

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2127/99-00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6月10日(星期六)
時 間：上午9時
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：何承天議員(主席)
何世柱議員
李永達議員
李卓人議員
吳亮星議員
夏佳理議員
梁耀忠議員
劉慧卿議員
譚耀宗議員

缺席委員：程介南議員(副主席)
何鍾泰議員
涂謹申議員
陸恭蕙議員
陳婉嫻議員
梁智鴻議員
黃宏發議員
黃容根議員
馮志堅議員
鄧兆棠議員

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

規劃地政局助理局長(市區重建2)
何盛田先生

署理規劃署助理署長(市區重建)
李德強先生

高級助理法律草擬專員
施格致先生

政府律師
蔡之慧女士

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. 與政府當局舉行會議

政府當局就議員所關注市區重建局是否在審計署署長負責審查的範圍內一事作出的回覆
(立法會CB(1)1802/99-00(01)號文件)

由於政府可能會以注資方式向市區重建局(下稱“市建局”)提供款項，吳亮星議員認為有必要設立一套審核制度，例如按建議由審計署署長進行審查，以確保市建局妥善運用公帑。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，條例草案訂有多項機制，藉以監察市建局的工作。舉例而言，市建局每年須將5年業務綱領與業務計劃草案呈交財政司司長批准。市建局行政總監及兩名執行董事須應邀出席立法會會議，回答議員就市建局的工作提出的問題。此外，行政總監及兩名執行董事亦須直接為市建局的表現負責，因為他們的薪酬福利條件和僱傭合約獲得延續與否，均會由行政長官根據他們的工作表現決定。政府當局亦已因應香港會計師公會的意見修改條例草案第16條所訂的帳目及審計規定。市建局每年須把該局的事務報告、經審計的財務報表及核數師就該等報表擬備的審計報告提交立法會省覽。

2. 然而，劉慧卿議員認為市建局僅每年作出呈報並不足夠。她堅決認為應委任較高層的權力機關審查市建局的工作，例如由審計署署長負責進行審查。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，由於市建局須以合營

夥伴方式與私人發展商合作，按商業的原則運作，因此，若把市建局納入審計署署長負責審查的範圍，便可能會對該局的運作模式構成影響。例如，為免遭審計署署長批評，市建局可能要擬備詳盡的文件解釋其工作。譚耀宗議員贊同政府當局的見解，認為建議把市建局納入審計署署長負責審查的範圍會局限市建局實施重建項目的靈活性。

3. 李永達議員贊成賦予市建局更大彈性，但他重申有需要審查市建局的工作。他詢問政府當局會否考慮在市建局內設立獨立的審計組，並把該審計組每年擬備的報告提交立法會審閱。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)知悉土地發展公司(下稱“土發公司”)設有與李議員所建議者類似的制度。他表示會向土發公司了解有關情況，稍後向法案委員會作覆。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會 CB(1)1864/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

政府當局就議員在2000年6月5日會議上提出的關注事項所作的回覆

(立法會 CB(1)1802/99-00(02)號文件及 CB(1)1802/99-00(03)號文件)

4. 在自置居所津貼方面，劉慧卿議員提出警告，指建議用某段樓齡範圍內的單位作為重置單位價值的計算基礎會造成不公平的情況，以致在沒有10年樓齡重置單位的重建區居住的業主，所得自置居所津貼額會較其他重建區的業主為高。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)重申，當局是因應在條例草案公眾諮詢期間搜集所得的意見提出現行建議，目的是給予受影響業主更大彈性，特別是那些所住重建區沒有10年樓齡單位可供作為重置單位的業主，以便他們在同區可以有較多單位選擇。劉議員對政府當局的回應並不信服。鑒於條例草案並無訂立補償安排，劉議員認為主席有需要在條例草案進行二讀辯論時提述法案委員會委員一致贊成將自置居所津貼的計算基礎，由樓齡約8至10年的重置單位改為樓齡約8年的重置單位。

5. 李卓人議員察悉，根據政府當局的評估，若改變自置居所津貼的補償公式，以樓齡約8年的重置單位而非樓齡約10年的重置單位作為計算基礎，為期20年的市區重建計劃所需的自置居所津貼總額便會由212億元增至230億元，合共增加18億元。他詢問18億元此數字是按甚麼準則計算出來。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)

解釋，政府當局委聘了顧問對9個市區重建目標區內物業的價值進行研究，結果顯示若重置單位的樓齡減少1年，為期20年的市區重建計劃所需的自置居所津貼總額便會增加4%左右。按此方式推算，如自置居所津貼的計算基礎由樓齡約10年的重置單位改為樓齡約8年的重置單位，所需的自置居所津貼總額預計大概會增加8至9%(或18億元左右)。

