

研究市區重建局白紙條例草案小組委員會

1999年11月30日會議上提出的關注事項

議員要求政府當局 ——

- (a) 說明條例草案第9條是否指市區重建局(下稱“市建局”)主席及執行董事須應立法會的要求出席立法會會議，回答議員提出的問題。此項安排有別於現時採取的做法，也就是由政府當局決定委派哪些官員在立法會會議上回答與政府的工作(包括法定組織的工作)有關的問題，或就某項關乎該等工作的議案發言；
- (b) 提供柱形圖表，解釋納入事務計劃內的提案一旦獲得財政司司長批准所須進行的工作。請列出完成每個工作步驟預計所需的時間；
- (c) 研究最適宜在何時進行凍結人口調查，以決定受影響人士是否符合補償及安置資格。議員深切關注到，把提案納入事務計劃後相隔一段長時間才進行凍結人口調查，會令人有機會預先遷入指定重建區；
- (d) 澄清市建局是否須把發展項目呈交規劃環境地政局局長，以便局長授權進行有關項目。若然，應在哪個階段呈交發展項目，以及會否考慮在條例草案中訂明此項規定；
- (e) 修改市建局發展項目的規劃程序流程圖，當中顯示市建局須按《城市規劃條例》(第131章)第16條的規定取得規劃許可；
- (f) 加快檢討《收回土地條例》(第124章)所訂的補償制度。議員認為檢討結果對他們研究條例草案相當重要；
- (g) 在切實可行範圍內盡量提供更多資料，闡述以何方法計算為期20年的市區重建計劃的預算收入與開支。議員認為政府當局提供的資料太少，以該等資料進行討論是不會有成果的；
- (h) 檢討條例草案第5條的修訂建議，因為“建築物”一詞未必涵蓋原擬各類可予保存的物件；
- (i) 檢討條例草案第11(3)條的中英文本是否一致；及
- (j) 在公眾諮詢期結束後提供文件，載述公眾人士就白紙條例草案向當局提出的意見。

立法會秘書處

1999年12月6日

PELB(UR) 25/99/12 (99)
CS1/HS/1/99

電話：2848 2598
傳真：2905 1002

香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓立法會秘書處
研究市區重建局白紙條例草案
小組委員會秘書
梁慶儀小姐

傳真：2877 8024
共 9 頁

梁小姐：

研究市區重建局白紙 條例草案小組委員會

1999 年 12 月 1 日的來信，已經收到。

就來信中第 2 段所提出的問題，本局作出以下回應：

(a) 第 9 條（“向立法會作出回答”）

《市區重建局白紙條例草案》（下稱白紙條例草案）第 9 條訂明：

“立法會、其委員會及小組委員會均可要求主席及執行董事出席立法會、其委員會及小組委員會的會議，而他們須予以遵從。主席及執行董事須回答立法會議員在會議上提出的問題。”

白紙條例草案第 4 條訂明市區重建局董事會的主席及兩名執行董事必須由非公職人員出任。因此，當局亦不會指派市區重建局的主席及兩名執行董事作為代表政府的公職人員，在立法會會議上回應問題或就動議發言。

(b) 處理項目題案

處理市區重建局項目題案的程序大綱圖見附件 A，供議員參閱。

(c) 凍結人口登記

在實施某個重建項目之前，市建局必須在憲報刊登公告，公布該項目開始實施的日期，以及展示該項目的一般資料予公眾查閱（白紙條例草案第 20 條）。項目首次在憲報公布的日期，便是該項目開始實施的日期。

公布有關項目開始實施日期的主要目的是提供一個截算日期，以便確定受影響租戶是否合乎安置資格。在憲報公布項目的同一日，市區重建局將會進行一項凍結人口調查來確定安置資格，防止“假冒居民”搬入項目範圍內的建築物。白紙條例草案第 26 條（進入及視察的權力）訂明進行凍結人口調查的規定。凍結人口調查通常會在一至兩日內完成。

我們了解到議員是關注重建計劃敏感資料泄漏的問題。政府和市區重建局將會採取一切所需措施，以避免泄漏機密資料。

(d) 第 21 條（反對擬藉發展項目方式實施的項目）

我們的用意是，即使市建局在公布期內沒有接到任何反對書，亦須把有關發展項目提交規劃環境地政局局長（以下簡稱局長）批准。這用意並已隱含在第 24(2)(b)條內，該條規定：就發展項目而言，市建局須在局長根據第 21(4)條授權着手進行該項目後 12 個月內，向局長提出申請，要求他向行政長官會同行政會議建議收回所需土地。

我們同意第 21 條並無清楚列明上述用意。為免產生疑問，我們建議修訂第 21 條，加入以下條款（暫定）：

“如公布期屆滿後仍沒接到反對書，局長可授權市建局着手進行該發展項目。”

