

市區重建局與政府日後的工作關係

目的

本文件旨在列出市區重建局（市建局）與規劃環境地政局及各有關政府部門日後的工作關係。

背景

2. 行政長官在 1999 年施政報告中宣布，一個新的法定團體 - 市建局 - 會於 2000 年成立，藉以推行政府訂下的二十一世紀市區重建策略。市建局成立後，會取代現有的土地發展公司（土發公司），並會接管其資產與法律責任，包括仍在進行中的重建項目。

3. 土發公司是一個法定團體，於 1988 年 1 月成立，負責進行市區重建項目。規劃環境地政局、規劃署與地政總署多年來已建立密切的工作關係，協助土發公司加快進行重建項目。

4. 規劃環境地政局（7 個職位）、規劃署（21 個職位）及地政總署（30 個職位）已分別成立市區重建組，專責協助土發公司進行工作，並協調各有關部門之間的職務和職責。

未來的工作關係

5. 當局在成立市區重建局後，將會仍然保留現時的結構和工作關係。而規劃環境地政局、規劃署和地政總署仍會保留專責小組，協助市建局的工作。

6. 市建局的主要職務如下：

- (a) 重建破舊樓宇（一項為期 20 年的市區重建計劃，包括集中在 9 個市區重建區的 200 項優先處理項目）（顯示 9 個重建區的地圖見附件）；

- (b) 復修 9 個重建區內較舊的樓宇；以及
 - (c) 保護 9 個重建區及其他市區重建地點內具有歷史、文化或建築價值的建築物。
7. 隨著市建局擴展職責範圍，以下政府各決策局和部門均會與市建局建立密切的工作關係：
- (a) 規劃環境地政局；
 - (b) 規劃署；
 - (c) 地政總署；
 - (d) 屋宇署；
 - (e) 民政事務局；以及
 - (f) 房屋署。

規劃環境地政局、規劃署和地政總署的職責

8. 規劃環境地政局主要負責：
- (a) 監察成立臨時市建局（2000 年 6 月）及市建局（2000 年 11 月）；
 - (b) 制定政府的市區重建政策；
 - (c) 就市區重建和市區復修擬備法例，完成新法例的立法程序和修訂現行法例；
 - (d) 制定市區重建策略和擬備市區重建策略綱領；
 - (e) 監察和監管市建局的市區重建計劃；
 - (f) 批核市建局的發展項目；
 - (g) 審理市建局的 5 年事務計劃和業務計劃；以及

- (h) 向行政長官會同行政會議提出市建局的收地要求。
9. 規畫環境地政局亦會處理市建局的政策事務，協調各部門進行有關市建局方面的工作，並與其他決策局和部門共同解決政策上的問題。
10. 規畫署主要負責以下工作：
- (a) 開展研究，作為制定市局重建策略的依據；
 - (b) 確保市區重建建議包含全港及次區域規劃的方針；
 - (c) 制定規劃機制，以便市建局在法定的規劃架構下以及按有關法例落實重建計劃；
 - (d) 處理市建局根據《城市規劃條例》（第 131 章）的規劃程序，向城市規劃委員會呈交的發展計劃圖，當中包括總綱發展藍圖和按條例第 16 條向城市規劃委員會呈交的圖則；
 - (e) 就是否可接納規劃參數提出意見，包括評估市建局項目的規劃增益；
 - (f) 與其他政府部門共同解決市建局項目在土地使用和設計上的問題；
 - (g) 協調重建局項目中的建設基礎設施、設置政府機構或社區設施和提供公眾休憩用地三方面的工作；
 - (h) 為市建局重建項目謀求充足的安置資源（包括安置用地）；以及
 - (i) 向規畫環境地政局提供專業意見，以便審理市建局 5 年事務計劃和每年的業務計劃。

11. 地政總署主要負責：

- (a) 制定、監察並檢討市建局項目的收地計劃；其間並須徵詢規劃環境地政局及市建局的意見；
- (b) 制定、管理並檢討有關市建局項目的收地、補償及清拆政策與策略；
- (c) 為市建局的重建計劃收回所需的私人土地，包括隨後清拆土地上的搭建物；
- (d) 監察收地的開支；
- (e) 批核特惠津貼，包括向受收地影響的業主發源自置居所津貼以及臨時補償，並執行補償協議；以及
- (f) 就市區重建政策中有關土地的問題，為規劃環境地政局提供專業意見。

修復工程

12. 根據新制定的市區重建策略，我們亦會注意樓宇的妥善維修。我們會在明年初公布有關法定的樓宇預防性維修計劃的建議，並徵詢公眾的意見。如建議獲得支持，我們會引進法定計劃，規定業主為日久失修的舊樓進行樓宇預防性維修工程。計劃的執行會由屋宇署及市建局共同負責。

13. 市建局須負責在 9 個指定市區重建區執行樓宇預防性維修工程計劃，但屋宇署亦會緊密合作。屋宇署與市建局職責的分野會清楚訂明。

保護文化遺產

14. 古物諮詢委員會會向政府指出哪些地點、樓宇及建築物值得宣布為古蹟並加以保護，而民政事務局則負責執行《古物及古蹟條例》（第 53 章）的條文。

15. 此外，市建局須負責保存 9 個指定市區重建區以及其他市區重建地點內具有歷史、文化或建築價值的樓宇。進行有關計劃時，市建局會與民政事務局及古物諮詢委員會的執行部門古物古蹟辦事處緊密合作。

安置安排

16. 市建局的市區重建計劃估計會影響 37 000 戶（105 000 人），因而需要 16 000 個單位安置受影響的租戶。平均而言，市建局每年約需 1 000 個單位作為安置之用。

17. 現時，受土發公司工程計劃影響的租戶，會由房屋協會（房協）協助安置。我們建議，當市建局成立後，房屋委員會（房委會）與房協均應協助市建局進行這方面的工作。我們現正與房委會及房協磋商日後的安置安排。

18. 市建局若與房委會達成協議，將與房署緊密合作，以便分配單位予受影響的租戶。市建局與房署職責的分野會清楚訂明。

日後發展

19. 我們計劃，當市建局成立後，便加強現時土發公司與政府的合作關係，以確保市建局市區重建計劃能迅速有效完成。在新的合作關係中，規劃環境地政局會擔當統籌者暨中介人的角色。

規劃環境地政局

1999 年 11 月 26 日