

## 立法會參考資料摘要 對市區重建局的財政支援

### 引言

在二零零二年五月七日的會議上，行政會議建議，行政長官指令：

- (a) 市區重建局（市建局）獲得財政司司長批准的業務綱領及業務計劃內的新項目所涉及的市區重建地段，原則上可以象徵式地價批予市建局。財政司司長將確實考慮象徵式地價需要而作出決定；
- (b) 為應付市建局獲得批准的業務綱領及業務計劃內安置需要的用地，原則上可以象徵式地價提供。財政司司長將確實考慮象徵式地價需要而作出決定；及
- (c) 日後地政總署署長可行使行政長官授予的權力，在符合上文第(a)及(b)項的情況下，租賃或批出土地，以及修改有關批地文件。

### 背景和論據

#### (A) 一般背景

2. 香港正面對市區老化的問題，目前都會區<sup>#</sup>內約有

---

<sup>#</sup> 都會區包括香港島、九龍、荃灣和葵青區。

9 300 幢超過 30 年樓齡的私人樓宇。在未來十年，這類樓宇數目將會增加大約 50%，達到約 14 000 幢。

3. 在《一九九九年施政報告》中，行政長官提出要把香港發展為世界一流的城市，擁有優質和安全的生活環境。市區重建是這項長期工作目標的重要部分。為此，行政長官宣布成立市建局，推行為期 20 年的市區重建計劃。行政長官亦指出，為協助推行市區重建項目，政府將會作出多項財務安排，包括豁免市區重建地段的地價，以及在需要時提供資金支援。為落實市區重建以人為本的方針，政府承諾，受市區重建項目影響的居民將會獲得妥善安置。

4. 《市區重建局條例》（《條例》）（第 563 章）在二零零零年七月制定成為法例。市建局在二零零一年五月成立，負責推行市區重建計劃，當中包括規劃地政局局長根據《條例》第 20 條擬備的《市區重建策略》內確定的 200 個項目（市建策略項目），以及前土地發展公司（土發公司）籌劃而尚未展開的 25 個項目。由於這 225 個項目尚未展開，故被視為市建局的“新”項目。根據《條例》第 5 條，市區重建工作包括重建日久失修的樓宇，促進舊樓宇復修，以及保存有歷史、文化或建築學價值的建築物。這項政策的主要目標，是改善舊區的環境和區內居民的生活質素。

5. 根據《條例》第 21(1)及 22(1)條，市建局須於每個

財政年度終結前最少三個月，向財政司司長呈交一份臚列未來五年的提案計劃的業務綱領草案，以及一份臚列下一年度將予實施的項目的業務計劃草案，以供審批。為儘快展開市區重建計劃以達致市民期望，財政司司長在二零零二年一月根據《條例》第 22(4)條，批准市建局在呈交其首份業務綱領草案及業務計劃草案前，推行三個由土發公司籌劃而尚未展開的項目，作為“前期項目”。隨後，市建局在二零零二年三月十八日，按照《條例》第 21(2)及 22(2)條的規定，把涵蓋二零零二年四月一日至二零零七年三月三十一日的業務綱領草案，以及涵蓋二零零二年四月一日至二零零三年三月三十一日的業務計劃草案，呈交財政司司長審批。該兩份草案於二零零二年三月二十八日獲財政司司長批准。

6. 上述獲得批准的業務綱領包括 42 個新項目，當中超過 6 200 個業權和約 10 400 個租戶受影響。這些項目範圍的總面積約為 13.5 公頃，可建成接近 18 000 個單位；此外，這些項目亦會提供面積約 13 400 平方米的公眾休憩用地，以及樓面面積約為 39 200 平方米的政府／機構／社區設施。在推行這些項目後，居民的生活質素將會得到改善，而建設區的環境及所需社區設施亦會改善，令整體社會得益。

7. 上述 42 個新項目包括 25 個由土發公司籌劃但尚未展開的項目，以及 17 個市建策略項目。該 42 個新項目的總發展價值約為 532 億元，未計算利息及營運費用前的總

