

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1046/01-02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10月3日(星期三)
時 間 : 上午9時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 鄧兆棠議員, JP (主席)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
黃容根議員
霍震霆議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP

其他出席議員 : 何秀蘭議員
陳婉嫻議員, JP
劉慧卿議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 涂謹申議員
劉皇發議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP

出席公職人員 : 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 : 香港測量師學會

城市規劃／可持續發展／市區重建委員會委員
林家輝先生

香港城市重建協會

主席
鄧海東先生

香港規劃師學會

發言人
杜立基先生

香港總商會

地產服務委員會主席
蒲祿祺先生

關注重建舊區(觀塘)居民協會

主席
馮煥然先生

聖雅各福群會灣仔中環重建居民關注組

代表
葉美容女士

香港建築師學會

副會長
許文博先生

香港地產行政學會

副會長
黃錦昌先生

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

香港社會服務聯會

助理總幹事(發展)
古嫣琪女士

香港園境師學會

公共事務委員會主席
陳漢榮先生

**明愛莫張瑞勤社區中心／西營盤第一、二街舊區重建
居民關注組**

代表
李美美女士

列席秘書 : 總主任(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 高級主任(1)8
薛鳳鳴女士

高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

經辦人／部門

I. 市區重建策略諮詢文件

(立法會CB(1)1854/00-01號文件 —— 《市區重建策略諮詢文件》)

立法會CB(1)2038/00-01(01)號文件 —— 政府當局提供的文件)

主席歡迎政府當局及12個團體的代表出席會議。他表示，是次特別會議的目的是讓政府當局向委員簡介市區重建策略草案，並讓12個團體就有關事項申述意見。

2. 主席請委員留意下列6個未有派代表出席會議的團體所提交的意見書：

- (a) 大角咀重建租客權益關注組；
- (b) 小業主平權協會；
- (c) 香港大學城市規劃及環境管理研究中心；
- (d) 聖公會麥理浩夫人中心葵涌私人樓宇業主聯會；
- (e) 香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊；及
- (f) 香港地產建設商會。

政府當局作出簡介

3. 規劃地政局首席助理局長(市區重建)告知委員，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)因腰部受傷而未能出席是次會議。

4. 應主席之請，規劃地政局首席助理局長(市區重建)告知委員，規劃地政局局長已依據《市區重建局條例》(第563章)第20條擬備市區重建策略草案，進行公眾諮詢。根據該條例第21(3)條的規定，市區重建局(下稱“市建局”)在擬備其提案計劃及項目實施計劃時，須依循市區重建策略中列明的指引。規劃地政局首席助理局長(市區重建)特別指出，市區重建策略草案的基本原則是“以人為本”。為切合此方針，政府會確保物業因進行重建項目而被收購或收回的業主獲得公平合理的補償、受重建項目影響的租戶得到妥善安置，以及市區重建對整個社會均有裨益。她又按政府當局提供的文件所載，向委員簡介市區重建策略草案其他各項重點。

5. 關於市區重建策略草案公眾諮詢工作的進展，規劃地政局首席助理局長(市區重建)表示當局共接獲75份意見書。規劃地政局曾派代表出席約40個簡報會、研討會和論壇，並徵詢了市建局、房屋委員會及房屋協會的意見，該等機構普遍支持諮詢文件所提出的原則。在考慮公眾人士及立法會議員表達的意見後，政府當局會對市區重建策略作最後定案，然後向市建局發出有關策略以便推行。

團體申述意見

6. 主席提醒各團體代表，他們向事務委員會申述意見時，並不享有《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所訂的保障及豁免。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。

香港測量師學會
(立法會CB(1)2038/00-01(02)號文件)

