

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2047/00-01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2日(星期五)
時 間 : 下午4時
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
葉國謙議員, JP

其他出席議員 : 何秀蘭議員
吳亮星議員
吳靄儀議員
陳婉嫻議員
麥國風議員
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
劉皇發議員, GBS, JP
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

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：公屋聯會

副主席
文裕明先生

溫文儀測量師行有限公司

董事
溫文儀先生, JP

香港總商會

地產服務委員會主席
蒲祿祺先生

聖雅各福群會市區重建社會服務隊灣仔重建業主聯會

業主代表
葉美容女士

香港建築師學會

本地事務部主席
林秉康先生

土地發展公司

管理局成員
張震遠先生

大角咀重建租客權益關注組

租客代表
朱祝英女士

香港大學城市規劃及環境管理研究中心

副教授
伍美琴博士

關注土發重建居民會

中西區區議員
鄭麗琼女士

香港測量師學會

城市規劃及市區重建委員會主席
李頌熹先生

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7個團體的意見書已送交議員參閱。此外，在會議席上亦提交了下列意見書：

- (a) 香港建築師學會的意見書(立法會CB(1)711/00-01(05)號文件)；
- (b) 香港測量師學會的意見書(立法會CB(1)711/00-01(09)號文件)；
- (c) 香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊的另一份意見書(立法會CB(1)746/00-01(01)號文件)；及
- (d) 大角咀重建租客權益關注組的另一份意見書(立法會CB(1)746/00-01(02)號文件)。

(會後補註：上述4份在會議席上提交的意見書已於2001年3月6日隨立法會CB(1)746/00-01號文件送交議員參閱。)

2. 主席亦請議員留意下列未能派代表出席會議的團體所提交的意見書：

- (a) 中環重建業主聯會(立法會CB(1)711/00-01(10)號文件)；
- (b) 一群西營盤及中上環重建區的居民(立法會CB(1)711/00-01(11)號文件)；及
- (c) 香港房屋政策評議會(立法會CB(1)711/00-01(12)號文件)。

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。

公屋聯會
(立法會CB(1)711/00-01(01)號文件)

4. 公屋聯會副主席文裕明先生講述意見書的內容，有關重點如下：

- (a) 公屋聯會贊成以樓齡不超過5年並與被收回單位在同一地區的重置單位，作為自置居所津貼的計算基礎；
- (b) 房屋委員會及房屋協會應向市區重建局(下稱“市建局”)提供足夠單位安置受影響的租戶；
- (c) 補償及安置資格準則應具彈性，以切合各類業主／租戶的需要；及
- (d) 市建局應提高策劃及運作方面的透明度，並應運用土地審裁處現有資源設立上訴委員會。

溫文儀測量師行有限公司
(立法會CB(1)711/00-01(02)號文件)

5. 溫文儀測量師行有限公司董事溫文儀先生扼要講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 在不知道個別單位有何特點(例如樓層高度及景觀)的情況下，爭辯應以7年樓齡還是5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；
- (b) 設立制度監察市建局的運作效率，藉以減低市區重建項目在利息成本方面的開支，是更符合成本效益的做法；及
- (c) 在市建局成立後，應考慮將自置居所津貼此項特惠津貼轉為《收回土地條例》(第124章)所訂法定補償的一部分。

香港總商會
(立法會CB(1)711/00-01(03)號文件)

6. 香港總商會地產服務委員會主席蒲祿祺先生扼要講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 補償額只應按金錢價值計算。建議中的樓換樓計劃會令情況變得複雜；
- (b) 以7年樓齡的重置單位作為補償額的計算基礎，是一項恰當的措施。但政府當局聲稱5年樓齡的單位普遍被視為“新樓”，而7年樓齡的單位則不然，實在十分主觀。該等單位的價值亦受其他因素(例如地點、面積及景觀)影響；
- (c) 應在“重置單位會出租”的基礎上計算出租單位業主所得的補償額。然而，對於政府當局建議就每名業主可獲補償的出租單位數目設定上限，地產服務委員會質疑是否有此需要，以及此做法是否公平；及
- (d) 地產服務委員會欣悉，商業樓宇的受影響業主和租戶如認為獲發放的特惠津貼數額不足，仍有權就其業務損失提出申索。

聖雅各福群會市區重建社會服務隊灣仔重建業主聯會
(立法會CB(1)711/00-01(04)號文件)

