

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2012/99-00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5月15日(星期一)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何承天議員(主席)
程介南議員(副主席)
何世柱議員
李卓人議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陸恭蕙議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃容根議員
劉慧卿議員
譚耀宗議員

缺席委員：何鍾泰議員
李永達議員
夏佳理議員
梁智鴻議員
黃宏發議員
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

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
余麗琼小姐

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1463/99-00(01)號文件)

議員繼續討論政府當局就各界向法案委員會提交的意見書內各項意見所作的回覆。有關回覆載於立法會CB(1)1463/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。

修復樓宇

2. 梁耀忠議員知悉危險建築物的修葺工作會按照《建築物條例》(第123章)的規定處理，並查詢沒有迫切危險的破舊樓宇的維修事宜。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時明確表示，妥善維修保養樓宇是全面更新舊區的重要環節。修復樓宇可改善已建設地區的環境，以及減低拆卸重建舊樓的需要或迫切性。為此，政府當局現正制訂一套有關樓宇預防性維修的新建議，稍後會徵詢公眾意見。根據新訂建議，當局將推行一項法定計劃，規定舊樓業主須為其日久失修的樓宇進行預防性維修及妥善的修葺工程。推行該計劃的工作會由市區重建局(下稱“市建局”)和屋宇署分擔。市建局將獲賦權在9個市區重建目標區內實施上述計劃，而屋宇署則負責在全港餘下各區推行該計劃。要實行該項法定計劃，須對《建築物條例》作出修訂。不過，梁議員關注到在推行該計劃前舊樓的維修情況，尤其是當有關業主在過渡期間拒絕維修其樓宇的時候。

保存建築物

3. 關於以何準則揀選須予保存的建築物，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，在規劃署進行的市區

重建策略研究中已認定須保存27幢歷史建築物和具有文化或建築學價值的建築物，當局會就此徵詢古物諮詢委員會的意見。由於規劃署每兩年會更新市區重建策略研究，因此日後可能會有更多建築物納入保存範圍。事實上，市建局亦可自行採取保存文物的措施。只要建築物所在地區已納入擬議重建項目範圍內，市建局便會將保存該等建築物的工作列入該局的業務綱領，成為保存古蹟項目。劉慧卿議員詢問如何就該等保存古蹟項目徵詢公眾意見。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，鑒於市建局須在憲報公布擬議重建項目，公眾可藉此機會就有關的保存古蹟項目提出意見。在適當情況下，獲認定須予保存的建築物的地點會連同市區重建策略一併公布，以徵詢公眾意見。

4. 至於市建局會如何進行保存古蹟項目，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)承認，土地發展公司(下稱“土發公司”)現時無須負責保存建築物的工作。因此，市建局須設立一個新單位來處理保存古蹟項目。此外，市建局亦會考慮在董事會轄下成立一個由有關專業人士及個別相關人士組成的小組委員會，負責督導新單位的工作。鑒於上述小組委員會在保存古蹟方面擔當重要的角色，李卓人議員認為不應讓市建局自行決定是否需要成立該小組委員會，而應由政府當局規定強制成立。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉李議員關注的事項，但表示政府當局不宜干預市建局的運作。不過，他向議員保證，政府當局會向市建局建議成立該小組委員會。

5. 有關保存古蹟的工作對重建項目的影響，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示此方面的影響應極為輕微。他指出，由於市建局的重建項目規模較大，故在規劃上可有更大彈性。透過把重建區須予保存的建築物的地積比率轉撥予區內其他建築物，市建局的資源可一方面用來保存文化遺產，另一方面用來進行重建以改善已建設環境。

政府與私人機構在市區重建工作中的角色

6. 涂謹申議員認為，市建局應考慮將更多收回的土地售予私人發展商，以期利用私人機構的資源加快市區重建步伐。考慮到土地可能售得的價格及收地成本高昂，署理規劃署助理署長(市區重建)認為將收回的土地售予私人發展商的建議並不可取。為了從重建項目中獲取利潤，市建局須參與土地的實際發展，方式可以是自資或與其他發展商合作。然而，劉慧卿議員指出，出售落成單位未必有利可圖，尤其在物業市道欠佳的時候。鑒

於市區土地供應有限，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)有信心在市區9個目標區內興建的市建局項目單位會受準買家歡迎。

7. 吳亮星議員詢問，倘有關的合資夥伴在進行重建期間破產，市建局可如何完成該重建項目。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示市建局可向政府借取實施重建項目所需的款項。

8. 關於市區重建的步伐，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局會在20年內完成200個優先重建項目。在該項為期20年的市區重建計劃下，預計在第15年當所有項目均已展開後，另一個新的市區重建周期即告開始。至於可否加快推行市區重建計劃，署理規劃署助理署長(市區重建)表示這要視乎市建局的財政狀況而定。不過，政府當局認為應採取溫和步伐，以免市建局的工作過量。