7. 香港測量師學會城市規劃／可持續發展／市區重建委員會委員林家輝先生講述意見書所載下列各點：

(a) 該會支持市區重建策略草案。然而，諮詢文件只把焦點放在市建局所採取的策略上，而未有提及其他市區重建代理機構所用的策略；為迅速而有效地實施市區重建

策略，該等機構在此方面應同樣擔當重要的角色。

- (b) 現時9個重建目標區的200個項目及土地發展公司(下稱“土發公司”)25個未完成的項目，應在10年而非20年內完成。除該225個項目外，亦應優先處理其他須重新發展的破落舊區的重建工作。
- (c) 應考慮推行修復政策，在有關政府部門如屋宇署、消防處及民政事務總署的支援下，為樓宇進行維修保養。
- (d) 若保存文物古蹟屬於市區重建項目的一部分，該會贊成市建局保存歷史建築物。市建局應獲增撥資源，以推行保存文物古蹟的項目。一如英國現有的英國文物委員會，市建局應負責整個重建過程，由規劃及設計開始，以至項目完成後有關地區的日常管理工作。
- (e) 市建局的角色不應局限於徵集土地方面，否則該局會變成私人發展商徵集土地的代理人。
- (f) 市區重建項目的收地程序應即時在決定進行有關項目之後，但在城市規劃委員會批准有關項目之前展開。這樣可把進行重建所需的時間最少縮短12個月。
- (g) 應盡快向受影響業主作出補償，或至少安排一筆臨時款項發放給他們，以減輕他們在購置新物業時遇到的現金周轉問題。
- (h) 該會建議政府或市建局向公眾發出評估補償方案的指引，並願意在這方面提供協助。

香港城市重建協會
(立法會CB(1)2038/00-01(03)號文件)

8. 香港城市重建協會主席鄧海東先生講述意見書
所載下列各點：

- (a) 據諮詢文件第1段所載，都會區樓齡超過30年的私人樓宇數目在未來10年將會增加

經辦人／部門

50%(即4 600幢左右)。為期20年的市區重建計劃似乎並未顧及該等樓宇老化的問題。

- (b) 應設立適當機制，確保市建局向公眾負責，並在運作上具透明度。
- (c) 該會贊成在市建局董事會轄下設立一個諮詢委員會，就保存文物古蹟的工作提供意見。此外，應及早決定哪些古舊建築物須予保存，以免耽誤市區重建計劃。

香港規劃師學會
(立法會CB(1)2038/00-01(04)號文件)

9. 香港規劃師學會發言人杜立基先生講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 該會大力支持在制訂市區重建策略時採取以人為本的工作方針。
- (b) 諮詢文件應設法在政府、市建局與公眾之間，尋求對市區重建策略基本原則的共識。諮詢工作應持續進行，直至市區重建策略的具體方案有定案為止。
- (c) 政府應考慮動用公帑，以某種形式直接注資市建局，協助實施市建局項目，並根據市區重建策略訂立保存文物古蹟的政策。

香港總商會
(立法會CB(1)2038/00-01(05)號文件)

10. 香港總商會地產服務委員會主席蒲祿祺先生講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 該會贊成在制訂市區重建策略時採取以人為本的工作方針，並認為這向前邁出重要的一步。該會亦贊成進行社會影響評估研究和設立市區重建社區服務隊，以便更清楚了解重建工作對受影響地區居民造成的困難和滋擾。
- (b) 該會認為市區重建策略應具體明確，並對諮詢文件沒有具體說明市區重建的宗旨和目標感到失望。除為市建局項目定出為期

20年的計劃外，政府亦應訂立一套能在較短時間(例如5年)內實踐的明確目標。

- (c) 不應低估225個重建項目可能造成的財政負擔，尤其是在目前經濟不景氣的時候。由於資源有限，對重建項目作有效管理相當重要。
- (d) 市建局應作為市區重建的“推動者”而非發展商。只有在新計劃涉及眾多社會事宜的特殊情況下，市建局才應進行土地徵集階段以外的工作。
- (e) 豁免補地價的建議是政府一項很重大的投資。估計在20年市區重建計劃期內所免除的地價總額可高達2,000億元，即每年100億元。該會認為市建局應為政府提供的資源能否有效運用一事負責，而不應獲准用豁免補地價所省回的款項或政府的貸款進行發展牟利。

**關注重建舊區(觀塘)居民協會
(立法會CB(1)2038/00-01(06)號文件)**

11. **關注重建舊區(觀塘)居民協會主席馮煥然先生**講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 居民協會支持在制訂市區重建策略時採取以人為本的工作方針。
- (b) 市建局的收購條款應較政府的收地補償條款更加優厚，兩者的差額不應少於5%。
- (c) 應向受影響業主發放搬遷津貼，款額不應少於土發公司在荃灣重建項目中發放的搬遷津貼。
- (d) 除可選擇接受安置或現金補償外，受影響租戶亦應有權選擇參加居者有其屋計劃或自置居所貸款計劃，但無須接受對申請人進行的入息及資產審查。
- (e) 居民協會支持在9個目標區每區設立一支市區重建社區服務隊。為目標區提供服務的社會服務機構應獲委任為市區重建社區服務隊，以便繼續為區內居民提供優質服

