

立法會

Legislative Council

立法會FC135/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/F/1/2

立法會財務委員會 第十一次會議紀要

日期：2001年3月30日(星期五)
時間：下午2時30分
地點：立法會會議廳

出席委員：

- 黃宜弘議員(主席)
- 吳亮星議員(副主席)
- 丁午壽議員, JP
- 田北俊議員, JP
- 朱幼麟議員
- 何秀蘭議員
- 何俊仁議員
- 何鍾泰議員, JP
- 李卓人議員
- 李柱銘議員, SC, JP
- 李家祥議員, JP
- 李國寶議員, JP
- 李華明議員, JP
- 吳清輝議員
- 吳靄儀議員
- 周梁淑怡議員, JP
- 涂謹申議員
- 張文光議員
- 許長青議員
- 陳國強議員
- 陳婉嫻議員
- 陳智思議員
- 陳鑑林議員
- 梁劉柔芬議員, SBS, JP
- 梁耀忠議員
- 單仲偕議員
- 黃宏發議員, JP
- 黃容根議員
- 曾鈺成議員, JP

楊孝華議員, JP
楊森議員
楊耀忠議員
劉千石議員, JP
劉江華議員
劉皇發議員, GBS, JP
劉健儀議員, JP
劉漢銓議員, JP
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員
鄭家富議員
司徒華議員
霍震霆議員, SBS, JP
羅致光議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
鄧兆棠議員, JP
石禮謙議員, JP
李鳳英議員, JP
胡經昌議員, BBS
張宇人議員, JP
麥國風議員
陳偉業議員
梁富華議員, MH, JP
勞永樂議員
黃成智議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員
余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 呂明華議員, JP

出席公職人員 : 俞宗怡女士, JP 庫務局局長
應耀康先生, JP 庫務局副局長
林健強先生 庫務局首席行政主任(一般事務)
蕭炯柱先生, JP 規劃地政局局長
余志穩先生, JP 規劃地政局副局長

列席秘書 : 吳文華女士 助理秘書長1

列席職員 : 楊少紅小姐 總主任(1)3
周封美君女士 高級主任(1)4

主席告知議員，是次特別會議的目的，是考慮FCR(2000-01)83。此項目在2001年3月9日的上次會議席上因時間不足而未及處理。在上次會議席上，當局請財務委員會(下稱“財委會”)考慮共7項建議。由於議程上的第六個項目(即FCR(2000-01)82)受到公眾廣泛關注，因此他容許會議上詳細討論該項目，讓政府當局可充分處理議員提出的關注。當財委會開始處理議程上最後一個項目(即現時討論的文件)時，已屆下午4時30分，亦即財委會慣常結束會議以便內務委員會舉行會議的時間。經徵詢政府當局的意見，並獲當局明確表示不反對押後上述項目後，他決定把所述項目押後至是次特別會議席上討論。主席希望上述背景資料有助消除傳媒對是次會議安排的任何不必要揣測。

項目1 —— FCR(2000-01)83

基本工程儲備基金

總目701 —— 土地徵用

自置居所津貼及發放予商用物業業主和合法佔用人的特惠津貼

2. 議員察悉，規劃地政及工程事務委員會曾於2001年2月27日、3月1日及2日討論是項建議。

3. 議員察悉，現時的建議中有關發放予住宅物業業主的自置居所津貼及商用物業的特惠津貼的計算基準，將會適用於根據任何相關條例(包括《市區重建局條例》)進行的所有收地行動。

4. 涂謹申議員提到規劃地政局2001年3月8日的來函(事務委員會秘書已於2001年3月8日透過立法會CB(1)788/00-01號文件把該函送交委員，並把副本送交所有非委員的議員)，政府當局在函中作出若干承諾。其中一項承諾是政府當局應允向市區重建局(下稱“市建局”)建議，該局提出的收購條款應較政府的收地補償條款優厚。他又要求政府當局確認，是項撥款建議應與政府當局在上述函件所作的承諾一併考慮。