發展成本(包括徵集土地成本及建築成本)約為 379 億元。此外，一筆為數 4 億元的款項已預留作復修、美化環境及保存文物古蹟的用途。

8. 按照我們的政策目標，即長遠來說市區重建計劃應該財政自給，市建局預期在若干假設情況下，該 42 個新項目整體而言在財政上可行。這些假設情況包括市建局市區重建地段和安置用地的地價獲得豁免，以及政府注資 100 億元。

9. 除政府提供的財政支援外，市建局亦須向市場貸款，為其項目籌集資金。在市建局首份業務綱領的物業發展的高峰期，市建局的借款數額約為 100 億元。市建局估計，在二零一四至一五年度，即其業務綱領所載項目的發展期結束時，該局可以達致收支平衡，並有 100 億元現金結餘而全無負債。

#### (B) 市建局的財政安排

10. 市建局現時的財政狀況並不穩健。根據《條例》第 37(3)條，市建局已接管土發公司所有資產與負債。主要由於市建局從土發公司接管了一個現正進行的虧損項目，因此該局並非在優良的財政狀況下開始運作。為推行市區重建計劃，市建局有需要與私人發展商以合營方式推行項目，或向銀行借貸，從而籌集資金；此外，該局亦需要下列由政府提供的財政支援。

## I. 以象徵式地價批出重建地段予市建局

11. 土發公司須按審慎的商業原則經營，其項目的營運方式與私人發展商的大致相同。有關土發公司項目的批地條款的架構亦因應上述情況制定，土發公司須按十足市值繳付發展用地的地價。就十個現正進行、並由市建局根據《條例》第 36 條繼續進行和完成的土發公司項目而言，應該沿用原有安排。這些項目大部分以合營方式與私人發展商共同發展，而且，除一個項目外，其餘所有項目均可提供利潤或不會為土發公司／市建局帶來任何損失。

12. 此外，市建局須在樓宇失修而急需重建，以及居民居住質素欠佳的地區，推行新項目，其中不少項目重建潛力有限，甚而徵集土地成本或高於該地段重建後的價值，而且，由於徵集土地有困難，私人發展商自行發展這些項目的興趣不大。

13. 為配合法例要求，即市建局須每年把臚列於未來五年展開的項目的業務綱領草案，以及臚列於下一個財政年度展開的項目的業務計劃草案，呈交財政司司長審批，若財政司司長在審批過程中認為有充份理由，市建局獲財政司司長批准的業務綱領和業務計劃內列明的新項目所涉及的市區重建地段，可以象徵式地價批予市建局。任何獲得豁免的地價將反映在市建局的資本內。此舉顯示政府對市區重建的決心和承擔。

## II. 以象徵式地價批出安置用地

14. 妥善安置受市建局項目影響的租戶，是政府改善舊區居民生活質素政策的重要部分。為協助推行市區重建，房屋委員會（房委會）及房屋協會（房協）已同意成為市建局的安置機構。它們同意的其中一項安排是從現有租住公屋單位中撥出若干單位，供市建局安置受影響的租戶。根據有關建議，房委會和房協每年分別提供最多 1 000 個單位，若此引致公屋單位不足，政府則會向房委會及房協提供土地填補。

15. 此外，市建局或其安置機構有可能需要在市區重建項目密集的地區，興建安置房屋。為此，政府須提供安置用地。

16. 為顯示政府對市區重建計劃的支持，若財政司司長認為有充份理由，為應付市建局獲得批准的業務綱領及業務計劃內安置需要的用地，可以象徵式地價提供。

### III. 市區重建及安置用地的批地安排

17. 為使行政會議毋須逐次審批市建局的用地，以及使有關安排與既定政策架構下其他批地安排（例如批地興建學校）一致，日後地政總署署長可行使行政長官授予的權力，在上文第 13 及 16 段所述情況下，向市建局或其安置機構，租貸或批出土地，以及修改有關批地文件。

