

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2003/99-00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29日(星期一)
時 間 : 下午4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)
程介南議員(副主席)
李永達議員
李卓人議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁智鴻議員
梁耀忠議員
劉慧卿議員
譚耀宗議員

缺席委員 : 何世柱議員
何鍾泰議員
夏佳理議員
陸恭蕙議員
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

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. 通過先前會議的紀要
(立法會CB(1)1513/99-00號文件)

2000年3月14日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

2. 鑒於安置事宜對市區重建工作的成敗及被迫遷走的租戶相當重要，議員同意先行討論載述當局建議為受收地進行市區重建項目影響的租戶所作各項安置安排的參考文件(即已送交議員參閱的立法會CB(1)1693/99-00(01)號文件)，然後才討論先前會議的各個待決事項。

3. 劉慧卿議員對政府當局與房屋協會(下稱“房協”)達成的另一項安排表示欣賞。根據該項安排，房協會在每年撥予市區重建局(下稱“市建局”)的租住公屋單位定額中預留20%，交由市建局酌情決定以體恤理由用來安置受影響租戶。然而，劉議員關注到用作體恤安置的單位數額未必能夠應付需求。梁耀忠議員認同此點。他表示當局應努力游說房協作出承諾，提供足夠的公屋單位安置被迫遷走的租戶。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時向議員保證，現時供體恤安置用途的公屋單位數額充足，因為根據過往經驗，在受市區重建或清拆影響的租戶中，未能符合租住公屋的安置資格準則者不足20%。此外，房協已同意給予市建局更大彈性，讓該局可透過與房協進行洽商，調整用作體恤安置的公屋單位數額以應付需求。至於由誰負責決定被迫遷走的租戶是否符合體恤安置的資格，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，所有體恤安置申請會由市建局與有關的市區重建社區服務隊磋商後予以考慮。

4. 對於房屋委員會(下稱“房委會”)拒絕為市建局預留某一數額的公屋單位作體恤安置用途，議員深表失望。鑒於房委會擁有大量公屋單位，李永達議員認為房委會的參與對市區重建工作的成敗極為重要。為確保安置資源供應充裕，李議員認為有需要在條例草案第24條中加入一項條款，訂明除非有足夠單位安置被迫遷走的租戶，否則市建局不得收回土地。這樣可迫使政府當局敦促房委會合作。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，在條例草案中加入此條款，無論在政策或技術層面上均會有困難。政府當局已和房委會商定行政安排，因此不能亦不應單方面作出改變。再者，若採納李議員的建議，便可能要對《房屋條例》(第283章)作相應修訂。至於行政長官可否命令房委會與市建局合作，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，雖然與法定機構有關的法例通常訂有賦權行政長官向該等機構作出指示的條文，但他仍須翻查《房屋條例》，以確定當中是否有此項條文。然而，他認為行政長官不宜就安置事宜向房委會作出指示，因為房委會是一個獨立組織，並有其一套安置政策。劉慧卿議員亦不贊成行政長官向房委會作出指示，以免為其他法定機構開立不良的先例。

5. 涂謹申議員認為邀請房委會派代表出席法案委員會會議與議員交換意見，是一項有用的安排。然而，陳婉嫻議員對房委會會否接納邀請並不樂觀。涂議員提出另一方法。他建議主席致函行政長官，請其與房委會商討可否在每年撥予市建局的安置單位定額中，把其中20%交由該局酌情決定以體恤理由用來安置受影響的租戶，一如房協的做法。議員贊同此建議。

(會後補註：致行政長官的函件已在2000年5月30日發出。該函及行政長官辦公室的覆函其後分別隨立法會CB(1)1747/99-00及CB(1)1809/99-00號文件送交議員參閱。)

6. 陳婉嫻議員認為，要解決議員所關注被迫遷走的租戶的安置問題，最終辦法是由政府在重建區內批地予房委會或房協，為市建局興建安置單位，讓該局可全權決定如何分配該等單位。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，為期20年的市區重建計劃的目標之一，是透過安置改善舊區居民的居住環境。為收回市區重建工作的成本，包括進行安置所需的成本，市建局須用重建區內的土地來興建房屋單位出售，所得收入可作為未來重建項目的資金。若重建區內的土地只用來興建租住公屋，勢必對市建局的財政狀況構成影響，以致整項市區重建計劃也可能無法進行。陳議員對政府當局的回應並不信服。她認為若市區重建的目標是改善香港已建設地區的環境和舊區居民的居住環境，政府當局便不應過分著重盈利。