5. 規劃地政局副局長回應時確認，經審慎考慮後，政府當局已決定接納議員及居民提出的部分建議(即該函件所載者)。規劃地政局副局長答覆主席時表示，引起最大爭議的問題是，在釐定向受市區重建影響的業主發放的自置居所津貼時，應該按照政府的建議，以一個7

年樓齡的重置單位作為計算基準，抑或按照部分議員及居民的建議，以一個5年樓齡的單位作為計算基準。

6. 涂謹申議員促請政府當局亦承諾向市建局建議，請該局以一個約5年樓齡的重置單位，作為計算市區重建項目的自置居所津貼的基準。他指出，以一個5年樓齡的重置單位作為計算自置居所津貼的基準的做法，已獲得前土地發展公司(下稱“土發公司”)採納。他認為最低限度，為土發公司25個尚未完成的項目支付的自置居所津貼，應可以一個5年樓齡的重置單位作為計算基準。

7. 規劃地政局局長回應時重申，政府已仔細研究議員的意見，但認為不能更改變以一個7年樓齡的重置單位作為計算基準的做法。政府亦不宜採取有別於其他須要收地的項目的做法，向市建局建議按一個5年樓齡的單位計算自置居所津貼。不過，政府當局會在其他方面竭力提供協助，例如採取2001年3月8日函件所述的措施。政府當局會繼續按照以人為本的宗旨，處理關於市區重建的問題。規劃地政局副局長補充，政府當局會向市建局建議下列措施，以期為受影響的居民提供實際協助

- (a) 為貫徹土發公司以人為本的宗旨，該局應特別考慮向倚靠出租單位所得收入為生的長者發放較高的特惠津貼。
- (b) 以一個根據分割契據分為數個較小單位的單位來說，倘若有關業主選擇只收取按業權發放的法定補償，而不選擇自置居所特惠津貼，他們將有資格獲得安置。
- (c) 天台僭建物的業主將會根據所涉及的天台範圍的業權獲發放補償。受影響租戶若真正需要安置，將有資格獲得安置安排。
- (d) 倘若業主已按照建築事務監督發出的維修令進行維修工程，市建局應考慮按比例向業主發還維修費用，有關款額的比例相當於該等工程在不受收地影響的情況下，預計可保持良好狀態的餘下年期。

8. 關於樓齡最少相差多少年，才會令物業價格出現明顯差距，規劃地政局局長指出，這是關乎專業估價的問題，但一般而言，樓齡相差愈多，樓價的差距便愈大。

9. 楊森議員察悉，根據政府當局先前的估計，若以一個5年樓齡的單位代替一個7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基準，每戶的津貼額只會增加約20萬元。鑒於對財政的影響很輕微，他認為政府當局應接納居民的要求，以便順利推展該項市區重建計劃。

10. 規劃地政局局長回應時重申政府當局的立場，即當局不同意向市建局明確建議以5年樓齡的樓宇作為自置居所津貼的計算基準，因為現時建議的補償方案亦會適用於其他收地項目，而目前仍未能確定該等項目的數量及範圍。

11. 曾鈺成議員認同，規劃地政局已盡力建議多項改善措施，以處理受影響各方所提出的關注。他亦對規劃地政局副局長竭盡全力會見居民並聽取他們的意見表示讚賞。然而，他表明，民主建港聯盟的議員基於以下理由，不能支持現行建議 ——

- (a) 在過往的土地徵用行動中，土發公司亦是以5年樓齡的樓宇作為發放自置居所津貼的基準。以5年樓齡的樓宇作為自置居所津貼的計算基準，在財政上只佔重建費用總額的1%，而市建局作為非牟利機構，將仍能維持均衡的預算。政府當局沒有提出令人信服的理由，解釋為何不能向市建局建議此方案。
- (b) 受影響各方只是勉強接納現時建議的特惠津貼方案。他們在洽談條件時處於不利位置，因為他們若拒絕接納現行建議，便沒有其他方案可以選擇。
- (c) 市區重建是政府的職責。即使現時的建議被否決，政府當局亦不應取消現有的市區重建安排，而是應向財委會重新提交修訂建議。