務。市建局不應以投標方式委出社區服務隊。

聖雅各福群會灣仔中環重建居民關注組
(立法會CB(1)2038/00-01(07)號文件)

12. 聖雅各福群會灣仔中環重建居民關注組代表葉美容女士講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 市區重建策略草案第13(a)段中的“建議重建項目範圍是否殘破失修”應改為“建議重建項目範圍是否在結構上有潛在危險”。
- (b) 應透過妥善規劃預留足夠土地及房屋單位，安置受影響的住戶。
- (c) 市建局應與有關政府部門合作提供資源，為重建區內的樓宇進行修復工程。
- (d) 因所住地區文物古蹟指定須予保存而受影響的住戶，應獲得合理補償和安置安排。
- (e) 以人為本的工作方針應把焦點放在受重建影響的居民方面。關於市區重建策略草案第21段指出市建局應考慮以協議方式收購所需土地，在此應加入一點，就是市建局必須確保受影響居民能在同區購買一個7年樓齡的重置單位。
- (f) 應設立公開及公平的上訴機制。上訴委員會成員應包括受影響業主和居民的代表。
- (g) 現時在25個土發公司項目未完成的地區提供服務的社會工作者，應繼續為區內居民特別是長者提供服務。
- (h) 應加快進行市區重建項目，以刺激物業市道及提供更多就業機會。

香港建築師學會
(立法會CB(1)2038/00-01(08)號文件)

13. 香港建築師學會副會長許文博先生講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 總括而言，該會支持市區重建策略草案，並贊成採取以人為本的工作方針。

- (b) 該會對於保留及加強重建區的現有商業和服務網絡表示關注。
- (c) 應在數個地區實行試驗計劃，以更準確評估市區重建策略草案的成效。
- (d) 該會關注到在目前經濟不景氣的時候，是否所有市區重建項目在經濟上均屬可行。
- (e) 市建局應集中進行一些會改善香港整體經濟狀況或提升某個社區生活質素的項目。
- (f) 重建區及其周圍地區在城市設計方面應作妥善的規劃。

香港地產行政學會
(立法會CB(1)2038/00-01(10)號文件)

14. 香港地產行政學會副會長黃錦昌先生講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 市區重建項目不應視為單獨的項目，亦不應受地域界線所限制。在應付市區老化的問題時，應考慮持續進行都會規劃研究、應用城市設計指引和訂立公共房屋計劃，以期更有效分配房屋及土地資源。
- (b) 應在市區重建策略草案的主要原則與目標之間求取平衡，盡量避免出現矛盾。
- (c) 在市區重建的物業發展項目中，市建局應擔當輔助者、提供者及監督者的角色，而不應作為該等項目的發展商。市建局如直接參與物業發展，可能會擴展成一個超級物業發展商，在市場上造成更多干預和不公平的競爭。
- (d) 應同時考慮為破落老化的工業樓宇和地區進行修復工程。
- (e) 市建局可與政府、非政府機構及私人業主攜手合作，透過適當的保存文物古蹟策略，實踐保存香港文化這個範圍更廣的概念。
- (f) 應准許私人發展商及半政府機構(例如香港貿易發展局和香港旅遊發展局)透過市

建局提出一些符合市區重建策略的計劃，從而鼓勵公眾制訂從經濟及社會角度而言均屬可行的計劃。

- (g) 應簡化收地程序，以節省時間及成本。實際收地工作應在一段合理時間如兩年內進行。
- (h) 為節省時間，應在擬議項目於憲報公布前進行詳細社會影響評估的部分評估工作。
- (i) 該會認為成立市區重建社區服務聯絡小組較成立服務隊效用更大。
- (j) 政府應設立特別用途營運基金，為市建局的運作提供資金，並應清楚說明該基金純粹作市區重建用途，而非用來賺取利潤。市建局成立後首5年的資金來源可包括政府貸款、財務機構、重建項目合夥人及出售徵集所得的土地。

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)2038/00-01(12)號文件)

15. 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迪塵先生講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 市建局應接納政府的建議，提出較政府收地補償條款更優厚的收購條款，而由於在進行有關項目的地區內居民已等候重建多時，因此應對土發公司25個未完成的項目作特別考慮。
- (b) 受影響業主所得的自置居所津貼額應以同區7年樓齡的重置單位作為計算基礎，另加一筆數額相等於自置居所津貼10%的款項，以鼓勵業主將其單位售予市建局。受土發公司25個未完成項目影響的業主，應額外獲得一筆數額相等於自置居所津貼10%的特別補償津貼。
- (c) 就業主首個單位而言，無論有關單位是空置、自住還是出租，業主均應獲發全數的自置居所津貼。

