

PLB(UR) 25/99/12 (99)II

CB1/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
梁慶儀女士

傳真：2877 8024

總頁數：9 頁

梁女士：

研究市區重建局白紙條例草案
小組委員會

本年 1 月 12 日來函收悉。

關於來函第 2 段所提事項，現謹覆如下：

(a) 反對建議中的發展項目

就建議中的發展項目(即尚未獲核准的發展項目)所提交的反對書，是由規劃地政局局長(局長)作出決定。部份議員曾建議就有關決定，應設立上訴機制，讓市民提出上訴。

市區重建局(市建局)以發展項目形式落實其項目前，必須在政府憲報公布該項目開始實施日期，並須展示與項目有關的一般資料，供市民查閱(見市建局條例草案第 20 條)。

市建局須提供下列資料，以廣周知：

- (i) 發展項目的一般性質及影響的說明；以及
- (ii) 劃定項目的土地界線的圖則。

對於無須修訂有關的分區計劃大綱圖的發展項目，根據現行的《土地發展公司條例》(第 15 章)，法例並無訂明正式程序讓公眾就發展建議(相當於建議中的發展項目)提出反對。條例草案的第 21 條，界定了一個全新的提出反對的程序，這是針對現時制度的一項改善。

在公布發展項目後，任何人如認為他將會受有關項目所影響，可提出反對。市建局須考慮所有反對意見，並與反對人商討有關事項。市建局須把與發展項目有關的文件、對反對書的評議，以及沒有撤回的反對書一併呈交局長考慮。

在考慮過發展項目和反對書後，局長可：

- (i) 修訂發展項目以滿足反對人士的意願；或
- (ii) 授權市建局進行經修訂或未經修訂的發展項目；或
- (iii) 拒絕授權進行有關項目。

有關條例草案已經訂明一個詳盡制度來審議針對市建局(為一法定公共機構)建議的發展項目所提的反對意見。我們認為並沒有實際需要另設上訴機制來針對局長就發展項目的反對意見所作出的決定。這樣一個上訴機制難以避免會阻延項目的審批程序。

(b) 審議反對意見

議員詢問審議以下事項會考慮哪些因素 –

- (i) 建議發展項目的反對意見；以及
- (ii) 建議發展計劃的反對意見。

(i) 發展項目

政府的政策是平衡社會上所有界別的利益和需要，並且不會犧牲個別人士的合法權利。政府亦會遵守保護個人權利的原則。

在審議一項建議中的發展項目及有關反對意見時，局長會考慮公眾利益，以及項目範圍內居民的權益。每宗個案均會按個別情況審議。

主要考慮因素如下：

- (1) 項目範圍內的建築物是否破舊失修，須要逼切重建；有關因素包括項目範圍內的建築物的樓齡；建築物的結構情況和樓宇外部修飾的完整性，以及這些建築物的防火安全情況；
- (2) 修復項目範圍內的建築物是否一個實際及財政上可行的方案；
- (3) 項目範圍內居民的居住情況；有關因素包括基本設施的提供（例如水廁）；擠逼程度，以及環境衛生情況等。
- (4) 反對意見是否有充份根據和合理；
- (5) 建議中的發展項目能否透過重新規劃和重整舊區（諸如提供較佳的區內運輸網絡和其他基建及社區設施），改善區內環境；
- (6) 建議中的發展項目能否達到在項目範圍內作最佳土地用途的目標；
- (7) 鄰近地區的特性；
- (8) 範圍內是否有具有歷史、文化或建築價值的建築物，以及是否應予以保存；
- (9) 項目範圍內的居民的意見；以及
- (10) 社區內人士的意見。

(ii) 發展計劃

一如發展項目，在落實發展計劃前，市建局須在政府憲報刊登該計劃的開始實施日期，以及展示計劃的一般資料，供市民查閱。就像建議中的發展項目一樣，市建局亦須同樣地提供以下資料，供市民查閱：