6. 李永達議員認為，自置居所津貼總額在20年內增加18億元，與重建項目因有關居民的對抗行動而受拖延所招致的利息相比，是個相對較小的數目。由於調整後的自置居所津貼額會適用於未來根據《收回土地條例》(第124章)的收地行動，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為不宜進一步提高津貼額，否則會對其他需要收地的工務工程造成深遠的影響。李議員對政府當局的回應並不信服。他認為值得研究進一步提高自置居所津貼額，因為這會有助減少受收地影響人士作出的對抗行動，從而加快徵集土地過程。再者，由於日後根據《收回土地條例》採取的收地行動大部分都是為市建局進行，故此有關建議對其他工務工程的影響會極為輕微。

7. 梁耀忠議員注意到，在收地補償方面的糾紛有時可能是因政府測量師與受影響業主聘用的測量師作出的估值不同所致，一如重建華基工業中心的情況。他詢問政府當局日後會如何協調在估值上的差異。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，土發公司在重建堅尼地城時亦曾遇到類似問題，當時政府測量師不接納業主聘用的測量師所作的估值，理由是他們在進行有關評估時把違例搭建物也列為樓宇的一部分。為防止日後再有此類情況，地政總署會發出物業估值標準指引，供測量師參考。

8. 劉慧卿議員詢問出租單位可否視作商業單位，以便有關業主可就收地所引致的業務損失提出申索。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示未必可以如此，因為樓宇的主要用途已在租用條件中界定，並會作為補償額的計算基礎。他向議員保證，收回出租單位不會嚴重影響有關業主的生計，因為法定補償額本身足以讓業主購買樓齡和面積與被收回單位相若的重置單位。業主將重置單位出租，同樣可收取與以往相同的租金。業主就首個出租單位所得的一半自置居所津貼，可用來購買更新的單位，從而收取較高的租金。

9. 鑒於物業價格在過去數年大幅滑落，李卓人議員提出警告，指出支付予業主的補償額可能不足以用來償還按揭貸款，更遑論購買新的重置單位。規劃地政局

副局長(市區重建及屋宇)表示市建局會以體恤的態度，公平地處理有經濟困難的個案。該局可向有需要的業主提供過渡性貸款，幫助他們渡過難關。

10. 關於土發公司未完成的項目，劉慧卿議員詢問當局會否就土發公司已公布的25個重建項目重新進行凍結人口調查。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示此事有待市建局在2000年11月成立後作出決定，他目前不能就此提出意見。

11. 關於臨時市建局，主席指出，由於立法會將於2000年7月解散，而臨時市建局最快要到2000年7月才會成立，因此屆時將沒有立法會議員可委任為臨時市建局成員。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，若決定委任立法會議員為臨時市建局董事會成員，政府會按所需數目預留董事會成員席位，由新一屆立法會的當選議員擔任。

12. 關於條例草案第3(3)條，主席察悉並關注到，雖然市建局會作為政府在9個市區重建目標區徵集土地的代理人，但若市建局不被視為政府的僱員或代理人，對收地行動不滿的居民便可能無法向政府提出起訴。助理法律顧問1證實，不滿收地行動的居民不能就市建局的任何作為向政府提起法律訴訟。

13. 關於市建局董事會的非執行董事，吳亮星議員重申，由於非執行董事並非受薪，因此他們應無須就以市建局董事會名義所作的決定負上個人法律責任。他又促請政府當局讓有關人選清楚了解市建局董事會非執行董事的職責。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，按照政府當局的原意，市建局董事會非執行董事無須就以市建局董事會名義所作的決定負上個人法律責任。劉慧卿議員察悉政府當局已作出保證，但她仍然關注到，非執行董事可能仍要承擔董事會的決定引起訴訟所涉及的法律費用。主席表示市建局應為其非執行董事設立彌償保險制度。他補充，為免出現不必要的爭拗，政府當局應在條例草案中反映其政策目的，訂明在有人就市建局董事會所作決定提出法律申索的情況下，董事會的非執行董事可免負上任何法律責任。然而，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為不宜按建議作出上述豁免。他贊同助理法律顧問1的見解，認為市建局董事會非執行董事應無須就董事會所作的集體決定負上個人法律責任，但若某位董事身為市建局董事會成員，在明知第三者會倚靠其陳述行事的情況下，向該第三者作出疏忽或欺騙性質的陳述，該董事便須承擔侵權法律責任。在議員要求下，政府當局答允以文件述明其政策目的，

即市建局董事會非執行董事無須就以董事會名義所作的決定負上個人法律責任，亦不必承擔由此引起的法律訴訟所需的費用。

(會後補註：政府當局回覆載於立法會CB(1)1864/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

14. 關於條例草案第5(f)條，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局認為無須在條例草案中明文載述行政長官根據此條作出的任何命令均為附屬法例，因為有關命令顯然是一項附屬法例。行政長官在作出有關命令前，須按《基本法》第五十六條的規定徵詢行政會議的意見。有關命令會在政府憲報刊登，並須依照《釋義及通則條例》(第1章)第34條所訂的程序處理，亦即該命令須提交立法會會議席上省覽，以及通過“如不廢除或不提出修訂即屬通過的程序”。