7. 聖雅各福群會市區重建社會服務隊灣仔重建業主聯會業主代表葉美容女士扼要講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 補償政策應以人為本。灣仔區很多業主是老年人，他們均不願遷離該區；
- (b) 政府有責任確保受影響業主獲得足夠的補償，能夠在同一區購買5年樓齡而面積與被收回單位相若的重置單位；
- (c) 政府當局在收回土地前應向受影響的業主示明“出價”多少，並應設立一個上訴委員會，成員包括受影響業主的代表，負責處理上訴個案；

經辦人／部門

(d) 應在原區安置住宅租戶，或向他們提供與土地發展公司(下稱“土發公司”)以往提供者相同的補償方案；及

(e) 應按土發公司以往採用的原則向地鋪業主／租戶作出補償。

香港建築師學會
(立法會CB(1)711/00-01(05)號文件)

8. 香港建築師學會本地事務部主席林秉康先生扼要講述意見書的要點，內容如下：

(a) 樓宇的設計壽命往往超過30年，一個5年樓齡和一個7年樓齡的單位只有很細微的實質差異。其他因素如樓宇的地點可能更為重要；

(b) 應設立自置居所津貼計算基礎的檢討機制，以配合市場情況出現的任何重大轉變；及

(c) 應讓私人機構參與市建局的重建項目。

土地發展公司
(立法會CB(1)711/00-01(06)號文件)

9. 土地發展公司管理局成員張震遠先生扼要講述意見書的要點，內容如下：

(a) 必須盡快成立市建局。任何延誤均會令前景不明朗，並會對土發公司的員工造成巨大壓力；

(b) 政府當局建議以7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎是可以接受的；及

(c) 市建局收購物業進行市區重建項目時，應採用靈活方式酌情處理特殊個案。

大角咀重建租客權益關注組
(立法會CB(1)711/00-01(07)號文件)

10. 大角咀重建租客權益關注組租客代表朱祝英女士扼要講述意見書的要點，內容如下：

經辦人／部門

- (a) 補償政策應以人為本，並應釐定最低補償額。此外，應設立適當渠道收集市民對各項重建計劃的意見；
- (b) 市建局應採取措施提高其透明度，例如就市區重建策略及計劃徵詢公眾意見，日後如有任何改變，亦應讓公眾知悉有關詳情；
- (c) 市建局董事會應由民選成員擔任主席，而董事會成員應包括受影響居民的代表；
- (d) 應同時在日間及晚上進行凍結人口調查，以確保為所有受影響的居民進行登記。受影響居民應無須接受任何經濟狀況審查或其他安置資格審查；及
- (e) 政府應在西九龍區提供足夠單位安置大角咀的受影響居民。

香港大學城市規劃及環境管理研究中心
(立法會CB(1)711/00-01(08)號文件)

11. 香港大學城市規劃及環境管理研究中心副教授伍美琴博士講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 應對市區重建項目各個發展方案進行適當的成本效益分析，並應評估不同方案對社會上各利益相關者的影響；及
- (b) 單從商業原則的角度而言，在香港進行市區重建不再是一門有利可圖的生意。反之，市區重建已成為社會關注的事項。因此，現在應採取新方針，讓受影響的業主參與重建過程，並考慮重建工作所帶來的非金錢利益。

關注土發重建居民會

12. 關注土發重建居民會成員鄭麗琼女士提出下列各點：

- (a) 在提出收購條款時，市建局應研究受影響業主聘請的獨立測量師所作的估價報告；
- (b) 應設立具透明度而上訴人負擔得來的上訴機制；

- (c) 市建局董事會的成員應由社會各界人士擔任，以代表社會上不同階層的利益。為免產生任何利益衝突，不應委任私人發展商為市建局成員；
- (d) 政府應負責為土發公司已宣布重建的樓宇進行基本的維修及保養工程；
- (e) 應以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，並按被收回單位的實用面積計算補償額；及
- (f) 將商業單位作住宅用途的業主應可獲得與住宅單位業主相同的自置居所津貼。

香港測量師學會
(立法會CB(1)711/00-01(09)號文件)

13. 香港測量師學會城市規劃及市區重建委員會主席李頌熹先生作出申報，表明他是土發公司管理局的成員。隨後他扼要講述意見書的要點，內容如下：

- (a) 應加快進行各個市建局項目，以減低該等項目的利息成本；
- (b) 政府當局建議以7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎是合理的，但物業的市值亦應取決於樓齡以外的因素，例如有關樓宇的維修狀況；
- (c) 及早發放特惠津貼可使商鋪業主有足夠的現金周轉，另覓地方繼續營業；及
- (d) 應設立獨立的上訴機制處理補償事宜方面的糾紛，並應採用簡化的程序來處理有關個案。

