

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1962/01-02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：2002年1月22日(星期二)
時 間：上午8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)
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP
霍震霆議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP

出席的
非委員的議員：陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員
劉慧卿議員, JP

缺席委員：劉炳章議員(副主席)

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)
張少卿小姐

規劃地政局首席助理局長(市區重建)
聶世蘭女士

市區重建局行政總監
林中麟先生

市區重建局地區發展總監
伍展明先生

市區重建局土地及安置部副總監
黃偉權先生

參與議程第II項的討論

規劃地政局首席助理局長(規劃)
鄭鍾偉先生

規劃署助理署長
伍華強先生

規劃署總城市規劃師(次區域)
黃偉民先生

列席秘書 : 總主任(1)6
薛鳳鳴女士

列席職員 : 高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

經辦人／部門

I. 市區重建局的工作計劃

規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)簡介政府當局就市區重建局(下稱“市建局”)的工作計劃所提供的文件。她特別指出，載有市區重建策略定稿的資料冊子已在2001年11月送交委員參閱，而另一本關於收回市區土地及補償安排——供業主、佔用人及測量師參考的指引的小冊子，亦已在2002年1月初送交委員參閱。

2. 市建局行政總監繼而向委員講述市建局自2001年5月1日成立以來進行的各項工作，以及政府當局的文件附件所載市建局的工作計劃。他特別指出，市建局一直致力達到重建發展、社區復修、更新舊區和保存文物此四大目標；與此同時，該局在實施市區重建項目方面亦要顧及實際環境，並以切實可行的方式行事。

收購及補償政策

3. 葉國謙議員從政府當局的文件得悉，市建局決定用7年樓齡的單位作為向住宅物業業主支付自置居所

津貼的計算基礎，補償標準與政府的收地條款一致。此外，市建局會向自住業主及出租單位業主發放額外津貼，用來支付搬遷費用和購買重置物業的相關開支。葉議員要求當局說明這項津貼的詳情，特別是前土地發展公司(下稱“土發公司”)25個未完成項目的補償方案，所涉金額是否比得上按5年樓齡重置單位的價格計算的自置居所津貼額。

4. 市建局行政總監回應時告知委員，市建局會提供額外津貼，以便受影響業主可支付搬遷方面的開支，並藉此鼓勵業主在收地之前交出物業。市建局會在每個項目展開後把有關詳情直接告知業主。在為那些受最近公布的3個“提早推行”的項目影響的業主釐定收購條款時，市建局會參考向荃灣重建項目的受影響業主支付的自置居所津貼額，以及考慮區內居民的意見。受影響業主會在2002年3月底或4月初獲悉有關詳情。

安置安排

5. 葉國謙議員查詢樓換樓計劃的詳情，特別是政府當局會否向房屋委員會(下稱“房委會”)購買居者有其屋計劃單位(下稱“居屋單位”)及／或向房屋協會(下稱“房協”)購買單位。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局已向市建局建議採納該項計劃，以供該局考慮。市建局行政總監表示，市建局現正與房委會及房協商討單位可供安置之用的情況及其他相關安排。與此同時，市建局亦正研究，如有合適地點和足夠時間，該局可否自行興建單位，按單位價值作樓換樓用途。陳婉嫻議員提醒政府當局，在《市區重建局條例草案》進行審議期間，當局曾承諾在樓換樓計劃下供編配之用的單位數目，應不少於參加該計劃的業主數目的1.2倍。葉議員及陳議員促請政府當局積極制訂該計劃的細節，以便市區重建項目得以落實推行，不會一拖再拖。

6. 劉慧卿議員詢問，前規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)在2001年3月8日的函件中提及的6幅建議安置用地，是否全部可供樓換樓計劃使用。市建局行政總監回應時表示，在該6幅擬議用地中，有3幅可供建議中的計劃使用，另外3幅則由於地點問題而被認為不適合用來安置受市區重建項目影響的租戶／業主。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，若擬議用地適合作安置用途，該等用地會按正常程序處理，然後編配給市建局。

7. 劉慧卿議員要求市建局證實，市建局有否與政府當局、房協及房委會達成協議，以便有足夠的土地／單位供應，安置受市區重建項目影響的業主／租戶。市

建局行政總監表示，市建局已就3個“提早推行”的項目中受影響居民的安置安排，與房委會／房協初步取得共識。規劃地政局首席助理局長表示已要求房委會及房協在每年撥予市建局的安置單位定額中預留20%，由該局酌情決定如何分配，但必須符合若干條件。政府當局與房委會及房協初步取得的共識是，每當該兩個機構在市區偶有單位空置，該等單位將預留給市建局；而政府當局則會向房委會及／或房協批地，作為騰出單位的補償。