- (1) 項目的一般性質和影響的說明；以及
- (2) 劃定項目的土地界線的圖則。

發展計劃涉及修訂有關分區計劃大綱圖。因此，就建議中的發展計劃所提的反對書，會由城市規劃委員會(城規會)根據《城市規劃條例》(第 131 章)處理，而不是根據本條例草案處理。根據《城市規劃條例》，城規會負責考慮所有反對“草圖”(建議中的發展計劃亦是一份“草圖”)的意見書。城規會於考慮過所有的反對書後，須將草圖(曾作修訂或不曾作修訂)呈交行政長官會同行政會議核准。此外，城規會須將一份列出並無撤回的反對書的附表及一份列出針對反對書而作出的修訂的附表，一併呈交行政長官會同行政會議考慮。城規會並無明文規定如何考慮發展計劃的反對書。對於每份反對書，城規會會作出個別考慮。此外，城規會作為本港的法定規劃當局，在處理反對書時，會顧及規劃上的考慮因素。

城規會在考慮反對書時通常會顧及下列主要因素：

- (1) 是項反對會否令計劃的規劃意向無法達致或否定了計劃的規劃意向；
- (2) 是項反對會否影響計劃的完好和完整性；
- (3) 是項反對會否影響計劃的可行性；
- (4) 反對者能否獨立地另行將建築物或地盤重建；有關這方面的考慮包括有關另行發展的建築物圖則是否已獲得核准，以及如有需要的話反對者是否已就另行發展取得規劃許可(“第 16 條”所指的許可)；

- (5) 如因應是項反對而作出修訂，會否令計劃在設計上受到嚴重的限制；
- (6) 是項反對會否阻礙項目範圍的重新規劃和重整，例如影響建議中的道路改善計劃，或影響建設休憩或社區設施；
- (7) 受影響住戶的安置需要是否安排妥當；
- (8) 是項反對和相應修訂是否切實可行或合理；
- (9) 項目範圍內居民的意見；以及
- (10) 社區人士的見解。

對於每份反對書，城規會都會考慮所有有關的因素，然後作出不偏不依的決定。

(c) 與房屋協會的初步協議

附件簡述了我們與房屋協會就安置受市建局重建項目影響的住戶所達成的初步協議，以及簡報了我們與房屋委員會的討論進展。

規劃地政局局長

(余志穩 代行)

副本送：規劃署署長
(經辦人：李德強先生)

2000年1月20日

政府與房屋協會就市區重建局重建項目
所影響的租戶的安置問題
初步達成的協議

引言

政府曾經承諾，不會讓市區重建局(市建局)的重建項目導致任何人士無家可歸。為此，我們須確保有足夠的房屋資源安置受重建項目影響的人士。

2. 現時，土地發展公司(土發公司)重建項目所影響的租戶，會由房屋協會(房協)協助安置。當市建局成立後，我們計劃請房屋委員會(房委會)聯同房協一起協助安置受影響的租戶。
3. 我們曾與房協進行多次討論，並已初步達成協議。根據協議，房協同意代理市建局的安置事務。

初步協議

4. 房協已同意提供以下協助：
 - (a) 該會從現有或新建的房屋單位中撥出足夠的租住單位，供市建局安置受影響的住戶；為此，政府會批地給房協作為補償，以供該會興建同等數目的單位；以及
 - (b) 政府批地給房協作為興建遷置大廈之用，以安置受市建局重建項目影響的住戶。
5. 上述兩種安置模式的新單位建成後都會由房協擁有和管理，而房協有意在日後與市建局建立“策略性夥伴”關係。