### IV. 注資

18. 為解決市建局目前的財政需要，以及為市區重建計

劃提供所需資金，我們計劃在夏季休會前向立法會財務委員會申請撥款，在未來數個年度分階段向市建局注資 100 億元。

### 與基本法的關係

19. 律政司認為，上述建議與《基本法》中不涉及人權的條文並無抵觸。

### 與人權的關係

20. 律政司認為，上述建議符合《基本法》中有關人權的規定。

### 對財政和人手的影響

21. 市建局獲批准的首份業務綱領涵蓋的 42 個新項目的用地獲得豁免的地價<sup>\*</sup>，估計總額達 92 億元。如果市建局沒有在項目範圍進行重建，大部分豁免的地價顯然只屬帳面數字。由於徵集土地時遇到的困難，私人發展商不大可能有興趣自行發展這些重建計劃。至於日後的項目，在現階段無法準確估計豁免的地價總額，在取得這些項目的詳細資料後，以及視乎可獲得豁免地價的項目數目，才可作出評估。

### 對經濟的影響

---

<sup>\*</sup> 根據現時的土地政策，交換土地時就批出土地收取的地價，須按有關土地的十足市值計算，但會適當反映已擁有／購買土地按十足市值評估的價值。

22. 建議的措施有助推行市區重建計劃，從而為社區帶來顯著社會及環境的效益。以象徵式地價為市建局項目和該局安置用途批出土地所豁免的地價總值，以及向市建局進行注資，均顯示政府對市區重建工作的龐大財政支援。在環境方面，市區重建可以把過時和不協調的土地用途改為互相配合，並提供更佳的地區交通網絡和地區設施。在經濟方面，儘管以可用樓面面積計算，市區重建未必大幅提高重建潛力，不過，較佳規劃的綜合發展用地，將增加重建後物業的價值。

23. 若市建局與私人發展商合作推行重建項目，將為房地產市場帶來商機。然而，在安排有關合作發展計劃時，確保透明度、公平原則、市場機制及競爭很重要，既可維持對公眾的問責性，亦可為個別項目獲取最佳成果。重建過程亦會為建造業、有關行業及相關專業人士帶來商機和就業機會。這些項目的支出會增加本地經濟的整體需求，從而提高本地生產總值。新落成的單位將成為質素較高、擁有較佳社區設施的房屋供應的一部分。

### 對環境的影響

24. 在重建計劃施工期內，密集式的工程會對附近居民造成噪音、建築工程車輛頻繁和塵埃問題。日後的發展計劃須採用環保設計，以及在拆卸和建築階段採取適當的緩緩措施，從而將這些影響減至最低。市區重建項目的規劃及設計亦會顧及相關的環境因素。此外，政府已就這些項目對排污容量造成的累積需求進行研究，確保需求不會超

出現時及已決定進行的排污計劃的預計容量。

25. 對於為市建局安置需要而提供的用地，政府會進行環境研究，並在設計上加入適當措施，以減輕對環境可能造成的影響。

26. 總括而言，重建項目在已建設區提供公眾休憩用地，應能改善生活環境的質素，令整個社會受惠。

### 對持續發展的影響

27. 在目前的環境和基礎建設下，建議的市區重建計劃有助應付社會大眾對改善生活質素的期望。透過消除市區內過時和不協調的土地用途，促進這些地區的房屋、運輸和社區設施的綜合規劃，保存歷史建築物及提供更多休憩用地，這個計劃有助美化我們的城市面貌。這個計劃亦會促進房地產發展方面的投資，增加就業機會。不過，在推行計劃期間，一些市民的生活可能會受到短暫影響。為減少這些影響，我們已在《市區重建策略》中要求市建局進行社會影響評估、設立社區服務隊以協助居民，以及提供妥善的安置及特惠補償，以協助居民在已獲改善的生活環境中安居。

### 公眾諮詢

28. 我們曾於二零零一年八月至九月期間，就《市區重建策略草案》徵詢公眾意見，當中載列實施市區重建計劃的政策指引。該草案列明以供諮詢的其中一個安排，是政

府為提高市區重建計劃的可行性而考慮的財政安排，包括豁免重建及安置用地的地價，以及為市建局提供資金支援。

### 宣傳安排

29. 政府會發出新聞稿，公布政府決定豁免市區重建和安置用地的地價，以及計劃向立法會財務委員會申請撥款，向市建局注資。

### 查詢

30. 如有查詢，請致電 2848 2656 與規劃地政局首席助理局長（市區重建）聶世蘭女士聯絡。

規劃地政局

二零零二年五月八日