

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2113/99-00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/HS/1/99/1

研究市區重建局白紙條例草案小組委員會 會議紀要

日期：1999年12月6日(星期一)
時間：下午2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
吳亮星議員
夏佳理議員
涂謹申議員
曾鈺成議員
譚耀宗議員

其他出席議員：劉慧卿議員

缺席委員：何鍾泰議員
李永達議員
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
鄧兆棠議員

出席公職人員：規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)
余志穩先生

規劃環境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

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)496/99-00(01)、(02)、(03)及527/99-00(01)號文件)

議員察悉，政府當局就各團體在1999年11月19及24日兩次會議上所提主要關注事項作出的回應，已隨立法會CB(1)527/99-00(01)號文件送交議員參閱。

市區重建策略

2. 關於**制訂市區重建策略**，規劃環境地政局副局長表示，此事涉及規劃署所進行的市區重建策略研究，以及規劃環境地政局就市區重建策略擬備政策文件的工作。政府當局會定期檢討及修訂市區重建策略。規劃署會修訂市區重建策略研究，以配合政策文件的檢討工作。關於市區重建局(下稱“市建局”)會否參與制訂市區重建策略，規劃環境地政局副局長向議員保證，政府當局在頒布市區重建策略前會諮詢市建局。他補充，雖然市建局在擬備事務計劃草案內各提案及項目的計劃時，須依循市區重建策略中列明的指引，但市建局可提議在事務計劃內加入任何其他提案，或提議實施任何其他項目，供財政司司長批准。

3. 吳亮星議員提到《市區重建策略研究行政摘要》(立法會CB(1)496/99-00(01)號文件)第7.2段，並詢問政府當局如何確保會向市建局提供足夠資源，以實施無利可圖但確有需要進行市區重建的項目。規劃環境地政局副局長表示，市建局將須每年將一份事務計劃草案呈交財政司司長批准，而該份事務計劃須列載5年內實施的提案，包括無利可圖的提案。因此，政府當局會有充分時間，為市建局撥備足夠資源，實施該等提案。至於政府當局會否在政府經常開支帳目下為市建局開設分目，規劃環境地政局副局長表示此舉未必需要，因為政府當局

將以注資或貸款的形式向市建局提供撥款。有關的撥款建議須提交財務委員會批准。

4. 主席關注到，如市建局須依賴政府及房屋委員會(下稱“房委會”)／房屋協會(下稱“房協”)提供實施重建項目所需的撥款及安置資源，市建局可能感到諸多制肘。規劃環境地政局副局長回答時向議員保證，政府當局會為市建局預留足夠的資源及支援，以便市建局實施事務計劃所載的提案。政府當局曾與房協就安置受市區重建影響居民的安排進行磋商，並已取得良好進展，當局正準備與房協簽訂初步協議。當局希望市建局與房協日後能建立策略性的夥伴關係。關於與房委會進行的磋商，規劃環境地政局副局長表示，當局會在可行的情況下盡快與房委會達成協議。

5. 關於**用語**，主席認為政府當局或須檢討“urban renewal”的中文用詞(即“市區重建”)，因為該詞未必能夠充分反映“市區更新”(“urban regeneration”)這個涵蓋層面更廣的概念。

6. 關於**以人為本的方針**，劉慧卿議員贊同部分團體的意見，即政府當局應在市區重建策略中訂明採用人為本的方針進行市區重建，以確保重建後社區的完整性得以保存。規劃環境地政局副局長回答時申明，政府當局採用人為本的方針制訂市區重建政策。根據有關政策，當局會把受影響居民的社會需要放在首位。他向議員保證，不會有人因市建局收地進行重建項目而變成無家可歸。為此，當局會向市建局提供足夠的資源，安置受市區重建計劃影響的人士。除房委會／房協提供的安置單位外，當局亦會在重建區內興建單位，專門用作安置有特別需要的人士，例如老人及傷殘人士。規劃環境地政局副局長補充，市區重建對社區的完整性的影響微乎其微，因為在重建過程中並非所有建築物均會被拆卸。根據市區重建策略研究所得的結果，香港現時有8 500幢樓齡達30年或以上的私人樓宇，當中只有約1 000幢樓宇因難以修葺而須予拆卸。其餘的樓宇會進行修復工作，而有關的居民其後可繼續留在原區居住。儘管如此，他答允在市區重建策略中強調以人為本的方針。應議員之請，政府當局亦答允提供資料，說明在9個市區重建目標區內須予重建的樓宇數目。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)584/99-00(01)號文件送交議員參閱。)