6. 上述建議中的安排，主要內容如下：

(I) 模式 1 - 利用隨時空置的單位

- (a) 房協與市建局會根據一份 5 年計劃的預測，商定每年的安置單位定額。然後，由房協提供足夠單位，以安置因市建局重建項目而須遷出的租戶；
- (b) 政府會在該 5 年內批地給房協興建同等數目的房屋單位，而房協按照現行政策付予政府的土地補價，會由市建局償還給房協。此外，我們建議，日後用作興建安置單位的土地，應免補地價；
- (c) 房協提供單位所需的建築費用(包括有關項目的規劃、設計、管理和監督費等)會由市建局全數償還；
- (d) 房協亦會利用轄下現有樓宇隨時空置的單位，安置因市建局項目而須遷出的租戶；
- (e) 如有新落成的房屋單位，會撥出以補隨時空置單位的不足之數；
- (f) 經過一段時間(例如 5 年)，政府批予房協的土地，應足夠讓該會新興建一批單位，以補回已撥作安置用途之數；換言之，當會計期完結時，新建單位的數目與撥予市建局的數目應可"互相抵銷"；

(II) 模式 2 - 興建遷置大廈

- (g) 市建局會努力安排在市區安置受影響的租戶；作為模式 1 的變通方法，政府會在市區撥地予房協興建遷置大廈，以安置受大型重建項目影響的租戶；

- (h) 房協興建遷置大廈的費用，市建局會全數償還；這些大廈會用來安置受市建局大型重建項目所影響的租戶；
- (i) 我們亦會努力為有特別需要的人士(例如老人或傷殘人士)安排原區安置；政府會在市區撥出較小幅的土地予房協興建特別遷置大廈來安置這類人士，所涉費用亦會由市建局償還；

(III) 其他安排

- (j) 安置單位的實際分配將由市建局負責。該局將會滙集由房協提供的單位和其他安置資源，以便可以更靈活地為受重建影響而須遷出的租戶作出安置安排；
- (k) 市建局將於項目在憲報公報的同一日進行凍結人口調查，以便盡量減低新租戶突然湧入重建區的可能性；
- (l) 房協提供的單位的管理和維修費用將由房協負責。但將租住公屋預留及配給市建局後，即使受清拆影響人士仍未入住有關單位，該局亦要開始支付租金予房協；
- (m) 當局會根據房協現時定下的資格準則來安置受重建影響而須遷出的租戶；
- (n) 符合房協的資格準則的租戶家庭可以選擇接受房協的安置或市建局的現金補償；不符合安置資格的租戶家庭只會獲提供現金補償；
- (o) 已在凍結人口調查中登記的租戶家庭，如不符合安置的基本資格準則，則可能獲安置入住中轉房屋；
- (p) 當局會制定一套制度，防止租戶家庭享有雙重福利；以及
- (q) 房協除提供租住公屋外，亦可向受影響住戶提供其他置業計劃，作為另一項選擇。

未來路向

7. 市建局將會房協擬訂詳細協議，而正式協議書會待市建局成立後簽訂。

與房委會進行的磋商

8. 本局與房委會進行的磋商已取得理想進展。房委會願意考慮每年從現有的房屋單位中撥出一定數目的租住單位配額，供安置受影響住戶之用。房委會亦建議了一系列條款及條件，但我們需先把有關條件及條款提交將來成立的市建局，才可予以接納。我們希望盡快與房委會達成協議。

PLB(UR) 25/99/12 (99)II

CB1/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
梁慶儀女士

傳真：2877 8024

總頁數：1 頁

梁女士：

研究市區重建局白紙條例草案
小組委員會

本年 1 月 13 日來函收悉。

貴小組委員會促請本局重新考慮向受市區重建局重建項目影響的租戶提供購屋貸款，以協助他們在私人物業市場購買住屋單位。本局準備進一步考慮這項建議。

本局會研究能否透過房屋委員會和房屋協會所管理的現行購屋貸款計劃向受影響租戶提供經濟援助。本局將會向房屋委員會和房屋協會提出這項建議。

規劃地政局局長

(余志穩 代行)

副本送：規劃署署長(經辦人：李德強先生)

2000年1月20日