行政長官回應議員要求房屋委員會在每年撥予市建局的安置單位定額中撥出20%，交由該局酌情決定以體恤理由用來安置受影響租戶的覆函
(立法會CB(1)1809/99-00號文件)

15. 議員不滿房屋局局長與房屋委員會進行的磋商進展緩慢。他們認為應邀請房屋局派代表出席2000年6月14日的會議，解釋此事有何進展。

(會後補註：秘書處已在2000年6月10日致函房屋局。)

II. 逐一審議條例草案各項條文

(立法會CB(1)1424/99-00(06)號文件及CB(1)1802/99-00(04)號文件)

第4條 市建局董事會的設立

16. 李永達議員表示，他會對該條文動議委員會審議階段修正案，規定政府當局須委任一名立法會民選議員為市建局董事會成員。

17. 關於市建局董事會主席及非執行董事的酬金，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，當局目前的構想是把他們的酬金定於某一類高級公務員(例如首長級薪級表第8點職位的人員)所屬薪級的某個百分比。不過，

酬金數額仍有待決定。當局十分歡迎議員在此方面提出意見。

第5條 市建局的宗旨

18. 議員對該條文沒有特別意見。

第6條 市建局的一般權力

19. 在助理法律顧問1建議下，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答允考慮對該條文作出下述修正：

- 刪除第6(1)條中“便藉發展而”一語；
- 在第6(2)(e)條中加入“保存或修復”一語，一如《古物及古蹟條例》(第53章)第5條的情況；
- 在第6(2)(k)條中加入“在符合第25條的規定下”一語，以確保事先獲得行政長官會同行政會議批准，才能處置根據《收回土地條例》收回的土地；及
- 在第6(2)(k)條中加入“特許他人使用”一語。

然而，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為沒有必要按照劉慧卿議員因應各個團體的意見而提出的建議，在第6(2)(e)條中加入“改善”一詞。他指出，對保養不善的樓宇進行改善工程將屬有關樓宇預防性維修的新建議所涉工作範圍。若有關建議獲得支持，當局會訂立一項樓宇預防性維修法定計劃。推行該計劃的工作會由屋宇署及市建局分擔，市建局將負責在9個目標區內實施該計劃。關於有歷史、文化或建築學價值的建築物，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示該等建築物應予保存，而非加以改善。

20. 至於市建局會否根據第6(2)(m)條對非住宅樓宇進行凍結人口調查，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，該條文所指的調查及普查將同時適用於住宅及非住宅樓宇。

第7條 成員須申報利害關係

21. 關於第7(3)及7(4)條，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局會在切實可行範圍內，盡快將任何利害關係申報內所載詳情記入申報利害關係登記冊。

然而，劉慧卿議員認為有需要在條例草案中訂明完成整個過程的時限。議員建議把市建局董事的申報利害關係登記冊及出席市建局董事會會議的紀錄上存至互聯網，並要求政府當局在市建局成立後將此項建議轉達市建局。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1864/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

22. 關於第7(5)條，劉慧卿議員詢問若市建局董事會成員在市建局訂立或擬訂立的合約中，在任何方面有直接或間接的利害關係，該成員會否接獲與該合約有關的討論文件。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，按照慣例，市建局董事會秘書處不會把討論文件送交那些在合約中有直接利害關係的成員。然而，他不排除秘書處可能會在不知情的情況下，不慎把有關文件送交那些在合約中有間接利害關係的成員。在此情況下，有關成員應把文件交回秘書處。至於市建局可如何確保有關成員會交回文件，署理規劃署助理署長(市區重建)表示市建局董事會可採納城市規劃委員會的模式，為轄下成員制訂行為守則，以便他們遵照守則行事。

23. 助理法律顧問1指出，與土發公司的情況不同，在市建局合約中有直接或間接利害關係的市建局董事會成員可根據第7(5)條，在獲得准許的情況下參與就有關合約進行的討論。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，由於香港地方細小，與市建局工作有關的專業人士數目有限，因此，第7(5)條以其現有草擬方式而言，可讓市建局在委任專業人士為董事會成員時更有彈性。儘管如此，他不反對按照《土地發展公司條例》(第15章)內相關條文的擬寫方式修改第7(5)條。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1864/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

24. 關於第7(7)條，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，該條文的目的是防止對市建局董事會所作決定不滿的人士(或公司)利用技術問題質疑該項決定的有效性，例如市建局董事會某位董事忘記申報與他有間接利害關係的事項，但此事項對決策過程並無實質影響。至於第7(7)條是否同樣見於其他與法定機構有關的法例，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答應在翻查有關法例後告知法案委員會。

經辦人／部門

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1864/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

II. 其他事項

25. 主席提醒議員，如擬對條例草案動議委員會審議階段修正案，須最遲在2000年6月16日作出預告。

26. 議事完畢，會議在上午11時結束。

立法會秘書處
2000年11月6日