7. 然而，譚耀宗議員認為實際上難以採用以人為本的方針進行市區重建，尤其是關乎安置的工作，因為市區中可作安置用途的單位供應遠遠未能滿足受影響住客的需要。鑒於政府當局估計在推行市區重建計劃首5年內，每年只需提供約1 000個安置單位，規劃環境地政局副局長有信心房委會／房協提供的安置單位將可滿足有關需求。此外，當局亦已在市區預留小幅用地，供興建單位，原區安置老人和傷殘人士之用。鑒於市建局的項目規模龐大，譚議員關注到政府當局可能低估了安置受影響住客所需的單位數目。署理規劃署助理署長(市區重建)表示，政府當局是根據1996年中期人口統計的結果，計算出需要1 000個安置單位這個數目。據當局估計，約80%受市建局項目影響的住客需要安置。有關數目亦已就安置單位數量加入容差，因為根據土地發展公司(下稱“土發公司”)的過往經驗，不足50%受影響的住客需要安置。

8. 涂謹申議員表示，以往受影響的住客較少選擇接受安置，主要原因是房協提供的安置單位選擇有限，而土發公司採用的安置準則又較為嚴格。然而，鑒於市建局將提供經修訂的安置安排，會有更多受影響的住客選擇接受安置。考慮到市民多年來對住屋的期望已有改變，涂議員質疑政府當局採用在1996年編製的資料理由何在。他認為當局應在9個目標區中揀選一個地區進行調查，以確定會選擇接受安置的人士所佔的百分比。署理規劃署助理署長(市區重建)表示，政府當局將於2001年進行人口普查，搜集更多最新的人口資料，然後便會檢討有關安置的需求。此外，市建局在憲報公布個別重建項目後，會進行凍結人口調查，以確定受影響居民的實際數目。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)584/99-00(01)號文件送交議員參閱。)

9. 關於用作興建安置單位的用地詳情，署理規劃署助理署長(市區重建)表示，政府當局已在市區、馬鞍山及將軍澳劃定3幅用地，供興建約3 000個安置單位，以滿足最初數年的需求。

10. 關於**樓宇的維修問題**，涂謹申議員提醒議員，鑒於議員就樓宇安全檢驗計劃及改善屋宇安全貸款計劃的成效意見分歧，他們未必會支持擬議的樓宇預防性維修計劃。規劃環境地政局副局長回答時承認，市民對現行兩項計劃的反應不大積極。為改善樓宇的安全，政府當局已制訂擬議的樓宇預防性維修計劃，當中已顧及當局就樓宇安全檢驗計劃諮詢公眾所得的意見。簡要而言，公眾普遍贊成應由業主負責本身樓宇的維修工作。

然而，他們認為與其規定業主在樓宇達到某一樓齡時即檢驗樓宇，當局應進行初步檢查，以確定樓宇是否需要進行維修保養。根據新的建議，屋宇署會對所有樓齡超過30年的樓宇進行初步評估。如認為有需要進行改善工程，屋宇署會向樓宇的業主發出修葺通知書，並會向財政有困難的業主提供低息或免息貸款，讓他們進行維修工程。

11. 然而，夏佳理議員指出，向並無危險的樓宇的業主發出修葺通知書並不符合《建築物條例》(第123章)。他詢問其他海外國家有否類似安排。署理規劃署助理署長(市區重建)表示，在許多海外國家，擁有業權的業主須負責其樓宇外牆的維修工作，以確保安全。舉例而言，在澳洲，排屋或寓所的業主須成立業主立案法團(下稱“業主法團”)，並設立維修基金，以便進行樓宇維修工作。鑒於香港並無強制規定成立業主法團，故有必要實施擬議的樓宇預防性維修計劃，以改善樓宇的安全。

12. 主席詢問，市建局會否獲賦權在9個目標區內實施擬議的樓宇預防性維修計劃。規劃環境地政局副局長表示，視乎公眾諮詢的結果而定，政府當局會透過修訂《建築物條例》實施該項計劃。屋宇署與市建局在實施該項計劃方面會有明確的職責分工。政府當局打算由市建局負責在9個目標區內實施該項計劃，而屋宇署則負責在其他地區實施該項計劃。

政府／市建局在市區重建工作中的角色

13. 關於**私人機構的角色**，主席察悉市建局將聯同聯營合夥人進行大部分重建項目。然而，由於私人發展商會傾向進行有利可圖的項目，因此公眾可能以為市建局與私人機構在市區重建方面互相勾結。規劃環境地政局副局長答稱，與有關的指稱相反，上述實施方法事實上形成“三贏局面”，因此舉不單可利用私人機構的資源加快市區重建的步伐，同時亦會確保受影響的業主和住客可分別獲得適當的補償及安置。