- (d) 應在樓換樓計劃下向受影響住戶提供夾心階層住屋計劃單位，以供選擇。
- (e) 受影響租戶在安置方面應獲豁免而無須接受入息及資產審查，當局亦應按區議會的地區分界作出原區安置的安排。
- (f) 為加強對公眾的問責性及提高透明度，市建局應在切實可行範圍內，盡量以公開形式舉行有關補償及安置事宜的會議。
- (g) 市建局上訴委員團的成員應包括受影響居民的代表、民選議員及測量師等專業人士。
- (h) 土發公司25個未完成的項目應在兩三年內展開。
- (i) 應盡快成立市區重建社區服務隊，最好是在擬議項目於憲報公布前成立。
- (j) 應設立監察市建局運作的機制，確保市建局會依循規劃地政局局長所訂的市區重建策略行事。

香港社會服務聯會
(立法會CB(1)2038/00-01(13)號文件)

16. 香港社會服務聯會助理總幹事(發展)古嫣琪女士講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 市建局與政府當局作出有效的協調和溝通，對能否成功推行市區重建策略相當重要。
- (b) 重建區內的設施應沒有障礙，以照顧不同社羣如殘疾人士和長者的需要。
- (c) 應為因市區重建項目而受影響的長者作出原區安置的安排。
- (d) 分區諮詢委員會應由受影響居民(包括長者和殘疾人士)的代表及專業人士(例如城市規劃師和社會工作者)組成。
- (e) 市區重建策略應列明擬議社會影響評估的重要指標和詳述評估工作的程序。當局亦

經辦人／部門

應為土發公司25個未完成的項目進行有關評估。

- (f) 必須盡早在重建目標區設立市區重建社區服務隊，首先在2001年設立5支隊伍，分別為港島東、港島西、九龍東及九龍西(兩隊)提供服務。此外，應設立由社會福利署及香港社會服務聯會人員組成的工作小組，就社區服務隊的成立、運作和監管事宜提供意見。

**香港園境師學會
(立法會CB(1)2038/00-01(14)號文件)**

17. 香港園境師學會公共事務委員會主席陳漢榮先生講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 該會支持市區重建策略草案，但認為市區重建策略的範圍應擴大至包括環境美化政策。
- (b) 進行重建項目的地區在景觀及休憩設施方面的資源，例如歷史建築物、樹木及公用設施，應作實地勘察並備存完善的資料紀錄，以便適時進行城市設計規劃。

**明愛莫張瑞勤社區中心／西營盤第一、二街舊區重建居民關注組
(立法會CB(1)2123/00-01(01)號文件)**

18. 明愛莫張瑞勤社區中心／西營盤第一、二街舊區重建居民關注組代表李美美女士講述意見書所載以下各點：

- (a) 市建局應優先處理土發公司25個未完成的項目，特別是西營盤第一街及第二街的重建工作。
- (b) 為加強市建局對公眾的問責性及提高其透明度，上訴委員團的成員應包括受影響居民的代表、民選議員及專業人士。
- (c) 市建局應透過定期會面及市區重建社區服務隊，建立與受影響居民聯絡的網絡。
- (d) 市建局應接納政府的建議，提出較政府收地補償條款更優厚的收購條款。該局必須

經辦人／部門

確保受影響業主能購買同區7年樓齡的重置單位。空置單位業主的補償方案應與自住單位業主相同。

- (e) 受影響租戶應得到妥善安置，並獲豁免而無須接受入息及資產審查。
- (f) 出租商業單位業主獲發的補償額應相等於有關物業應課差餉租值的3倍。

討論

實施時間表

19. 關於諮詢文件第1段，黃容根議員指出，現時都會區約有9 300幢樓齡超過30年的私人樓宇，而在未來10年，樓齡超過30年的樓宇數目將會增加50%。他關注到，在為期20年的市區重建計劃中進行重建的樓宇合共2 000幢左右，對解決市區老化問題幫助不大。因此，黃議員促請政府當局加快市區重建的步伐。規劃地政局首席助理局長(市區重建)表示，在未來10年樓齡超逾30年的私人樓宇大部分是在70或80年代建成的。該等舊樓或須進行維修工程，但實施大規模重建計劃卻未必需要。儘管如此，當局會定期(暫定為每兩年一次)檢討及更新市區重建策略。

