

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)664/00-01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 特別會議紀要

日 期：2000年12月19日(星期二)
時 間：下午2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
黃容根議員
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員

出席的
非委員的議員：何秀蘭議員
李卓人議員
陳婉嫻議員
陳鑑林議員
曾鈺成議員, JP
楊森議員
劉慧卿議員, JP
馮檢基議員

缺席委員：劉皇發議員, GBS, JP
霍震霆議員, SBS, JP
葉國謙議員, JP

出席公職人員：參與議程第I項的討論

規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)
余志穩先生, JP

規劃地政局首席助理局長(市區重建)
聶世蘭女士

參與議程第II項的討論

檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管
余黎青萍女士

檢討樓宇安全及預防性維修專責小組成員
蔡傑銘先生

屋宇署署長
梁展文先生

規劃地政局首席助理局長(屋宇)
胡瀚德先生

列席秘書 : 總主任(1)1
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

經辦人／部門

I. 為市區重建計劃收回土地的補償安排 (立法會CB(1)288/00-01號文件)

規劃地政局副局長匯報市區重建項目特惠津貼檢討的諮詢工作。他表示，現時引起最大爭議的是應用甚麼樓齡的重置單位，作為自置居所津貼的計算基礎。受影響業主要求以5年樓齡的重置單位作為計算基礎，而政府當局則打算考慮按7年樓齡房屋單位的售價計算自置居所津貼額。政府當局會繼續與受影響居民進行磋商，以期縮窄雙方在擬議補償方案上存在的分歧，然後把有關建議提交財務委員會審批。

自置居所津貼的計算基礎

2. 據政府當局的文件第10段及附件第1頁所載，土地發展公司(下稱“土發公司”)一直以能夠讓業主購買一個10年樓齡的重置單位，作為收購物業的原則。楊森議員及陳偉業議員提到上述內容時質疑有關資料是否準確。一直以來，土發公司向住宅物業業主提出的收購價格，足可讓他們購買樓齡1至5年的重置單位。陳議員又指出，河內道的重建項目以能夠讓業主購買10年樓齡的單位作為收購原則，純屬例外情況，而不是一項慣例。規劃地政局副局長回應時解釋，土發公司一向按照政府的自置居所津貼政策提出收購條件。財務委員會在1997年通過以10年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算

基礎。土發公司自1997年4月起亦採用同一標準。該公司在堅尼地城及荃灣的市區重建項目中提出的收購條件，使受影響人士有能力購買樓齡約5年的單位，實屬例外情況，因為該等重建項目原先由房屋協會策劃，而且已延遲了一段長時間。除上述項目外，土發公司在收購物業方面一直依循政府的自置居所津貼政策。

3. 作為土發公司前總裁，石禮謙議員證實規劃地政局副局長提供的資料正確。土發公司自1997年4月25日起採取政府的政策，按10年樓齡房屋單位的售價計算自置居所津貼額。不過，除了業主有份參與的河內道重建項目外，該計算方法實際上甚少在重建項目中採用。堅尼地城及荃灣的重建項目均以5年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎。石議員強調收購條件必須公平合理，以便市區重建項目得以順利和有效地進行。他建議讓受影響業主自由選擇領取自置居所津貼或以樓換樓的方式接受補償。他又表示，市區重建局(下稱“市建局”)應參考新加坡市區重建機關所採取的收地安排。在新加坡，市區重建機關負責收回土地，但不一定自行發展所收回的土地。楊森議員感謝石議員作出澄清。他指出，受影響業主強烈反對政府建議以樓齡7至10年的單位作為自置居所津貼的計算基礎。若政府能以樓齡1至5年的重置單位作為該項津貼的計算基礎，對市區重建過程肯定會有幫助。