7. 李卓人議員詢問受收樓進行重建或收回土地影響的住宅樓宇租戶所得現金補償的計算基礎為何。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示現金補償額會由市建局釐定，但不會低於《業主與租客(綜合)條例》(第7章)所訂的法定補償額。為了更深入了解有關問題，議員要求政府當局比較在私人發展、土地發展公司(下稱“土發公司”)重建項目、政府收地行動及市建局的市區重建項目中受影響的住宅樓宇租戶的現金補償條款。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1766/99-00(02)號文件並已送交議員參閱。)

8. 李卓人議員察悉已領取現金補償代替安置的人在3年內沒有資格接受任何形式的安置或房屋資助。他質疑此項安排理據何在。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示這是為了防止有人獲得雙重福利。在房委會公屋輪候冊上的人士如選擇領取現金津貼代替安置，在3年內不應獲編配租住公屋單位，否則那些預計在短期內入住公屋單位的租戶可能亦會選擇領取現金津貼。李議員不接納政府當局的解釋。他認為一旦輪到受影響租戶獲編配公屋單位，便應將單位編配給他們。他促請政府當局考慮撤銷該項為期3年的限制。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1778/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

討論先前會議的待決事項

2000年5月9日的會議

(立法會CB(1)1679/99-00(01)號文件及CB(1)1679/99-00(02)號文件)

9. 在買賣協議方面，議員仍然關注若政府在物業交易未完成時就有關物業發出收地通告，買賣協議在此情況下是否有效。就此，議員認為政府當局有必要請香港律師會提醒其會員在所有買賣協議中加入一項標準條款，就政府可能在物業交易未完成時收回物業的情況作出規定。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉議員關注的事項。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1778/99-00(01)號文件附錄A並已送交議員參閱。)

10. 在業務損失方面，李永達議員詢問向受收地進行市區重建影響的住宅物業業主提供補償的檢討工作有何進展。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示政府當局會在未來數天內向法案委員會遞交文件，匯報該項檢討的結果。

(會後補註：有關文件編為立法會CB(1)1705/99-00(03)號文件並已送交議員參閱。)

11. 李永達議員歡迎政府當局建議設立過渡性貸款幫助有經濟困難的業主，並要求當局說明該項貸款的詳情。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，條例草案第12條訂明市建局可為實施任何市區重建項目而向任何人貸款。因此，任何業主若因市建局收回土地實施重建項目而面對困境，可在政府憲報刊登有關收地通告之前或之後，與市建局討論其情況。市建局會以體恤的態度，公平地處理該等個案。當局現正研究一些措施，例如擬議的過渡性貸款，以助有關業主渡過難關。然而，陳婉嫻議員認為以現有方式草擬的條例草案第12條，未能反映市建局為業主解決經濟困難的良好意願。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示難以在條例草案中詳述市建局會如何處理困難個案，但他答應在市區重建策略中指明市建局應以體恤的態度公平地處理困難個案。關於市區重建策略的功能，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示該策略會作為進行市區重建計劃的藍圖。由於制訂市區重建策略須進行公眾諮詢，因此該策略亦可讓政府當局收集公眾人士對市區重建的意見。

12. 鑒於政府當局在商議過程中曾作出多項重要的承諾，但該等承諾未有在條例草案中反映出來，李議員認為規劃地政局局長須在條例草案進行二讀辯論時提述當局所作各項承諾。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉李議員的意見。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1778/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

13. 在社會影響評估方面，李永達議員詢問市建局日後進行的社會影響評估各項主要元素，會否與香港大學城市規劃及環境管理研究中心的意見書所提及的相若。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示政府當局已審慎研究過該中心的意見書。由於該中心建議的社會影響評估各項主要元素以英國或美國所採用者為藍本，故此未必適合香港的獨特情況。舉例而言，英國和美國的

