

方便營商諮詢委員會
第九次會議

議程第 3(b)項：樓宇施工前期工作小組的工作匯報

目的

本文件匯報方便營商諮詢委員會（簡稱「方諮會」）自二零零八年六月二十三日舉行會議以來，樓宇施工前期工作小組（簡稱「工作小組」）的工作進展情況。

工作進展

處理契約修訂及換地申請之程序

- 由二零零八年四月一日起，地政總署已在港島西及南區地政處設立專責小組，處理該區所有的契約修訂及換地申請。
- 設立「專責小組」暨試行「中央評估土地補價」的初步成效概述如下：

	二零零七年 十月一日至 二零零八年 三月三十一日	二零零八年 四月一日至 二零零八年 九月五日	+ / -
提交地區地政會議 的個案數目	8	19	+138%
發出《具約束力的 基本條款建議書》 數目	9	14	+56%

- 工作小組的成員滿意在效率方面的顯著改善，並感謝地政總署付出努力，取得成果。由於完成一宗契約修訂個案平均需時逾一年，地政總署認為，安排在試行 12 個月後進行比較，可作較客觀的評估。如試行成功，工作小組希望這項計劃可推廣至其他地區。

檢討評估補地價程序工作小組（簡稱「檢討工作小組」）的建議

5. 檢討工作小組建議，在估價會議審批首次估價後，隨即進行議價程序以加快整個估價程序，地政總署對此有很大的保留。現行程序規定，(i)有關估價的決定須在估價會議後簽署作實，及(ii)地政專員須以書面向申請人提出建議的補價。任何議價程序都只可在地政專員提出補價建議後才展開。

6. 至於為了與香港地產建設商會和香港測量師學會就估價參數交換意見而成立的溝通平台，方諮會促請地政總署認真考慮邀請樓宇施工前期工作小組加入。發展局已向地政總署署長轉達方諮會的意見。這事項會在二零零八年十一月十八日舉行的香港測量師學會／香港地產建設商會／地政總署聯絡會議上提出，屆時會徵詢與會各成員的意見。

限制住宅發展的「樓層高度」

7. 為了回應公眾對降低樓宇高度和縮減樓宇體積的訴求，規劃署現正領導一個由屋宇署及地政總署代表組成的聯合工作小組，檢討住宅發展的樓層高度，以期為住宅發展釐訂有關合理樓層高度的指引，供業界參考。

8. 就制訂「樓層高度」指引的需要及擬採用的方法，聯合工作小組已經與香港地產建設商會及其他相關專業團體，即香港建築師學會、香港測量師學會、香港工程師學會及建築師事務所商會交換意見。

9. 過去兩年，「樓宇高度」之限制已被納入了多份的《分區計劃大綱圖》內，並公開讓公眾人士提出申述。規劃署認為應優先檢討《分區計劃大綱圖》內的「樓宇高度」限制，而非住宅發展內的個別「樓層高度」。

10. 工作小組成員獲悉，規劃署的方向是優先檢討《分區計劃大綱圖》內的「樓宇高度」限制，而非着眼於規管「樓層高度」，從而可讓設計更具彈性。至於《分區計劃大綱圖》內未有指明「樓宇高度」的地區及地點，成員促請政府發出指引，闡明規劃署、屋宇署及地政總署是根據什麼標準來決定新發展項目的可容許「樓層高度」。由於規劃署是帶領研究「樓層高度」，該署將會與屋宇署及地政總署跟進此事。

發展管制參數的《聯合作業備考》

11. 屋宇署採納地政總署及規劃署的準則，在計算「總樓面面積」時，已豁免「住宅樓宇管理員辦事處」的面積。
12. 屋宇署亦已修訂《認可人士作業備考第 13 號》，告知業內人士，當局在計算「上蓋面積」時，已豁免一些不超過 300 毫米的幕牆／外牆覆面等伸建物的面積。這與地政總署的做法一致。
13. 此外，待完成檢討獲豁免／可扣減「總樓面面積」及釐訂獲豁免／可扣減「總樓面面積」之上限後，屋宇署會再次就計算「總樓面面積」時，應否豁免(i) 複式單位／房子的無樓面空間、(ii) 管理員宿舍、(iii)住宅樓宇內面積不超過 20 平方米的業主委員會辦事處等進行研究。
14. 另一方面，土地建設諮詢委員會已在二零零八年十月二十三日贊同頒布一份作業備考，以劃一八類發展參數（例如公共交通總站、公眾／私人停車場等）；當局現正擬備有關之《聯合作業備考第 4 號》，相關之三個部門將會在短期內頒佈該作業備考。
15. 為符合契約條款及規劃要求而計算「樓層數目」，業界希望地政總署及規劃署可以開始擬備清晰的指引及準則。

未來路向

16. 請各成員察悉樓宇施工前期工作小組的工作進展。工作小組會密切留意有關事宜的發展情況。

財政司司長辦公室
經濟分析及方便營商處
二零零八年十一月