

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2029/99-00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11月19日(星期五)
時 間：上午10時45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
何鍾泰議員
吳亮星議員
夏佳理議員
涂謹申議員
陸恭蕙議員
陳婉嫻議員
譚耀宗議員

其他出席議員：劉慧卿議員

缺席委員：李永達議員
梁智鴻議員
黃宏發議員
黃容根議員
曾鈺成議員
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

署理規劃署助理署長(市區重建)
李德強先生

應邀出席人士： 香港建築師學會

會長
韋栢利先生

本地事務部主席
吳享洪先生

香港園境師學會

會員
Craig DOUBLEDAY先生

香港工程師學會

資深會員
蔡宇略博士

香港規劃師學會

公共事務委員會召集人
杜立基先生

會長
林筱魯先生

香港測量師學會

市區重建委員會主席
李頌熹先生

市區重建委員會委員
曾正麟先生

樓宇安全關注小組召集人
黃世寧先生

香港城市重建協會

主席
鄧海東先生

安置委員會主席
李國明先生

策略發展委員會副主席
鄭炳麟先生

香港總商會

地產服務委員會主席
蒲祿祺先生

地產服務委員會委員
施家殷先生

公屋聯會

副主席
馮彩玉女士

副主席
勞鏢珍女士

名譽會長
陳育文先生

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 與團體代表會晤

香港建築師學會(下稱“建築師學會”)

韋栢利先生簡介建築師學會對市區重建局白紙條例草案(下稱“白紙條例草案”)的意見。他強調，要市區重建成功，不能單靠重建破舊失修的樓宇，還須修復現有樓宇。擬議的市區重建局(下稱“市建局”)應設立有效的財政及管理制度，以應付重建舊區時可能出現的問題。他告知議員，建築師學會稍後會以書面向小組委員會提出詳盡的意見。

2. 吳享洪先生表示，規劃環境地政局曾為建築師學會的會員安排有關白紙條例草案的簡報會。該會會員雖然支持市區重建工作，但認為市建局應集中處理市區重建項目的策略性規劃及設計。市建局應促進市區重建，除非絕對有必要，否則不應擔當發展商的角色。該

局應致力鼓勵私人機構參與市區重建工作。為此，重建項目的組合方式應適合不同規模的發展商。當局應在白紙條例草案設立移交發展權的機制。他補充，當局應改善《建築物條例》(第123章)及《消防條例》(第95章)，以促進現有樓宇的修復工作。改建工程的圖則審批制度亦應加以改善。

香港園境師學會(下稱“園境師學會”)
(立法會CB(1)401/99-00(01)號文件)

3. Craig DOUBLEDAY先生認為，單靠白紙條例草案不能改善香港市區結構的整體質素。舉例而言，白紙條例草案並無提及市建局如何為普羅大眾改善市容環境。他認為，白紙條例草案應加入現代化城市設計的標準，例如在街道提供適當的園景設施及空間，以確保在重建過程中不會因財政或行政理由而忽略此等標準。

香港工程師學會(下稱“工程師學會”)
(立法會CB(1)585/99-00號文件)

4. 蔡宇略博士表示，工程師學會同意有需要進行全面規劃，改善舊區的環境。為此，當局應根據可靠的科學及工程原則有系統地進行規劃。工程師學會支持由市建局負責重建及修復樓宇的建議。他們促請市建局根據最新的材料科學知識及最佳的工程作業守則制訂樓宇的保養及修葺標準，並定期更新此等標準及守則。關於賦權市建局提出直接收地申請的建議，蔡宇略博士強調，該局只應在符合公眾利益的情況下才行使此種權力。就此，當局應在白紙條例草案內訂明“公眾利益”的定義。

香港規劃師學會(下稱“規劃師學會”)
(立法會CB(1)401/99-00(02)號文件)

5. 杜立基先生表示，市區重建是一項社會責任，政府應撥出公共資源支持重建工作。市區重建應以人為本，而所涉範圍應較重新發展指定地區為廣。政府當局應在白紙條例草案內明確訂明採用人為本的方針進行市區重建。規劃師學會認為，市建局在實施任何重建計劃前，應進行社會影響評估，尤須評估居民的需要及社會網絡解體所造成的影響。關於市區重建的財政安排，規劃師學會認為，市建局按財政自給的原則運作，會對該局的工作造成限制，因為市區重建所帶來的益處不能以金錢衡量。對於當局建議放寬地積比率管制，以提高市建局項目在財政上的可行程度，規劃師學會有所保留。市建局及其董事會的問責性應予加強。白紙條例草

