

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1026/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日 期：1999年10月28日(星期四)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：何承天議員(主席)
鄧兆棠議員(副主席)
何世柱議員
何鍾泰議員
李永達議員
夏佳理議員
黃容根議員

出席的
非委員的議員：呂明華議員

缺席委員：涂謹申議員
劉皇發議員
霍震霆議員
譚耀宗議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

規劃環境地政局副局長(地政及規劃)
劉勵超先生

工務局總助理局長(資訊科技)
何偉富先生

地政總署助理署長(測繪事務)
劉仲添先生

規劃署高級城市規劃師(電腦系統及服務)(2)
鄧兆星博士

屋宇署總主任(管理)
許少偉先生

參與議程第V項的討論

工務局總助理局長(資訊科技)
何偉富先生

渠務署助理署長(機電工程)
狄肇山先生

水務署助理署長(行政及策劃)
陳志超先生

水務署高級工程師(分區行政)
劉志明先生

參與議程第VI項的討論

規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)
余志穩先生

署理規劃環境地政局首席助理局長(市區重建)
何盛田先生

規劃署署長
馮志強先生

規劃署總城市規劃師(市區重建)(2)
李德強先生

列席秘書 : 總主任(1)1
梁慶儀小姐

列席職員 : 高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)166/99-00號文件)

1999年10月7日會議的紀要獲得確認通過。

II. 下次會議日期及討論事項

2. 議員同意在1999年11月11日事務委員會下次會議上，聽取政府當局就《土地業權條例草案》作進一步簡介。

(會後補註：上述會議其後改在1999年11月18日舉行。)

III. 自上次會議後發出的參考文件

3. 議員察悉秘書處自上次會議後發出了下列參考文件：

立法會 CB(1)180/—— 有關在規劃環境地政局、地政總署及規劃署保留編外職位的參考文件；及
99-00號文件

立法會 CB(1)219/—— 有關東南九龍發展修訂計劃整體可行性研究的參考文件
99-00號文件

IV. 在規劃及地政事宜方面解決公元2000年數位問題的工作進展

(立法會CB(1)197/99-00(03)號文件)

4. 規劃環境地政局副局長(地政及規劃)簡報在規劃及地政事宜方面解決公元2000年數位問題的工作進展。他告知議員，規劃環境地政局地政及規劃部政策範疇內各部門／非政府機構所用70套與執行任務有重大關係的電腦系統，已證實全部符合2000年數位標準。在過渡2000年數位問題高危日(包括2000年1月1日及2月29日)的一段時間，上述部門及非政府機構會各自成立2000年數位問題協調中心，負責監察主要業務或進行全面的系統檢查，才展開下一個工作天的工作。他請議員留意參考文件第13段，並表示屋宇署的緊急行動中心會在過渡2000年數位問題高危日前啟用，不論屆時天氣情況如何。他又表示，規劃環境地政局轄下各部門已在1999年10月27日參加由資訊科技及廣播局舉辦的指揮中心演

習，市民可從該等部門的網頁取得有關解決2000年數位問題工作的資料。

5. 關於參考文件第9段，主席詢問當局在2000年1月1日及1月2日進行全面系統測試時會否為土地註冊及查冊設施所儲存的資料備份。工務局總助理局長(資訊科技)證實重要的業務數據會有備份。

V. 在工務事宜方面解決公元2000年數位問題的工作進展

(立法會CB(1)197/99-00(04)號文件)

6. 工務局總助理局長(資訊科技)匯報，工務局政策範疇內各部門所用與執行任務有重大關係的電腦系統，已證實全部符合2000年數位標準。他重點講述渠務署、水務署及其他工務部門為過渡千禧年所訂的安排及應變計劃，詳情載於參考文件。

7. 鑒於在房屋協會管理的屋邨內其中一些自動梯曾於1999年9月9日暫停服務，何世柱議員關注到在其他高危日是否亦有需要採取此種措施。工務局總助理局長(資訊科技)表示，機電工程署認為沒有需要在高危日暫停政府建築物的自動梯服務。為應付緊急情況，機電工程署會安排多達1 000名技術人員在高危日當值。該署曾對升降機／自動梯進行多項2000年數位問題抽樣測試，證實該等設施應不受影響。除了在極新的樓宇，各項設施可能會互相連接外，升降機的運作模式通常與樓宇內其他設施的運作模式沒有關連。樓宇內升降機／自動梯的整體安全管制是經濟局職權範圍內的事宜。

8. 在供水方面，水務署助理署長(行政及策劃)表示，樓宇的供水系統通常由機械操作，甚少由電腦控制。由於該等配水和供水系統在有關當局接獲通知後可馬上改用人手操作，因此不大可能出現2000年數位問題引致樓宇供水中斷的情況。水務署曾諮詢工程界及從事水管工程的專業人士，他們認為電腦2000年數位所引起的問題對樓宇抽水系統應不會有甚麼影響。