(e) 規劃程序流程表

市建局發展項目經修訂了的規劃程序流程表現載於附件 B，供議員參閱。

(f) 給予業主和住客的補償

受市建局重建計劃影響的住宅樓宇，其自住業主可獲得法定補償，另加特惠津貼（自置居所津貼），以便他們在同區另購一個面積相若，而樓齡約達 10 年的替代單位。對於這項補償方案，我們收到不同的意見。有些人士建議，業主所得的補償應足以讓他們在同區購買面積相若，但樓齡只有 5 年（又或全新）的單位，不過，也有些人認為現時的“10 年樓齡”的原則大致可以接受。我們會在諮詢期後再檢討有關情況。

此外，我們亦會檢討非住宅物業內業主與租客的補償方案。

(g) 20 年市區重建計劃的收支預算

有關 20 年市區重建計劃收支預算的補充資料，已載於附件 C 的文件內，可供議員參閱。

(h) 第 5 條（“市建局的宗旨”）

我們建議修訂白紙條例草案第 5 條，在第 5(d)條後加入下列新條款（暫定）：

“(e) 保存具有歷史、文化或建築價值的地點或建築物；以及”

(i) 第 11 條（借款權力）

第 11(3)條的英文版如下：

“The Secretary for the Treasury may give directions in writing of a general or specific character to the Authority in relation to the amount of money which may be borrowed under subsection (2) and the Authority shall comply with those directions.”

同一條款的中文版則如下：

“庫務局局長可就市建局根據第(2)款可借取的款額，向市建局作出一般性或具體性的書面指示，而市建局須遵從該等指示。”

我們認為二者並無不符。

(j) 公眾諮詢報告

白紙條例草案的公眾諮詢期滿後，我們會提交報告供議員參閱。

規劃環境地政局局長

(余志穩 代行)

副本送：規劃署署長（經辦人：李德強先生）

1999年12月3日

處理市區重建局發展項目的主要步驟和概括時間表

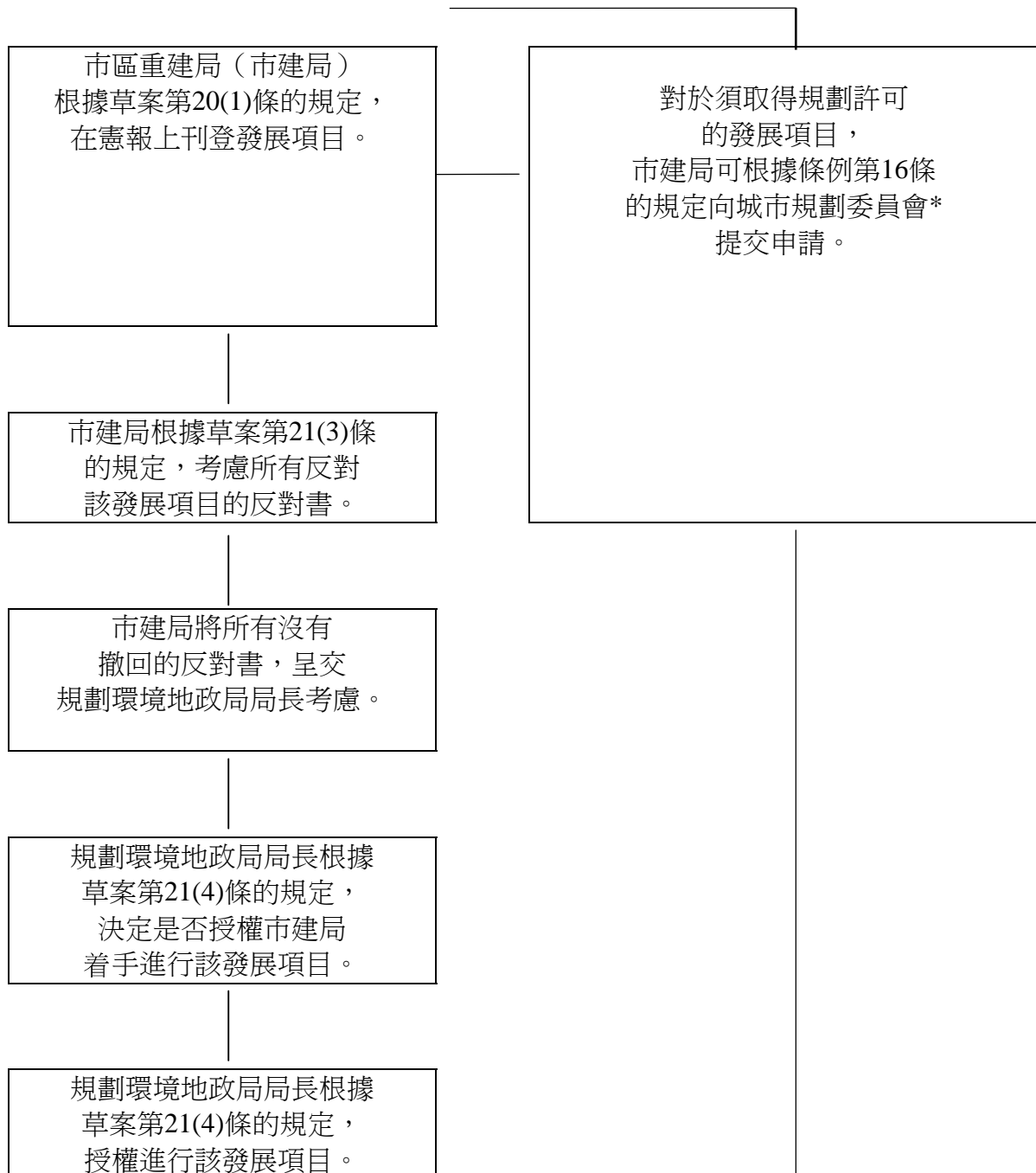
時間（以月數計算）		1	2	3	4	5	6
主要步驟							
1.	市建局在憲報刊登發展項目 （1個月）						
2.	市建局於刊登憲報的同一日在 發展項目範圍內 進行凍結人口調查	*					
3.	市建局審議所有接獲的反對書 （3個月）						
4.	市建局向規劃環境地政局局長 提交發展項目、該局對接獲的 反對書的考慮結果及尚未撤銷 的反對書				*		
5.	規劃環境地政局局長審議 有關發展項目和所有 尚未撤銷的反對書（1個月）						
6.	規劃環境地政局局長決定是否 在無須修訂的情況下或作出修訂後 授權着手進行有關項目						*