案除規定市建局董事會成員申報利害關係外，亦應訂明市建局的宗旨、上訴程序，以及市民監察市建局工作的程序。

香港測量師學會(下稱“測量師學會”)

6. 李頌熹先生表示，測量師學會會在諮詢期結束前向政府當局提交意見書。測量師學會大致同意政府當局透過適時的市區重建，不斷更新香港市區結構的策略。然而，諮詢文件並無概述市區重建策略。他亦就白紙條例草案提出以下多項意見：

- (a) 除市建局外，當局應鼓勵其他機構，例如房屋委員會(下稱“房委會”)、房屋協會(下稱“房協”)及私人機構參與市區重建；
- (b) 當局應制訂及發表物業估值的指引，供市民參考；
- (c) 當局應向受影響住宅樓宇及非住宅樓宇的業主及住戶提供特惠款項；
- (d) 當局應設立適當機制，消除不合時宜的產權負擔。此項工作適宜由審裁處此類具有類似司法職能的機構負責；及
- (e) 當局應放寬《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)所訂有關強制售賣土地的限制(現時為須取得某地段的90%不分割份數)，以便徵集土地作重建用途。

7. 黃世寧先生表示，當局應向市民公開挑選樓宇納入擬議預防性保養計劃的準則，以及在此計劃下業主的責任。當局亦應清楚劃分及協調市建局及屋宇署的職責。

香港城市重建協會

(立法會CB(1)417/99-00(01)及495/99-00號文件)

8. 鄧海東先生請議員注意下列各點：

- (a) 屋宇署應負責目標區內樓宇的安全及發出修葺令的事宜，以免市建局的工作量過重。政府當局應向市民講解他們在樓宇保養方面的責任；

- (b) 市建局的財務總監應由市建局董事會委任。財務報告應包括從土地發展公司移轉至市建局的固定資產在價值上的變動；及
- (c) 市建局應把重建項目提交立法會審批。該局應建立與公眾溝通的渠道，在運作上亦應保持透明度。此外，該局應聽取公眾對市區重建的意見、處理與市區重建有關的投訴，以及就問題個案作出仲裁。

9. 關於安置受市建局項目影響的居民，李國明先生指出，參與市區重建的政府部門之間應有更妥善的協調，以便可迅速解決受影響居民的安置問題。當局應在安置居民後為他們提供適當的社會服務(例如輔導)，幫助他們適應新的環境。

10. 鄭炳麟先生指出，市區重建是一個持續的過程，倘若單由政府負責，會對政府造成沉重的財政負擔。由於公共資源有限，當局應按需要把資源用來協助進行重建項目。在市區重建工作中，私人機構應擔當主要的角色。此外，當局可考慮協助業主自行進行重建。為方便收回土地，當局應放寬現時強制售賣土地的限制。

香港總商會(下稱“總商會”)
(立法會CB(1)401/99-00(03)號文件)

11. 蒲祿祺先生表示，總商會打算在諮詢期結束前就白紙條例草案提交進一步意見。總商會歡迎成立市建局及加快市區重建的過程。作為一般原則，私人機構應在市區重建工作中擔當主要角色，而市建局應積極處理因涉及公眾利益而難於處理的個案。他亦請議員注意總商會以下主要關注範疇：

- (a) 諮詢文件並無提及整體市區重建策略，而此策略對市建局的工作至為重要。當局有需要制訂此策略，處理與市區改善及更新有關而市建局項目可能沒有涵蓋的事宜。有關事宜可包括教育市民樓宇保養的重要性及業主所須承擔的責任；鼓勵私人發展商改善市區街景，以及動員社區人士參與保存文物古蹟的工作；
- (b) 總商會支持當局的建議，即賦權市建局提出直接收地申請，無須先與業主磋商徵用土地的事宜。然而，當局應讓個別樓宇業主有機會參與市區重建，合力進行重建工作；

