

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)509/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日 期：2004年11月23日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉皇發議員, GBS, JP (主席)
劉秀成議員, SBS, JP (副主席)
何鍾泰議員, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
蔡素玉議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
李永達議員
李國英議員, MH
林偉強議員, BBS, JP
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP

其他出席議員：李華明議員, JP
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：黃容根議員, JP
霍震霆議員, GBS, JP

出席公職人員：議程第IV及V項

房屋及規劃地政局副秘書長
(規劃及地政)2
聶世蘭女士

房屋及規劃地政局首席助理秘書長
(規劃及地政)4
羅翠薇女士

市區重建局

行政總監
林中麟先生

機構策略統籌
祁能賢先生

物業及土地部總經理
黃偉權先生

地區發展策略顧問
莫耀光先生

應邀出席人士：議程第IV項

舊區租客大聯盟

召集人
謝福波先生

召集人
朱祝英女士

重建監察

成員
任偉生先生

成員
楊國健先生

H15關注組

代表
霍麗貞女士

代表
溫雪珍女士

議程第V項

灣仔區議會

主席
黃英琦女士

市區更新專責小組主席
陳耀輝先生

市區更新專責小組副主席
金佩瑋小姐

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)265/04-05號文件 —— 2004年10月26日
會議的紀要)

2004年10月26日會議的紀要獲得確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)134/04-05(01)號文件 —— 楊森議員與李
柱銘議員於
2004年10月
21日就“馬坑
盆景公園”致
秘書處的函件

立法會CB(1)174/04-05號文件 —— 中西區區議會
於2004年10月
27日清楚述明
該區議會對隨
街擺放貨斗問
題的關注意見
的來函

- 立法會CB(1)176/04-05(01)號文件 —— 關於“132CD — 屯門青麟路雨水排放系統改善工程”的資料文件
- 立法會CB(1)217/04-05(01)號文件 —— 香港日本人旅客手配業社協會於2004年10月27日就中區警署建築群文物旅遊發展計劃致秘書處的函件
- 立法會CB(1)239/04-05(01)號文件 —— 政府當局於2004年11月12日就“有關解決土地契約遺失或難以辨認問題的立法建議”致秘書處的函件
- 立法會CB(1)243/04-05(01)號文件 —— 有關土地註冊處推出中央註冊服務的資料文件
- 立法會CB(1)252/04-05(01)號文件 —— 題為“有關儲油裝置牌照及建築專業人士和承建商註冊的擬議收費修訂”的資料文件
- 立法會CB(1)284/04-05(01)號文件 —— 房屋及規劃地政局於2004年11月19日致秘書處的函件，當中提供一份關於“發布私人住宅一手市場的供應統計數字”的文件)

2. 委員察悉秘書處自2004年10月26日的事務委員會上月例會後發出了上述資料文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)263/04-05(01)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 為方便各委員出席會議，委員同意把原定安排於2004年12月28日舉行的事務委員會下月例會，提前至以下其中一個日期及時間舉行 ——

(a) 2004年12月21日(星期二)上午10時45分；或

(b) 2004年12月22日(星期三)下午2時30分。

委員同意秘書應發出通告，請委員表明其屬意的會議日期。

(會後補註：有關通告已於2004年11月24日隨立法會CB(1)320/04-05號文件送交委員。)

4. 委員同意於上述會議上討論政府當局就4112CD —— “新界北部雨水排放系統改善計劃 —— A部分”建議的項目。

5. 委員並同意安排於2004年12月16日(星期四)舉行一次3小時的特別會議，就“西九龍文娛藝術區發展計劃”接見團體代表。曾應發展建議邀請書提交建議的5位倡議者將獲邀請出席該次會議。秘書處會就擬邀請出席會議的團體的名單發出通告，供委員提出意見。

(會後補註：有關通告已於2004年11月24日隨立法會CB(1)321/04-05號文件送交委員。)

6. 委員進一步同意，把與處理由“其他指定用途”土地改劃為住宅或商業用途土地的申請有關的事宜，納入事務委員會的待議事項一覽表。

7. 關於待議事項12“中環填海計劃第III期”，梁家傑議員建議事務委員會要求政府當局提供有關擬進行填海的土地的規劃詳情，例如輔助道路網絡、樓宇高度、計劃作商業用途的土地的百分比等。事務委員會討論該事項時，亦應邀請團體代表表達意見。

