

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2045/00-01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 特別會議紀要

日 期 : 2001年3月1日(星期四)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 鄧兆棠議員, JP (主席)
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
劉皇發議員, GBS, JP

其他出席議員 : 李華明議員, JP
吳亮星議員
吳靄儀議員
劉慧卿議員, JP
馮檢基議員
余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 劉炳章議員(副主席)
黃容根議員
霍震霆議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP

出席公職人員 : 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)
余志穩先生

規劃地政局首席助理局長(市區重建)
聶世蘭女士

應邀出席人士：香港城市重建協會

主席
鄧海東先生

深水埗區議會轄下房屋事務委員會

市區重建問題工作小組主席
梁有方先生

關注重建舊區(觀塘)居民協會

主席
馮煥然先生

香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊

召集人
盧超群先生

小業主平權協會

主席
黎大偉先生

西九龍關注市區重建協會

主席
蔡婉玲女士

香港規劃師學會

公共事務召集人
杜立基先生

香港地產行政學會

會長
許永渡先生

聖公會基愛社會服務中心深水埗舊區重建居民關注組

成員
黃廸塵先生

十三街重建受影響業主租客聯會

成員
姚淑珍女士

列席秘書 : 總主任(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

經辦人／部門

I. 為市區重建計劃收回土地的補償安排

主席歡迎10個團體及政府當局的代表出席會議。他表示，是次特別會議的目的是讓議員就政府當局收回土地的擬議特惠補償安排，與該10個團體交換意見；其中8個團體的意見書已送交議員參閱，而小業主平權協會的意見書(立法會CB(1)692/00-01(05)號文件)則在會議席上提交。

2. 主席亦請議員留意下列未能出席會議的團體／人士所提交的意見書：

- (a) 土地及建設諮詢委員會；
- (b) 香港地產建設商會；
- (c) 劉小姐；及
- (d) 全港舊區重建業主聯會(有關意見書在會議席上提交)。

(會後補註：上述兩份在會議席上提交的意見書已在2001年3月1日隨立法會CB(1)729/00-01號文件送交議員參閱。)

團體申述意見

3. 主席提醒各團體代表，他們向事務委員會申述意見時，並不在《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所訂保障及豁免權的適用範圍內。鑑於會議時間有限，主席請各代表用不超過5分鐘的時間作口頭申述，只須特別指出其意見書內的重點。

香港城市重建協會
(立法會CB(1)692/00-01(01)號文件)

4. 香港城市重建協會主席鄧海東先生講述意見書的要點，內容如下：

經辦人／部門

- (a) 政府當局提出的特惠補償方案是一項公平的方案。部分業主建議以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，未免不切實際，而且會對物業市場構成不利影響。這亦會加重納稅人的負擔，因為補償安排將適用於所有收地行動；
- (b) 盡早成立市區重建局(下稱“市建局”)是符合社會整體利益的做法。重建舊區會為社會帶來正面的經濟利益，包括製造更多就業機會，並可提升香港在海外投資者／訪客心目中的形象；及
- (c) 若不成立市建局，為市區重建計劃收回土地的補償安排將根據《土地發展公司條例》(第15章)作出。若情況如此，自置居所津貼便會以10年而非7年樓齡的重置單位作為計算基礎。

深水埗區議會轄下房屋事務委員會
(立法會CB(1)692/00-01(02)號文件)

5. 深水埗區議會市區重建問題工作小組主席梁有方先生講述香港城市大學的研究報告所載下列各項要點：

- (a) 應以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎；
- (b) 由於行政長官將委任4名公職人員為市建局董事會的非執行董事，董事會的決定在某程度上會受政府當局影響；
- (c) 業主就首個出租／空置單位領取的補助津貼，金額應相等於自置居所津貼的80%，而非建議中的50%；
- (d) 樓換樓計劃似乎頗具吸引力，但該計劃的詳細安排並不清楚；及
- (e) 應同時顧及弱勢社群如年老租戶及小業主的權益。

關注重建舊區(觀塘)居民協會
(立法會CB(1)692/00-01(03)號文件)

6. 關注重建舊區(觀塘)居民協會主席馮煥然先生指出，居民協會原則上支持政府當局的建議，以7年樓齡

的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，但必須符合以下條件：

- (a) 為200個重建項目所訂的20年市區重建計劃應加快進行，改為一項為期15年的市區重建計劃；
- (b) 向受影響業主發放用來支付翻新及維修費用的搬遷津貼，金額應按7年樓齡重置單位的面積計算；
- (c) 居者有其屋計劃／自置居所貸款計劃單位的申請人應獲豁免接受入息及資產審查；
- (d) 業主可領取自置居所津貼／補助津貼的單位數目，應由最多3個增至名下全部單位；及
- (e) 就完全出租單位及局部出租單位而言，該兩類單位的業主所得自置居所津貼／補助津貼的款額差距應予縮窄，以免業主與租戶因此而產生衝突。

