文所述，由於興建橫跨皇后大道東行人天橋一事並非由政府提議，而是合和爲了配合其寫字樓和酒店發展而提出的。因此有關的換地協議特別條款訂明有關興建行人天橋須在政府把內地段第 7781 號移交承批人後 12 個月內完成。胡忠大廈的換地條件屬合約性質，在有關條款內加入上述有關興建行人天橋的規定是適當的做

法，此舉可確保承建商須為有關計劃承擔並履行其在有關條款訂明的責任。

- (六) 有關條款規定，發展商動工興建行人天橋是在有關的管有權移交之後，因此發展商並沒有違反批地條件，政府故此發出滿意紙。事件不涉及任何人員失職。而由於行人天橋在胡忠大廈的核准建築圖則上只是擬議項目，亦非「建築物條例」規定要發展胡忠大廈需要提供的設施，故此亦沒有影響胡忠大廈在 1993 年 4 月所獲簽發的佔用許可證。

* * * * *