4. 陳婉嫻議員提到在會議席上提交、由受市區重建項目影響的租戶和業主組成的組織擬備的聯署意見書(立法會CB(1)357/00-01號文件)。她表示，該等組織均堅決要求以5年樓齡的重置單位作為計算自置居所津貼額的基礎。然而，規劃地政局副局長請委員留意香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊進行調查的結果(立法會CB(1)340/00-01號文件)。根據調查結果，在受訪居民中約有70%表示，若以7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎能使市區老化問題早日得到解決，他們願意接受按此方式計算的津貼額。由此可見，受影響居民各有不同意見，其中一些居民是願意接受政府所提出的建議。他強調，政府當局歡迎委員就自置居所津貼政策提出意見，並會充分考慮委員的意見，才對有關建議作最後定案。

5. 馮檢基議員指出，香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊進行的調查只搜集了九龍城及土瓜灣兩區受影響居民的意見，而由受市區重建項目影響的租戶和業主組成的組織進行的調查，則以6個地區的受影響居民為受訪對象。一直以來，各區受影響居民均表示他

們不願接受按7年樓齡房屋單位的售價計算的自置居所津貼額。陳婉嫻議員促請政府當局仔細分析各項調查的結果。

6. 石議員查詢自置居所津貼用5年樓齡單位作為計算基礎相對於用7年樓齡單位作為計算基礎的財務分析。規劃地政局副局長解釋如下：

- (a) 根據先前進行的概括財務分析，若以5年樓齡而非7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎，所須支付的津貼額會增加8%至10%左右。例如就一個樓齡為40年而面積達1 000平方呎的住宅單位而言，倘用5年樓齡的單位作為計算基礎，發放給業主的津貼總額約為320萬元；倘用7年樓齡的單位作為計算基礎，發放給業主的津貼總額則為300萬元左右；
- (b) 政府當局有信心，以7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎，市建局進行的200個市區重建項目及土發公司25個未完成項目可在20年內達致收支平衡。若以5年樓齡的單位作為計算基礎，市建局未必能夠在20年內達致收支平衡；及
- (c) 由於受影響業主極為關注自置居所津貼額是否足以讓他們購買重置單位，政府當局現正考慮為該等業主提供樓換樓的方案，或以些微折扣價發售房屋協會的單位，來代替現金補償。

7. 譚耀宗議員指出，受影響居民認為政府當局就市區重建計劃作出的財政預算未免過分保守。有關預算假定市建局200個市區重建項目需時20年完成。隨着收地過程簡化，預計可以加快市區重建的步伐。在此情況下，因市區重建過程縮短而節省的利息款項，應可用來支付以5年樓齡的單位作為計算基礎把自置居所津貼額提高所涉及的額外成本。

8. 規劃地政局副局長表示，雖然在簡化收地過程後能節省所須支付的利息，但由市建局負責的各項新工作，包括安置受影響租戶、保存文物，以及在重建區提供更理想的康樂設施和其他設施，均會導致成本增加。鑒於收回土地、發展土地與落成單位推出發售在時間上相距頗遠，200個市區重建項目需時20年才能完成，實屬

政府當局

一項合理的估計。政府當局回應委員時答允提供資料，載列土發公司過去提出的收購條件，以及自置居所津貼用5年樓齡的重置單位作為計算基礎相對於用7年樓齡的重置單位作為計算基礎的財務分析，供委員參考。

市建局及土發公司的補償條件

9. 李卓人議員表示，市建局以一口價提出的補償條件，不應遜於土發公司所提出的補償條件。他提到資料文件的附件時表示，他認為當中表列資料太少，當局應就補償條件尤其是對出租單位的補償條件，提供更多資料。規劃地政局副局長回應時表示，附件所載資料只供比較之用。他強調土發公司的補償條件是在收購物業而非收回土地的基礎上提出。因此，該公司可以靈活方式提出收購條件。土發公司如未能成功收購物業，可根據《收回土地條例》(第124章)要求政府收回有關土地。日後成立的市建局所提出的收購條件或會較《收回土地條例》所訂的補償公式更為優厚。