根據市區重建局條例草案 (白紙條例草案)進行的規劃程序

市建局發展項目的規劃程序

根據《市區重建局條例草案》
進行的程序

根據《城市規劃條例》
(第131章)進行的程序



註： * 該等規劃申請通常指申請許可,在項目涵蓋範圍的用途作出輕微改動(例如興建公廁)。至於對土地用途作出大改動的建議,市建局應藉發展計劃方式,而並非發展項目方式,加以實施。

補充資料
20年市區重建計劃收支預算

(I) 收支預算

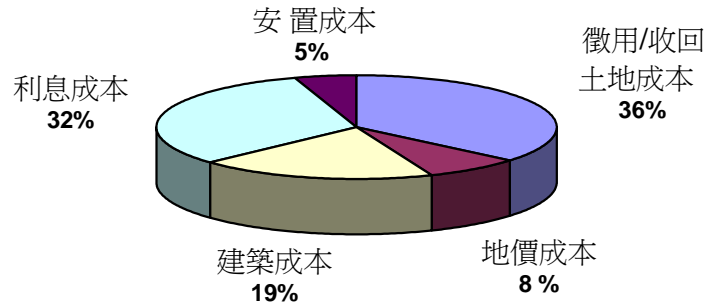
運作形式	(a) 發展總值 (億元)	(b) 發展成本 (億元)	(c) 盈／虧 [(a)-(b)=(c)] (億元)	(d) 成本回報率 [$\frac{(c)}{(b)} \times 100\% = (d)$]
土發公司形式	1,725	2,318	-593	-25.6%
市建局形式 1	1,790	1,955	-165	-8.4%
市建局形式 2	2,179	2,072	107	5.1%

(II) 發展成本分析

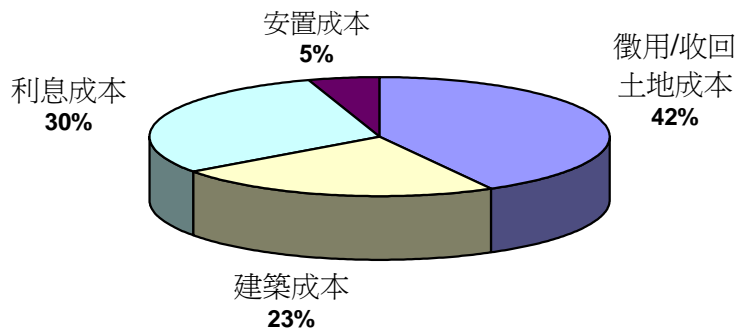
成本項目	土發公司形式		市建局形式 1		市建局形式 2	
	(億元)	(%)	(億元)	(%)	(億元)	(%)
徵用／收回土地成本	812	36	812	42	812	39
地價成本	195	8	-	-	-	-
建築成本	443	19	460	23	555	27
利息成本	751	32	588	30	610	29
安置成本	117	5	95	5	95	5
	<u>2,318</u>	<u>100</u>	<u>1,955</u>	<u>100</u>	<u>2,072</u>	<u>100</u>

(III) 成本結構分析

(i) 土發公司形式的成本結構



(ii) 市建局形式1的成本結構



(iii) 市建局形式2的成本結構

