

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2077/00-01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 會議紀要

日 期 : 2001年7月9日(星期一)
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)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
黃容根議員
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP

其他出席議員 : 李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
陳鑑林議員
梁耀忠議員
楊森議員
劉慧卿議員, JP
李鳳英議員, JP
馮檢基議員

缺席委員 : 劉皇發議員, GBS, JP
霍震霆議員, SBS, JP

出席公職人員 : 參與議程第II項的討論

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

市區重建局
行政總監
麥振芳先生

市區重建局
執行董事
許振文先生

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. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1604/00-01號文件 —— 2001年4月2日會議的紀要
立法會CB(1)1659/00-01(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)1659/00-01(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

通過會議紀要

事務委員會2001年4月2日會議的紀要獲得確認
通過。

II. 市區重建局的工作計劃、預算開支及薪酬檢討

(立法會CB(1)1659/00-01(03)號文件 —— 市區重建局提供的文件
立法會CB(1)1696/00-01(01)號文件 —— 市區重建局職員協會(籌備委員會)提交的意見書
立法會CB(1)1696/00-01(02)號文件 —— 香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊提交的意見書)

2. 主席表示，是次會議的目的是讓政府當局及市區重建局(下稱“市建局”)向委員簡介市建局的工作計

經辦人／部門

劃、預算開支及薪酬檢討。市建局職員協會(籌備委員會)及香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊各自提交的意見書已分別送交委員參閱。

3. 主席提醒委員，事務委員會與環境事務委員會已安排於正午12時(緊接事務委員會會議之後)舉行聯席會議，討論持續發展組的工作進度。

4. 應主席之請，市建局行政總監向委員簡介市建局擬備的文件內各項要點，並特別提述市建局正在進行的兩項主要工作。首先，市建局現已開始擬備首個5年業務綱領草案及周年業務計劃草案，以便在2001年9月或10月提交市建局董事會審議，然後呈交財政司司長批准。另外，市建局正積極準備按照《市區重建局條例》(第563章)第22條的規定，另行徵求財政司司長的批准，在2001年11月或之前提早展開土地發展公司(下稱“土發公司”)未完成的25個項目中的部分項目。關於薪酬檢討，獲委聘的顧問已對土發公司僱員的薪酬結構、福利、僱傭條款及條件進行研究，現正為研究報告作最後定稿，並會在未來數周內將該報告提交市建局董事會審閱。

申報利益

5. 劉炳章議員及李華明議員作出申報，表明他們是市建局董事會的成員。

工作計劃及時間編排

土發公司25個未完成的項目

6. 由於需要一段時間徵求市建局董事會和財政司司長的批准，陳偉業議員擔心土發公司25個未完成項目的推行工作會一拖再拖。陳議員、葉國謙議員及梁耀忠議員指出，很多受影響的業主及居民已對此種延誤情況深表不滿和憂慮，因此他們促請當局優先處理該25個土發公司未完成的項目。市建局行政總監理解受影響業主及居民的關注和憂慮。他表示，市建局計劃在5年內全數展開該25個項目，並會徵求財政司司長的批准，在2001年11月或之前提早實施其中一些項目。

7. 葉國謙議員認為土發公司應備妥該25個未完成項目的實施計劃，以便市建局在2001年5月1日成立後可馬上進行有關項目。葉議員及馮檢基議員對此方面的工作進度緩慢表示不滿，並促請市建局將土發公司25個未完成項目原定的實施時間推前。市建局行政總監重申，根據《市區重建局條例》第22條，市建局須將其業務計

劃呈交財政司司長批准。此外，該條例又規定市建局須按照市區重建策略所列的指引擬備有關計劃。根據該條例第20條，市區重建策略必須在諮詢公眾後才能定案。他向委員保證，市區重建策略一有定案，市建局便會在按照該條例所載的程序和規定取得所需批准後，盡快實施市區重建項目。楊森議員認為市建局應加快採取行動，盡早實施土發公司25個未完成的項目。

