

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2023/99-00號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱  
並經主席核正)

檔 號：CB1/BC/9/99/2

### 《市區重建局條例草案》委員會 會議紀要

日 期：2000年4月3日(星期一)  
時 間：上午8時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：何承天議員(主席)  
何鍾泰議員  
李永達議員  
吳亮星議員  
夏佳理議員  
涂謹申議員  
陸恭蕙議員  
陳婉嫻議員  
梁智鴻議員  
梁耀忠議員  
程介南議員  
黃宏發議員  
黃容根議員  
劉慧卿議員  
譚耀宗議員  
馮志堅議員  
鄧兆棠議員

缺席委員：何世柱議員  
李卓人議員

出席公職人員：規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)  
余志穩先生  
  
規劃地政局首席助理局長(市區重建)  
聶世蘭女士  
  
署理規劃署助理署長(市區重建)  
李德強先生

**應邀出席人士**：土地發展公司

主席  
劉華森博士

總裁  
石禮謙先生

香港建築師學會

副會長  
林和起先生

會長  
韋栢利先生

香港工程師學會

副會長  
袁士傑工程師

資深會員  
蔡宇略工程師

香港規劃師學會

理事  
陳炳釗先生

理事  
何小芳女士

香港測量師學會

城市重建委員會主席  
李頌熹先生

城市重建委員會委員  
劉振江先生

香港城市重建協會

副主席  
張德和先生

城市規劃及基建委員會主席  
劉德先生

香港社會服務聯會城市規劃資源小組

助理總幹事(發展)  
古嫣琪女士

高級專業幹事(藥物濫用及愛滋病服務)  
彭盛福先生

香港基督教女青年會  
市區重建社會服務工作隊

總幹事  
郁德芬女士

督導主任  
盧超群女士

香港房屋政策評議會

總幹事  
葉肖萍小姐

代表  
賴偉良先生

**列席秘書** : 總主任(1)1  
梁慶儀小姐

**列席職員** : 助理法律顧問1  
黃思敏女士

高級主任(1)3  
余麗琮小姐

---

經辦人／部門

**I. 與團體代表會晤**

主席告知議員，是次會議是法案委員會安排接見團體代表的3次會議中的首個會議。法案委員會邀請了9個組織派代表出席今次會議，表達他們對條例草案的意見。該等代表重點講述其意見書所載以下要點：

2. 土地發展公司  
(立法會CB(1)1272/99-00(01)號文件)
  - (a) 土地發展公司(下稱“土發公司”)大致上支持條例草案，並促請立法會早日把條例草案通過成為法例。
  - (b) 對於市區重建局(下稱“市建局”)採用執行主席模式的建議有極大保留。
3. 香港建築師學會  
(立法會CB(1)1287/99-00(01)號文件)
  - (a) 市區重建策略將作為日後進行市區重建計劃的藍圖。條例草案應界定市區重建策略，並詳述以何方式制訂該策略。
  - (b) 條例草案應詳細說明收復舊樓和保存歷史建築物工作的推廣及執行機制。
  - (c) 市建局的首要工作是協助及鼓勵私人機構參與市區重建過程。
  - (d) 市建局的業務綱領與周年業務計劃一經財政司司長批准即應予以公布。
  - (e) 當局應檢討其他相關法例及計劃，例如《建築物條例》及改善樓宇安全貸款計劃，以助市建局執行職務。
4. 香港工程師學會  
(立法會CB(1)585/99-00號文件及CB(1)1272/99-00(02)號文件)
  - (a) 市區重建應旨在善用土地，並在全港及地區層面上提供最完善的運輸設施。
  - (b) 只要情況許可，便應進行修復舊樓的工作。政府應協助發展樓宇維修技術。
  - (c) 市建局應促進市區重建過程，而在維修舊樓方面亦應採取積極主動的態度。
  - (d) 在市區重建項目的規劃程序方面，條例草案應：

- (i) 清楚訂明批准發展項目的準則及規劃地政局局長考慮反對意見的時間；
  - (ii) 就發展項目設立上訴渠道；
  - (iii) 就發展計劃訂立反對機制；及
  - (iv) 訂定強制收回土地的準則。
- (e) 在釐定受市區重建項目影響的人士所得的補償額時，應考慮有關地點的重建價值。

5. 香港規劃師學會

(立法會CB(1)1290/99-00(01)號文件)