香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊
(立法會CB(1)692/00-01(04)號文件)

7. 香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊
召集人盧超群先生講述工作隊進行調查的結果及意見書各項要點，內容如下：

- (a) 在524名受訪者中，約60%屬意建議中的樓換樓計劃，其餘40%則屬意現金補償。在選擇後一方案的受訪者中，約有64%接納政府當局建議以7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎，其餘36%則堅持以5年樓齡的單位作為計算基礎；
- (b) 政府當局應提供“一籃子”的補償方案，以照顧各類住戶的需要；及
- (c) 盡早實施市區重建項目將可改善環境。為協助土地發展公司(下稱“土發公司”)順利過渡至市建局，當局應成立臨時市建局，以制訂較政府當局所建議者更理想的補償安排。

小業主平權協會
(立法會CB(1)692/00-01(05)號文件)

8. 小業主平權協會主席黎大偉先生講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 應訂立優厚的補償安排，因為受影響業主是被迫接受重建的；
- (b) 為免含糊起見，應清楚界定政府當局建議的方案中“同區”一詞的涵義；
- (c) 受市建局項目影響的空置單位業主應有資格領取十足數額的自置居所津貼；及
- (d) 一旦計劃進行重建項目，受影響業主應有權決定在何時把其物業售予市建局，而無須等待市建局正式作出收購通知。

西九龍關注市區重建協會
(立法會CB(1)692/00-01(06)號文件)

9. 西九龍關注市區重建協會主席蔡婉玲女士對意見書作出下列修改：

段落編號	所作修改
4.3	應改為“政府所謂讓步，只是先強行降低賠償，繼而提高為 七年 的謊言手法，.....”
5.2	應改為“不論出租 業主首個單位或空置業主的首個單位 可獲全數自置居所津貼或特惠津貼賠償。”
10.	蔡女士繼而特別指出意見書的要點，內容如下：

- (a) 補償方案應以人為本，同時應顧及一點，就是舊區的受影響住戶主要包括那些需要社會幫助的人士，例如老年人；
- (b) 應向受影響業主發放數額恰當的自置居所津貼作為補償，使他們能在同區購買面積與原有單位相同的重置單位。此外，應以5年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎；

經辦人／部門

- (c) 樓換樓計劃是向受影響業主作出補償的可行方案之一。政府應盡早公布更多有關該計劃的資料，例如揀樓程序及在該計劃下可供選擇的樓宇所在地點；及
- (d) 業主應有資格就首個出租／空置單位領取十足數額的自置居所津貼。

香港規劃師學會

11. 香港規劃師學會公共事務召集人杜立基先生講述該會的意見如下：

- (a) 該會對於應以5年樓齡還是7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎並無特定立場。然而，該會認為重要的是確保按既定政策向受影響業主作出足夠的補償，使他們能購買重置單位；
- (b) 由於收地成本佔總發展成本的一部分，故此需要吸引發展商參與市區重建項目，否則政府最終可能要承擔有關項目的損失；及
- (c) 受影響業主在評估政府所提供的修訂補償方案是否可以接受時，應把其舊有單位的維修費用計算在內。

香港地產行政學會 (立法會CB(1)692/00-01(07)號文件)

12. 香港地產行政學會會長許永渡先生講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 為保障香港社會整體利益起見，應支持市區重建策略。當局應參照物業市值向受影響業主／租戶作出合理補償。該會認為按7年樓齡重置單位的價格計算自置居所津貼額是合理的做法，但應容許在特殊情況下作彈性處理；
- (b) 市建局在市區重建項目中應擔當輔助者的角色，除非絕對有需要，否則該局不應擔當發展商的角色。就此而言，有關的財政分析應包括保留3%的發展成本回報率，作