8. 石禮謙議員質疑土發公司25個未完成的項目為何不能在2001年11月前實施，因為土發公司在1998年1月公布有關項目後已進行了凍結人口調查。市建局行政總監表示，市建局董事會會研究是否需要進行另一輪凍結人口調查，以掌握最新情況。馮檢基議員提醒市建局，進行另一輪凍結人口調查可能會招惹大量“假冒居民”入住重建區，以期魚目混珠。他認為可以進行新的調查以資比較，而無須進行凍結人口調查。市建局行政總監指出，部分有關居民曾要求市建局進行另一輪凍結人口調查。市建局董事會會研究是否有此需要，以及這樣做會有何影響。

9. 李華明議員及葉國謙議員要求市建局澄清在土發公司25個未完成的項目中，有多少個是將會在2001年11月或之前進行的首批重建項目。市建局行政總監表示，實施項目的數目及優先次序有待市建局董事會研究和財政司司長批准。市建局行政總監回應梁耀忠議員時證實，有關分階段進行該25個項目的計劃，目前尚未有既定方案。

10. 市建局行政總監回應委員時表示，市建局董事會在決定實施各個市區重建項目的優先次序時，會考慮有關樓宇的狀況和設施(例如樓宇安全及環境)；有關項目所涉及的地區；進行有關項目對財政造成的影響；以及該等項目與有關地區的其他發展計劃(例如鐵路發展計劃)是否配合。石禮謙議員認為上述第一項與第三項因素互相抵觸。他要求市建局提高其透明度，讓公眾知悉該局如何決定實施重建項目的優先次序。

11. 石禮謙議員認為，市建局應在兩年而非5年內就土發公司全部25個未完成項目展開收購工作。陳偉業議員就此提出下列議案：“本委員會要求市區重建局在兩年內開展前土地發展公司未完成的二十五個項目的收購工作。”，該議案獲涂謹申議員附議。市建局行政總監回應時表示，由於市建局亦須進行其他市區重建項目，原先計劃由2002年4月1日開始，在5年內展開土發公司全部25個未完成的項目，已是市建局所能作出的最佳安排。若要市建局在兩年內全數展開該等項目，即使不是絕無可

能，也會極其困難，因為當中涉及的財政資源和工作數量龐大。陳議員、涂議員及石議員對此並不信服，他們始終認為有關工作可在兩年內完成。石議員指出，在該25個項目中，有些項目的規模不大，但涉及殘舊失修的樓宇。要有關居民再等5年並不合理。楊森議員支持有關議案，並指出盡早展開該25個項目，不但可使有關居民的居住環境早日得到改善，更會令房屋單位的整體需求上升。馮檢基議員對有關議案亦表支持。

12. 市建局行政總監明白有需要盡早實施土發公司25個未完成的項目，但重申市建局亦須進行其他市區重建項目。他強調，有關議案內的建議會嚴重擾亂市建局的工作計劃。他又指出，在該25個項目中，有些項目的規模龐大，例如在觀塘及深水埗進行的項目。

13. 劉炳章議員贊成盡早實施土發公司25個未完成的項目。然而，鑑於資源有限，而且必須遵守各項規定的程序，劉議員認為市建局未必能夠在兩年內全數展開該25個項目。依他之見，更實際的做法是促請市建局盡快將其首個5年業務綱領及周年業務計劃呈交財政司司長批准，以便展開收購工作。譚耀宗議員贊同劉議員的意見。

14. 葉國謙議員表示，民主建港聯盟(下稱“民建聯”)對市建局的工作進度緩慢感到失望。然而，現有資料不足以讓民建聯的議員判斷在兩年內全數展開該25個項目，是否一個合理的時限。在此情況下，他們會放棄就有關議案進行表決。

15. 有關議案付諸表決。在出席會議的7名委員中(主席不計算在內)，3人贊成該議案，4人棄權。由於議案得不到出席會議的過半數委員支持，主席宣布該議案不獲通過。

補償及安置政策

16. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應委員時表示，政府當局已履行其在2001年3月所作的承諾，在市建局於2001年5月成立後以書面向該局提出多項建議，包括：