- (a) 條例草案只把重點放在重整舊區的外觀，但在改善舊區社會及整體環境方面則着墨不多。
- (b) 修復樓宇是進行市區重建的主要方法之一。條例草案未有提及收復樓宇的機制。
- (c) 應就每個發展項目／發展計劃進行社會影響評估，評估範圍應包括多方面的事宜，例如地區文化、社會及經濟聯繫、就業、提供社區設施、安置及搬遷需求等。
- (d) 應提高規劃過程的透明度，以加強市建局工作的公眾問責性。就發展項目提出反對的個案應可進行公開聆訊。此外，促進公眾對發展項目相關事宜的了解亦十分重要。

6. 香港測量師學會

- (a) 當局應公布有關市區重建策略的政策文件，其中應包括政府在諮詢過程中所作的承諾。
- (b) 市建局與各有關部門在維修舊樓方面應作出協調。政府應向業主提供更多協助，以便他們為樓宇進行改善及改建工程。
- (c) 應在市建局的業務綱領與業務計劃中加入有關在市區重建目標區保存古蹟的建議。

- (d) 私人機構在重建工作中應擔當主要角色。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)應予檢討，以降低強制售賣的基本限制，從而協助私人機構進行重建工作。
- (e) 關於條例草案第6條所指明市建局的一般權力，應訂立條文賦權市建局進行以下工作：
  - (i) “改善”樓宇；
  - (ii) 向其土地及建築物“發牌”；及
  - (iii) 對非住宅樓宇進行凍結人口調查。
- (f) 市建局應採用非執行主席模式作為董事會的運作模式。
- (g) 市建局不應非正式地公布將會進行的發展項目，以減低有關發展項目在公布後直至實際展開發展工作的一段期間對受影響各方所造成的不利影響。
- (h) 應在市區重建策略的政策文件中公布物業估值指引。此外，該政策文件應包括處理就自置居所津貼所提上訴的上訴機制。市建局應從速向受影響人士發放特惠補償款項。

7. 香港城市重建協會

(立法會CB(1)1317/99-00號文件)

- (a) 條例草案應盡快通過成為法例，以加快市區重建步伐和控制日益嚴重的市區老化問題。
- (b) 應設立獨立審裁小組，負責聆訊就發展項目提出反對的個案，並應公布考慮收地申請的準則。
- (c) 應縮短處理發展項目的反對意見所需的時間，並應盡可能以發展計劃方式進行重建工作，以加快市區重建過程。
- (d) 向受影響業主作出補償的現行準則應維持不變，即有關補償額應足以用來購買同區10年樓齡及面積與原有單位相若的單位。

8. 香港社會服務聯會城市規劃資源小組  
(立法會CB(1)1290/99-00(02)號文件)
- (a) 應採取以人為本的方針實施市區重建計劃。
  - (b) 應就每個發展計劃／發展項目進行社會影響評估，並應在籌備和實施有關計劃／項目時把評估結果納入考慮範圍。
  - (c) 應提高公眾在規劃程序中的參與程度。就發展項目提出反對的期限應延長至兩個月，並應就發展計劃訂立反對機制。
  - (d) 應成立跨界別支援機構，向受發展項目影響而有需要的人士提供所需援助。
  - (e) 區議會轄下應設立委員會，監察發展項目的進度。
9. 香港基督教女青年會 —— 市區重建社會服務工作隊  
(立法會CB(1)1272/99-00(03)號文件)
- (a) 條例草案應規定市建局須採取以人為本的方針進行市區重建。
  - (b) 為加強市建局對公眾的問責性，市建局主席和執行董事應定期出席立法會會議。在地區層面應設立諮詢委員會，為實施發展項目收集意見和建議。此外，發展項目的資料應在互聯網上公布及在市建局各辦事處展示，從而加強資料的發放。
  - (c) 應讓受發展項目影響的樓宇業主有機會與市建局磋商補償事宜。
  - (d) 受影響租戶應獲安置在原來居住的地區或附近地區，同時應可選擇以現金補償代替安置。
  - (e) 市建局應成立由有關專業人士組成的市區更新綜合服務隊，向受市區重建影響的居民提供各項必要服務。

10. 香港房屋政策評議會

(立法會CB(1)1007/99-00號文件、CB(1)1170/99-00號文件及CB(1)1287/99-00(02)號文件)