- (c) 在計算地價方面，市建局除採取收取十足地價或免收地價的策略外，亦應研究其他策略；
- (d) 市建局成立後，當局無需再以“合併項目”的概念(即把有利可圖和無利可圖的重建項目合併)，鼓勵私人發展商進行市區重建項目。市建局應負責進行那些無利可圖但為了社會利益有此需要的重建項目。

公屋聯會(下稱“聯會”)

(立法會CB(1)401/99-00(04)號文件)

12. 馮彩玉女士表示，聯會支持成立市建局，加快市區重建的過程及改善舊區居民的居住環境。市建局應向市民負責，運作上亦應具有透明度。市建局董事會應加入基層代表，以反映低收入階層的需要。該局應與房委會及房協協調，確保在實施市區重建項目及重建公共屋邨時善用公共資源。當局應檢討樓宇安全檢驗計劃，以加強市區重建及樓宇修復項目之間的協調。聯會深切關注市建局具有無須先與業主磋商補償事宜而收回土地的擬議權力。當局應提供適當及有效的渠道，讓受屈人士就市建局所收回的土地提出上訴。在補償方面，聯會認為應以收回單位所在的同一地區5年樓齡而面積相若的單位作為計算補償的基礎。

13. 勞鏢珍女士補充，由於大部分舊區居民屬低收入階層，當局在收回他們所住的樓宇時應為他們作出適當的安置安排及提供特惠津貼。就此，當局應要求房委會及房協協助安排受市區重建影響的人士入住公屋單位。

討論環節

收回土地進行市區重建

14. 涂謹申議員與測量師學會同樣關注不合時宜的產權負擔對收地的影響，並詢問應如何解決此問題。測量師學會的李頌熹先生表示，當局應成立審裁處此類具有類似司法職能的機構，處置或刪除任何顯然過時的契約條文。審裁處應由一位律師及一位測量師組成，或可加入一位規劃師，確保從不同角度審慎評估處置或刪除有關條文所造成的影響。當局亦可採用另一做法，就是委託土地審裁處或城市規劃委員會處理此項工作。英國已採納類似安排，並證實有效。

15. 涂議員要求測量師學會闡述有關放寬強制售賣土地限制的建議。他指出，在訂定新的限制時，應適當平衡促進收地與保障私人物業業主的權利。測量師學會的李頌熹先生答稱，與其在法例訂明需要取得某地段一個固定比率的不分割份數，才可強制收回土地，當局應採取具彈性的方法，評估個別個案的情況及優劣。測量師學會正研究按“計劃”而非“地段”推行重建工作是否可行。他解釋，“計劃”可涵蓋所有由多數份數擁有人建議的樓宇，但“計劃”的範圍須由審裁處審批。雖然多數份數擁有人可自由就“計劃”的土地界線提出建議，他們須向有關審裁處證明該“計劃”會帶來規劃增益及對公眾有利。有關的新概念有助制訂全面而多功能的重建項目，避免興建實用樓面面積偏低的“單幢式樓宇”。

財政安排

16. 關於放寬地積比率管制的建議，吳亮星議員察悉並關注到在不同階段實施的各個重建項目會受不同地積比率的管制。他邀請規劃師學會提出意見，說明地積比率應放寬至何水平才可接受，以及應設立何種機制，確保地積比率不會超出該水平。

17. 規劃師學會的杜立基先生解釋，現時某地區的地積比率由《建築物條例》及《城市規劃條例》(第131章)下有關的分區計劃大綱圖規管。為提高重建收益，發展商傾向優先重建現時地積比率較低的地區，而現時地積比率較高的地區的重建工作則押至較後階段才進行。他建議，就現時地積比率較低的項目地區而言，可考慮提高地積比率至《建築物條例》所准許的上限。然而，放寬管制的建議可能不適合地積比率接近該上限的項目地區，因為這會增加該等地區對基礎建設、交通及社區設施的需求。在此等情況下，當局應為重建工作尋求其他財政資源。

18. 然而，測量師學會的李頌熹先生指出，某項目地區對基礎建設、交通及社區設施的需求，會視乎該區的人口密度而定。鑒於放寬某項目地區的地積比率未必會令重建後該區的人口以相同幅度增長，李先生認為不應因關注對基礎建設及其他設施的需求增加，而阻礙當局按建議放寬地積比率管制。