8. 規劃地政局首席助理局長又表示，雖然根據既定安排，向房委會及房協購買安置單位所支付的費用會按成本計算，但個別單位的售價將會由市建局與房委會／房協進行磋商後釐定。購買安置單位對市建局財政造成的影響，會在該局首個5年期業務綱領中研究。

9. 陳偉業議員表示，向房委會支付每個新單位現時約20萬元的建築費用尚算合理，但據他所知，房委會就其單位開價甚高。他促請政府當局藉着目前暫停出售居屋單位的機會，就居屋單位作安置用途的事宜與房委會定出一項有利雙方的協議。市建局行政總監表示，就可供安置之用的居屋單位而言，市建局須考慮該等單位是否坐落在適合的地點，可用來安置市區重建項目的受影響居民。

重建項目的實施方式

10. 陳偉業議員擔心市建局會變成私人發展商的收地代理，而私人發展商往往以商業考慮因素而非整體社會利益為先。市建局行政總監表示，在實施重建項目方面，市建局有3種方式可以選擇，分別是自行實施市區重建項目、透過批地進行重建項目，或藉合作發展方式與私人發展商進行重建項目。至於選擇甚麼方式，則視乎每個項目的情況而定，包括當前的物業市道。

11. 陳偉業議員記得，過往在土發公司項目用地以公開招標方式批給私人發展商後，當局曾批准更改有關土地的用途。他詢問當局會否採取措施，加強市建局的問責性和提高該局的透明度，以保障社會利益。在此方面，他警告市建局不要以保密為理由，隱瞞與私人發展商進行市建局項目的財務安排的有關資料。市建局行政總監表示，他不能對前土發公司進行的項目置評，但他可向議員保證，市建局在實施市區重建項目時定會緊守公平原則，以及按照該局的四大目標行事。

5年期業務綱領草案及周年業務計劃草案

12. 議員關注到市區重建項目的推行工作進展緩慢。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，自市建局在2001年5月1日成立以來，政府當局和市建局已進行了不少籌備工作。她扼要指出，政府當局按照《市區重建局條例》(第563章)第20條的規定，在2001年8月1日至9月30日期間就市區重建策略草案進行公眾諮詢。在諮詢期內接獲的意見書超過100份，其後，政府當局在2001年10月公布市區重建策略定案。根據《市區重建局條例》，市建局在擬備5年期業務綱領及周年業務計劃以呈交財政司司長批准時，須依循在市區重建策略中列明的指引。她表示，市建局人員需要若干時間熟習市建局的工作程序和新的市區重建法定架構。鑒於市建局的新行政總監及一位執行董事最近已履新，而另一位執行董事不久亦會履新，政府當局相信將可加快市區重建策略所列市區重建計劃的推行工作。

13. 劉慧卿議員請當局說明政府當局及市建局在擬備首個5年期業務綱領時所遇到的困難，以及按市區重建策略中的承諾在20年內實施225個重建項目是否切實可行。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，行政長官已在1999年施政報告中清楚述明政府當局在實施市區重建項目方面的承諾，而政府當局現時仍有信心能按原建議進行市區重建計劃。市建局行政總監向議員保證，市建局會致力推行市區重建策略所列的市區重建計劃。然而，市建局在過程中必須採取實事求是的做法，尤以目前的經濟環境為然。例如，該局正考慮把辦公室由中環遷往上環，務求更具成本效益，以及由轄下人員進行凍結人口調查，而不把該項工作外判予其他機構。

14. 劉慧卿議員關注到市建局在財政上是否有能力推行所承諾實施的市區重建計劃。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)就此表示，政府會在市建局的5年期業務綱領及周年業務計劃中研究各項必要的財務安排，並會考慮採取若干財政措施，包括豁免重建地段和安置用地的地價及／或向市建局提供貸款。如有需要，當局會把有關撥款建議提交財務委員會審議。然而，她表示長遠的目標是使市建局在實施市區重建計劃方面能自負盈虧。

呈交5年期業務綱領草案及周年業務計劃草案

15. 葉國謙議員詢問，市建局首個5年期業務綱領草案及首個周年業務計劃草案何時會有定案。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局制訂該兩個草案的

