

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2110/99-00號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

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24日(星期三)  
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  
吳亮星議員  
夏佳理議員  
涂謹申議員  
陸恭蕙議員  
曾鈺成議員  
譚耀宗議員  
鄧兆棠議員

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  
陳婉嫻議員  
梁智鴻議員  
黃宏發議員  
黃容根議員

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

**應邀出席人士：** 香港社會服務聯會

市區重建局工作小組主席  
陳炳釗先生

助理總幹事(發展)  
古嫣琪女士

市區重建局工作小組成員  
盧超群先生

香港房屋政策評議會

總幹事  
葉肖萍小姐

組織幹事  
蘇毅朗先生

朱美舜小姐

香港地產建設商會

秘書長  
龍漢標先生

代表  
黃浩明先生

代表  
郭永漢先生

香港大學城市規劃及環境管理研究中心

副教授  
伍美琴女士

助理教授  
徐永德先生

香港地產行政學會

第一副會長  
許永渡先生

副會長  
黃錦昌先生

會籍事務主席  
余錦雄先生

土地發展公司

主席  
劉華森先生

總裁  
石禮謙先生

董事局成員  
張震遠先生

古物諮詢委員會

教育及推廣小組委員會主席  
楊子剛先生

**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  
余麗琮小姐

---

經辦人／部門

## **I 與團體代表會晤**

香港社會服務聯會(下稱“社聯”)  
(立法會CB(1)455/99-00(01)號文件)

陳炳釗先生著重介紹社聯在會上提交的意見書所載的以下各點：

- (a) 市區重建的概念所涉範圍甚廣，不只限於在指定地區進行重新發展，而應包括保存文物古蹟及地區特色等其他要素。社聯建議以“市區更新”一詞取代“市區重建”，藉以反映有關事宜涉及多個層面的工作；
- (b) 在制訂重建計劃時，政府當局應進行社會影響評估，就重建對社區和居民的影響搜集資料。條例草案應訂明社會影響評估的技術備忘錄；

- (c) 在市區重建的過程中，市區重建局(下稱“市建局”)應擔當統籌各政府部門的角色，促進部門彼此合作及改善工作程序，從而提高效率。當局應為每個重建項目成立跨界別資源中心，協助進行重建工作；
- (d) 社會人士參與市區重建過程相當重要。政府當局應讓社會人士參與規劃未來的發展。當局應向公眾公開有關重建工作的資料、就個別重建項目舉行公開聽證會，以及在有關區議會轄下成立工作小組，監察各個項目的進展；及
- (e) 市區重建局白紙條例草案(下稱“白紙條例草案”)建議賦權市建局提出直接收地申請，事先無須與業主磋商，此一建議會損害受影響業主與住客的權利。鑒於舊區的大部分居民均為低收入人士，為他們作出適當的安置安排和合理的補償至為重要。

香港房屋政策評議會(下稱“政策評議會”)  
(立法會CB(1)432/99-00(01)號文件)

2. 葉肖萍小姐對於諮詢文件的陳述方式，以及當局就白紙條例草案諮詢公眾的安排表示失望。透過發表白紙條例草案進行公眾諮詢並非可取的做法，因為有關文件的內容過於複雜，令公眾難以明白。政府當局並無提出充分理據，支持以市建局取代土地發展公司(下稱“土發公司”)的建議，對土發公司並不公平。白紙條例草案應清楚訂明持續發展市區重建或市區重修工作的重要性。市區重建應有社會人士參與。政府當局須教育公眾，使他們認識市區重建的概念和宗旨，以便社會不同階層的人士均可參與有關過程。

3. 蘇毅朗先生向議員簡述政策評議會在1999年11月初進行調查所得的結果，該會當時訪問了九龍東的186個家庭。他表示，調查結果顯示市民大眾並不知道有關的諮詢工作。他促請政府當局加快制訂補償方案，並在地區層面舉行簡介會，讓公眾熟悉擬議的市區重建計劃。

香港地產建設商會(下稱“建設商會”)  
(立法會CB(1)455/99-00(02)號文件)

4. 龍漢標先生表示，建設商會支持政府當局的策略，即透過及時的市區重建計劃，不斷把本港已建設地

區的結構更新，他並對擬議設立的市建局表示歡迎。他亦提出下列各點，供議員考慮：

- (a) 在市區重建工作中，市建局應專注徵集土地和清拆的工作，而非擔當發展商的角色。為迎合業主參與重建計劃的期望，白紙條例草案應訂定條文，容許業主選擇以資本投資參與重建項目，以代替接受現金補償；
- (b) 建設商會同意有需要爭取房屋委員會(下稱“房委會”)及房屋協會(下稱“房協”)協助安置受市區重建影響的住戶。白紙條例草案應就安置安排作出明文規定。除作出安置安排外，當局應提供各項購屋貸款計劃，供受影響的住戶選擇；及
- (c) 儘管公眾可根據《城市規劃條例》(第131章)就發展計劃提出反對，白紙條例草案卻未有訂立反對發展項目的機制，此舉會損害反對者提出反對的權利。