有關當局會在擬議重建項目公布前進行社會影響評估，因為上述兩國均無須安置有關居民。然而，市建局只可在凍結人口調查完成後進行社會影響評估，以防止任何人遷入重建區及炒賣物業。至於會否邀請社會工作者進行社會影響評估，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局歡迎有關各方提出意見，但該局須自行搜集確實資料，為重建計劃進行規劃。李議員又關注到年老居民喜歡和那些與他們操同一方言的人聚居，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示這點會予以考慮，因為社會影響評估的範圍亦包括重建區的社會經濟特色。為提高透明度，梁耀忠議員認為市建局項目的社會影響評估報告應向外公布。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉梁議員的意見。

(會後補註：政府當局就有關向外公布社會影響評估報告的建議所作的回覆載於立法會CB(1)1778/99-00(01)號文件附錄B並已送交議員參閱。)

14. 主席詢問市建局會否因社會影響評估結果欠佳而撤回擬議發展項目。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，根據條例草案，任何人欲反對擬議發展項目的實施，可在憲報首次公布該項目後的指定期內，將一份陳述書送交市建局。市建局須考慮所有反對書，並須於公布期屆滿後3個月內，將有關發展項目、該局對該等反對書所作的評議及沒有撤回的反對書，呈交規劃地政局局長考慮。在考慮擬議發展項目及任何沒有撤回的反對書時，規劃地政局局長會參詳所接獲的各項意見，包括相關社會影響評估的結果。若局長不滿意市建局就沒有撤回的反對書所建議的補救行動，他不會授權進行有關發展項目。

15. 議員仍然關注到規劃地政局局長在考慮反對書後授權市建局著手進行發展項目的權力很大。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，因應議員在2000年3月27日會議上提出的關注事項，政府當局現正考慮在條例草案中加入一項條文，以便針對規劃地政局局長就擬議項目的反對書所作的決定設立上訴機制。當局稍後會告知議員有關詳情。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1705/99-00(02)號文件並已送交議員參閱。)

2000年5月15日及5月16日的會議
(立法會CB(1)1679/99-00(03)號文件及CB(1)1679/99-00(04)號文件)

16. 劉慧卿議員查詢建議設立的分區諮詢委員會的架構。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局會在9個市區重建目標區分別設立分區諮詢委員會，協助該局收集公眾意見。當局會委任社區人士為分區諮詢委員會成員，該等社區人士包括物業業主、租戶及區議會議員等。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回答吳亮星議員的詢問時證實，在重建區內的地段中擁有很大部分不分割份數的業主，會優先獲委任為分區諮詢委員會的成員。為了更深入了解此問題，議員要求政府當局更詳細地解釋設立分區諮詢委員會的事宜。政府當局承諾提供有關資料。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1778/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

17. 梁耀忠議員詢問市區重建社區服務隊的架構為何。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，社區服務隊的架構將按社會福利署的現行慣例，以目標區的人口作為考慮因素。至於按照甚麼準則挑選志願機構來管理該等社區服務隊，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)向議員保證，市建局會與社會福利署及有興趣的志願機構商討後才作決定。吳亮星議員詢問有何方法確保該等由市建局資助的社區服務隊誠實可靠。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)強調社區服務隊會與市建局分開並獨立運作。他又指出，土發公司目前亦資助兩支社區服務隊，至今未有接獲任何關於該等隊伍的劣評。

18. 對於在土發公司解散後該公司26個未完成的市區重建項目的情況，劉慧卿議員仍表關注。政府當局就此答應提供更多資料，說明市建局會如何處理土發公司未完成的項目。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1766/99-00(03)號文件並已送交議員參閱。)

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)

19. 議員同意先行討論政府當局就先前會議的待決事項所作的回覆，然後才開始逐一審議條例草案各項條文。

III. 其他事項

20. 為免與其他會議撞期，議員同意把2000年6月7日的會議改在2000年6月5日(星期一)下午12時45分舉行。此外，議員又商定在2000年6月10日(星期六)上午8時30分舉行另一次會議。

21. 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30日