8. 張學明議員建議，事務委員會應在2005年7月討論關於“鄉議局在與立法會議員舉行的會議上提出的事項”的待議事項17。

IV. 市區重建項目的收地補償安排

- (立法會CB(1)196/04-05(02)號文件 —— 舊區租客大聯盟於2004年10月6日提交的意見書
- 立法會CB(1)287/04-05(01)號文件 —— 重建監察進一步提交的意見書
- 立法會CB(1)196/04-05(01)號文件 —— 重建監察於2004年10月1日提交的意見書
- 立法會CB(1)287/04-05(02)號文件 —— H15關注組提交的意見書
- 立法會CB(1)263/04-05(02)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
- 立法會CB(1)263/04-05(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備的關於“市區重建項目的收地補償安排”的背景資料簡介)

9. 委員察悉下列於會議席上提交的文件 ——

- (a) H15關注組提交的意見書的附件2、8、9及11(立法會CB(1)287/04-05(02)號文件)；
- (b) 中區士丹頓街及永利街重建業主關注組與士丹頓街及永利街重建租客組於2004年11月22日提交的意見書；
- (c) 3名東區區議會議員於2004年11月22日提交的意見書；及
- (d) 何秀蘭女士於2004年11月21日提交的意見書。

(會後補註：上述意見書已於2004年11月24日隨立法會CB(1)317/04-05號文件送交委員參閱。)

與團體代表會晤

與舊區租客大聯盟會晤

(立法會CB(1)196/04-05(02)號文件)

10. 舊區租客大聯盟召集人朱祝英女士及謝福波先生向委員簡介該聯盟於會議席上提交的日期為2004年11月23日的意見書。

(會後補註：該聯盟的意見書已於2004年11月24日隨立法會CB(1)317/04-05(01)號文件送交委員參閱。)

與重建監察會晤

(立法會CB(1)196/04-05(01)及287/04-05(01)號文件)

11. 重建監察成員楊國健先生向委員簡介該組織最近提交的意見書(立法會CB(1)287/04-05(01)號文件)。

12. 重建監察成員任偉生先生舉例說明市區重建局(下稱“市建局”)的估價如何武斷，並強調市建局有需要披露其估價，以確保有關估價公平和可予接納。據報章所指，市建局在推行市區重建項目的過程中招致經營虧損，他亦對此表示懷疑。

與H15關注組會晤

(立法會CB(1)287/04-05(02)號文件)

13. H15關注組代表溫雪珍女士向委員簡介該關注組提交的意見書。

14. 主席向上述出席會議以表達意見的團體代表致謝。

與政府當局及市區重建局會商

政府當局

15. 市建局行政總監以錄影帶向委員簡介市建局的工作，以及市區重建項目的收購物業補償安排。政府當局在回應主席時答允就團體代表所提交的意見書及提出的關注事項提供綜合回應。

(會後補註：市建局行政總監就此議項發表的序辭全文的複印文本已於2004年11月25日隨立法會CB(1)330/04-05(01)號文件送交委員參閱。)

自置居所津貼呎價的仲裁與估價機制

16. 涂謹申議員表示支持團體代表對設立獨立的仲裁機制的訴求，藉以確保估價公平及減少市建局與受影響居民因自置居所津貼呎價的估價而產生的爭議。舉例而言，擴大土地審裁處的權限範圍，使其可審裁自置居所津貼呎價事宜，將可取得此成效。儘管居民可就收回土地一事向行政會議提出上訴，但有關的審議工作會以閉門形式進行，因此實有必要設立一個獨立的仲裁機制。若設有處理自置居所津貼呎價的獨立仲裁機制，受

