

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2063/00-01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2月27日(星期二)
時 間 : 下午3時
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
劉皇發議員, GBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
葉國謙議員, JP

其他出席議員 : 何秀蘭議員
李卓人議員
李華明議員, JP
陳婉嫻議員
陳鑑林議員
黃宏發議員, JP
楊耀忠議員
劉慧卿議員, JP
馮檢基議員
余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 黃容根議員
霍震霆議員, SBS, 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

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

(立法會CB(1)630/00-01(01)號文件 —— 受收地進行市區重建局項目影響的業主所獲得的補償安排

立法會CB(1)630/00-01(02)號文件 —— 建議給予受收地影響的物業業主及租戶的特惠津貼

立法會CB(1)667/00-01(01)號文件 —— 劉慧卿議員
2001年2月
23日的函件

立法會CB(1)667/00-01(02)號文件 —— 政府當局於
2001年2月
26日對劉慧卿議員的函件所作回覆)

主席表示，是次特別會議的目的是討論對受收地進行市區重建項目影響的業主和租戶作出的補償安排。事務委員會將於2001年3月1日及3月2日舉行另外兩次特別會議，聽取約20個團體的代表就此事項提出意見。

經辦人／部門

2. 主席請議員留意政府當局在席上提交的題為“給予受收地影響的住宅及商用物業業主及租戶的特惠補償——比較”的補充資料。

(會後補註：上述補充資料其後在2001年2月28日隨立法會CB(1)702/00-01號文件送交委員參閱。)

3. 主席又提醒議員，他們如在此事項上有任何直接金錢利益，必須作出申報。

政府當局講述情況

4. 應主席之請，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)告知委員，在2000年審議《市區重建局條例草案》的過程中，議員曾要求政府當局檢討建議向受收地影響的業主和租戶提供的補償方案，尤其是自置居所津貼的擬議計算基礎；以及只有在經修改的方案獲財務委員會通過後，才開始實施《市區重建局條例》。有關條例草案在2000年6月27日獲得通過，隨後政府當局進一步諮詢受市區重建項目影響的居民和業主的代表，並定出一套修訂補償方案，供議員考慮。

5. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)特別指出，原建議與修訂建議的主要分別在於自置居所津貼的計算基礎，已由約10年樓齡的重置單位改為約7年樓齡的重置單位。在擬訂該項修訂建議時，政府當局一開始便以同區較新而樓面面積與被收回物業相若的單位，作為計算重置單位售價的基礎。就此而言，7年樓齡的單位屬於較新的單位，但又不再被視為新樓。故此，政府當局認為以7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，實屬公平合理。

6. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)亦指出，為確保公平起見，建議中的補償安排如獲財務委員會通過，將適用於根據任何條例進行的一切收地行動。因此，政府當局慎重考慮有關建議所涉及的財政承擔，是符合社會利益的做法。他促請議員支持政府當局所提出的修訂建議。

討論

自置居所津貼的計算基礎

7. 對於政府當局假定7年樓齡的單位屬於“較新的單位”，但又不再被視為“新樓”，涂謹申議員批評此說法

沒有任何科學根據。他認為政府當局較宜以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，原因是該項政策已普遍得到議員和那些受市區重建局(下稱“市建局”)重建項目影響的業主支持。陳婉嫻議員贊同涂議員的見解。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)指出，5年樓齡的單位一般被視為“新樓”。他預計若按5年樓齡重置單位的售價計算自置居所津貼額，政府當局的財政承擔將會很大，因為該項補償安排同樣適用於根據任何條例進行的一切收地行動。

8. 馮檢基議員提及有關文件(立法會CB(1)630/00-01(01)號文件)第6段時留意到，在進行為期20年的市區重建計劃中200個優先重建項目及土地發展公司(下稱“土發公司”)25個未完成的項目時，若分別以7年樓齡和5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，預測所得盈利會相差24億元。但他指出，以5年樓齡的重置單位作為計算基礎，將可加快與受影響業主進行磋商的過程，從而大幅節省利息成本，估計每年大概可節省39億元。涂謹申議員及李卓人議員詢問政府當局是否準備向市建局建議，向受該局市區重建項目影響的業主提出以5年樓齡重置單位的售價作為訂立收購條款的基礎。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時指出，市建局在成立後會決定其採取的收購政策。若該局決定提出的收購條款較政府所提出者更加優厚，政府將不會有任何異議。石禮謙議員強調，市建局的收購條款應公平合理和符合法定規定，以確保市區重建項目得以順利而有效地進行。

