

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1980/99-00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26日(星期三)
時 間：下午2時30分
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
涂謹申議員
梁智鴻議員
梁耀忠議員
譚耀宗議員
鄧兆棠議員

缺席委員：程介南議員(副主席)
何鍾泰議員
陸恭蕙議員
陳婉嫻議員
黃宏發議員
黃容根議員
劉慧卿議員
馮志堅議員

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

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

討論補償安排

(立法會CB(1)1424/99-00(01)號文件)

梁耀忠議員認為應讓住宅物業業主有機會與市區重建局(下稱“市建局”)洽商收回物業的補償事宜。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，冗長的徵集土地過程，包括須與業主進行長時間的磋商，正是土地發展公司在推行市區重建項目方面如此費時的主要原因。為加快徵集土地過程，使市建局無須先進行磋商以獲取市區重建項目所需的土地，條例草案賦權市建局直接向規劃地政局局長提出申請，要求他向行政長官會同行政會議建議收回土地。受影響的物業業主會根據《收回土地條例》(第124章)獲得公平合理的補償。

2. 由於業主會被剝奪進行磋商的機會，李卓人議員表示當局應向他們提供較慷慨的補償方案。他認為政府當局應用樓齡5年而非10年的房屋單位作為計算重置單位價格的基礎。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，除可獲得《收回土地條例》所訂按被收回單位的公平市值計算的法定補償外，自住業主亦有資格領取自置居所津貼。這是一項向自住業主支付的特惠津貼，讓他們有能力購買同區10年樓齡而面積與收回的單位相若的重置單位。他補充，雖然政府當局正考慮提高自置居所津貼額，但用5年樓齡的單位作為補償基礎的建議未必可行，因為這會使為期20年的市區重建計劃的發展成本大增。按照政府當局的評估，若把重置單位的樓齡降低一年，發展成本將會增加9億元左右。

3. 李永達議員及梁耀忠議員對政府當局的回應並不信服。他們仍然認為重置單位的價格應以5年樓齡的單位價值作為計算基礎。譚耀宗議員詢問政府當局會否考慮以某一樓齡範圍內的單位計算重置單位的價格。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)對譚議員的建議表示歡迎，因為這會有較大彈性，尤其對於那些沒有10年樓齡單位可作為重置單位的重建區。

4. 關於申請自置居所津貼的資格準則，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，自住業主會獲發十足數額的自置居所津貼，而出租單位的業主則會獲發一半自置居所津貼。不過，任何業主在每次收地行動中最多亦只能獲發兩筆自置居所津貼，不論其持有多少個房屋單位。由於有些業主可能是靠將單位出租賺取收入維生，李議員關注到收回該等業主的出租單位或會嚴重影響他們的生計。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，單是法定補償已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，可用來購買較收回的單位更新的單位，從而收取較高的租金。因此，業主的生計在任何情況下均不會因收回土地而受到不利影響。至於向合資格業主發放的自置居所津貼會否包括法律費用、印花稅和裝修費，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答應就此作書面回覆。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1507/99-00(04)號文件並已送交議員參閱。)

5. 梁耀忠議員對自置居所津貼個案的爭議表示關注。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，當局將成立一個由非官方成員組成的非法定上訴委員會，負責聆訊因地政總署署長的決定而感到受屈的住宅物業業主所提出的上訴。地政總署署長的決定可關乎領取自置居所津貼的資格、在某一個案中自置居所津貼發放數額的計算方式或其他相關事宜。上訴委員會會就有關個案作出裁定。如地政總署署長不接納上訴委員會的裁定，該個案便會交由規劃地政局局長作最後決定。

6. 關於非住宅物業的補償事宜，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，為減少業務損失方面的爭議，政府當局現正考慮按有關物業價值的某個百分率釐定該物業的業務損失額。李永達議員歡迎政府當局在此方面採取主動積極的態度，並指出自用業主尤其是那些經營小生意者往往難以出示書面證據證明其業務有所損失。他促請政府當局考慮一切有關因素，包括非住宅樓宇的

自用業主和租戶所面對的種種困難，例如被銀行追收貸款、新的生意訂單日漸減少等，以定出一個適當的百分率，防止在收回華基工業中心時發生的對抗事件重演。譚耀宗議員附和時表示，由於業主須在非自願的情況下放棄物業，當局應提供特殊津貼，鼓勵他們在其他地方繼續經營。這亦會有助創造就業機會。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉議員關注的事項，並表示政府當局正在檢討商業和工業大廈自用業主的特惠津貼額。然而，鑒於該兩類樓宇差別頗大，當局或會採用不同基準分別釐定有關的特惠津貼額。至於任何經調整的特惠津貼額是否具追溯力，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回答時否定此點，理由是《收回土地條例》清楚訂明，補償額須一律按照收回的物業在歸還政府當天的現有價值計算。

7. 夏佳理議員詢問私人發展商與市建局為徵用土地進行重建而向業主和租戶作出的補償有何不同。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)，只有在地段的不分割份數中擁有不少於90%的私人發展商，才可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令。由於私人發展商只能透過與土地擁有人進行磋商獲取土地，他們往往須以較高的價錢收購最後數個物業。另一方面，私人發展商在徵用土地進行重建時無須安置受影響的租戶，而只須根據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)向該等租戶支付補償。然而，市建局會按照相同的政策和原則向所有受影響業主作出補償，並會為受影響租戶提供合適而負擔得來的安置單位。在議員要求下，政府當局答應提供另一份文件，闡述私人發展商與市建局為徵用土地進行重建而向業主和租戶作出補償的不同之處。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1507/99-00(03)號文件並已送交議員參閱。)