9. 主席表示，解決2000年數位問題計劃成功與否，關鍵在於供電系統的可靠程度。

VI. 市區重建局白紙條例草案

(立法會 CB(1)1925/98-99號文件 —— 立法會議員於1999年6月10日與觀塘臨時區議會議員舉行會議的紀要與成立市區重建局一事有關的摘錄，以及在1999年10月21日就條例草案發出的立法會參考資料摘要(檔號：PELB(CR)150/78(99)IV))

10. 主席請議員就內務委員會在1999年10月22日會議上所建議研究市區重建局白紙條例草案(下稱“白紙條例草案”)的方案提出意見，建議的方案如下 ——

- (a) 在內務委員會之下成立小組委員會；
- (b) 在規劃地政及工程事務委員會之下成立小組委員會；及
- (c) 在立法會會議上動議與此事有關的議案。

11. 何世柱議員及黃容根議員表示，他們屬意在內務委員會之下成立小組委員會，負責研究白紙條例草案，以便任何有興趣的議員可加入該小組委員會。議員贊同此見解。議員亦同意由內務委員會主席在立法會會議上動議議案，使議員有機會發表對白紙條例草案的意見。

(會後補註：主席在1999年10月29日內務委員會會議上匯報事務委員會的意見。)

12. 規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)應主席所請，扼要解釋白紙條例草案的背景及建議，其間重點講述立法會參考資料摘要的各項要點。他表示，政府當局會考慮在公眾諮詢期間就白紙條例草案收集所得的意見，並會在2000年年初向立法會提交《市區重建局條例草案》。政府當局的目標是待條例草案制定成為法例後，於2000年6月成立臨時市區重建局。

市區重建項目的財政安排

13. 鑒於現時缺乏適當地點進行有利可圖的重建項目，主席關注到市區重建項目在財政上是否可行，尤其是在物業市道未如以往蓬勃的時候。他詢問政府當局是否有意運用公帑資助那些無利可圖的市區重建項目。

14. 規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，當局制訂了一系列財政及非財政措施，用以推行市區重建計劃。該等措施包括：豁免市區重建地段補地價、在計算地積比率時豁免重建地區內政府／機構／社區設施所佔面積，以及把重建項目連繫起來，以有利可圖的項目補貼可能虧蝕的項目。如有需要，政府會考慮向市區重建局(下稱“市建局”)提供貸款。

15. 主席關注到公眾對豁免補地價的建議有何看法，因為此舉可能會被視為補貼發展商。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)強調，建議豁免補地價是為了減少市建局的財政開支，以及提高重建項目在財政上的可行程度。此外，為吸引私人機構參與重建計劃，在以合營方式進行的重建項目中，市建局會提供所需土地，而重建工作的費用則預計會由私人發展商支付。由於收回的土地仍屬市建局的資產，因此發展商不會因豁免補地價而直接得益。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，重建樓宇所需的費用較興建一幢新樓宇更高，因為在進行重建時有需要安置受影響人士並向他們作出補償。在此情況下，實有必要向市建局提供某種支援，使其可進行重建項目。

16. 主席表示，豁免補地價定必令發展商得益，因為發展商會與市建局分享從重建項目所得的利潤。關於此點，他詢問市建局與發展商在以合營方式進行的重建項目中如何分配利潤。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，確實的合作條款須由雙方議定，預料私人發展商會承擔建築費用，而市建局則會提供土地和負責安置及補償事宜。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)回應鄧兆棠議員時表示，當局將會以招標方式邀請私人機構參與市區重建項目。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)又表示，除了200個優先重建項目外，市建局亦可有彈性地提出其他重建方案。

17. 夏佳理議員表示，他看不到市建局在建議的財政安排下可如何達致平衡的收支預算。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局的運作須受市區重建策略約束，有關策略包括維持平衡的收支帳目。進行市建局重建項目的財政安排須在每個財政年度開始前呈交財政司司長批准的5年事務計劃草案及周年業務計劃草案內列明，不論有關項目在財政上是否可行。

18. 夏佳理議員認為，土地發展公司與市建局在運作上分別不大，但市建局權力更廣，可藉以加快徵集土地過程。依他之見，進行規模龐大的市區重建項目會有更多困難，所涉費用亦會更高。規劃環境地政局副局長

(市區重建及屋宇)表示，擴大市建局的權力可使該局得以在一段合理時間內完成徵集土地過程；再加上各項財政安排，政府當局有信心市建局的重建項目在財政上能應付不同的市場情況。

19. 鄧兆棠議員詢問市建局的地位為何。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)就此表示，市建局是一個自負盈虧的獨立法定機構。如有需要，財政司司長可把市建局的盈餘轉撥入政府帳目內。

20. 政府當局回應何世柱議員時答允舉例解釋在各種不同情況下，市區重建項目在財政上的可行程度。

(會後補註：政府當局已提供有關資料，該等資料其後隨立法會CB(1)378/99-00號文件送交議員參閱。)

收回土地的權力

21. 鄧兆棠議員及李永達議員關注到，市建局在徵集土地進行重建方面權力甚廣。李議員表示，根據白紙條例草案，市建局可決定重建哪些地區，以及於何時為此收回土地。受影響業主不能拒絕出售其物業。一直以來，私人產權均獲得尊重，只有在特殊情況下，該等權利才會受影響，例如基於安全理由而須拆卸樓宇。李議員表示，業主應有權就其物業進行磋商，以及分享重建物業所帶來的利潤。

