

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2124/99-00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 : 2000年1月11日(星期二)
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)
何世柱議員
李永達議員
夏佳理議員
陳婉嫻議員
黃容根議員
曾鈺成議員

缺席委員 : 何鍾泰議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陸恭蕙議員
梁智鴻議員
黃宏發議員
譚耀宗議員
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

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 確認通過會議紀要
(立法會CB(1)735/99-00號文件)

1999年11月9日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

討論政府當局對團體代表所提意見作出的回覆
(立法會CB(1)469/99-00(01)、(02)、(03)、527/99-00(01)、
679/99-00、705/99-00(01)、(02)、(03)、721/99-00(01)、
(02)及(03)號文件)

收地補償

2. 主席察悉助理法律顧問1的言論，即《基本法》第六及一百零五條分別訂明保護私有財產權，以及保護依法徵用私人財產時被徵用財產的人得到補償的權利。他詢問政府當局如何可確保受市區重建局(下稱“市建局”)重建項目影響的業主獲得公平的補償。規劃地政局副局長回答時向議員保證，條例草案所訂有關收地的條文符合《基本法》的規定。收回作重建用途的住宅物業的業主會根據《收回土地條例》(第124章)獲得補償。受影響的業主除根據《收回土地條例》獲得相等於所收回物業公開市值的法定補償外，亦會有資格領取特惠津貼，讓他們有能力在收回單位所在的同一地區購買10年樓齡而面積相若的重置單位。然而，主席指出，政府當局在計算補償金額時並無考慮所收回物業的發展價值。規劃地政局副局長澄清，《收回土地條例》訂明，應只以物業的現有價值作為計算補償的基準。

3. 程介南議員詢問，政府當局會否考慮以較新樓宇的單位作為計算購買重置單位所需費用的基準。規劃地政局副局長表示，財務委員會於1997年4月通過以10年樓齡的單位作為計算自置居所津貼的基準。然而，鑒於公眾對擬議的補償方案意見分歧，政府當局將於諮詢期結束時檢討有關情況。

4. 對於香港大律師公會在意見書(立法會CB(1)705/99-00(03)號文件)內提出因規劃而引致損失的問題，主席詢問政府當局有何回應。署理規劃署助理署長(市區重建)解釋，市建局可藉發展項目或發展計劃的方式實施重建提案。前者適用於無須更改土地用途的提案，而後者則適用於須對土地用途作重大更改的提案。如屬後述提案，則須徵得城市規劃委員會(下稱“城規會”)的批准。完成發展計劃各項法定規劃程序約需16個月。鑒於處理有關計劃所需時間相對較短，法定規劃程序應不會對發展計劃區造成任何重大損失。然而，主席指出，上述處理時間只在憲報公布有關發展計劃後才適用。鑒於市建局的五年期事務計劃及周年業務計劃所載的發展提案須予保密，根本無法保證期間並無損失。此外，一如土地發展公司(下稱“土發公司”)的情況，市建局可能先把須更改土地用途的提案提交城規會批准，然後才把提案納入事務計劃內。規劃地政局副局長承認，政府當局現時並不知道土發公司將如何實施重建項目。然而，鑒於市建局須每年把事務計劃提交財政司司長批准，當局會對市建局的工作有更妥善的監管。主席所描述的情況不大可能發生。

5. 陳婉嫻議員注意到不須更改土地用途的發展項目無須經城規會批准，並關注到受影響業主因此會被剝奪就此等項目提出反對的機會。規劃地政局副局長表示，現行的《土地發展公司條例》(第15章)並無訂明就發展項目提出反對的正式程序。然而，條例草案第21條訂明，任何人認為他將會受發展項目所影響，可以提出反對。市建局須考慮所有反對書，並與反對者討論所涉及的事項，然後將發展項目、該局對反對書所作的評議，連同沒有撤回的反對書，一併提交規劃地政局局長考慮。規劃地政局局長在考慮過有關發展項目及反對書後，可因應某份反對書對該項目作出修訂，或授權市建局著手進行該項目(授權時可對該項目作出修訂，亦可不作出修訂)，或拒絕授權進行該項目。與現行制度相比，有關的反對程序確實已有改善。主席並不接納政府當局的解釋。他指出，土發公司現時須與受影響業主就所須收購的土地進行磋商，有關過程可能持續一段很長的時間。然而，市建局可在公布發展項目一個月後提出直接收地的申請。助理法律顧問1補充，就反對期而言，條例草案與《城市規劃條例》(第131章)、《前濱及海床(填海工程)條例》(第127章)、《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)及《鐵路條例》(第519章)等類似法例有所不同，該等法例訂明兩個月的反對期，但根據條例草案，反對者只得一個月時間提出反對。