20. 規劃地政局首席助理局長(市區重建)回應委員時表示，市建局現正積極徵求財政司司長同意在該局首個業務綱領和業務計劃獲得批准之前，提早展開土發公司25個未完成項目的首批項目。市建局亦正就安置安排與有關當局聯絡，然後會定出該等土發公司項目的實施時間表。

在財政上的可行程度及社會責任

21. 關於諮詢文件第34段所述為提高市建局項目在財政上的可行程度而採取的財政措施，劉慧卿議員請團體代表發表意見，指出政府在目前經濟不景氣的時候應對實施市區重建項目作出甚麼程度的財務承擔。

22. 香港總商會地產服務委員會主席蒲祿祺先生認為，雖然本港現時經濟不景氣，但市建局大部分項目在財政上仍然是可行的，因為收購成本已因物業價格及利率下跌而降低。然而，即使重建項目在財政上並不可行，市建局亦不應成為該等項目的發展商，利用豁免補地價所省回的款項及／或政府的貸款賺取利潤。市建局在有

需要時可採用設計及建造合約，把其項目分判予私人發展商。香港地產行政學會副會長黃錦昌先生指出，土發公司以往在荃灣進行的重建項目是一個失敗的例子，故此，他贊同蒲祿祺先生的意見，認為市建局不應成為重建項目的發展商。

23. 香港規劃師學會發言人杜立基先生認為，若太注重重建項目在財政上是否可行，會對市建局構成限制。結果，市建局可能要優先進行那些最有利可圖的項目，因而無法達到在市區重建策略中採取“以人為本”工作方針的目的。在此方面，應讓市建局在考慮其他因素如修復建築物及保存文物古蹟的需要後，有彈性地編排其項目的優先次序。陳婉嫻議員亦認為市建局在實施市區重建項目時應考慮本身的社會責任。規劃地政局首席助理局長(市區重建)贊同陳議員的意見，但她指出，市建局有需要確保實施為期20年的市區重建計劃能達致收支平衡。

24. 關於諮詢文件第35段，香港建築師學會副會長許文博先生認為，雖然市建局長遠來說應自負盈虧，但該局在成立初期難免需要政府提供財政資助。香港測量師學會城市規劃／可持續發展／市區重建委員會委員林家輝先生認為自負盈虧的原則未必切實可行，因為要同時兼顧此項原則與市建局的社會責任會有困難。依他之見，市建局可主動發展以傳統商業活動聞名的地區，例如上環，以及保存有歷史、文化和建築學價值的建築物，為該等建築物拓展商機。香港總商會地產服務委員會主席蒲祿祺先生認為自負盈虧的原則不切實際，只會令市建局被迫變成發展商，朝着與土發公司相似的路向在商業原則的基礎上運作。香港地產行政學會副會長黃錦昌先生贊同蒲祿祺先生的見解。香港規劃師學會發言人杜立基先生認為，採納自負盈虧的原則會對市建局構成限制。

25. 規劃地政局首席助理局長(市區重建)表示，諮詢文件第34及35段旨在載述為進行市建局項目而可能作出的財務安排。在市建局呈交首個5年期業務綱領草案及業務計劃草案時，政府會考慮應確實提供甚麼財政資助。

安置與補償

26. 規劃地政局首席助理局長(市區重建)回應陳婉嫻議員時表示，暫停出售居屋單位對推行建議中的樓換樓計劃並無影響。由於目前正在興建的居屋單位不會在市場推出發售，因此該等單位可供樓換樓之用。政府當局現正就此與市建局及房屋委員會聯絡。

27. 陳婉嫻議員指出，在《市區重建局條例草案》進行審議期間，其中一項備受爭議的事宜是受影響商用物業自用業主及租戶的補償方案。由於受影響的自用業主及租戶在有關地區進行重建時須結束業務，以致可能變成失業，陳議員詢問政府當局會否檢討補償方案。規劃地政局首席助理局長(市區重建)指出，政府當局檢討向受收地影響的業主及租戶作出特惠補償的政策，範圍實際上已包括受影響的商用物業自用業主及租戶。在修訂方案下，商用物業的自用業主會獲發數額相等於其物業公開市值的補償金，另加一筆數額相等於被收回物業應課差餉租值4倍的特惠津貼。所發放的特惠津貼，一部分是用以代替申領騷擾補償金的權利，另一部分則作為特惠金。至於商用物業的租戶，他們會獲發數額相等於其在有關物業所擁有的較次權益(如有的話)公開市值的補償金，另加一筆數額相等於他們所租用而被收回的物業應課差餉租值3倍的特惠津貼，用以代替申領騷擾補償金的權利。受影響的商用物業自用業主及租戶均可出示證明文件，就業務損失提出法定申索。

