

# 研究市區重建局白紙條例草案

## 小組委員會

---

### 市區重建局根據收回土地條例

### (第 124 章) 對收回的土地的處置

#### 引言

本文件旨在列出《市區重建局條例草案》(白紙條例草案)第 25 條(“根據《收回土地條例》收回的土地的處置”)的制定背景和目的,供議員參閱。

#### 背景

2. 《市區重建局條例草案》第 6(2)(o)條規定市區重建局(市建局)可:

“按市建局認為適當的條款及條件,將該局當其時擁有或持有的任何土地、建築物、宅院、物業單位、船隻、貨品及實產批給、出售、轉易、轉讓、退回、交出、批租、出租、移轉或以其他方式處置;”。

3. 由於根據《收回土地條例》收回的任何土地均用作公共用途,故不應容許市建局酌情處置所收回的土地。

4. 因此,白紙條例草案第 25 條規定:

“(1) 市建局不得出售或處置其為某發展計劃或發展項目而湊集的土地,包括根據《收回土地條例》(第 124 章)收回的土地,除非行政長官會同行政會議已事先批准如此出售或處置土地一事。

- (2) 行政長官會同行政會議有權決定市建局可否出售或處置發展計劃或發展項目的整個地區或只是其中一部分。”

制定這條條文的目的是確保土地的處置均用作公共用途，並符合公眾利益。

#### 實施方式

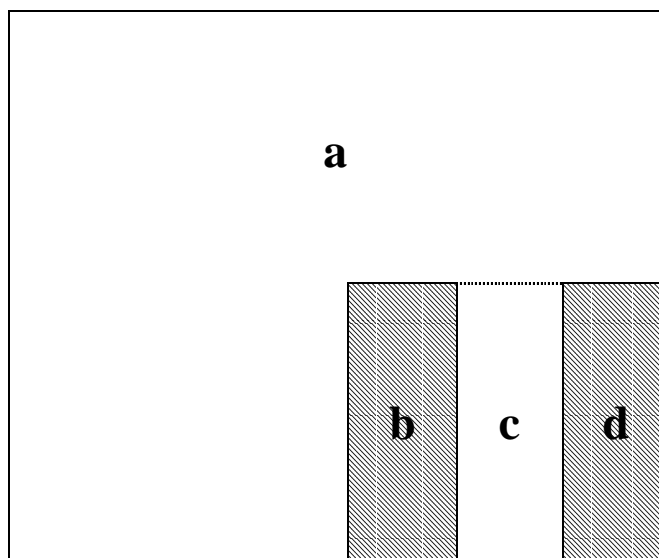
5. 為使市建局能夠靈活實施重建項目，市建局可通過以下方式進行：
- (a) 自行實施項目（即擔當發展商）；
  - (b) 聯同聯營公司的合夥人實施項目；以及
  - (c) 透過向私人發展商出售土地（全部或部分）或藉其他方式處置土地（例如換地）以實施重建項目。
6. 至於上文(c)段，原意是出售或處置收回的土地，必須用作公共用途。市建局出售或處置所收回的土地的建議，是否屬公共用途，將由行政長官會會同行政會議決定。

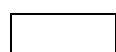
#### 個案舉隅


7. 為說明規劃環境地政局如何詮釋或引用“公共用途”的原則，現列舉以下兩個例子：

(a) 個案 A - 向私人發展商出售土地

工地平面圖 A



 市建局重建項目 (a + c)

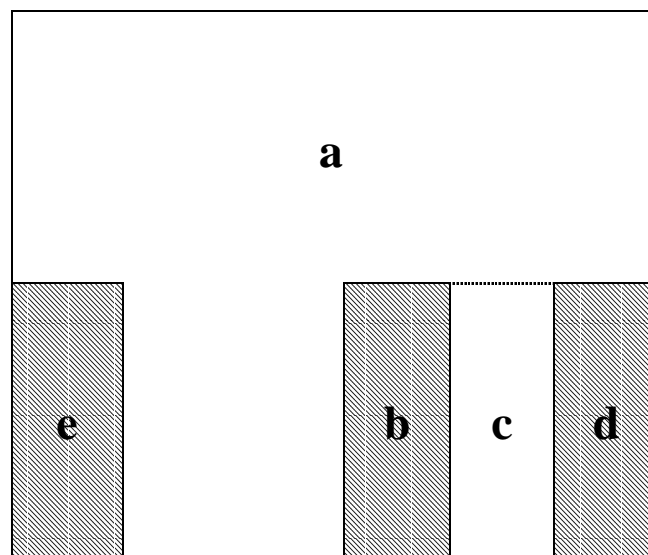
 私人發展商擁有的土地 (b + d)


土地(a)及(c)是根據《收回土地條例》收回以便市建局進行重建項目，土地(b)及(d)則全權由私人發展商擁有。為避免零星地重建土地(b)及(d)，市建局可以公眾利益為大前提下，把土地(c)售予私人發展商，使能一併重建土地(b)、(c)及(d)。在這個情況下，私人發展商必須以公平價格收購土地。


從規劃的角度看，一併重建土地(b)、(c)及(d)符合“公眾利益”，避免零星地進行重建，對市建局、私人發展商及社會均有利，形成“三贏”局面。

(b) 個案 B - 與私人發展商交換土地

工地平面圖 B



 市建局重建項目 (a + c)

 私人發展商擁有的土地 (b + d + e)

土地(a)和(c)是根據《收回土地條例》收回以便市建局進行重建項目，土地(b)、(d)和(e)則全權由私人發展商擁有。為避免須零星地重建土地(b)、(d)和(e)，以及為公眾利益著想，市建局可考慮以(c)土地來交換私人發展商的(e)用地，理由如下：

- (i) 市建局可以一併重建土地(a)和(e)；以及
- (ii) 私人發展商可以一併重新發展土地(b)、(c)和(d)。

從規劃角度而言，換地是符合“公眾利益”的，因可避免零星地進行重建，對市建局、私人發展商和社會而言，這實在是一個三贏局面。

## 市建局扮演的角色

8. 市建局的工作是落實政府的市區重建策略和為期20年的市區重建計劃。雖然市建局可以出售和處置根據《收回土地條例》收回的土地，但土地必須用作公共用途及符合公眾利益，市建局才可以如此出售或處置土地。

規劃環境地政局

1999年11月30日