9. 馮檢基議員認為政府當局自相矛盾，一方面提出市建局項目的擬議補償安排，另一方面卻聲稱市建局會決定其採取的收購政策。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，文件所載的建議是政府就所有收地行動(包括市建局及非市建局項目的收地行動)提出的補償安排。然而，市建局可能會提出較政府的補償條款更優厚的收購條款。

10. 陳鑑林議員知悉，土發公司曾在荃灣及堅尼地城兩個重建項目中，以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎。因此，他認為政府當局指以7年樓齡的重置單位作為計算基礎是公平合理的做法，實難令在市建局項目中受影響的業主信服。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，“5年樓齡的重置單位”此計算基礎過去只曾在上述兩個重建項目中採用，是由於該兩個項目背景特殊所致。土發公司在1998年1月修改了其收購政策，此後便一直按10年樓齡重置單位的售價計算自置居所津貼額，與政府的做法相近。石禮謙議員澄清，土發公司

只曾在河內道的重建項目中用此計算基礎釐定自置居所津貼額，而在該公司其他各個重建項目中，均提出更優厚的補償條款。

11. 陳鑑林議員建議一項新方案，以7年樓齡及5年樓齡的重置單位平均售價的中位數，作為自置居所津貼的計算基礎。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)指出，政府當局在提出修訂建議前曾深入研究此事，而以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。

12. 劉皇發議員詢問政府當局在釐定補償條款時，有否把市建局所收回土地的發展潛力計算在內。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答稱，只有由一位業主單獨擁有的樓宇，補償方案才會把發展潛力計算在內。但他強調，在擬議補償安排下，如樓宇由多位業主共同擁有，該等業主皆能購買一個與被收回單位在同一地區而樓面面積相若的7年樓齡重置單位，當中已充分顧及有關土地的發展潛力因素。

利息成本

13. 劉慧卿議員贊成盡早推行市建局各個重建項目，但要求當局解釋有關文件(立法會CB(1)630/00-01(01)號文件)第8及9段所述利息成本及銷售價值的計算基礎。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，該計算模式所用的主要假設是，所有重建項目均在不影響市場情況下獨立進行，並於同一時間展開。此外，亦假設在為期20年的項目發展期內年利率一直維持在8.5%的水平。有關財務分析沒有對未來價值作出預測，而當中採用的所有價值和數字均以進行評估當天(即2000年8月份)的價值和數字為準。劉議員認為上述假設不切合實際情況，因為有多項不明朗因素如利率及市況的變動等，皆未有納入考慮範圍。應劉議員的要求，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答允對利率及物業價格的變動進行一系列敏感度試驗，並向議員匯報試驗結果，以供參考。

土地成本

14. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應李卓人議員時強調，市建局是個非牟利的機構。有關文件(立法會CB(1)630/00-01(01)號文件)第6段提到的盈利預測，並未計及政府批地予市建局進行重建項目時豁免的十足市值地價。倘市建局須按十足市值支付該等用地的地價，所涉及的土地成本估計高達500億元；在此情況下，為期20年的市區重建計劃將會招致虧損，不論用來計算

自置居所津貼額的重置單位樓齡是7年還是5年。為協助議員了解此方面的事宜，劉慧卿議員建議政府當局在提交財務委員會的方案中，把有關用地的十足市值列入收支分析的部分。

15. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應馮檢基議員時澄清，市區重建項目的政府／團體／社區設施將建於政府土地上，所需的建築成本會由政府支付予市建局。

空置單位的收購條款

16. 陳婉嫻議員要求當局澄清空置住宅物業的業主是否同樣有權獲得住宅物業自住業主的特惠津貼。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，就市建局重建項目而言，在計算業主應得的補償金額時，空置單位會視為出租單位。

新界的重建項目

17. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應劉皇發議員時證實，市建局將負責在9個目標地區推行為期20年的市區重建計劃，當中不包括新界任何地區。他向議員保證，若要推行需要收回新界區土地的重建計劃，當局會徵詢鄉議局的意見。