影響的居民將會較為願意在定出津貼款額前遷出。在此方面，他亦促請市建局披露其委託的專業測量師行所作出的估價。

17. 市建局物業及土地部總經理在評論上述建議時提出下列要點——

- (a) 鑒於為每個項目的自置居所津貼呎價評估工作相當複雜，市建局會以公開招標方式委託7間專業測量師行進行估價。有關的測量師行須根據專業準則和地政總署署長頒布的指引，評估適用的自置居所津貼。其後，市建局會根據該7家測量師行估價的加權平均數，釐定項目的自置居所津貼呎價。自2002年起，此做法已在多個市區重建項目中採用，並獲大部分的住宅單位業主接納。
- (b) 市建局如無法藉與業主進行磋商以收購其物業，因而須根據《收回土地條例》(第124章)收回有關土地，受影響人士可就領取自置居所津貼的資格，向獨立的自置居所津貼上訴委員會提出上訴。如有需要，有關個案亦可轉介土地審裁處就法定補償金作出審裁。

市建局

18. 應主席要求，市建局物業及土地部總經理同意向委員提供一份文件，解釋如何評估市建局所進行的項目的自置居所津貼呎價。

19. 儘管市建局作出上述澄清，涂謹申議員仍重申，市建局須向業主披露有關的專業估價，並須設立獨立的仲裁機制，以便在出現爭議時審裁有關的自置居所津貼呎價。依他之見，假如不少業主認為市建局就自置居所津貼進行的評估如該局所指般可以接受，土地審裁處兼負審裁自置居所津貼呎價的額外責任後，工作量也不會因此而過重，重建的進展亦不會減慢。

20. 市建局行政總監在回應時答允考慮披露由該局委託的測量師行所評估的自置居所津貼呎價，以及他們在估價過程中的考慮因素。至於設立獨立仲裁機制的建議，他指出市建局早已成立了覆核委員會，負責覆核在市建局收購物業階段中業主對有關自置居所津貼領取資格的決定感到不滿的個案。覆核委員會共有35名來自不同界別的成員，其中5人(包括身任社會工作學系教授的主席)為市建局董事會成員，。覆核委員會的成員亦包括立法會議員。市

建局的覆核委員會現時的成員組合已包括不同利益的代表，而覆核委員會亦一直均能公正無私地履行其職能。儘管如此，市建局仍會致力進一步改善其覆核委員會的運作。

21. 涂謹申議員並不信服市建局為何不能披露其估價。陳偉業議員和李永達議員亦同樣不表信服。李議員尤其認為，作為專業測量師，由市建局委託的測量師行應會願意披露他們的估價。由於披露估價有助確保測量師行不會因害怕失去市建局的服務合約而蓄意低估物業的價值，因此披露估價的做法是相當重要的。

市建局

22. 市建局行政總監在回應時表示，該局已經會向業主及他們的測量師提供擬被收購的物業的公開市值估價報告。他並向委員講述部分測量師對披露估價的憂慮。他表示，部分測量師憂慮，受影響的居民如不滿測量師的估價或會釀成衝突。有些測量師亦表示，他們的估價如須披露，他們可能傾向作出較高的估價以避免引起衝突。基於測量師的憂慮，披露估價對確保估價工作公正無私並無幫助。儘管如此，鑒於委員的關注，他重申市建局會仔細考慮有關公開專業估價的建議。

23. 李永達議員表示，專業測量師如確曾就披露估價表達該等憂慮，實在叫他失望。對於測量師假設居民會因不滿測量師的估價而與他們發生衝突，他認為這對居民來說是一種侮辱。而推定測量師或會因估價可能被披露而蓄意高估自置居所津貼呎價，這對測量師來說也是一種侮辱。他相信，專業人士應該有專業操守，並認為市建局行政總監不應為不披露市建局的估價而編造藉口。陳偉業議員亦表示，披露市建局的估價應不會有任何困難，因為市建局可選擇不讓反對披露估價的測量師行參與估價的工作。

24. 市建局行政總監在回應時強調，他只是讓委員得悉部分測量師對披露專業估價的意見和憂慮。這並不代表他認同該等憂慮可作為測量師不披露估價的合理解釋。他強調市建局必須在各方人士的意見中作出平衡，並會仔細研究有關披露專業估價的建議。