- (a) 建議市建局提出較政府收地補償條款優厚的收購條款，以鼓勵單位業主將其物業售予市建局；

(b) 建議優先處理土發公司25個未完成的項目；及

(c) 建議市建局就土發公司25個未完成的項目訂立收購條款時，應顧及在進行有關項目的地區內居民已等候重建多時的情況。

17. 關於有報章報道市建局董事會主席曾提到市建局會提供7年樓齡的重置單位作為補償，李卓人議員要求市建局澄清該局董事會是否已就其收購及補償政策作出決定。市建局行政總監認為在此方面可能有一些誤解，因為市建局董事會尚未就此作出任何決定。市建局行政總監進一步回應李議員時表示，他不能代表市建局董事會決定是否向受影響居民提供較政府所提供之優厚的補償方案。

18. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應委員時表示，根據《市區重建局條例》，政府當局須監察市建局實施市區重建項目的情況。若市建局的補償政策有礙順利推行為期20年的市區重建計劃，政府當局會與市建局進行磋商，並會按情況所需作出跟進。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)又指出，市建局董事會內有4名由政府官員出任的非執行董事，分別為屋宇署署長、地政總署署長、規劃署署長及民政事務總署署長。前3位署長均向規劃地政局局長負責，不時向其匯報有關市建局的最新情況。

19. 李華明議員提述有關文件第1.8及1.9段，並認為市建局應就其收購及補償政策徵詢議員意見，而在該局與房屋委員會(下稱“房委會”)及房屋協會(下稱“房協”)簽訂諒解備忘錄之前，亦應就有關的安置安排諮詢議員。市建局行政總監認為此事須由市建局董事會決定。

20. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應部分委員時表示，政府當局已就受市區重建項目影響的居民的安置安排與房委會及房協聯絡。此外，當局亦正在物色土地，以便推出樓換樓計劃，作為可供受影響業主選擇的補償方案之一。石禮謙議員認為政府當局沒有需要向市建局批出更多土地。他建議用新落成的居者有其屋(下稱“居屋”)計劃單位作樓換樓之用。馮檢基議員不贊成此做法。他指出，根據建議中的樓換樓計劃，自住業主可選擇以其舊有單位換取新的重置單位，而新單位的質素會與房協夾心階層住屋(下稱“夾屋”)計劃單位的質素相若。然而，居屋單位的市值通常低於夾屋單位。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)證實，在擬議計劃下，自願參與計劃的自住業主將可獲得質素相等於夾屋單位的

經辦人／部門

住宅單位。若有關建議獲房委會接納，當局亦會向業主提供居屋單位作為另一選擇。不過，房委會的初步反應是不支持有關建議。

市區重建策略

21. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應石禮謙議員時表示，市區重建策略諮詢文件將於7月底發出。政府當局會先行徵詢議員意見，才對市區重建策略作最後定案。

22. 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，市區重建策略的焦點會放在整體市區重建策略方面，例如市建局的角色及財政安排，而不會涵蓋個別項目的實施計劃。

社會服務隊

23. 市建局行政總監回應劉炳章議員就文件第1.10段和近日一些報章報道所作的查詢時證實，市建局會為每個新的市區重建項目成立新的社會服務隊。在報章報道中提到的兩支社會服務隊，是為灣仔和荃灣的重建項目而設。由於大部分個案已處理妥當，該兩支社會服務隊將會解散。至於餘下數宗個案，則會視乎需要交由區內的福利機構處理。

深水埗區的市區重建計劃

24. 涂謹申議員指出，土發公司未有為深水埗區擬訂市區重建計劃。為對該區的居民公平起見，涂議員建議市建局研究是否需要為該區制訂市區重建計劃。

市建局的委任事宜

25. 劉慧卿議員知悉，陳麗雲教授已獲委任為市建局土地、安置及補償委員會副主席和補償個案上訴小組主席。她詢問委任同一人擔任該兩個職位會否產生任何角色衝突。市建局行政總監認為應沒有問題，因為上訴小組無權修改市建局董事會所通過的補償政策。應劉議員的要求，市建局行政總監答應研究此事，以及提供土地、安置及補償委員會和上訴小組的職權範圍，供議員參考。

26. 劉慧卿議員查詢關於調查外界對土發公司主席的指控的工作進展。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，有關報告將於周內呈交事務委員會審閱。