28. 陳婉嫻議員促請政府當局檢討受影響小型業務經營者的補償安排。規劃地政局首席助理局長(市區重建)表示，根據《市區重建局條例》(第563章)，市建局可為實施市區重建項目而向任何人貸款。在此方面，市建局如認為適當，可向受影響的業務經營者提供貸款。

披露資料

29. 劉慧卿議員請團體代表發表意見，指出諮詢文件第37段所列各份文件中有否任何文件應基於公眾利益而向外公開。關注重建舊區(觀塘)居民協會主席馮煥然先生認為應公開“9個重建目標區的發展概念藍圖”及“擬保存的歷史建築物清單”，但同意“重建項目的優先次序”不應披露。香港規劃師學會發言人杜立基先生認為應公布“9個重建目標區的發展概念藍圖”及編排重建項目優先次序的準則。香港城市重建協會主席鄧海東先生則認為市建局應有權酌情決定披露哪些資料，從而避免引起不必要的揣測。

30. 關於“9個重建目標區的發展概念藍圖”，規劃地政局首席助理局長(市區重建)指出，發展概念藍圖的資料顯示各個有關重建項目的地點，因此政府當局認為該等資料不宜向外披露。然而，市建局會就市區重建項目的廣泛發展概念、藍圖和工作方針徵詢公眾人士及分區諮詢委員會的意見。關於“擬保存的歷史建築物清單”，規劃地政局首席助理局長(市區重建)指出，政府擁有的各座歷史建築物，例如油麻地戲院及前油麻地鮮果批發市

場，均已公布周知。至於那些私人擁有的歷史建築物，政府當局認為不宜披露有關資料。

31. 為提高市建局的透明度，陳偉業議員認為政府當局應確保在切實可行範圍內，盡量將有關市建局財務安排的資料向外公布。

分區諮詢委員會

32. 關於諮詢文件第26段，劉慧卿議員請團體代表就如何確保分區諮詢委員會能夠代表地方社區及有效履行本身的職能表達意見。

33. 在分區諮詢委員會的成員組合方面，香港建築師學會副會長許文博先生認為應委任專業團體的代表為分區諮詢委員會成員。他指出，香港建築師學會會員現時獲邀出席在地區層面上舉行的會議，提供專業意見。規劃地政局首席助理局長(市區重建)表示，分區諮詢委員會成員將由市建局董事會委任，當中應包括受影響業主、租戶、區議會議員及關注區內市區重建的民間組織代表。規劃地政局首席助理局長(市區重建)回應劉慧卿議員時表示，公眾人士可向政府當局及／或市建局推薦適合人選以供考慮。

34. 香港社會服務聯會助理總幹事(發展)古嫣琪女士對於諮詢文件並無清楚載述分區諮詢委員會的角色、資源、權力及成立日期表示失望。她認為分區諮詢委員會應獲承認為市區重建項目的既定諮詢渠道。規劃地政局首席助理局長(市區重建)表示，在9個市區重建目標區每區會成立一個分區諮詢委員會，就市建局的市區重建項目向該局提供意見和協助。分區諮詢委員會將獲邀在兩個階段，即整個市區重建目標區的規劃階段及個別項目的實施階段，就補償及安置等事宜提供意見。

35. 為提高分區諮詢委員會在運作上的透明度，香港社會服務聯會助理總幹事(發展)古嫣琪女士認為分區諮詢委員會的會議應公開舉行。陳婉嫻議員贊同其見解，並指出在部分海外國家，公眾人士不但可旁聽類似的諮詢委員會會議，還可在會議席上表達意見。陳議員贊成採取此做法，以便市建局能制訂最周詳的政策，照顧地方社區的需要。規劃地政局首席助理局長(市區重建)提到諮詢文件第27段時表示，市建局應舉行公開會議，告知區內居民該局的重建項目詳情，並就有關項目收集公眾意見。劉慧卿議員強調應在適當時候作出妥善的會議安排，以鼓勵公眾參與會議。