- (a) 市區重建是一個以人為本的過程。
- (b) 市建局董事會成員應包括立法會議員。
- (c) 政府應在有需要時向市建局注資，確保市區重建計劃不會因資金短缺而中斷。
- (d) 應讓公眾在更大程度上參與規劃程序，並就發展項目進行社會影響評估。此外，當局應舉行公開聽證會或進行公眾諮詢，搜集公眾對發展計劃的意見。市建局的業務綱領及業務計劃應向外公布。
- (e) 條例草案應述明補償及安置原則。
- (f) 受影響租戶應無須接受經濟狀況審查或其他安置資格審查。他們應獲安置在附近地區，或應可選擇以現金補償代替安置。

討論環節

*市建局的架構*

11. 團體代表關注到，市建局董事會若採用執行主席模式，在決策過程中便沒有制衡。議員對此亦表關注。土發公司的代表表示，土發公司現有的非執行主席架構一直運作得相當成功，市建局亦應採用相同架構。目前，土發公司管理局由土發公司主席領導。土發公司主席須為該公司的一切事務負責，並監督土發公司總裁執行該公司的日常管理工作。他們強調，在公共機構的管理架構中，主席與行政總裁各自擔當不同的職責是國際趨勢，以確保有適當的權力平衡。

*市建局對公眾的問責性*

12. 議員同意有需要加強市建局對公眾的問責性。香港規劃師學會的代表認為，雖然條例草案有條文規定市建局董事會成員須申報利害關係，以及市建局須備存申報利害關係登記冊供公眾人士查閱，但這仍不足夠。他們建議凡已披露本身與發展項目有利害關係的市建局董事會成員，均不得參與就該發展項目進行的討論和投票。為加強公眾對市建局工作的監察，香港房屋政策評



議會的代表建議委任立法會議員為市建局董事會成員，以及設立諮詢委員會，讓受影響人士參與發展項目。香港規劃師學會的代表則建議市建局董事會主席及執行董事應定期出席立法會會議，解釋市建局的政策及匯報該局的工作情況。

13. 關於市建局公開舉行所有會議的建議，香港測量師學會的代表指出，雖然有些事宜可以公開討論，但若市建局公開進行所有討論，未免不切實際，也不是可取的做法，因為這會過早披露一些性質敏感的資料。再者，公開舉行會議可能亦會令與會者無法對具爭議性的問題進行坦率的討論。

#### 修復樓宇

14. 議員同意修復樓宇是進行市區重建的重要方法之一。他們詢問可如何透過修復樓宇全面重建舊區。香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會及香港測量師學會的代表回應時表示，市區重建是一個持續的過程。在市區重建過程中，修復舊樓應與重建舊樓同步進行，修復工作包括為樓宇進行妥善的保養、修葺及改建工程。修復樓宇可改善已建設地區的環境，並減低進行重建的需要，從而降低市區重建工作的成本。此外，修復樓宇亦可避免對市民生活構成干擾。該等學會代表認為有需要訂立一項法定樓宇預防性維修計劃，由市建局及建築事務監督共同推行。

#### 政府當局的回應

15. 議員察悉法案委員會已要求政府當局就各個團體提出的意見及主要關注事項作出書面回覆。

16. 鑒於各個團體關注到受影響租戶的安置安排，以及進行社會影響評估和訂立舊樓維修計劃的需要，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)在回應時提出下列各點：

- (a) 政府當局已和房屋協會達成協議，後者會從現有房屋單位中每年撥出一定數額的租住公屋單位，以及興建遷置大廈，用來安置受發展項目影響的租戶。政府當局現時與房屋委員會進行的磋商進展良好，並有信心雙方可在條例草案獲通過成為法例前達成協議。

- (b) 政府當局已接納就每個發展項目進行社會影響評估的建議。然而，基於實際理由，該項評估不能在發展項目公布前進行。政府當局會審慎研究此事，並會在有需要時諮詢有關各方。
- (c) 政府當局制訂了一項新的法定樓宇預防性維修計劃，稍後會公布該計劃以徵詢公眾意見。根據有關計劃，若舊樓保養不善，該等樓宇的業主須依法對樓宇進行預防性維修。推行該計劃的工作會由市建局和建築事務監督共同分擔。要實行上述擬議計劃，須對《建築物條例》(第123章)作出修訂。

## **II. 其他事項**

17. 主席提醒議員，下次會議定於2000年4月14日(星期五)上午10時45分舉行。

18. 議事完畢，會議在上午10時30分結束。

立法會秘書處  
2000年11月21日