安置安排

18. 余若薇議員就政府當局對劉慧卿議員所作的回覆(立法會CB(1)667/00-01(02)號文件)提出詢問，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，預定在2001至02年度清拆的150個單位，是進行中項目的清拆單位數目，而預定在2003至04年度清拆的1 000個單位，則是市建局新項目的清拆單位數目。在公布有關項目及完成受影響住戶的凍結人口調查之前，政府當局及市建局不會透露該等單位的地點。房屋委員會(下稱“房委會”)及房屋協會(下稱“房協”)均會擔當市建局的安置代理機構，為受影響租戶作出所需的安置安排。在此方面，政府會向房委會及房協批地，供該兩個機構興建與清拆單位數目相同的租住公屋單位，然後提供予市建局作安置用途。至目前為止，政府當局預料在安置方面無大困難。

19. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應陳婉嫻議員時證實，受市建局重建項目影響的租戶如申請購買居者有其屋計劃下的單位，須接受入息及資產審查。然而，政府當局願意與房委會／房屋署進行討論，研究

經辦人／部門

可否為一些需要幫助的申請人(例如長者)作出彈性處理的安排。陳議員認為，彈性處理的安排應適用於所有受市建局重建項目影響的租戶。

建議中的樓換樓計劃

20. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，有意見向政府指出，有些單位業主特別是年老的業主，重視自置居所甚於就其舊有單位提供的現金補償，因此希望市建局向他們提供重置單位。政府當局認為有關建議可行，並會在市建局成立後與該局討論為那些願意在市建局徵集土地過程中的物業收購階段，以其舊有單位換取新重置單位的住宅物業自用業主，推行一項樓換樓計劃。根據建議中的計劃，新的重置單位與房協夾心階層住屋計劃單位的標準相若。參加樓換樓計劃的業主會根據抽籤結果獲分配一個揀樓編號，以便按先後次序揀選單位。考慮到高層單位與低層單位的樓價有別，當局建議推出一項以樓價中位數作為基礎的“平衡樓價計劃”，以便參加了樓換樓計劃並已揀選高層單位的業主，向同樣參加了該項計劃但揀選了低層單位的業主，支付一筆“平衡款項”。若重置單位的面積大於舊有單位，自用業主須按照重置單位每平方米的現行市值，繳付額外樓面面積的樓價。然而，若重置單位的面積小於舊有單位，當局會按照重置單位每平方米的現行市值，就少了的樓面面積向自用業主作出補償。

21. 石禮謙議員認為，建議中的樓換樓計劃對受影響業主而言是一個合理而公平的方案。

工業物業的業主及租戶的補償安排

22. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應主席時證實，政府沒有需要收回空置的工業用地作重建用途。土發公司過去並無收購任何工業物業。在市建局運作後首數年，應該沒有收回工業物業的需要。由於工業物業的特惠津貼檢討涉及較複雜的事宜，政府當局現正另行全面檢討該項津貼，並計劃在本年稍後時間提出建議。

其他方案

23. 葉國謙議員關注到，若政府當局建議的補償安排在2001年3月不獲財務委員會通過，未來的路向將會如何。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，他預料政府大概不會提出其他補償方案，供議員考慮。若情況如此，市建局便不會成立，而《土地發展公司條例》

(第15章)則會繼續生效。然而，在資源有限的情況下，土發公司將難以推行為市建局策劃的大型重建項目。

24. 馮檢基議員認為，政府並無採取合理和負責任的方法解決問題。李卓人議員贊同他的意見。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)對此不表同意，並指出政府當局在自置居所津貼的計算基礎方面已妥協了兩次。李議員建議在市建局成立後才制訂補償安排。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)歡迎有關建議，但強調不能擔保市建局會以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)補充，部分單位業主促請當局早日推行重建項目，並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。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)請議員支持政府當局的建議，因為此項建議符合社會的整體利益。

25. 部分議員建議政府當局提出更多補償方案，然後才把其最終建議提交財務委員會審議。劉炳章議員建議政府當局考慮採用一個結合現金補償與樓換樓計劃的混合方案，以解決年老業主關注的問題。

(會後補註：政府當局就20年市區重建計劃的財政分析及“建議向受市區重建局項目影響的單位業主提供的樓換樓計劃”所提交的補充資料，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。)

II. 其他事項

26. 議事完畢，會議在下午5時10分結束。

立法會秘書處
2001年8月14日