14. 何世柱議員關注到，市建局亦可能會把收回的土地售予或以其他處置方式交由私人發展商進行重建。規劃環境地政局副局長回答時澄清，所收回的土地只在用作公共用途時才可出售或處置。行政長官會同行政會議須裁定市建局出售或處置已收回土地的建議是否符合公眾利益。為闡明規劃環境地政局如何詮釋或應用“公共用途”的原則，規劃環境地政局副局長著重說明立法會CB(1)496/99-00(02)號文件第7段所載的兩個例子。

15. 然而，主席指出個案A所顯示的安排，即根據白紙條例草案把所收回的土地售予私人發展商的安排，並不符合《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的規定。該條例訂明，倘若私人發展商擁有某地段的不分割份數中不少於90%的不分割份數，他可向土地審裁處申請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。規劃環境地政局副局長解釋，擁有某地段不分割份數中不少於90%不分割份數的私人發展商，必須申請作出售賣該地段所有不分割份數的命令，這項規定旨在保障個別業主的權益，使他們享有平等機會，購買有關地段進行重建。然而，根據白紙條例草案收回的土地，目的在於將殘舊破落區重建成新發展區，從而改善香港的已建設環境，以及已建設區的布局。因此，政府當局只會在符合“公眾利益”的情況下處置該等土地，例如要更妥善利用失修舊區的土地。

16. 關於**業主參與計劃**，規劃環境地政局副局長表示，市建局可邀請業主參與任何重建項目。然而，為使業主參與計劃可行，業主必須願意分擔有關項目的發展費用(包括購買／收回土地的費用、安置的費用、利息成本及建築成本)。鑒於當中涉及巨大的財務風險，此種計劃未必適合小業主。涂謹申議員詢問業主可否參與涉及處置所收回土地的項目。規劃環境地政局副局長表示，業主可以參與該類項目，但所須承擔的財務風險依然巨大。

公眾參與

17. 關於**公眾參與**，涂謹申議員認為，為使市民更加了解白紙條例草案的內容，政府當局應在1999年12月諮詢期結束之前舉行公眾論壇，尤以舊區而然。規劃環境地政局副局長向議員保證，規劃環境地政局的代表會應邀出席每個論壇。關於公眾如何可參與制訂及修訂市區重建策略的工作，署理規劃署助理署長(市區重建)申明，政府當局日後在檢討市區重建策略研究時會諮詢公眾。然而，劉慧卿議員認為當局應盡早讓公眾有機會就市區重建策略提出意見。署理規劃署助理署長(市區重建)表示，當局已透過互聯網，向公眾公布目前市區重建策略研究各點主要內容。政府當局歡迎公眾提出任何意見，並會在2001至02年度檢討市區重建策略研究時加以考慮。

市建局的架構

18. 關於**市建局的董事會**，涂謹申議員表示民主黨的議員反對市建局董事會採用由執行董事兼任主席的模

式。他補充，獲委任加入市建局董事會的公職人員應屬政策局局長級人員，以確保市建局的工作獲得適當監管。劉慧卿議員亦促請政府當局重新考慮土發公司就市建局董事會架構所提出的意見。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)584/99-00(01)號文件送交議員參閱。)

19. 關於**聘用擅於保護文物的建築師**，劉慧卿議員同意市建局應聘用擅於保護文物的建築師，以確保市區重建並非只限於把失修的建築物拆卸及重建。然而，她關注到市建局如何可保存具有歷史、文化或建築學價值的私人物業。署理規劃署助理署長(市區重建)表示，倘若該等物業位於擬議的市建局項目範圍內，市建局會根據白紙條例草案的條文收地。至於當局會否考慮仿照英國，設立一個文物古蹟基金，以保存歷史建築物。署理規劃署助理署長(市區重建)表示，市區重建的其中一個目的是保存歷史建築物。該等建築物會在切實可行的情況下盡量作適當的社區、公眾或其他有益用途。當局希望該等建築物成為市民生活及活動的一部分，而非只是一些讓人觀賞的歷史遺物。

20. 關於存護工作對重建項目的影響，規劃環境地政局副局長表示有關影響應屬輕微。他指出，由於市建局項目的規模相對較大，因此會為規劃提供更大彈性。透過把項目範圍內須予保存的建築物的地積比率轉移給同一範圍內的其他建築物，市建局的資源既可達致保存文物的目的，亦可透過重新發展改善已建設的環境。

21. 涂謹申議員注意到收回物業作存護用途屬新的概念，他認為政府當局應提供明確指引，說明9個目標區內將予保存的物業種類。規劃環境地政局副局長察悉涂議員的意見。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)584/99-00(01)號文件送交議員參閱。)

II 其他事項

22. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
2000年10月19日