市建局的一般權力

9. 譚耀宗議員知悉提供按揭或逆按揭不在市建局的職權範圍內，但仍然認為長遠而言，市建局應認真考慮採取此做法，以助加快市區重建的步伐。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉譚議員的意見。

市建局的架構

10. 李卓人議員表示，市建局董事會的成員應包括立法會議員，以確保有適當的制衡。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)向議員保證，日後成立的市建局董事會將具充分代表性，並由來自社會各階層的人士擔任董事。況且，鑒於立法機關擔當獨特的角色，因此不宜按建議在條例草案中規定委任某一數目的立法會議員為市建局董事會成員。

向公眾負責

11. 劉慧卿議員對市建局董事會內沒有公眾代表深表關注。她詢問公眾可透過何種途徑參與市區重建的過程。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回答時重申，市區重建計劃是根據市區重建策略制訂，該策略須進行公眾諮詢。當局現正考慮在條例草案中加入一項條文，設立獨立的上訴渠道，讓公眾可就規劃地政局局長授權市建局著手進行發展項目的決定提出反對。政府當局亦會建議市建局為9個目標區成立個別的社區服務隊，作為市建局與受影響居民之間的橋樑。至於市建局董事會可否公開舉行會

議，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為董事會會議不宜以公開形式舉行，因為在該等會議上會討論如批授合約等敏感事宜。

12. 劉議員對政府當局的回應未感信服，並堅決認為應設立正式渠道，讓公眾可參與市區重建的過程。李卓人議員亦有同感。他詢問政府當局會否考慮在各區設立諮詢委員會，以收集公眾對重建事宜的意見。該等諮詢委員會的成員應包括居民代表。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，現行《土地發展公司條例》(第15章)規定，土發公司須諮詢有關區議會，並須舉行公開會議，告知區內居民其擬議項目的詳情和搜集公眾意見。當局會考慮為市建局作出類似安排。鑒於諮詢委員會擔當重要的角色，李議員促請政府當局在條例草案中規定成立此類委員會。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答允考慮有關建議。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1679/99-00(04)號文件並已送交議員參閱。)

財政條文

13. 關於政府會否向市建局注資，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局已為市建局劃撥充足的財政資源。至於應以注資還是貸款方式撥款，則要待臨時市建局成立後，當政府當局更深入了解市建局的財政狀況時才能決定。目前的構想是屬意採納提供貸款的方案。至於注資與貸款的分別，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，雖然在政府注資的情況下，市建局無須向政府償還貸款，但財政司司長可作出指示，要求市建局向政府上繳全部或部分收入盈餘，而市建局須遵從該等指示。在政府提供貸款的情況下，市建局則須按財務委員會所批准的預定利率償還貸款。

14. 吳亮星議員質疑是否需要訂立條例草案第12(2)條，賦權庫務局局長就市建局可為實施市區重建項目而向任何人貸出的款額，向市建局作出指示。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，庫務局局長通常不會作出指示。該條文賦予庫務局局長剩餘權力，以確保在有需要時對市建局的貸款權力作出適當管制。

條例草案第21(4)條

15. 至於受市區重建項目影響的物業業主可否以自行重建為理由反對當局收回其樓宇，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)證實，如物業業主或私人發展商願意或

有能力自行重新發展須進行重建的地區，市建局便沒有任何作用。涂謹申議員詢問若某幢樓宇的業主彼此達成協議共同組織起來，並聲稱他們會自行重建該樓宇，以期在市建局收樓時盡量提高他們在補償方面的議價能力，政府當局會如何處理此種情況。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回答時認為，倘所收回樓宇的業主能夠證明其樓宇是單一物業，便應把該地點的發展潛力亦計算在內，向有關業主提出較高的補償額。

收回土地

16. 陳婉嫻議員詢問強制收回土地的準則為何。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，根據《收回土地條例》(第124章)，土地只可收回作公共用途。由於條例草案第24(4)條規定依據規劃地政局局長所作的建議收回土地，須當作收回作公共用途，因此可根據條例草案收回土地。至於如何揀選200個優先市區重建項目，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，當局是根據個別樓宇的樓齡、實際狀況和消防安全設計，以及重建區內的基礎設施、已建設環境及社區設施將來得到改善的機會，來選定該等優先重建項目。因此，只有殘舊及／或失修的樓宇才會被市建局收回重建。

17. 譚耀宗議員詢問，即使重建項目無利可圖，市建局會否仍然進行該等項目。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，由於市建局須就為期20年的市區重建計劃達致收支平衡，故該局有需要把各個重建項目組合起來，以有利可圖的項目補貼可能虧蝕的項目。

II. 其他事項

18. 議事完畢，會議在下午6時30分結束。

立法會秘書處

2000年10月16日