(會後補註：(a) 政府當局就外界對土發公司主席的指控提供的報告已在2001年7月10日隨立法會CB(1)1758/00-01號文件送交委員參閱。

(b) 市建局行政總監所提供的有關市建局土地、安置及補償委員會和上訴小組的資料已在2001年9月19日隨立法會CB(1)2042/00-01號文件送交委員參閱。)

預算開支

27. 委員察悉，市建局在首5年實施重建項目所需的撥款估計大概為100億至150億元。石禮謙議員認為該等粗略估計數字沒有意義，因為市建局並無提供各項詳細資料，例如重建項目的數目及每個項目的工程範圍。市建局行政總監回應時表示，在5年業務綱領及周年業務計劃未獲財政司司長批准的時候，市建局不能披露有關的詳細資料。石議員指出，如沒有詳細資料，議員實難以判斷市建局爭取的財政資源是否合乎經濟效益。

28. 涂謹申議員及劉慧卿議員亦關注石禮謙議員所關心的事項。他們要求政府當局及市建局在適當的場合(例如在事務委員會閉門會議上)向議員披露所需資料。市建局行政總監回應時表示，如有需要，可在適當時候安排為議員舉行閉門簡報會。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)指出，現時有兩種作出撥款安排的方法。政府可向市建局注資進行重建項目，日後當市建局從其項目中賺取利潤時，便會向政府支付紅利。另一種做法是，市建局可向政府申請低息或免息貸款。無論採取上述哪一種做法，市建局均會向議員提供有關計劃的概覽，例如所涉項目的數目和進行該等項目所需的時間、受影響人數、受影響土地面積及項目的估計盈利／虧損額等，以助議員研究建議的撥款需求。至於個別項目的詳細資料，則只有在有關項目按照《市區重建局條例》所列程序公布後才可向外公開。

29. 關於政府當局建議推行修葺費用發還計劃，劉炳章議員查詢此事的進展及該計劃所需的撥款額。市建局行政總監表示，根據市區重建策略所作的建議，該計劃的目的是鼓勵樓宇被納入重建項目範圍的業主對其樓宇進行所需的維修工程，容許他們在有關樓宇進行重建(例如兩年)後，就維修工程餘下的有效期申請發還有關支出款項。市建局現正與有關部門研究上述計劃的細節及後勤安排，稍後會定出該計劃所需的撥款額。

薪酬檢討

30. 主席請委員留意市建局職員協會(籌備委員會)提交的意見書。

31. 主席又指出，政府當局曾在2000年5月4日致函《市區重建局條例草案》委員會，表示“市建局的聘用形式在各方面而言均應視為土發公司的持續聘用，而聘用條款可於其後在僱員及市建局雙方同意下作出更改”。《市區重建局條例》第37(9)條亦訂明，根據僱傭合約而受僱於土發公司及市建局，在各方面均當作單一項連續受僱。

32. 石禮謙議員記得，當他擔任土發公司總裁時，政府當局曾向土發公司的職員保證，他們的僱傭條款及條件在市建局成立後會維持不變。石議員、李鳳英議員及黃容根議員促請政府當局信守承諾。李議員又要求政府當局向市建局的職員(即前土發公司的職員)重新保證，他們的僱傭條款及條件包括薪酬將維持不變。

33. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，在《市區重建局條例草案》獲得通過後，他曾在2000年7月12日致函土發公司副總裁，就土發公司職員對《市區重建局條例》及土發公司過渡至市建局的安排所提出的問題，代表政府當局作出回覆。在回應有關職員所提出的其中一項問題時，政府當局指出《市區重建局條例》第37(9)條的規定，並表明土發公司職員的僱傭條款及條件在市建局成立後將維持不變。關於組織架構會否作出改變的問題，政府當局回應時已表明，此事須由土發公司管理局及市建局董事會決定。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)強調政府當局的立場不變。