10. 石禮謙議員要求政府當局保證市建局提出的補償條件會較土發公司優厚。規劃地政局副局長表示，由於市建局收購物業的政策會由該局董事會決定，而市建局又尚未成立，因此他不能就市建局提出的補償條件作任何保證。

市區重建項目在財政上的可行程度

11. 劉慧卿議員認為，政府不應一心只想市區重建項目達致收支平衡。在此方面，政府可能需要注資，才能進行有關項目。若注資提高自置居所津貼額會利便和加快整個市區重建過程，理應注資把津貼額提高；如此可節省利息款項，從而有助達到自負盈虧的目標。

12. 規劃地政局副局長回應時表示，政府當局在釐定自置居所津貼政策時，必須確保有關政策不會影響市區重建項目在財政上的可行程度。當局準備豁免徵收市區重建地點的地價，並有意向受影響居民提供更理想的補償方案。把自置居所津貼的計算基礎由7年樓齡的單位再調整至5年樓齡的單位，會令市區重建工作的成本進一步增加，以至重建項目在財政上可能不再切實可行。他指出，受影響居民並非一律要求發放數額足夠用來購買一個5年樓齡重置單位的自置居所津貼。若能加快市區重建過程，部分居民願意接受7年樓齡的重置單位。

13. 馮檢基議員亦認為政府當局不一定要以市區重建項目達致收支平衡為目標，因為在重建區內提供更佳設施所帶來的好處，有些是不能估量的。他向委員提及政府當局過往在1999年提供的一份文件，當中說明市建局未來20年的預算開支為2,000億元，其中39%會給予受影響的居民作為補償。換言之，約有800億元會撥作受影響居民的補償金。據政府當局所述，若以5年樓齡而非7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，自置居所津貼額會增加8%；補償費用總額因而會額外增加64億元，佔總開支的3.2%。他表示，受影響居民一直要求以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎。由於補償費用佔市建局開支總額不足一半，政府當局應認真考慮答允受影響居民的要求。

14. 規劃地政局副局長表示用7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，實屬公平合理。把自置居所津貼額進一步提高，可能會導致市區重建項目在財政上不可行。至於馮議員認為透過不公平的補償安排收購私人物業會抵觸《基本法》的規定，規劃地政局副局長表示不會有任何抵觸，因為《基本法》及《收回土地條例》均訂明須按公平合理的條款收購物業。

15. 涂謹申議員促請政府當局研究採取其他方法，協助市建局的市區重建項目長遠達致收支平衡，例如向市建局提供更多土地進行發展。陳偉業議員贊同涂議員的見解。

16. 規劃地政局副局長回應時表示，政府當局致力採取以人為本的方針實施市區重建項目。為此，當局現正考慮其他方案，例如推出樓換樓計劃及以些微折扣價發售房屋協會的單位，以協助自住業主購買重置單位。當局亦會繼續探討還有甚麼措施可協助受影響的業主。規劃地政局副局長強調，政府會豁免徵收重建地點的地價，以及放寬該等地點的地積比率限制，來資助市區重建計劃。涂議員建議向市建局提供更多土地，是另一個進一步資助市區重建項目的方法。政府當局回應涂議員時表示，當局會估計在市建局認定的200個優先重建項目中可供發展的土地數量和價值。

政府當局

安置安排

17. 何秀蘭議員認為，從今次會議的討論可以斷定，政府當局提出以7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎此項建議，大多不獲議員接納。關於在房屋委員會每年撥予市建局的安置單位定額中抽出20%單位，交

由市建局酌情決定如何編配的安排，何議員查詢在把單位編配給受影響租戶時行使酌情權的準則。她認為應預早向受影響的居民發出通知，以便他們能作出必要的安排。

18. 規劃地政局副局長表示，未來的市建局可行使酌情權，把每年安置單位定額中的20%單位編配給受影響租戶，該等租戶可能差一點便符合安置資格準則，又或應以體恤理由接受安置。規劃地政局副局長又表示，凍結人口調查將於市區重建項目在憲報公布當天進行，而進行凍結人口調查與市區重建項目實際展開的日期通常相距一年半左右，因此，受影響各方均會有充足時間作出必要的安排。