6. 關於規劃地政局局長將於何種情況下拒絕授權進行某發展項目，規劃地政局副局長解釋，在考慮擬議發展項目及有關的反對書時，規劃地政局局長會顧及公眾利益，以及重建區居民的權益。局長會按每宗個案的情況加以考慮。夏佳理議員詢問政府當局如何處理居民(尤其是不願搬往其他地區居住的年長居民)對發展項目意見分歧的情況。規劃地政局副局長回答時重申，政府的政策是平衡社會各階層人士的利益及需要，不會犧牲任何組別人士的合法權利。他補充，政府當局將於重建區內或鄰近地區興建單位，專門用作安置年長居民。

7. 然而，陳婉嫻議員強調，不應為了公眾利益而使個人利益受損。關於規劃地政局局長就反對市建局發展項目的意見所作的決定，她認為應另行訂立上訴機制，藉此考慮公眾就有關決定提出的反對書。鑒於條例草案已訂有周詳的制度，藉以考慮公眾就市建局發展項目提出的反對書，規劃地政局副局長認為訂立另一上訴機制並無實際需要，因為此舉將無可避免地拖延審批項目的整個過程。議員對政府當局的回應並不信服。他們認為政府當局應認真再三考慮陳議員提出的建議。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)863/99-00(01)號文件發出。)

8. 關於政府當局根據何種準則，在重建區挑選樓宇進行重建，規劃地政局副局長表示，除樓齡、樓宇的結構狀況，以及此等樓宇外部修飾的完整性及消防安全方面外，政府當局會考慮居民的居住環境及重建區四周的環境。當局亦會考慮重建該等結構上安全但欠缺所須設施(例如沖水式廁所)的樓宇。鑒於進行修復是重建樓宇以外另一切實可行的方案，李永達議員認為政府當局應制訂一套客觀指引，據以決定某幢樓宇應進行重建或修復。政府當局應規定業主聘請專業人士，以確保樓宇的修復工程達到當局所規定的標準。署理規劃署助理署長(市區重建)回答曾鈺成議員的提問時證實，以往確曾發生一宗個案，涉及從重建區刪除擬議項目的部分用地，原因是有關的業主答允自行重建有關的樓宇。

9. 儘管夏佳理議員同意有需要進行市區重建，但他提醒與會各人，在進行市區重建的過程中可能引起衝突及對抗。為減少對峙的機會，政府當局應進行全面的公眾諮詢，以期在實施市區重建項目之前與公眾達成共識。規劃地政局副局長察悉夏佳理議員的意見。

安置

10. 規劃地政局副局長表示，政府已與房屋協會(下稱“房協”)就安置受市建局重建項目影響的住戶的安排達成初步協議。根據該項協議，房協將：

- 從現有或新建的房屋單位中撥出足夠的租住單位，供市建局安置受影響的住戶。為此，政府會批地給房協作為補償，供房協興建同等數目的單位；及
- 在政府批給房協的用地上興建遷置大廈，以安置受市建局重建項目影響的住戶。

關於與房屋委員會(下稱“房委會”)進行的磋商，規劃地政局副局長預期會在可行的情況下盡快達成協議。因應議員的要求，規劃地政局副局長答允以書面說明政府分別與房協及房委員(如有的話)所達成的協議。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)863/99-00(01)號文件的附件發出。)

11. 程介南議員認為，政府當局應考慮向受影響住戶提供資助購屋貸款計劃，以紓緩對租住公屋的需求。夏佳理議員同意程議員的建議會為受影響的住戶提供更大彈性，更能激勵他們搬離居所，尤其是該等對收地造成主要障礙的非住宅物業。規劃地政局副局長答稱，提供貸款計劃的建議會招致龐大的行政費用。然而，他答允再三考慮該項建議。

III 其他事項

12. 議員同意在2000年1月25日(星期四)下午4時30分舉行另一次會議。

13. 議事完畢，會議於下午6時05分結束。

立法會秘書處

2000年10月30日