討論

自置居所津貼的計算基礎

14. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應部分議員時表示，政府當局在提出以7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎此項建議前，一開始便打算以同區較新而面積與被收回單位相若的單位，作為重置單位價格的計算基礎。政府當局曾對市建局會進行225個重

建項目的地區內1 000多宗物業交易的單位售價進行研究。研究結果顯示，5年或以下樓齡的單位價格跌幅溫和，而7年或以上樓齡的單位價格跌幅則較顯著。由此可見，5年樓齡的單位被視為近乎“新樓”，而7年樓齡的單位則屬於較新的單位，但已不再被視為“新樓”。因此，政府當局認為以7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎，實屬公平的做法。若同區沒有7年樓齡的單位，便會按區內接近7年樓齡單位的價值計算津貼額；有關單位的價值將作適當調整，以反映樓齡上的差距。

15. 葉國謙議員請各團體代表就樓宇單位的估計價值應否取決於樓齡以外的因素提出意見。大角咀重建租客權益關注組租客代表朱祝英女士認為應顧及其他因素。她又補充，當局應以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎。

16. 溫文儀測量師行有限公司董事溫文儀先生重申，在不知道單位特點(例如地點和景觀)的情況下，爭辯5年樓齡與7年樓齡的單位有何差別是沒有意義的。溫先生回應吳靄儀議員時澄清，他對應以哪個樓齡的單位作為補償額的計算基礎未有既定立場，但他預期推行政府當局所提出的補償政策會有困難，因為目前尚未清楚界定“7年樓齡單位”的涵義。

17. 香港總商會地產服務委員會主席蒲祿祺先生認為，一個5年樓齡的單位與一個7年樓齡的單位如具有相同的特點(例如樓層高度、景觀及地點相同)，該兩個單位的價值實際上相差無幾。

18. 聖雅各福群會市區重建社會服務隊灣仔重建業主聯會業主代表葉美容女士表示，為確保有關單位獲得公平公正的估價，當局應准許受影響業主的代表參與估價過程。香港測量師學會城市規劃及市區重建委員會主席李頌熹先生認為，政府當局必須擬訂一套估價指引。應議員的要求，溫文儀先生答應提供一套指引擬稿，供事務委員會參考。

(會後補註：溫文儀先生所提供的有關釐定市區重建計劃自置居所津貼計算比率的指引擬稿已於2001年3月6日隨立法會CB(1)757/00-01號文件送交委員參閱。)

19. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應何秀蘭議員時表示，政府當局會發出一套關於收回土地及估價事宜的指引。當局希望藉着採用同一套指引，可將當局與業主雙方所作估價的差距盡量縮窄。此外，政府當

經辦人／部門

局亦會成立一個自置居所津貼上訴委員會，處理對政府當局就自置居所津貼額所作決定提出的上訴。該上訴委員會的成員將包括社會上的知名人士，以及來自會計、測量和法律專業的代表。

搬遷津貼

20. 陳婉嫻議員指出，很多舊區居民都是需要社會援助的老年人及／或低收入人士。因此，她贊成以5年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎。在此方面，她建議政府當局考慮發放搬遷津貼，用以填補按5年樓齡單位及7年樓齡單位售價計算自置居所津貼所出現的差額。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，與土發公司過往提出的條件相同，每名受影響業主均可領取為數約10萬元的搬遷津貼。

擬議樓換樓計劃的影響

21. 何秀蘭議員注意到，根據建議中的樓換樓計劃，市建局會向受影響業主提供面積與被收回單位相同的新置換單位，但該置換單位與被收回的單位未必坐落在同一地區。何議員關注到該項擬議計劃對有關地區的“社區”所造成的影響。香港大學城市規劃及環境管理研究中心副教授伍美琴博士認為，政府當局在策劃重建項目時應進行持續發展影響評估。她又認為，透過審慎的規劃，以及在重建區附近編配土地，用來在進行重建期間暫時安置受影響的居民，均可令計劃重建地區的“社區”特色得以保留。

未來路向

22. 鑑於自置居所津貼的計算基礎引起不少爭議，何秀蘭議員認為應讓議員有較多時間與政府當局及受影響各方討論有關問題。因此，她提議政府當局遲一點才把其建議提交財務委員會。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)重申，政府當局是經過深思熟慮後才作出有關建議，而現時建議以7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，已是政府當局的底線。不過，政府當局亦樂意研究現金補償以外的任何方案，例如建議中的樓換樓計劃。

(會後補註：政府當局對各團體的意見書作出的書面回覆已於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

23. 議事完畢，會議在下午5時55分結束。

立法會秘書處
2001年8月28日