香港大學城市規劃及環境管理研究中心(下稱“港大”)  
(立法會CB(1)432/99-00(02)號文件)

5. 伍美琴女士表示，香港需要可持續發展的市區更新策略，以處理涉及多個層面、複雜和不斷演變的社會經濟及環境問題。純粹把樓宇拆卸和重建並不足夠，有關的策略應以人為本。政府應進行可持續發展影響評估，然後才落實更新項目，在規劃和資源運用方面，亦應採取更積極的態度。政府只協助私營機構進行市區重建並不足夠。她亦請議員注意港大提出的下列意見：

- (a) 公眾參與不應只限於諮詢，應讓社會人士參與日後重建的規劃工作。當局可成立社區輔助隊，協助居民表達本身的需要；
- (b) 市建局應向公眾負責。白紙條例草案應訂明公眾可循何種途徑監察市建局的工作。至於就反對重建項目設立為期一個月的限期未免太短。此外，關於規劃環境地政局局長就反對重建項目的意見所作的決定，白紙條例草案並無訂立機制，讓公眾就有關決定提出上訴；
- (c) 白紙條例草案中有大部分條文處理財務事宜，可能令公眾以為政府最關注的，是確保市區重建計劃在財政上可行而非該計劃可持續發展。

政府不應只就個別重建項目進行商業上的預測，亦應著重對環境和市民作出長遠投資；

- (d) 政府當局應就每項發展項目進行社區、經濟、環境、景觀等方面的影響評估，尤須評估居民的需要及社區網絡解體所造成的影響；
- (e) 實施妥善的安置政策及提供充足的資源非常重要，以免市區重建等同“把貧苦大眾搬離舊區”。對居住地區環境產生歸屬感的長者及具有地區特色的商舖應獲得原區安置；及
- (f) 政府當局應加強各有關政府部門之間的協調，以便進行收地，供市區重建之用。

#### 香港地產行政學會(下稱“行政學會”)

6. 許永渡先生表示，行政學會將於稍後向小組委員會提交意見書。行政學會支持設立市建局，負責規劃和統籌市區重建工作。然而，對於市建局在市區重建方面擔當發展商的角色，該會則有所保留。市建局不應直接參與高風險的物業市場，應提供協助，鼓勵私人發展商進行重建項目。在收地和補償方面，地價應透過投標或拍賣方式由市場釐定。當局應根據物業本身的價值和業權人對物業所產生的情感價值，向受影響的物業業權人作出合理的補償。許先生提醒與會各人，倘若市建局把收回的土地轉售予私人發展商，而發展商其後從重建項目中獲利，則市建局的做法會違反人權法例及社會公義。市建局的擬議架構和運作模式，會令該局可以公眾利益為藉口，掩飾其在重建項目中因作出錯誤決定而招致的損失。當局務須諮詢公眾和讓社會人士參與，以確保市區重建的過程得以順利進行。

#### 土地發展公司(“土發公司”)

7. 劉華森先生表示，土發公司支持設立市建局，加快市區重建的工作。他指出，現行的《土地發展公司條例》(第15章)並無提供足夠的彈性，讓土發公司加快實施重建計劃。收地所涉及的磋商過程耗費時間，加上欠缺資源安置受影響的居民，以致拖長了市區重建的過程。白紙條例草案提出賦權市建局進行收地，以及尋求房委會和房協協助安置受影響居民等建議，會有助加快市區重建過程。土發公司亦支持擬議的財務安排，其中包括放寬地積比率管制、豁免市建局項目補地價，以及綜合考慮重建項目，以有利可圖的項目補貼虧蝕的項目。

8. 然而，張震遠先生指出，白紙條例草案未能解決某些土發公司認為對市建局順利運作很重要的問題。政府當局應確保土發公司順利過渡至市建局，以及土發公司的現有職員(包括高級專業人員)繼續留任市建局。關於市建局的架構，張先生認為由非執行董事兼任主席的模式較擬議由執行董事兼任主席的模式更為適宜，原因是由執行董事兼任的主席須處理市建局的日常行政工作，遇有市民投訴，主席會傾向維護本身所作的決定。

#### 古物諮詢委員會

(立法會CB(1)432/99-00(03)號文件)

9. 楊子剛先生表示，市建局應聘用擅於保護文物古蹟的建築師，以便更妥善保存文物古蹟。市建局應負責為市區重建計劃中須予保存的歷史建築物進行定期保養維修。然而，9個市區重建目標地區以外的歷史建築物亦須保存和保養維修，不應忽視。古物諮詢委員會建議在面積大的地區內保存整批歷史建築物。除推廣文物旅遊外，政府當局應透過可以目睹的香港歷史，培養市民的歸屬感，並擴展年青一代的創作力。