II. 樓宇安全及適時維修 —— 管制廣告招牌 (立法會CB(1)328/00-01(01)號文件)

19. 檢討樓宇安全及預防性維修專責小組成員利用電腦投影片，講解管制廣告招牌的事宜，其間參照在會議前發給委員的相關資料小冊子說明有關詳情。

招牌的體積

20. 涂謹申議員支持政府當局的管制廣告招牌建議，而立法會議員要求當局對廣告招牌作出管制，亦已有一段頗長時間。然而，涂議員關注到，就體積過大的招牌而言，此類招牌可能附建於樓宇低層外牆並向上伸展至較高樓層；在此情況下，當局應徵詢何方人士的意見，然後才批准豎立該等招牌。遇到此種情況，樓宇低層的有關人士可能同意豎立招牌，但樓宇高層的有關各方卻可能提出強烈反對。

21. 檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管請委員參閱資料文件第9段，當中載列按體積界定的各類招牌在設計、建造、維修、拆除及登記事宜方面的資料。她表示，若招牌體積過大，以致伸展範圍達數個樓層，當局會規定招牌物主須在豎立有關招牌前徵詢所有受影響業主的意見。體積巨大的招牌如阻礙受影響單位室內空氣流通，即違反《建築物條例》的規定。屋宇署會就各類登記招牌的體積規格進一步徵詢建築專業人士和承建商的意見，才確定各項實施細節。建議推行招牌登記制度，是為了讓市民普遍意識到他們有責任對招牌進行維修，確保公眾安全。在推行該制度的過程中，屋宇署會與建築專業人士及受影響業主建立合作關係。若發展商

保留在樓宇外牆安裝招牌的權利，招牌物主須先處理受影響業主提出的反對意見，才可在有關樓宇豎立招牌。

22. 屋宇署署長贊同涂議員的意見，認為應對懸垂招牌的體積作出限制。在此方面亦應考慮其他因素，例如豎立招牌對交通安全的影響及招牌的結構安全。他又答允考慮是否需要規定在安裝招牌前，必須事先徵得直接受招牌安裝工程影響的業主同意。屋宇署會就建造、豎立及維修招牌發出技術指引，並會說明其他政府部門對招牌其他各方面的規定。他強調，屋宇署無意對招牌作出過度規管，以致影響商業活動。因此，屋宇署認為設立上訴機制處理受影響業主可能提出的反對意見，並不符合成本效益。該署遂建議實施定額罰款制度，令執法行動簡單直接。

23. 何鍾泰議員對於政府當局採取積極的措施表示欣賞。他指出，招牌體積限制不應只針對招牌的面積，亦應針對招牌的長度，因為過長的招牌會對公眾構成危險。

24. 檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管表示，當局會與建築專業人士及承建商進行磋商，就招牌的體積、重量、長度及結構安全定出有關細節。在此方面，當局會與上述人士建立一種合作文化，以確保招牌安全。何議員亦關注到安裝閃動招牌的事宜。檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管就此表示，當局曾在1999年年底修訂有關法例，把在招牌上使用閃燈列為合法，除非該等閃燈影響航空或航海安全。根據運輸署進行的研究，現時並無證據顯示招牌閃燈會導致交通意外。

登記費用及規定

25. 何鍾泰議員關注到，若招牌並非由建築專業人士設計和建造，該等招牌在設計和建造上便有可能出現問題。他表示，根據《工程師註冊條例》(第409章)，現時共有16個註冊專業工程師界別。與招牌的設計及建造有關的界別包括註冊專業土木工程師、屋宇設備工程師及結構工程師。屋宇署署長回應時表示，屋宇署會與建築專業人士進行磋商，制訂招牌承建商的註冊準則。招牌承建商必須符合若干準則才能註冊。