工作現正如火如荼，而政府當局在過程中會盡量提供協助。在現階段很難確實表明兩個草案會在何時定案。該兩個草案有待財政司司長批准，她不能提供一個確定的時間表。陳婉嫻議員對上述答覆並不滿意。她認為規劃地政局及市建局應向議員清楚表明5年期業務綱領會在何時定案及公布。

16. 何鍾泰議員表示，他明白規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)和市建局行政總監都是新近上任。他建議他們兩位應在會後不久告知議員兩個草案將於何時呈交財政司司長。市建局行政總監回應時表示，市建局及政府當局需要一段合理時間，為5年期業務綱領定出所需的財務安排及其他各項安排，當中須顧及多項因素，包括受影響業主／租戶及社會整體的期望。

17. 鑒於市建局至今已成立了9個月，涂謹申議員詢問政府當局是否認為市建局失職。他引述《市區重建局條例》時指出，根據該條例，市建局董事會主席須應要求出席立法會轄下委員會的會議。他建議事務委員會邀請市建局董事會主席劉華森先生及該局的主要人員出席特別會議，就議員的問題作出更清楚明確的答覆。規劃地政局首席助理局長回應時闡述政府當局及市建局在過去9個月所進行的籌備工作，包括以下各項：

- (a) 規劃地政局擬訂市區重建策略草案，經諮詢公眾後為該策略定案；
- (b) 招聘和任用市建局高級管理人員；
- (c) 市建局進行重組工作，調整內部架構以配合該局的新使命；
- (d) 市建局制訂收購及安置政策；
- (e) 市建局設立分區諮詢委員會和市區重建社區服務隊；及
- (f) 擬備5年期業務綱領草案及周年業務計劃草案呈交財政司司長。

18. 市建局行政總監補充，市建局轄下成立了6個委員會，以便進行市區重建項目的籌備和推行工作。該等委員會用若干時間定出3個“提早推行”項目的詳細安排和日後進行重建項目的方向。舉例而言，土地、安置及補償委員會曾與目標區的居民舉行多次會議，並先後多次到訪目標區，收集居民對補償事宜的意見。他預期市

建局憑着從3個“提早推行”的項目所得的經驗，日後將可更有效率地推行市區重建項目。

在5年期業務綱領草案中25個土發公司項目的優先次序

19. 市建局行政總監回應葉國謙議員就土發公司25個未完成項目的實施時間表提出的詢問時表示，市建局完全明白實施該25個土發公司項目的迫切性。在此方面，市建局已另行徵求財政司司長批准，在業務綱領草案及業務計劃草案有定案之前展開該25個土發公司項目的其中3個，作為“提早推行”的項目，並已得到財政司司長批准。該3個項目將可為日後進行重建項目提供寶貴的經驗。至於其餘22個土發公司項目，則會按所編配的優先次序納入市建局的5年期業務綱領草案內。

20. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回答陳婉嫻議員的提問時澄清，政府當局所作的承諾是向市建局建議優先處理土發公司25個未完成的項目。她知道市建局會把該25個土發公司項目全部納入5年期業務綱領草案內。陳議員認為，在首個5年期業務綱領中，市建局應先實施餘下的22個土發公司項目，然後才實施其他市區重建項目，因為在那些受已公布的土發公司項目影響的地區，業主等候進行重建已有一段很長時間。

21. 陳偉業議員認為，當局早應進行現時這3個“提早推行”的項目。他要求規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)和市建局行政總監披露業務綱領草案及業務計劃草案擬備工作進展緩慢的真正原因，以及政府當局或市建局應否為擬備草案進展緩慢負責。

22. 何鍾泰議員詢問，在3個“提早推行”的項目中，莊士敦道重建項目是否包括重建灣仔茂羅街及巴路士街政府土地上的舊樓。他表示，他最近到過該等舊樓，發覺當中的衛生情況和環境極為惡劣，政府當局必須從速處理。市建局行政總監表示，何議員所提及的兩條街道均不在莊士敦道重建項目界線範圍內。然而，他答允把何議員關注的事項轉達有關政府部門跟進。

政府當局

未來路向

23. 鑒於市區重建工作的進度廣受公眾關注，而政府當局及市建局並無清楚表明市建局首個5年期業務綱領草案會在何時定案，議員同意邀請市建局董事會主席出席在2002年2月8日上午8時30分舉行的特別會議，進一步討論市建局的工作計劃。議員又要求市建局行政總監和規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)跟進議員就兩個

草案的定案時間，以及土發公司餘下22個未完成項目的確實推行時間表所提出的關注事項。

24. 在劉慧卿議員建議下，並經議員同意，事務委員會將於2002年1月25日的內務委員會會議上，向內務委員會匯報其關注土發公司25個未完成項目延遲實施及有需要加快推行該等項目的事宜。事務委員會亦會建議內務委員會向政務司司長提出此事。