#### 討論環節

10. 吳亮星議員要求政策評議會澄清受市區重建影響的居民的安置事宜。政策評議會的朱美舜小姐回應時表示，居民會屬意入住一些與原來居住單位面積相若的單位。然而，他們未必願意購買居者有其屋單位，因為該等單位的質素並無保證。

11. 涂謹申議員詢問，建設商會是否認為須在白紙條例草案訂明有需要使用房委會和房協的公共房屋資源，安置受市區重建影響的居民。建設商會的郭永漢先生同意把擬議的安置安排納入白紙條例草案內，作為法定規定。

12. 劉慧卿議員詢問土發公司是否認為，為市建局作出的擬議財務安排(包括增撥公共資源)，會有效解決土發公司以往在安置和賠償方面一直遇到的問題。她亦請港大就政府在市區重建工作所須承擔的財務責任發表意見。

13. 土發公司的劉華森先生答稱，對於諮詢文件所建議的財務安排，例如放寬地積比率管制及豁免市建局項目補地價等措施，土發公司認為足以解決該公司現時在收地方面所面對的困難。他表示，儘管該公司歡迎政府當局加撥資源，但此舉未必有助顯著加快收地過程。

土發公司的石禮謙先生補充，政府當局已採取正確的做法，在諮詢文件建議尋求房委會和房協協助安置受市區重建影響的居民。此舉有助解決土發公司在提供足夠住屋單位安置受影響居民方面所遇到的困難。

14. 港大的伍美琴女士指出，政府當局仍在研究豁免補地價和放寬地積比率管制等財務安排建議。該等建議只屬諮詢文件所載的建議，並未納入白紙條例草案內。一如港大在意見書所解釋，在香港，市區更新的問題較樓宇結構殘舊的問題更為複雜。政府當局將須制訂綜合的政策架構，以處理這個涉及多個層面的問題。在制訂、評估、實施和檢討市區重建策略時，讓公眾參與至為重要，以確保有關策略切合重建過程的各項需要。政府當局只著眼於市區重建項目在財政上是否可行，以及重新發展舊區是不足夠的。政府應考慮撥出公共資源進行市區更新的工作，作為對環境及市民的長遠投資。

15. 程介南議員贊同市區重建的概念應較重新發展指定地區為廣。政府當局在制訂市區重建策略時，應考慮社會、經濟及環境等多方面的問題。他詢問社聯，倘若各項影響評估的結果顯示不宜重新發展某個舊區，則重新發展是否應當作其中一項考慮方案。社聯的陳炳釗先生作出肯定的回覆，因為保存舊區作文物古蹟或社會用途可能更為可取。

16. 夏佳理議員注意到建設商會建議容許業主參與重建項目，他並請該商會提出意見，說明應採取何種適當的措施，以解決各項技術問題，例如業主之間如何攤分投資風險，以及市建局在業主參與計劃中擔當何種角色。他亦質疑私人發展商會否願意與業主合作進行重建項目。

17. 建設商會的黃浩明先生表示，業主的參與屬自願性質，有興趣參與的業主須放棄現金補償，並選擇以資本投資參與重建項目。市建局在有關安排上會擔當統籌角色。他指出，土發公司現時亦有提供類似的計劃，業主在該計劃下獲准參與重建項目。

18. 土發公司的石禮謙先生解釋，根據現行的業主參與計劃，土發公司擔當統籌角色，負責聯絡個別業主。參與計劃的業主將須決定本身的投資金額，並承擔投資風險。

19. 涂謹申議員請行政學會發表意見，說明適宜委任哪些公職人員加入市建局的董事會，以確保市建局的



問責性。他建議委任庫務局局長加入董事會，以監察市建局工作計劃的財政事務。

20. 行政學會的黃錦昌先生表示，鑒於由14人組成的市建局董事會中只有4名公職人員，由公職人員控制董事會決定的機會不大。為確保市建局的問責性，他建議政府當局應探討就市區重建計劃設立營運基金是否可行。當局可考慮要求市建局須向立法會提交其周年收支年報，以及就營運基金提出增加撥款的申請，以便立法會既可監察營運基金的運作，亦可監察市建局的財政狀況。

21. 譚耀宗議員詢問把市建局董事會成員的任期定為3年是否恰當。土發公司的張震遠先生回覆時表示，有關安排可以接受，因為此舉既可容許每3年委任新成員加入董事會，同時亦可繼續委任現任成員，確保運作連貫無斷。

22. 主席感謝所有代表出席會議，並要求各團體如再有意見書，請盡快向小組委員會提交。

## II 其他事項

23. 議員察悉，下次會議將於1999年11月30日(星期二)下午2時30分舉行。議員亦察悉，政府當局答允在1999年12月6日舉行的第5次會議之前，就團體提交的意見書提供書面回應。

24. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處  
2000年10月16日