8. 鑒於物業價格在過去數年大幅滑落，吳亮星議員指出支付予住宅及非住宅物業業主的補償額可能不足以償還按揭貸款。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，根據《收回土地條例》第6(1)條，地政總署署長須在土地歸還政府的日期起計28天內致函前業主，並在物業已按揭的情況下通知銀行，就收回該土地而作出補償要約。若前業主及銀行接納所提出的法定補償及特惠款項，當局會分別向兩者發出支票。儘管如此，吳議員要求政府當局致函香港銀行公會，徵詢其在此方面的意見。政府當局答允此事。

討論安置安排

(立法會 CB(1)1424/99-00(02)號文件及 CB(1)1424/99-00(03)號文件)

9. 李永達議員關注到，政府當局可能低估了安置受市區重建影響的居民所需的安置單位數目。署理規劃署助理署長(市區重建)表示，為期20年的市區重建計劃需要16 000個安置單位(或推行該計劃的最初5年每年需要1 000個安置單位)，是根據1996年中期人口統計結果所作的估計。政府當局認為上述數目應已足夠，因為只有受影響的租戶才有資格獲得安置。當局會透過支付法定補償和自置居所津貼，向自住業主作出補償。考慮到過去多年來住戶對住屋的期望已有所改變，李議員認為政府當局不應倚靠在1996年編製的資料。他建議當局參考由房屋局編製的資料。署理規劃署助理署長(市區重建)向議員保證，當局會為每個市區重建項目進行凍結人口調查，以確定受影響租戶的實際數目。

10. 關於政府與房屋委員會(下稱“房委會”)就安置受市建局重建項目影響的租戶達成的初步協議(立法會 CB(1)1424/99-00(02)號文件)，李永達議員察悉房委會僅同意在市建局運作的最初5年，每年按定額向該局提供最多1 000個租住公屋單位及中轉房屋單位，而無須填補受影響租戶的安置單位不足之數。鑒於安置居民是市區重建計劃成功與否的關鍵，李議員認為當局應努力游說房委會承諾為受影響租戶提供足夠的安置單位。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時強調，每個機構皆有本身的政策，而初步協議對房委會及市建局而言均是可以接受的。除房委會外，房屋協會(下稱“房協”)亦已答允作為市建局的安置代理人。在此情況下，市建局可把房委會與房協提供的安置資源匯集起來，從而更靈活地為受影響的租戶作出安置安排。

11. 李卓人議員詢問，受影響租戶是否須符合若干資格準則，例如居港年期規定和全面入息審查，才有資格獲安置入住房委會的租住公屋單位。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，當局會按照受影響租戶的資格安置該等租戶，讓他們入住租住公屋或中轉房屋。那些未能通過入息及資產審查的受影響租戶可獲得綠表申請資格，以便參加房委會管理的各項資助自置居所計劃。不過，政府當局估計絕大部分受影響租戶均符合入住公屋的資格。

12. 議員察悉並關注到，有關的初步協議沒有保證居民會獲原區安置。譚耀宗議員提出警告，指當局如安排居民入住位於偏遠地區的安置單位，可能會引起居民反抗。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)重申，房委會與房協原則上已同意預留在各區現有公屋單位中偶然空出的單位，用來安置因市建局進行重建項目而須遷走的租戶。房委會與房協亦可能會提供新的房屋單位以作補充，但須視乎有否新單位而定。當局會在實際進行重建前一年確保有足夠安置資源，但是否接受安置單位，則由租戶自行決定。此外，政府亦可在重建區附近批地給房委會及房協，用來興建單位安置受影響的租戶。例如，政府當局已把西九龍填海區內一幅土地劃撥給房協，以興建800至1 000個單位，安置因市建局進行重建項目而須遷出居所的租戶。

13. 李永達議員認為政府與房委會達成的初步協議過分保守。他重申，當局應努力游說房委會承諾在同區提供足夠單位，安置因市建局進行重建項目而被迫遷離居所的租戶。鑒於政府與房協所達成的初步協議(立法會CB(1)1424/99-00(03)號文件)較其與房委會達成的更具彈性，涂謹申議員認為政府當局應加強與房協合作。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示該兩項協議是互相補足的，以確保有足夠的安置單位編配給受影響租戶。此外，財政司司長如不滿意安置安排，將不會批准業務綱領或業務計劃。他答應在條例草案恢復二讀辯論時提述在切實可行範圍內會盡量將受影響租戶安置在原區或附近地區。李議員對政府當局的解釋未感信服，並表示他或會在此方面對條例草案動議修正案。

14. 至於政府當局會否考慮讓那些拒絕接受安置的受影響租戶選擇現金補償，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，市區重建計劃的主要目標是改善舊區居民的生活環境。提供現金補償不能達到這個目標。不過，在特殊情況下，例如年老租戶選擇到內地長住時，亦可用現金補償代替安置。

II. 其他事項

15. 議員商定於下列時間舉行未來6次會議：
- 2000年5月2日(星期二)上午8時30分；
 - 2000年5月9日(星期二)下午2時30分；
 - 2000年5月12日(星期五)上午8時30分；

經辦人／部門

- 2000年5月16日(星期二)上午10時45分；
- 2000年5月29日(星期一)下午4時30分；及
- 2000年5月31日(星期三)上午8時30分。

(會後補註：2000年5月12日的會議其後改在
2000年5月15日(星期一)下午4
時30分舉行。)

16. 議事完畢，會議在下午4時30分結束。

立法會秘書處
2000年7月24日