為風險額因素，以吸引私人發展商參與市建局項目；及

- (c) 政府應增加土地供應，以便在混合式發展計劃下興建房屋單位作安置用途，並應幫助被迫遷走的居民在其獲安置的地區重新建立社交網絡。

**聖公會基愛社會服務中心深水埗舊區重建居民關注組
(立法會CB(1)692/00-01(08)號文件)**

13. **聖公會基愛社會服務中心深水埗舊區重建居民關注組成員黃廸塵先生講述意見書的要點，內容如下：**

- (a) 補償額應足以讓受影響業主購買同區5年樓齡而面積與原有單位相若的重置單位；
- (b) 出租／空置單位的業主應有資格領取80%的自置居所津貼；
- (c) 受影響租戶應獲原區安置，但應無須接受任何經濟狀況審查或其他安置資格審查；及
- (d) 政府應提供更多資料，說明如何計算市建局項目的估計發展價值(落成單位售價)而得出2,540億元之數。

**十三街重建受影響業主租客聯會
(立法會CB(1)692/00-01(09)號文件)**

14. **十三街重建受影響業主租客聯會成員姚淑珍女士講述意見書的要點，內容如下：**

- (a) 應採取以人為本的方針實施市區重建項目；
- (b) 聯會堅持按5年樓齡重置單位的價格計算自置居所津貼額；
- (c) 同區樓換樓計劃應作為補償方案之一。該計劃所提供的房屋單位，質素應與夾心階層住屋計劃所提供的單位相若；
- (d) 將單位內部分地方出租的受影響業主，應有資格領取十足數額的自置居所津貼。業

主應可就其首3個出租單位領取50%的自置居所津貼；

- (e) 應向每個受影響住戶的業主發放為數10萬元的搬遷津貼。至於每個受影響的租戶，所得的搬遷津貼應以每平方米800元計算；
- (f) 為確保所有受影響業主／租戶均獲得合理的補償，應為那些選擇接受現金補償的業主／租戶設定最低補償額；
- (g) 出租／空置地鋪的業主亦應享有與在名下店鋪內經營業務的業主相同的補償方案；及
- (h) 若不能成立市建局，政府當局應統籌各有關部門發出修葺／維修令，以及協助受影響的居民進行所需工程。

討論

自置居所津貼的計算基礎

15. 涂謹申議員請那些贊成政府當局建議以7年樓齡的單位作為自置居所津貼計算基礎的團體代表，就他們會否強烈反對以5年樓齡的單位作為計算基礎發表意見。他又請那些堅持以5年樓齡的單位作為自置居所津貼計算基礎的團體代表發表意見，說明若市建局以5年樓齡的單位作為計算基礎，他們會否接納政府當局的建議。

16. 關注重建舊區(觀塘)居民協會主席馮煥然先生理解政府有需要慎重考慮補償政策的財政承擔，因為有關政策將適用於所有收地個案。然而，受影響業主／租戶均要求獲得公平的補償，政府亦應顧及此點。因此，他建議政府當局向受影響業主／租戶發放搬遷津貼，使補償額更接近他們期望獲得的款額。

17. 小業主平權協會主席黎大偉先生表示，先前以10年樓齡的單位作為計算基礎的補償方案，自1997年推出以來已證實失敗。至於現行建議，政府當局曾向很多受影響業主／租戶表示，若當局提出以7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎此項建議不獲接納，日後便會繼續以“10年樓齡的重置單位”作為計算基礎，而市建局也不會成立。黎先生認為，政府當局採取此種高壓手段，令很多受影響業主／租戶別無選擇，惟有接納其建

議。就此，他重申在施行補償政策方面必須清楚界定“同區”的地理分界，否則，爭辯應以5年還是7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎是沒有意義的。黎先生又促請當局從速實施市區重建項目，不要一拖再拖。

18. 香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊召集人盧超群先生表示，很多受影響業主／租戶並不清楚政府的收地補償條款與市建局的收購條款有何差異。他們更關心的是實際上會獲得多少補償額，以及在市建局成立前會由哪個適合的主管當局負責就補償事宜作出決定。然而，盧先生指出，在荃灣的重建項目中，當局曾以居民／業主因該項目延遲實施而大受影響為理由，用“5年樓齡的重置單位”作為計算基礎。他認為應同樣對土發公司25個未完成的項目採取此項收購安排。

19. 深水埗區議會市區重建問題工作小組主席梁有方先生重申，他們贊成以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎。鑑於政府並無作出任何書面承諾，他不相信市建局的收購條款會較政府的收地補償條款優厚。

20. 余若薇議員要求當局說明市建局有何財政來源，可使其提出的收購條款較政府的收地補償條款優厚。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，有關的財政模式假設所有項目均在同一時間展開。實施項目的時間是否適當，對一組項目的盈虧會有重大影響。在此方面，市建局董事會有權酌情定出實施市區重建項目的優先次序，以及決定在何時把重建單位推出市場發售。

21. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應余若薇議員時表示，補償額會按被收回單位的實用面積計算。舉例而言，重建區內40年樓齡而實用面積為1 000平方呎的單位(估計每平方呎約值1,000元)，價值為100萬元左右。政府會向有關業主支付300萬元作為補償，使其能購買同區7年樓齡而實用面積為1 000平方呎的單位(估計每平方呎約值3,000元)。若以5年樓齡的單位(估計每平方呎約值3,200元)作為計算基礎，政府便要向同一業主支付320萬元作為補償。

市建局項目的財政分析

22. 劉慧卿議員指出，政府當局對市建局為期20年的市區重建計劃預算收支的推算，未免有誤導成分，因為當中並未把為數500億元的預算土地成本計算在內。以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎而推

算出來的29億元盈利，以及估計落成單位達2,540億元的發展價值，均會隨着物業市場及利率變動而出現大幅增減。她請各團體的代表就政府在進行市區重建項目方面應作多少財政承擔提出意見。

23. 西九龍關注市區重建協會主席蔡婉玲女士及關注重建舊區(觀塘)居民協會主席馮煥然先生認為，政府應作出一項切合實際情況的財政分析，供受影響業主／租戶考慮。蔡女士又指出，動用資源進行市區重建項目，興建更多設施如醫院及文娛中心，將可令社會人士受惠。她認為當局應向受影響業主作出合理補償，因為很多業主均不願意在物業價格偏低時將其單位出售。

24. 深水埗區議會市區重建問題工作小組主席梁有方先生認為，政府當局故意作出一項樂觀的財政分析，以爭取議員對擬議補償安排的支持。

25. 香港城市重建協會主席鄧海東先生認為，由於物業市場的走勢難以預測，政府當局不可能作出準確的財政分析。然而，在確保順利完成市區重建項目的同時，政府當局應平衡社會人士、受影響住戶及發展商的利益。

26. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)告知與會各人，政府當局剛應事務委員會在2001年2月27日會議席上提出的要求，將另外3份有關20年市區重建計劃財政分析的資料文件送交事務委員會審閱。若把土地成本計算在內，分別以10年、7年及5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，市建局20年市區重建計劃的虧損額預計分別為750億元、781億元及805億元。此外，當局亦進行了在20年發展期內利率變動的敏感度試驗，所假設的利率變動情況為基本年利率(即8.5%)出現1%的增減。試驗結果顯示，利率變動對財政分析有重大影響；利率上調1%會帶來162億元的盈利，利率下調1%則會造成62億元的虧損。

(會後補註：上述3份資料文件已在2001年3月1日隨立法會CB(1)723/00-01號文件送交委員參閱。)

27. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應劉慧卿議員時表示，政府當局的財政分析所用的數據由一間顧問公司提供。當局認為該等數據合理。

28. 劉慧卿議員請政府當局就香港地產行政學會提出保留3%的發展成本回報率作為風險額因素此項建議置

評。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，3%的投資回報率對投資者來說應可以接受。不過，政府當局無意藉市區重建項目牟利，因此，當局的文件所載財政分析並無包括3%的回報率。

在市建局成立後落實補償安排

29. 涂謹申議員及馮檢基議員認為，香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊建議設立臨時市建局一事並不切實可行，因為《市區重建局條例》(第563章)沒有作出此項規定。關於政府在2000年6月承諾市建局只會在修訂補償方案獲財務委員會通過後才開始運作，涂謹申議員建議對有關承諾作出修改，先行成立市建局，並應讓政府當局有更多時間定出擬議補償安排，但其間政府當局及市建局不能在未經財務委員會同意之下展開收地工作。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)對先行成立市建局的建議表示歡迎，但強調就此施加的條件不可接受，因為一旦成立了市建局，該局便須履行其職能。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)指出，根據《市區重建局條例》，市建局須於每個財政年度終結前的3個月開始之日或該日之前，將下個財政年度的業務計劃草案及5年期業務綱領草案呈交財政司司長。市建局亦須於成立後，在切實可行範圍內盡快將其首個業務計劃草案及首個業務綱領草案呈交財政司司長批准。

30. 馮檢基議員支持涂謹申議員的建議，並要求政府當局予以深入考慮。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)重申政府當局的立場，並指出有關建議會令市建局董事會受到極大掣肘，對董事會並不公平。

(會後補註：政府當局對各團體的意見書作出的書面回覆已在2001年3月16日隨立法會CB(1)854/00-01號文件送交委員參閱。)

II. 其他事項

31. 議事完畢，會議在下午12時55分結束。

立法會秘書處
2001年8月16日