19. 規劃師學會的林筱魯先生雖然同意增加某項目地區的地積比率未必會令該區的人口以相同幅度增長，但他表示在釐定某區的人口密度以至對基礎建設及社區設施的需求時，地積比率依然是一項重要的規劃因素。在市區重建期間，當局不宜容許地積比率過分提高，因

為如此一來，有關的基礎建設及社區設施最後可能未能滿足需求。

20. 劉慧卿議員察悉，規劃師學會認為市區重建是一項社會責任，政府應撥出公共資源支持此種工作，這與部分團體認為應鼓勵物業業主及私人發展商參與市區重建的意見有所不同。規劃師學會的杜立基先生回應時表示，市區需要重建，是因為香港過往數十年在人口及經濟方面均迅速增長，而所有香港市民亦已分享經濟增長帶來的成果。因此，重建失修舊區的責任不應單由該等地區的物業業主承擔。此外，市區重建會對香港整體有利，因而應視為一項社會責任，並應動用公共資源資助進行市區重建項目。

21. 主席雖然同意可動用公帑資助進行市區重建項目，但他指出個別樓宇的業主應負責保養及改善其樓宇。他們應確保其樓宇的結構穩定、外部修飾完整無缺、消防安全及附近環境的外觀和狀況。

22. 工程師學會的蔡宇略博士認為，公共資源應否用來資助市區重建項目，與應給予多少資助方為恰當屬兩回事。最重要的是確保善用公共資源，為普羅大眾謀求最大裨益。在市區重建期間，除重建失修樓宇及促進適當保養現有樓宇外，政府當局亦應藉此機會，推廣使用最新藝術及科技興建樓宇，使新建成的樓宇有較長的使用期，從而有助減少日後重建的需要。

23. 城市重建協會的鄭炳麟先生重申，如要政府動用公共資源資助持續的市區重建計劃，政府所承受的財政負擔或會過重。他認為只應在涉及危樓或收地的情況下才可動用公共資源。他促請政府當局因應市區重建計劃的規模及持續性，考慮資助該計劃是否恰當。

24. 建築師學會的韋栢利先生認為，單靠白紙條例草案，或許不能解決與市區重建有關的問題。他指出，在現時按揭制度下，財務機構不肯為超過30年樓齡的單位提供按揭貸款，因而令人不願投資於樓齡較高的樓宇。除非現行制度有所改變，而財務機構又以務實的態度評估物業的價值，否則沒有人會願意投資於舊樓。

25. 夏佳理議員贊同部分代表提出的意見，即政府當局應重新評估市區重建計劃所需的公共資源。鑒於所需的財政費用龐大，加上要使所有項目對私人機構具商業吸引力可能有困難，他質疑長遠來說，市建局會否一如預期，能夠自負盈虧。他促請政府當局估計資助該項

計劃所需的公帑，以便市民更充分了解市區重建的費用。

26. 總商會的蒲祿祺先生察悉，白紙條例草案提出了新的地價制度，當局會透過訂定免地價條文，為公營機構提供大部分資助。此外，白紙條例草案亦提出互相補貼的概念，以有利可圖的項目補貼無利可圖的項目。

27. 園境師學會的Craig DOUBLEDAY先生表示，市區重建的概念應較重新發展指定地區為廣。當局應把白紙條例草案的範圍擴大，以包括改善生活質素、社區及城市面貌等目標。

28. 主席多謝各代表出席會議及提供寶貴意見。他提醒各團體代表應在1999年12月8日前向小組委員會提交有關白紙條例草案的意見書，讓議員就白紙條例草案進行議案辯論時可加以考慮。

II 其他事項

29. 議員察悉，小組委員會定於1999年11月24日(星期三)上午10時45分舉行下次會議，聽取其他團體代表口頭申述的意見。委員亦同意在下列時間舉行另外3次會議：

- 1999年11月30日(星期二)下午2時30分；
- 1999年12月7日(星期二)下午4時30分；及
- 1999年12月14日(星期二)下午4時30分。

(會後補註：2000年12月7日的會議其後提前在1999年12月6日(星期一)下午2時30分舉行。)

30. 議事完畢，會議於下午12時35分舉行。

立法會秘書處
2000年11月13日