12. 陳婉嫻議員進而指出，現時的建議得以制訂，其實是受影響居民在過去數月的談判過程中作出讓步的結果。她促請政府當局在自置居所津貼額的問題上放棄不肯妥協的立場。

13. 規劃地政局局長不同意上述看法，即政府當局採取不肯妥協的立場。他並強調，政府當局不適宜作出可能會影響市建局日後的決定及在其他收地項目下發放的自置居所津貼額的具體建議。他向議員再次保證，為了提供實質的協助，市建局會詳細評估此項市區重建計

劃對所有受影響人士的影響。該9個指定重建地區亦會各自成立一個社會工作者小組。

14. 李家祥議員表示，他是代表吳亮星議員、何鍾泰議員、陳智思議員、呂明華議員、石禮謙議員及勞永樂議員發言。上述議員不欲看見此項重建計劃因為7年與5年補償方案一事上的爭議而受到進一步阻延。他們可以接受以一個7年樓齡的重置單位作為計算自置居所津貼的最低基準，條件是當局會對值得考慮的個案作出特別的考慮。不過，李議員要求政府當局保證會向日後的市建局建議，應向有需要的人士提供實際協助，包括幫助他們尋找合適的物業、安排搬遷及按揭等。他又詢問政府當局與房屋委員會和房屋局就受市建局重建計劃影響人士的資格所作的討論的最新進展。

15. 規劃地政局副局長回應時確認，當局計劃在重建地區附近預留一些面積較小的單位，供有需要的人士居住，尤其是60歲或以上的獨居長者。在重建計劃展開後，該9個社會工作小組會着手處理個案，以及在實際的事情上，例如在安排搬遷及按揭等方面協助有需要的居民。

政府當局

16. 至於自置居所方面，規劃地政局副局長表示，受重建計劃影響的租戶將可優先購買居者有其屋計劃的單位。關於受影響業主的資格，政府當局現仍與房屋委員會及房屋局進行討論，並會在適當時候向房屋事務委員會匯報進展。議員亦察悉，與擬議的樓換樓計劃有關的文件已發給有關事務委員會，該文件的副本亦已送交所有其他議員（於2001年3月1日發出的立法會CB(1)723/00-01(03)號文件）。

17. 石禮謙議員對現時的建議表示支持。他提到過去13年來參與重建工作的經驗，並提出以下意見——

- (a) 在考慮應否以一個7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基準時，應該注意的是，自置居所津貼將會適用於所有收地項目，而不單限於市建局的重建項目。較諸按一個10年樓齡的單位計算有關津貼的現行基準，這已是有所改善。殘舊單位的受影響業主會從建議方案中受惠。
- (b) 在以人為本的宗旨下，土發公司在過去的收購行動中是以一個5年樓齡的單位作為發放特惠津貼的基準。日後的市建局亦可因應個別項目，自行決定提出較最低津貼額優厚的建議。

- (c) 土發公司尚未完成的25個項目不應獲得特別考慮，而是應與其他重建項目一樣，獲得一視同仁的考慮。
- (d) 在收購現有業主的物業後，應向他們提供一切協助，使他們可自置物業。除了住宅物業業主外，市建局亦需處理關於向商用物業的業主和租戶及作住宅用途的商業大廈的居民發放補償的事宜。
- (e) 按照土發公司以往提出收購建議的做法，受重建計劃影響的香港永久性居民與新來港人士應享有同等待遇。

石議員主張，在土發公司過渡成為新機構後，現職員工的僱用條款及條件應該不受影響。

18. 劉炳章議員對現時的建議表示支持。劉議員表示，鑒於土發公司以往在其收購行動中招致的損失及目前的經濟氣候，倘若進一步押後成立市建局，對受影響居民及整體社會都沒有好處。他認為，關於採用7年或5年樓齡的重置單位一事上的爭議，可能並無多大意義，因為物業的價格取決於多種因素，而非只以樓齡而定。

