

立法會：發展局局長在立法會文物保護小組委員會發言重點(只有中文)

以下為發展局局長林鄭月娥今日(十月二日)在立法會民政事務委員會轄下文物保護小組委員會的發言重點：

多謝主席、各位委員，我很高興今日能夠再次出席文物保護小組委員會的會議，與市建局(市區重建局)一起向大家匯報關於衙前圍村項目的最新進展。

委員記得在上一次七月十八日的會議上，就衙前圍村項目各位委員表達了許多寶貴的意見。委員會要求我們提供衙前圍村項目保育計劃的詳細資料，我們在會議前提交了文件，正如主席所講，稍後市建局及建築師會向大家作一個比較詳細的介紹。

另外，在當日會議上，委員希望市建局研究，在完成衙前圍村項目的規劃前，盡快向村民提供補償，即簡單當時所謂「先補償、後規劃」的提議，讓居民盡快遷出，改善他們的生活環境。但是，委員同時關注到，如果單就衙前圍村這個項目作出特殊安排，會否引致日後有司法方面的挑戰。就相關問題，我會在稍後的發言向大家作出匯報。

我現在想向大家宣布，考慮到村民現時居住環境的惡劣及衙前圍村項目的最新發展，稍後我們會談到這最新發展，市建局已決定不應再推遲這個項目的正式啟動，我亦已按市建局的要求，在今日批准了市建局為衙前圍村項目進行住戶狀況調查。事實上，這時候正正市建局的同事到了衙前圍村開展這住戶狀況調查。由於衙前圍村現時住戶數目不多，所以我們相信調查工作會很快完成，稍後市建局會向村民提供補償或安置。我相信各位都會歡迎這個消息。

衙前圍村項目的正式啟動，當然滿足了村民的長期訴求，但為了讓各位議員和大眾對我們今次開展重建項目的法定程序有更清晰的理解，我希望用數分鐘向大家介紹或概述我們在衙前圍村項目考慮到的因素和特殊背景。

衙前圍村項目是前土地發展公司，或土發公司，於一九九八年已經宣布的發展提案。換句話說，它是已經宣布的項目。市建局於二〇〇一年成立時，從當時的土發公司接手這個項目。

根據《市區重建局條例》第36條第4款，凡任何發展提案已按照已廢除的《土地發展公司條例》第5(2)(b)條擬備，該提案可由市建局繼續進行和完成，換句話說猶如該條例未被廢除一樣，執行有關的權力及職責均由市建局落實。衙前圍村項目正正就是屬於這種經土發公司擬備了的發展提案，因此法律上衙前圍村項目是一個已獲確認可由市建局繼續進行和完成的項目。

從規劃管制而言，即所謂的 **Planning Control**，衙前圍村項目同樣是一個已可進行的計劃。市建局現時建議把衙前圍村重建用作商住用途，商住用途是符合該區分區計劃大綱圖 (**Outline Zoning Plan**) 的規劃，因為這塊地是規劃作「住宅 (甲類)」 (**Residential Group (A)**)，這用途是完全容許商住作用，所以這項市建局的發展是完全合乎《城市規劃條例》下許可的做法，所以市建局在開展衙前圍村項目是不須向城規會申請。

事實上，市建局可以按照法例賦予的權力繼續進行和完成衙前圍村項目。因此，某程度上「先補償、後規劃」的說法並不完全恰當。

但必須要承認，在多年來開展衙前圍村項目有一個啟發，因為它有一個獨特的地方。其獨特地方是超過三分之二的業權是由單一發展商擁有，所以為了謹慎行事，市建局有必要與擁有主要業權的發展商商討重建發展，否則大家可以想像出現的情況是市建局完成補償村民，收回這些少數業權，但項目因未能與單一的發展商商討完成，亦都未能開展。此外，當然衙前圍村亦是一個涉及保育的項目。

我們已充份考慮了上述的特殊情況，認為有足夠的理據正式啟動衙前圍村項目開展，盡快為村民提供補償。

現在讓我簡單介紹我們就上述特殊因素作出的考處理據。第一，正如我早前提到，根據《市區重建局條例》的過渡性條文，市建局可以繼續進行和完成土發公司留下來已經擬備的發展提案，市建局在這工作上是可以行使土發公司的權力及職責。

在土發公司當時的條例內，只要土發公司進行一切有利於或有助於達致條例第 4 條所宣布或准許的宗旨的事情，或進行一切土發公司認為有利並妥善貫徹公司宗旨而需要做的事情都是可以的，都是有法理基礎。簡單來說，只要今次市建局在衙前圍村這項目啟動的決定或行事是為承擔、鼓勵、推動及利便市區重建的宗旨，便符合法律的要求。

市區重建以人為本，正如我在上次會議上向委員表示，改善衙前圍村村民的居住環境確有迫切性。我在七月十六日親自到衙前圍村，目睹該處的建築物相當破落殘舊，加上缺乏適當的衛生設施及存在不少僭建物，村民生活環境日益惡劣。有鑑於衙前圍村村民正處於這比較惡劣的居住環境，而且似乎日益惡化，協助他們早日改善居住環境是有迫切需要。早日開展衙前圍村這個發展提案，我們認為是關乎、有利及有助於市區更新的最終目標。受影響的個別業主及村民，以至黃大仙區議會及本立法會，均支持政府及市建局早日開展這個發展提案。況且衙前圍村這項目尚待補償的數目是相當少，所以不會為市建局帶來不可承擔的財政後果。

此外，市建局一直積極地與項目內擁有主要業權的發展商商討重建發展和最新的保育模式，並且已取得非常良好的進展，稍後我們向大家介紹。

開展衙前圍村重建項目的另一考慮是如何達致發展和保育並重。過去兩個月，市建局在這項工作上取得很好的進展。市建局已就如何保育圍村的文物及盡量重塑圍村風貌，作出了很大的努力。他們在委員會文件中所介紹的保育策略，已盡量平衡發展和保育的要求。稍後建築師林雲峰教授會向各位介紹。

這套保育方案，市建局已於二〇〇七年九月十四日及九月二十七日分別諮詢了衙前圍村村民及黃大仙區議會的意見，得到村民及黃大仙區議會的支持。在這兩個場合上，村民和區議會再次重申希望市建局能盡快開展計劃。

基於上述考慮，我認為早日開展衙前圍村項目是有充分理據。所以，我日前親自去信市建局主席，促請市建局盡早決定正式開展衙前圍村項目。我很高興市建局已於今日同意開展衙前圍村項目。

最後，在小組委員會上次的會議上，涂謹申議員擔心，假如市建局現在向衙前圍村村民作出補償，而其他前土發公司項目沒有得到相同待遇，會否日後引起司法上的挑戰。所以我們在這段時間亦與法律顧問研究過，我們得到的法律意見顯示，這問題其實很大程度上視乎每個重建項目及個案的實際情況，所以必須逐個個案考慮，不能一概而論。就衙前圍村項目，考慮到剛才與大家分析的實際情況，我們認為盡早正式啟動衙前圍村項目是有充份理據的，不應成爲一個可援引的先例。

最後，我邀請市建局執行總監林中麟先生向議員詳細介紹市建局衙前圍村計劃的詳情。

完

2007年10月2日（星期二）

香港時間19時19分