監察市建局的運作

36. 陳偉業議員表示，據他所知，市建局已決定只負責進行市區重建項目的土地徵集工作，至於餘下的設計工作及建造工程，則會交由私人發展商進行。陳議員關注到，市建局擔當如此狹窄的角色，將不能達到為解決市區老化問題和改善破落舊區居民的居住環境而成立市建局的目的。規劃地政局首席助理局長(市區重建)表示，雖然市建局須依循市區重建策略中列明的策略行事，但該局仍可有彈性地決定本身的運作模式。在此方面，市建局有3種做法可以選擇：自行實施市區重建項目、以合營方式與私人發展商合作進行市區重建項目，或把土地售予私人發展商進行重建。市建局若決定把重建項目的部分工程分判予私人發展商，必須確保能達到有關項目的目標。陳議員認為市建局應審慎研究在上述3種做法中，每個重建項目要採取哪一種做法才最能符合公眾利益。至於是否需要讓私人發展商參與重建項目，則應按個別情況作出評估。香港測量師學會城市規劃／可持續發展／市區重建委員會委員林家輝先生認為，如讓私人發展商參與重建項目，便應賦予市建局充分的權力，以便承建商一旦違約可對他們採取行動。

37. 規劃地政局首席助理局長(市區重建)回應主席時表示，市建局從未向政府當局表示日後不會參與其重建項目的建造工程。規劃地政局首席助理局長(市區重建)回應陳偉業議員另一提問時證實，市建局尚未將其工作計劃告知政府當局。

38. 陳偉業議員質疑政府當局如何能監察市建局的表現，確保該局會依循市區重建策略行事和實踐市區重建的目標。部分團體代表與陳議員同樣關注此問題。香港總商會地產服務委員會主席蒲祿祺先生贊成設立適當的制衡機制。舉例來說，當局應規定市建局為每個項目的發展制訂總綱計劃，供公眾人士審閱。換言之，公眾人士將有機會研究有關計劃並提出反對。香港規劃師學會發言人杜立基先生認為，政府當局應在重建項目的規劃階段與市建局保持緊密聯繫。香港城市重建協會主席鄧海東先生亦認為政府當局與市建局作出適當的協調，對市區重建項目能否順利實施相當重要。香港社會服務聯會助理總幹事(發展)古嫣琪女士認為重要的是在市建局、政府當局與受影響住戶三者之間建立互信關係，另外有一點亦同樣重要，就是市建局與政府當局在市區重建項目方面不會各自向公眾發放一些矛盾的信息。聖雅各福群會灣仔中環重建居民關注組代表葉美容女士強調政府當局應遵守承諾。

秘書

39. 陳婉嫻議員促請政府當局遵守自《市區重建局條例草案》在1999至2000年度進行審議期間作出的承諾，以及設立有效機制監察市建局的運作。規劃地政局首席助理局長(市區重建)向委員保證，政府當局的一貫目標是與市建局維持良好的夥伴關係。她又指出，根據《市區重建局條例》(第563章)，市建局須擬備其業務綱領及業務計劃，以呈交財政司司長批准。該條例亦規定市建局須依循市區重建策略中列明的指引，擬備該等業務綱領及業務計劃。為加強市建局對公眾的問責性，該條例訂明立法會轄下的委員會及小組委員會均可要求市建局主席及執行董事出席立法會委員會及小組委員會的會議，而主席及執行董事須回答議員在會議上提出的問題。

40. 在陳婉嫻議員建議下，委員同意邀請市建局代表出席日後的事務委員會會議，討論市建局的工作計劃。劉慧卿議員認為有關會議應安排在市建局新行政總監上任後舉行。為方便在會議上進行討論，劉議員要求秘書處編製資料，臚列政府當局自《市區重建局條例草案》進行審議期間作出的各項承諾。

(會後補註：事務委員會已定於2002年1月22日(星期二)上午8時30分舉行特別會議，由市建局向事務委員會介紹其工作計劃。立法會秘書處擬備的關於“政府當局就市區重建作出的承諾”的文件(立法會CB(1)843/01-02(01)號文件)，英文本在2002年1月17日發給委員，中文本隨後在2002年1月21日發給委員。)

II. 其他事項

41. 議事完畢，會議在下午12時20分結束。

立法會秘書處
2002年2月7日

經辦人／部門