19. 規劃地政局局長答覆劉議員時表示，在現時的建議獲得通過後，政府當局會委任市建局董事會的成員。倘若一切所需安排均告完成，市建局可於今年內成立。

20. 為了使市區重建計劃得以早日推行，楊孝華議員代表自由黨的議員對現時的建議表示支持。楊議員又詢問，政府當局建議提供的實際協助，事實上能否抵銷採用一個7年樓齡或5年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基準所引致的差額，以及日後的市建局會否有能力負擔該等援助。

21. 規劃地政局副局長回應時指出，政府當局認為不應只着眼於自置居所津貼額的差距，更重要的是向受影響居民提供搬遷及安置安排等方面的實際協助，從而盡量減低有關計劃對他們造成的影響。

22. 馮檢基議員提到香港民主民生協進會的要求，即當局應把重建項目價值的50%(約2,400億元)用作補償受影響的居民，使業主可以購買新的物業，而租戶則應獲得原區安置。然而，由於政府自2001年3月以來不斷施壓，居民感到並無真正選擇，只能接受現時的建議，而這亦是當局提出的唯一方案。大角咀、深水埗及九龍城

的受影響居民在2001年3月5日的一次會議上同意，若政府當局承諾提供其他形式的實際協助(即政府當局其後於2001年3月8日致事務委員會委員的函件中第(a)、(b)、(d)、(e)及(f)段所載者)，他們便會接納按一個7年樓齡單位計算的自置居所津貼。由於搬遷津貼由每戶5萬元提高至10萬元，同時亦有其他援助措施，因此，西九龍居民認為自置居所津貼額已接近按一個5年樓齡單位計算的水平。馮議員匯報，根據500多名居民的表決結果，逾400人贊成他在財委會會議席上支持現時的建議。因此，他會對現時的建議投贊成票，但條件是受市區重建計劃影響的居民仍可向市建局爭取更優厚的條款。

23. 馮檢基議員亦關注出租單位的業主，並要求當局保證會向負資產業主提供具體的協助。規劃地政局副局長回應時確認，政府當局會採取措施，確保擁有負資產按揭物業的業主不會被迫宣布破產，以及沒有人會因為物業被收回而變成無家可歸。政府當局會基於體恤理由，為有需要的人士作出安置安排。當局亦會向市建局建議，萬一業主獲得的補償不足以償還銀行貸款，市建局應考慮先代業主向銀行償還貸款，然後向業主收回有關款項。市建局亦可對涉及小額金錢的特殊個案作出特別考慮。

24. 關於當局能否說服市建局接納有關各種形式的實際協助的建議，規劃地政局副局長指出，政府當局會向市建局提出它認為合理的一系列建議。不過，市建局作為獨立的法定機構，將會自行作出最終決定。

25. 陳偉業議員表示，現時的建議若非在市區重建的範疇內提交考慮，定會獲得更大支持。他關注到，倘若現時的建議遭否決，可能會對其他收地項目的受影響業主／租戶不利。考慮到土發公司過往的做法，陳議員相信，市建局日後可能會就收購物業提供更優厚的條款。就此方面，他促請政府當局向市建局建議，土發公司25個尚未完成項目的收購價格，應與按一個5年樓齡的單位計算的款額大致相若，理由是該等地區的重建工程因市建局尚未成立而受到阻延。

26. 規劃地政局副局長再次表明，政府當局已承諾向市建局建議，應特別考慮土發公司25個尚未完成的項目，因為有關居民等待重建已有頗長時間。不過，政府當局不能就具體安排作出保證，此事應由市建局處理。規劃地政局局長回應陳議員時向議員保證，雖然政府當局現時不能提供詳細資料，說明可就土發公司尚未完成的項目作出多大程度的特別考慮，但受影響的業主會獲