其他意見和關注事項

25. 陳偉業議員對市建局和地政總署在透明度方面毫無改善表示失望。他促請市建局行政總監提出創新的措施，改善市區重建的過程。市建局行政總監在回應時感謝委員對市建局工作的支持。他表示，市建局有25個重建項目和不少工作方式均是前土地發展公司(下稱“土發公司”)留下的，而他必須予以跟從。雖然如此，市建局現正積極探討多項推行市區重建項目的新措施。

26. 陳偉業議員指出，雖然立法會曾於2001年7月4日會議上通過一項議案，促請政府當局檢討收回土地政策，尤其是有關收回商用物業的補償政策，但政府當局在這方面所作的改善仍乏善足陳，他對此表示遺憾。他亦指出，市建局要求受影響的商舖業主／商戶提供經營業務的零瑣細節以供計算補償金，但卻拒絕披露其估價，這做法並不公平。石禮謙議員認同他的意見。

27. 市建局行政總監在回應時澄清，在收購商舖以作重建發展時，分別代表市建局和商舖業主／商戶的測量師均會與對方公開交換估價資料。房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2證實，政府在收回商用物業時會採用相同的做法。她同意政府可進一步簡化和加快申索補償的處理程序。她並闡釋，為解決有關業務損失的爭議，政府自2001年起已就非住宅物業的補償安排作出改善，並向商用物業的租戶、業主和自用業主發放根據被收回物業應課差餉租值的倍數計算的特惠津貼。

28. 陳偉業議員促請市建局因應團體代表的要求，考慮推出“樓換樓”的計劃。他強調，雖然前土發公司就有關計劃進行的試驗未如理想，但鑒於受影響的業主是被迫放棄他們的物業，市建局應向他們提供更多的補償方案。市建局行政總監察悉其意見。

29. 石禮謙議員對團體代表的不滿表示理解。他亦同意團體代表的意見，認為發放予租戶的特惠款額不應設定上限，並且促請市建局恪守由其提出的以人為本的方針。市建局行政總監在回應時澄清，特惠款額並無上限，而前土發公司的項目將繼續根據在《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》通過成為法例之前已生效的公式計算。只有為鼓勵受影響居民提早遷出物業而在特惠款額以外提供的額外獎勵款額，才設有20萬元上限。

V. 灣仔市區重建計劃

- (立法會CB(1)196/04-05(03)號文件 —— 灣仔區議會提供的立場書
立法會CB(1)263/04-05(04)號文件 —— 市區重建局提供的資料文件)

與灣仔區議會會晤

30. 灣仔區議會主席黃英琦女士向委員簡介該區議會有關灣仔市區重建計劃的立場書。

與政府當局及市區重建局會商

31. 市建局行政總監向委員簡介市建局對灣仔區議會的立場書所作的回應。

(會後補註：市建局行政總監就此議項發表的序辭全文的複印文本已於2004年11月25日隨立法會CB(1)330/04-05(02)號文件送交委員參閱。)

整體方針

32. 石禮謙議員特別提述市區重建的近期趨勢傾向保留舊區，他並對灣仔區議會提供的立場書表示支持。他亦對灣仔區議會願意在推行市區重建方面擔當促成者的角色表示欣賞，並促請市建局積極回應他們的建議。李永達議員認同他的意見。他指出，灣仔區議會的立場書和H15關注組提供的意見書內提出的建議，幾乎全遭否決，他質疑市建局有否恪守以人為本的方針、鼓勵公眾參與該局的項目，以及保留舊區的特色。他要求市建局行政總監以利東街項目為例，顯示市建局如何恪守該等原則。

33. 市建局行政總監在回應時表示，雖然市建局與灣仔區議會考慮的優先次序和重點或有不同，但卻大致同意灣仔區議會就有需要在更新舊區的同時，盡量減少對社區及商舖的影響所提出的意見。他向委員保證，市建局會以綜合的4R策略推行灣仔市區的重建工作，除了在適當的地區進行拆卸重建，更會協助業主復修樓宇、在可能的情況下保育具有建築、歷史或文化價值的樓宇，以及全面活化舊區。市建局會竭盡所能，擬訂如何使灣仔區以最佳的方式重建，以保存該區的特色，並會確保按照受影響居民的個人需要作出妥善的安置。有關此事，陳婉嫻議員認為，如要真正幫助居民解決在物色重置單位方面的困難，市建局應放寬有關購買重置單位的多項限制，又或推出“樓換樓”的計劃。