(會後補註：事務委員會已向內務委員會提交有關“前土地發展公司25個未完成項目延遲實施的事宜”的報告(在2002年1月24日發出的立法會CB(1)900/01-02號文件)。內務委員會在2002年1月25日的會議上支持事務委員會的建議，隨後內務委員會主席於2002年1月28日將議員關注的事項轉達政務司司長。)

II. 新界東南發展策略檢討研究

(立法會CB(1)355/01-02號文件)

25. 委員察悉，政府當局曾在2001年2月5日的事務委員會會議上，就新界東南發展策略檢討研究第三階段向議員作出簡介。政府當局其後在2001年11月中向議員提供了一份資料文件，以及有關研究的第三階段公眾諮詢報告和行政摘要。

26. 規劃署總城市規劃師(次區域)扼要指出，有關研究的第一及第二階段公眾諮詢工作已在1999年完成，而第三階段的公眾諮詢工作亦已在2001年5月初結束。他繼而利用電腦投影片作出介紹，重點講述研究過程、把新界東南部發展為“香港的消閒花園”的規劃策略、3個規劃大綱(即土地用途大綱、旅遊和康樂大綱及景觀和自然保育大綱)、工程計劃大綱、行動區計劃、在第三階段公眾諮詢期內接獲的主要意見和建議，以及政府當局對該等意見和建議的回應。

諮詢工作及研究進展

27. 陳偉業議員、陳婉嫻議員及劉慧卿議員對政府當局在研究過程中就新界東南發展策略進行了全面的公眾諮詢表示讚賞。然而，黃容根議員及劉慧卿議員認為，完成該項在1999年已展開的研究需時太長，政府當局應加快推行有關策略，把新界東南部發展為香港的消閒花園。另一方面，陳婉嫻議員認為政府當局應繼續就詳細方案徵詢公眾意見，然後才實行該等方案。規劃地政局

首席助理局長(規劃)表示，有關研究旨在制訂新界東南的規劃大綱。待推行新界東南發展策略所需的規劃大綱有定案後，政府當局首先會修改有關的分區計劃大綱圖，稍後將按情況所需，就詳細的推行方案徵詢有關區議會及／或其他地區組織的意見。

在會議席上提出的其他意見及建議

政府當局 28. 鑒於事務委員會會議時間不足，主席提議政府當局在會後就議員提出的關注事項及建議作書面回覆，政府當局答允此事。議員在席上所提出的關注事項和建議如下：

- (a) 陳偉業議員認為，政府當局就新界東南的消閒及輔助設施進行規劃時，應緊記讓市民可享受各式各樣的消閒活動，例如舉家到郊外暢遊、參加訓練營或長者度假計劃等；
- (b) 葉國謙議員支持把新界東南部發展為“香港的消閒花園”這個概念，並贊成提供足夠的公共交通設施，方便訪客前往不同的旅遊點。他又認為當局應提供充足的泊車設施，讓市民整日可在西貢區“泊車遊玩”；
- (c) 黃容根議員建議發展往大浪灣的交通設施，方便市民到該區進行一些無須花費太多的康樂活動。他又建議政府當局考慮在區內興建海岸公園，以及提供水上康樂／體育設施；
- (d) 陳偉業議員要求政府當局清楚指明新界東南自然保育區的範圍，以及為達到自然保育的目標而採取的有關措施；
- (e) 劉慧卿議員關注到旅遊業可能會對區內環境構成不利影響，並促請政府當局採取適當的措施，在發展該區的同時保護環境。對於在區內興建低密度及中等密度房屋的建議，她表示有所保留；
- (f) 葉國謙議員詢問當局有何措施，為西貢區各條主要公路沿途兩旁的破落地點和私人地段上的舊樓進行翻新工程。由於在研究區內的農地只有約12%為常耕農地，葉國謙議員建議把餘下其中一些農地發展為推

廣餘暇耕種活動的園地，讓普羅大眾可直接參加，體驗耕種之樂；及

- (g) 劉皇發議員批評新界東南部的土地用途地帶局限了該區的發展潛力。他促請政府當局在檢討新界東南的土地用途及擬訂有關發展方案時，顧及所涉私人土地擁有人的權利，並考慮新界各鄉事委員會的意見。

III. 其他事項

29. 議事完畢，會議在上午10時45分結束。

立法會秘書處
2002年6月11日