發一筆以一個7年樓齡的重置單位計算的自置居所津貼，以及一些較高金額的津貼。

27. 黃宏發議員表示，收回物業的做法原則上會構成剝奪私有財產，當局應為此支付公平合理的補償。他認為，現有的收地補償方案對住宅物業的業主／租戶最為有利，但對商用和工業物業的業主／租戶及農地業權人則十分不利。他質疑當局為何沒有一視同仁，並要求進行全面檢討，而且所得結果應具有追溯效力。由於政府當局沒有作出保證，他不能支持現時的建議。

政府當局

28. 規劃地政局局長回應時表示，政府當局會按照黃議員的建議，把有關徵用土地的全面檢討的範圍擴展至農地，並在適當時候向事務委員會作出匯報。然而，在尚未得知檢討結果及所涉的財政影響前，他不能就追溯效力的問題或日後的安排作出任何承諾。

29. 余若薇議員促請政府當局貫徹以人為本的原則，以確保受市區重建項目影響的人士可獲得公平合理的補償。她認為，以一個5年樓齡的單位計算自置居所津貼的要求並非不合理，因為有關人士的私有財產確實被剝奪。她對受影響業主未能在同區購置一個7年樓齡的單位，以及土發公司25個尚未完成項目的具體安排，表示關注。

30. 規劃地政局副局長回應時解釋，由於自置居所津貼會一筆過以非實報實銷的方式支付，因此個別業主在選擇其屬意的物業時，會有足夠的靈活性。關於議員關注到按一個7年樓齡的重置單位計算的自置居所津貼，將不足夠在同區購買一個7年樓齡的單位，規劃地政局副局長表示，由於當局在計算自置居所津貼額時，會參考測量師所作的專業評估，因此不應出現此問題。倘若在物業評估方面發生爭議，應交由上訴委員會處理。

31. 就余若薇議員對市建局上訴委員會的代表性提出的關注，規劃地政局副局長回應時表示，日後的上訴委員會將由1位主席及3至4名由主席或副主席從市建局董事會中委任的董事會成員組成。專業人士、社會工作者、區議員／立法會議員及社會知名人士將獲委任加入市建局董事會，以確保該董事會具有代表性。

32. 吳靄儀議員贊成採用以人為本的原則處理向受重建項目影響的人士發放特惠津貼的事宜。不過，她扼述香港大律師公會對市區重建的收地方式提出的反對，並與部分議員同樣關注到，當局應對被剝奪的產權作出公平的補償。吳議員指出，為興建道路及鐵路等工務計

劃而收回土地，最終會使公眾受惠，但為進行重建而徵用物業則不同，此舉甚有可能會使發展商得到利益，但卻對原本居於該等地區的人士造成損害。因此她認為，按一個5年樓齡的單位計算自置居所津貼是合理的要求，倘若政府當局不答應此要求，她將不會支持現時的建議。

33. 吳靄儀議員提到中環及上環的部分舊式商住兩用大廈，並詢問當局會否根據該等大廈的實際用途，將它們視作住宅物業般看待。規劃地政局副局長答覆時確認，由於批地契約中並無訂明任何限制，當局會參考有關物業的實際用途來決定其性質。然而，倘若批地契約已指明該物業應作商業用途，但該物業卻一直作住宅用途，則有關居民應與市建局進行商討。政府當局相信，倘若有關個案有事實支持，市建局將願意把有關物業視作住宅物業般看待。

34. 梁耀忠議員質疑政府當局會否按照其承諾實踐以人為本的原則，並與部分議員同樣關注到受影響居民的困境，以及當局必需就被剝奪的產權支付公平合理的補償。他表示不能支持現時的建議，並強調受影響居民要求按一個5年樓齡的單位計算補償實屬合理，不應把市建局延遲成立的責任歸咎於他們。

35. 劉慧卿議員對於規劃地政局副局長會見受影響居民並聽取他們的意見表示讚賞。她贊同石禮謙議員就現時的建議所提出的意見。關於某一地區內較新的物業所得的自置居所津貼，會否較另一地區內較舊的物業所得的上述津貼為高，規劃地政局副局長澄清，一個7年樓齡的重置單位每平方呎的單位價格，會因位處不同的街道而有所不同。收回作市區重建用途的物業，通常超過30年樓齡。有關重建及發放自置居所津貼的主要政策考慮，並非有關樓宇的狀況，而是有否需要改善受影響地區的居住環境。