利東街項目

34. 石禮謙議員表示，為鼓勵社區參與市區重建的過程，市建局應認真考慮由H15關注組就推行利東街項目提出的另一個方案(下稱“H15關注組的方案”)，把該條街道保留成為一個喜帖中心。

35. 市建局行政總監在回應時解釋，市建局早已詳細研究H15關注組的方案。然而，相對保留建築物，保留個別行業或活動存在多種具體困難。舉例而言，大部分在利東街印刷喜帖的商戶均為出租處所的租戶。即使市

建局能保存及復修現有樓宇，亦不能保證業主願意長期續租給其現有租戶，或供租戶繼續經營現有業務。鑒於市場情況瞬息萬變，市建局亦無法確定租戶會營業至何時。再者，市建局已與業主達成協議，在647個受利東街項目影響的業權中，該局已購得75%的業權。至於那些屬意繼續在同區居住的人士，該局的前線職員亦正積極協助他們在附近物色重置單位。

36. 石禮謙議員認為，市建局應更積極研究H15關注組的方案，因為該方案可同時提供樓換樓補償和原區安置。再者，H15關注組方案的建議者花了不少時間擬訂計劃，市建局應與他們討論有關詳情。有關此事，涂謹申議員促請市建局認真研究H15關注組的方案，是否一如該關注組所稱，其方案與市建局的計劃同樣在財政上可行。

37. 陳婉嫻議員贊同上述意見，並表示H15關注組的方案正是一個說明如何能夠保存本土經濟的絕佳例子，把本土經濟連根拔起只會令原已十分嚴重的失業問題加劇。她認為市建局不應以財政緊絀為由，而拒絕重新考慮H15關注組的方案。她亦指出，現時剩下的舊社區已寥寥可數，因此實應積極保留該等社區。把在永安街(又稱花布街)經營布疋生意的布商任意遷移至西港城已證明行不通。市建局應汲取教訓，避免重蹈覆轍，並應按H15關注組方案所建議的，訂立有關復修利東街的樓宇的安排。

38. 市建局行政總監在回應委員多次要求重新考慮H15關注組的方案時提出下列要點 ——

- (a) 利東街部分舊建築物的結構並不安全，因此不能保留。即使部分建築物可予保留，復修工程仍需待受影響的居民遷出後才可展開，原因是復修工程會對他們造成嚴重的滋擾。因此，有些居民可能會選擇永久遷離物業，以換取獲得安置或補償，而不在完成復修工程後搬回原地；
- (b) 利東街的發展模式尚在初步階段。市建局已在公開比賽中覓得5項設計以供參考和引發更多意念。該局稍後會與灣仔區議會和社區緊密磋商，推展以更全面的方式完全活化涵蓋利東街及其鄰近地方的舊灣仔市中心的發展概念。在此過程中，市建局會研究H15關注組的方案，並會考慮其他能夠保留本區特色和加入旅遊景點的意見；及

(c) 除了財政因素外，亦有需要考慮H15關注組方案在技術和法律方面的影響。

39. 陳婉嫻議員提述上文第38(a)段時表示，在工程進行期間，受影響的居民可被安置入住出租物業，以便他們在工程完成後遷回該處。

40. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2就上文第38(c)段提供補充資料時澄清，雖然市建局須以應有的審慎態度和應盡的努力處理其財政，但亦可彈性地以其他項目所得的收益填補部分項目招致的虧損。此外，市建局如預期若干項目會為了更切合社區的需要和意見而招致赤字，市建局可在每年提交予財政司司長核准的5年業務綱領中，反映該局如何計劃推展該等項目，以及如何解決該等項目的財務影響。社區的意見絕不會單因財政考慮而被忽視。

41. 黃英琦女士在作最後補充時強調，灣仔區議會的立場書並非只以利東街項目為着墨點。他們只是以該項目為例，說明在市區重建政策中存在的許多根本問題。她促請委員繼續跟進有關課題，並確保私人物業只有在理據充足的情況下，才可被收回用作公共用途。

VI. 其他事項

42. 議事完畢，會議在下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月17日