26. 陳偉業議員稱讚政府當局在管制廣告招牌方面取得良好進展。他希望擬議招牌登記費用不會變成一項用來賺取收入的措施。他又認為，從收取登記費用所得

的款項如用來支付現已廢置多年的招牌所需的清拆費用，未免有欠公平。陳議員建議政府一開始便應作一筆過撥款，解決存在已久的廢棄招牌問題。此後，政府可按照財政自給的安排，透過向註冊招牌物主徵收費用來支付拆除廢棄招牌的費用。

27. 檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管表示，當局現時提出的各項建議旨在兼顧受影響各方的利益。徵收登記費用只能收回登記制度的行政成本。登記招牌的程序簡單，而註冊招牌承建商將獲准擔任代理人。她向委員保證，擬議登記制度不會作為一項賺取收入的措施。她強調當局實不宜用公帑津貼商業經營者拆除招牌。因此，當局建議徵收費用，以支付拆除廢棄招牌所需的開支。該項費用類似現時就旅行代理商潛逃及援助交通意外傷亡者所收取的有關費用。無論如何，屋宇署定會盡力找尋廢棄招牌的物主，要求他們拆除該等招牌。屋宇署署長補充，當局會給予招牌物主兩年寬限期，以便他們遵守登記招牌的規定。由於現有招牌及新建招牌的物主均須繳付登記費用，因此津貼有關人士拆除廢棄招牌並無問題。此外，招牌上亦會展示招牌的登記號碼及招牌承建商的註冊編號，故此，屋宇署很容易便可查出須負責妥善維修或拆除有關招牌的招牌物主／承建商是誰。

28. 陳偉業議員又關注到招牌行業的壟斷情況。檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管就此表示，行內出現壟斷情況的機會不大，因為除了現時負責進行《建築物條例》(第123章)所訂“建築工程”的一般建築承建商及專門承建商的名冊外，將來亦會有一份新的招牌承建商名冊。她強調政府當局無意作出過度規管。

其他考慮因素

29. 劉炳章議員對招牌的外觀表示關注。他指出，根據招牌物主的定義，招牌物主包括在招牌上宣傳其商品、行業或業務的人。這可能會對那些獲招牌物主邀請在其招牌上宣傳商品的商業經營者構成不便。他又建議就豎立懸垂招牌的空間所有權徵收費用。

30. 檢討樓宇安全及預防性維修專責小組主管表示，由於設立登記制度旨在確保公眾安全而非提高收入，專責小組未有考慮就空間所有權徵收費用。不過，她會把劉議員的建議轉達庫務局局長。她同意應小心界定何謂招牌物主，但由那些從招牌或招牌位置獲得經濟利益的人負責招牌的安全及維修事宜，實屬合乎邏輯的

做法。屋宇署署長補充，屋宇署會設法確保在此情況下安裝的招牌不會破壞四周環境的和諧，並會決定由誰負責確保招牌安全(亦即促使豎立招牌者)。

(會後補註：政府當局其後表示已在2000年12月20日把劉議員的建議轉達庫務局局長。)

31. 涂謹申議員關注到，由於現時無須徵求樓宇業主同意便可豎立招牌，因此在登記制度生效前，招牌的數目可能會驟然激增。有鑒於此，他建議當局考慮提出一個截止日期，規定凡在該日期後安裝招牌，必須徵得業主同意。

32. 委員察悉把灣仔區議會議員對規管廣告招牌一事的意見轉交事務委員會跟進的便箋。該便箋在會議席上提交。

(會後補註：上述便箋其後隨立法會CB(1)357/00-01號文件送交委員參閱。關於區議會議員的建議，政府當局表示屋宇署作為登記當局會發出技術指引，並會與其他部門就各項有關規定作出協調。專責小組已在2001年1月11日開始諮詢區議會，諮詢期直至3月初。)

III. 其他事項

33. 議事完畢，會議在下午4時30分結束。

立法會秘書處
2001年2月26日