22. 規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時提出以下各點——

- (a) 地段的重建潛力只能透過重建工作發揮出來。業主如擬分享進行重建所得的利潤，亦須準備在重建項目最終證實無利可圖時分擔虧蝕的款項。由於小業主對重建項目進行投資的可能性極低，因此最佳做法是向他們作出公平的補償。
- (b) 土地發展公司採取的一貫做法，往往令該公司須與受影響各方進行冗長的磋商，但市建局採取的新方針卻不同，因為市建局可申請收回其重建項目所需的土地，而無須事先就收地一事與有關業主進行磋商。在新方針下，市建局200個優先重建項目可在20年內完成，而無需30年之久；及

- (c) 現時有需要更積極而全面地策劃市區重建，來解決市區老化問題。居民的生活質素和居住環境須加以改善，以追上香港的經濟發展。此外亦須求取平衡，一方面保障個別業主的權益，另一方面改善香港整體的房屋質素和已建設環境。

23. 夏佳理議員認為，市建局的重建項目與地下鐵路公司進行的工程項目不同，因為地下鐵路公司為其項目收回土地明顯符合公眾利益，但在市建局的重建項目中收回土地如何符合公眾利益，政府卻仍欠公眾一個解釋。夏佳理議員又關注到剝奪私人產權是否抵觸《基本法》的規定。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示市建局向行政長官負責。立法會議員可要求市建局解釋其重建計劃。如要動用公帑進行重建項目，須徵求財務委員會批准。

補償方案

24. 鄧兆棠議員認為有需要訂定補償準則，因為補償問題往往引起爭議。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，向受影響業主提供的補償額會足以讓其購買同區10年樓齡而面積與收回的物業相若的單位。在不大可能出現的情況下，也就是重建項目需要收回樓齡少於10年的樓宇時，補償額將按物業的市值計算。政府當局將會制訂清晰的物業估值指引。

25. 鑒於物業價格過去一年來已大幅下調，鄧兆棠議員表示，若按物業的市值向業主作出補償，部分業主可能會蒙受經濟損失。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示可因應個別情況，在若干程度上對補償事宜作彈性處理。

26. 李永達議員認為，補償額應足以用來購買同區5年樓齡而面積與原有單位相若的單位。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，現有補償公式經檢討後於1997年獲採納。當局認為補償制度公平合理。他提出警告，指李議員的建議可能會使重建工作成本大增。

安置事宜

27. 黃容根議員詢問當局有何安置安排。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局現正與房屋委員會及房屋協會商討安置安排，並會考慮批出更多

土地，以興建單位安置受市建局重建項目影響的人士。此外，當局亦會考慮向受影響租戶提供租住房屋。

公眾參與

28. 李永達議員查詢公眾參與市區重建過程的途徑。規劃署署長就此表示，所有重建項目均會在憲報公布。凡實施重建方案須修改有關的分區計劃大綱圖，便須根據《城市規劃條例》處理此事；至於就重建方案提出的反對意見，則會由城市規劃委員會按照既定程序予以考慮。

與環境有關的考慮因素

29. 何鍾泰議員表示，他贊成加快進行市區重建項目。鑒於新發展地區將設有環保運輸系統，他關注到樓宇會否基於某些並非絕對必要的理由而拆卸，例如興建道路。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，設立環保運輸系統，未必需要擴闊或興建道路。未來取向是建造深潛式道路及實施人車分流。政府當局希望可藉市區重建改善重建區以至整個地區的居住環境。至於放寬重建項目的地積比率對周圍地區的影響，規劃署署長表示，當局會在重建項目的規劃階段及檢討都會計劃時考慮此點。

修復樓宇

30. 在修復樓宇的計劃方面，規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局現正檢討自願參與的樓宇安全檢驗計劃及改善樓宇安全貸款計劃，以期就樓宇的預防性維修訂出新建議，藉此改善樓宇安全。根據有關建議，在9個目標區內進行樓宇維修和保存具歷史、文化或建築價值的建築物，將由市建局負責監督，其餘各區的有關工作則屬屋宇署的職權範圍。樓宇的初步勘测亦會由屋宇署負責進行。

31. 何世柱議員表示，即使政府當局能夠在未來20年內完成200個優先重建項目，仍未能解決市區老化問題，因為樓齡高的樓宇會越來越多。他詢問可如何應付這個持續的問題。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，除重建樓宇外，修復樓宇也是市區重建的重要一環。對樓宇進行修復工程和妥善的維修保養，將可改善市區環境，從而減輕進行重建的需要。

經辦人／部門

32. 鑒於白紙條例草案的諮詢期將於1999年12月3日屆滿，議員要求政府當局考慮延長諮詢期。

(會後補註：政府當局已答應把諮詢期延長至1999年12月31日。)

VII. 其他事項

33. 議事完畢，會議在下午12時45分結束。

立法會秘書處
2000年2月21日