36. 為了使市建局能夠早日成立，李卓人議員對現時的建議表示支持。他認為，按一個7年樓齡的重置單位計算的自置居所津貼已是政府當局的底線，並促請市建局應認真執行以人為本的方針，按照議員在是次會議席上極力提出的建議，提供大致相當於按一個5年樓齡的單位計算的較高補償額。

37. 考慮到受影響居民提出的意見，何秀蘭議員對現時的建議表示支持。關於日後用以釐定自置居所津貼率的機制，何議員要求政府當局不單諮詢業內人士，同時亦須諮詢全體市民。

38. 規劃地政局副局長回應時表示，政府當局正草擬一套用以釐定自置居所津貼率的指引，以便諮詢業內人士。政府當局準備向有關各方提供該套指引的擬稿，以便一併考慮他們的意見。該套指引的定稿將會公開發布。

39. 劉漢銓議員申報利益，表明他是土發公司董事局的成員。他扼述，許多棘手的問題已得到解決，而有關居民正期待市建局早日成立，以便推展該項重建計劃。餘下的問題是採用一個5年樓齡或7年樓齡的重置單位作為計算基準的分別。他指出，7年樓齡的基準只是最低基準，日後的市建局將有全權因應個別個案的情況，酌情決定提出更優厚的收購建議。考慮到受影響居民與整體社會的利益，劉議員表示，香港協進聯盟的議員會支持現時的建議。

40. 在民主黨議員就此事表態前，涂謹申議員詢問，政府當局會否承諾向市建局建議，請該局認真考慮議員的強烈意見，以一個5年樓齡的重置單位作為發源自置居所津貼的基準。規劃地政局局長回應時表示，政府當局不能答允涂議員的要求，因為這實際上是要求政府當局以另一種方式向市建局提出具體建議，請該局採用一個5年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基準。

41. 劉慧卿議員要求政府當局就近日報章報道土發公司主席劉華森先生涉及利益衝突一事作出評論。規劃地政局局長指出，是次會議席上不應討論上述指稱，不過他表示，有關利益衝突及投訴的問題，將會根據規管土發公司或日後的市建局的有關法例處理。他又藉此機會感謝劉華森先生及其同事在一切仍未明朗化的期間，竭盡所能地工作。

42. 應民主黨議員的要求，主席宣布休會5分鐘。會議於下午4時40分恢復進行。

43. 主席把此項建議付諸表決。31位議員贊成此項建議，24位議員反對，沒有議員投棄權票 ——

贊成的議員：

丁午壽議員	田北俊議員
朱幼麟議員	何秀蘭議員
何鍾泰議員	李卓人議員
李家祥議員	吳亮星議員
吳清輝議員	周梁淑怡議員
許長青議員	陳智思議員

經辦人／部門

梁劉柔芬議員
劉千石議員
劉健儀議員
劉慧卿議員
譚耀宗議員
石禮謙議員
胡經昌議員
麥國風議員
馮檢基議員
余若薇議員
(31位議員)

楊孝華議員
劉皇發議員
劉漢銓議員
霍震霆議員
鄧兆棠議員
李鳳英議員
張宇人議員
勞永樂議員
劉炳章議員

反對的議員：

何俊仁議員
李華明議員
涂謹申議員
陳國強議員
陳鑑林議員
單仲偕議員
黃容根議員
楊森議員
劉江華議員
鄭家富議員
陳偉業議員
黃成智議員
(24位議員)

李柱銘議員
吳靄儀議員
張文光議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
曾鈺成議員
楊耀忠議員
蔡素玉議員
司徒華議員
梁富華議員
葉國謙議員

44. 委員會通過此項建議。

45. 委員會會議於下午4時46分結束。

立法會秘書處

2001年8月