

香港地產行政學會的信頭
Letterhead of HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATION

致立法會市建局草案小組
市區重建局藍紙條例草案意見摘要
(原英文意見書已於 2000/04/18 提交立法會)

就日前本會應立法會「市建局草案」小組 2000/04/14 邀請到會表達意見，發表對上述藍紙草案（及當局對前白紙草案意見回應）之意見及建議如下：-

1 目標

我們曾建議將「保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物」之目標納入條文。我們歡迎當局將此加入新的草案。

2 釋義

市區一詞應輔以法律定義以確定是否包括新界區之新、舊市鎮等。

3 市建局董事會的設立

主席一職，應以監察及督導為主。所以除了其執行董事之職責外，應加入上述權責，以增加其問責性。同時其薪酬應只與局長級官員相約，以免與高官薪制過份脫節。

同時因每個發展計劃都起碼超過三年，成員三年任期不能保障延續性。如全部同時滿任亦將產生問題。建議行政長官可續任命成員兩年，但只可連任一屆。如此可使新舊成員交替，令市建局對大型發展有延續性。

4 市建局的宗旨及角色

英文草案中「facilitating urban renewal」於中文草案內並沒有充份表達。事實上，我們認為市建局之主要角色，應為重建項目之「供應、監察及提供便利」，而不是主要之「參與」。

主要原因是重建區所收回之土地價值應由市場調控。重建價值低之發展可以增加地積比或其他優惠增值，才推出市場招標或拍賣，由市場判定地價。而不是光轄免地價，使發展成本能反映市況，扭曲整體土地價值。

同時如市建局主力參與發展，將成為另一個擁有龐大行政、專業隊伍之官僚架構，並會失去其客觀獨立之監察角色。

（註：我們並不是反對市建局參與發展以增收益，而只是從地產經濟角度分析，認為如其成為主要之發展商，將會因其有法定權力而使發展成本及風險與市場脫節而產生可能之損失及對整體市場之影響。但我們認為市建局可以股份型式參與以個別獨立公司推行之發展。（地鐵或隧道公司））

5 市區重整或再生

市建局應參與之計劃，應主力集中於社區之重整及保護。此等計劃雖然不一定有即時或實質回報，但重整得宜後可能使該社區商業及旅遊價值增加，從而間接得益。（註：如新加坡之碼頭區、廣州荔灣區及深圳步行街等。）

為使市區重建以人為本，我們建議市建局於制定計劃時，向有關社區組織及受影響人士多加諮詢及聯絡，甚至共同參與制定計劃，以使對社區之影響最少化但回報最大化。

同時，可將部份從社區重整時所需之設施或要求加入賣地條款，使發展商能與政府或非政府機構共同參與，而取得最大整體社會利益。另外，為使對重建區居民之影響減至最低，我們建議安置計劃除以公共房屋解決外，可以如下述方法進行：-

- 於重建區鄰近新開土地增設混合發展計劃，以安置受影響居民。（如土瓜灣受影響居民可申請啓德區）
- 重建區內可允許擁有土地及物業之發展商進行「非原地換地」，使該等土地可儘快重建公或私營房屋。

6 財務安排

我們重申，就是因為市建局不是政府部門，亦是非牟利機構，更應成立「營運基制」，以使市建局財務獨立。（註：以減少對政府庫房及財政預算之直接影響）

其集資方法可包括：-

- 政府提供貸款（或起動基金）
- 銀行或其他金融機構提供
- 聯合發展夥伴提供
- 賣地所得

另外，政府對市建局之財務保證應只限於社區重整、翻新等工程。而較有財政優勢之發展應由市場融資。

6 規劃程序

除規劃當局外，市建局亦應可提出重建建議。

此外，私人發展商，（及土地或物業擁有人），非政府機構；如貿易發展局、旅遊協會、社區組織等都應可提交重建計劃書給當局考慮。

7 收地及賠償問題

收地之效率實為市區重建成功之主要因素。所以收地程序應以簡化並應以兩年左右為目標。

當然賠償應以合理市場價值及附加一些優惠（例如以擁有物業時間為基準）為原則，以減少受影響業主之損失。同時我們建議可以「物業證券化」之方法使物業變為可轉售或參與發展之股份，以吸引業主或發展商參與計劃。

最後，我們認為市建局應以其市區重建或社區重整計劃作為鼓勵創新規劃、設計、改進市區及鄰社質素之上好良機。

香港地產行政學會

如有任何查詢，請電 2576 0101 許永渡第一副會長或 2377 1234 公共事務小組主席余錦雄先生。