34. 李鳳英議員詢問政府當局會就市建局職員減薪的建議採取甚麼行動。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時澄清，根據《市區重建局條例》，市建局董事會有權與任何人訂立僱傭合約。在釐定僱傭合約的條款及條件時，市建局董事會無須徵詢政府當局的意見。不過，如要修改僱傭合約的條款，必須在市建局與有關僱員雙方同意下才能作出修改。李卓人議員指出，市建局可終止僱用那些不接納修改僱傭條款建議的僱員。

35. 李卓人議員從文件第2.1段得悉，土發公司管理局是應政府的要求，在2000年9月聘請外界人力資源顧問對土發公司職員的薪酬結構、福利、僱傭條款及條件進行檢討。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，據他所知，政府在1998年金融風暴後曾要求所有公共機構檢討屬下僱員的薪酬款額和僱傭條款及條件，並與私人機構的情況相互比較。市建局行政總監補充，在1999年8月左右，當時的財政司司長要求土發公司進行規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)所提及的檢討。檢討工作在2000年完成。由於當時預期市建局快將成立，因此土發公司管理局決定不作任何改變。

36. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應李卓人議員時表示，規劃地政局就有關的過渡安排在2000年5月回覆《市區重建局條例草案》委員會及在同年7月回覆土發公司時，並不知道土發公司進行檢討的結果。李議員質疑政府當局為何不知土發公司的檢討結果。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)重申，土發公司管理局及市建局董事會均無須就其薪酬檢討諮詢或知會政府當局。馮檢基議員認為不應進行有關檢討，因為自1999年後情況可能已有所改變。他要求市建局不要進行該項檢討。

37. 陳偉業議員指出，議員是了解到土發公司職員的僱傭條款及條件在市建局成立後將維持不變，才支持《市區重建局條例草案》。根據市建局職員提供的資料，有關檢討建議物業管理職系人員的工作時數增加8%，但薪酬和津貼則降低8%至10%左右。陳議員質疑是否需要作出擬議改變。

38. 涂謹申議員認為政府當局應信守承諾，讓土發公司職員的僱傭條款及條件在市建局成立後維持不變。他明白有關條款及條件未必可永遠不變，但政府當局應確保該等條款及條件在一段合理時間(例如兩年)內會維持不變。在此方面，政府當局應透過市建局董事會內4名由政府官員出任的非執行董事，竭力履行先前所作的承諾。

39. 葉國謙議員贊同涂謹申議員的意見。他指出，選擇留在市建局工作的土發公司職員是了解到他們的僱傭條款及條件會維持不變，才作出此項決定。管方如認為有需要進行薪酬檢討，以迎合各種轉變，可在徵詢職方意見後進行檢討。然而，在現行僱傭合約限期屆滿前，不應建議作出任何改變。

40. 劉炳章議員亦認為不應在市建局成立後迅即作出改變。依他之見，市建局應先決定其工作政策，包括收購及補償政策，然後才研究是否需要對組織架構和職員的僱傭條款及條件作出改變。若確定有需要作出改變，應向有關職員提出不同方案以供選擇。

41. 陳偉業議員提出下列議案：“本委員會議決要求市區重建局就現有員工的聘用條件，維持不變。”，該議案獲涂謹申議員附議。劉炳章議員認為隨着時間過去，日後不可能不作任何改變。市建局行政總監強調當中涉及的問題相當複雜，並要求事務委員會押後就此事作出決定。市建局可能會進一步提供資料，供議員參考。陳議員認為市建局應在今次會議前提供一切有關資料。

42. 有關議案付諸表決。在出席會議的5名委員中(主席不計算在內)，4人贊成該議案，1人棄權。由於議案得到出席會議的過半數委員支持，主席宣布該議案獲得通過。

III. 其他事項

事務委員會聯席會議改期舉行

43. 由於時間緊迫，劉慧卿議員建議原定在事務委員會會議結束後隨即與環境事務委員會舉行的聯席會議改期舉行。委員對此表示同意。

主席結語

44. 鑑於是次會議為事務委員會在夏季休會之前的最後一次會議，主席藉此機會感謝各委員在會期內貢獻良多。此外，政府當局及秘書一直對事務委員會的工作給予支持，主席亦表謝意。

45. 議事完畢，會議在下午1時35分結束。

立法會秘書處
2001年9月19日