

**立法會規劃地政及工程事務委員會
2002年1月22日舉行的會議**

政府當局就市區重建作出的承諾

目的

本文件旨在載述政府當局在成立市區重建局(下稱“市建局”)及市區重建策略定案的過程中就市區重建作出承諾的背景。

背景

2. 在1995年進行的市區重建公眾諮詢工作完成後，政府當局於1996年發表關於“香港市區重建”的政策文件，當中提出多項建議，包括成立一個新的法定機構，負責推行新的市區重建策略。行政長官在1999年施政報告中宣布在2000年成立市建局取代土地發展公司(下稱“土發公司”)的建議，以便實施一套積極而全面的新策略來解決市區老化問題。

3. 內務委員會在1999年10月成立小組委員會，負責研究《市區重建局條例草案》擬稿，該擬稿以白紙條例草案形式在憲報刊登，以徵詢公眾意見。小組委員會邀請公眾人士就白紙條例草案表達意見，並向政府當局提出一系列關注事項和建議。然而，當《市區重建局條例草案》於2000年2月16日提交立法會時，議員察覺到《市區重建局條例草案》與該條例草案的擬稿並無重大分別。鑑於《市區重建局條例草案》影響深遠，議員成立了法案委員會，負責研究此條例草案。

政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過前作出的承諾

4. 在商議過程中，法案委員會認為有需要就條例草案徵詢公眾意見；其後共接獲47份意見書，另有29個團體向法案委員會口頭申述意見。法案委員會在2000年6月23日提交內務委員會的報告中匯報，政府當局作出了28項承諾，以處理法案委員會提出的下列關注事項：

- (a) 新的市區重建策略必須能夠改善舊區破落老化的狀況；
- (b) 市建局應擁有適當的架構及權力，履行所訂的宗旨；

- (c) 應設立適當機制，確保市建局向公眾負責；
- (d) 應向市建局提供足夠資源，推行市區重建計劃；
- (e) 重建項目的規劃程序應具透明度，而公眾可參與規劃過程；
- (f) 應向受影響的住宅物業和非住宅物業業主支付公平合理的補償，並應檢討現時的補償額計算基礎；
- (g) 受影響租戶應獲得適當而負擔得來的安置單位；
- (h) 應設立上訴渠道，讓公眾可就重建項目提出反對；及
- (i) 土發公司應順利過渡至市建局。

5. 在2000年6月26日條例草案恢復二讀辯論時，規劃地政局局長實際上確認了在法案委員會商議過程中作出的所有承諾，該等承諾載於**附錄I第二欄**。《市區重建局條例草案》在2000年6月27日獲立法會通過。

政府當局進一步作出的承諾

6. 鑑於法案委員會曾要求政府當局檢討補償方案，政府當局在2001年2月底就建議中受收地影響的住宅物業業主的自置居所津貼，以及受收地影響的商用物業業主和合法佔用人的特惠津貼經修訂後的計算基礎，徵詢規劃地政及工程事務委員會的意見。委員察悉，根據有關建議，自置居所津貼的計算基礎由約10年樓齡的重置單位改為約7年樓齡的重置單位，而建議中新的自置居所津貼及特惠津貼將適用於根據任何有關條例進行的一切收地行動。事務委員會隨即舉行3次特別會議，討論政府當局的建議。在該等會議上共有20個團體就此事向事務委員會口頭申述意見。

7. 在上述規劃地政及工程事務委員會的會議結束後，規劃地政局局長於2001年3月8日致函規劃地政及工程事務委員會，載述其會向市建局提出的6項建議，包括建議市建局提出比政府收地補償條款更優厚的收購條款，以鼓勵住宅物業業主把其物業售予市建局。規劃地政局局長亦在函中承諾與房屋委員會及房屋局商討一項建議，就是倘受市區重建項目影響的租戶在居者有其屋計劃及自置居所貸款計劃下提出申請，應在有關的入息及資產審查中較有彈性地評審他們的資格。有關函件載於**附錄II**。

8. 在2001年3月30日，財務委員會考慮政府當局對受收地影響的業主及租戶所得自置居所津貼及特惠津貼額計算基礎作出修訂的建議。政府當局在該次會議上進一步承諾向市建局建議若干措施，以期為受影響的居民提供實際援助。有關財務建議獲財務委員會通過。在《市區重建局條例草案》獲得通過後政府當局在上述財務委員會會議和其他場合作出的承諾載於**附錄I第三欄**。

9. 市建局於2001年5月1日成立。其後規劃地政局在2001年9月按照《市區重建局條例》(第563章)第20條的規定發出市區重建策略草案，以徵詢公眾意見。在規劃地政及工程事務委員會於2001年10月3日舉行的特別會議上，有12個團體就市區重建策略草案發表意見。規劃地政局於2001年11月公布市區重建策略定案，當中體現政府當局在市區重建方面作出的多項承諾。

10. 自市區重建策略公布後，議員曾在不同場合與政府當局及市建局跟進市區重建的進度。在2001年12月5日，議員就此舉行了一次個案會議；而在2002年1月9日的立法會會議上，馮檢基議員及李華明議員亦曾提出兩項有關質詢。同樣在2002年1月9日的立法會會議上，涂謹申議員動議一項議案，要求有關當局遵守及實踐就市區重建所作的承諾，並盡快宣布市區重建項目。該議案獲得通過。根據政府當局就上述質詢和議案作出的回覆，市建局已決定用7年樓齡的單位作為向受影響的住宅物業業主支付自置居所津貼的計算基礎；而市建局亦會為受影響業主提供款項，以彌補搬遷費用及有關開支，從而鼓勵他們遷出重建區，有關詳情會在每個重建項目實施前公布。雖然市建局計劃把土發公司25個未完成的項目一概納入其首個5年期業務綱領內，但該局現時仍在考慮規劃地政局局長提出的其他建議，該等建議載於局長在2001年3月8日致規劃地政及工程事務委員會的函件。

最新發展

11. 市建局於2002年1月11日公布在大角咀櫻桃街、深水埗福榮街和福華街及灣仔莊士敦道實施的3個重建項目，估計約有3 000人合共1 100戶會受影響。市建局表示，該局為受影響的業主和租戶安排了50多個簡介會，向他們講解收購物業及進行安置的安排。

立法會秘書處
2002年1月17日

政府當局就市區重建作出的承諾

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
工作方針	(1) 在市區重建策略中述明將會採取以人為本的工作方針。		市區重建策略 (第 3 段)
目的	(2) 進行市區重建的政策目標是改善舊區居民的生活質素。		市區重建策略 (第 3 段)
原則	(3) 採納以下 3 項原則 —— (a) 向受影響土地擁有人支付的補償額必須公平合理； (b) 受影響租戶必須獲得妥善安置；及 (c) 重新規劃及進行重建須對整個有關地區有裨益，當中應包括保存文物古蹟及促進任何可在區內拓展的商業活動。		市區重建策略 (第 4 段) 市區重建策略 (第 4 段) 市區重建策略 (第 4、5、7、 16、17 及 18 段)

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
市建局董事會的成員組合	(4) (a) 確保董事會能代表社會上各個界別和不同人士的利益。政府當局會向行政長官建議委任若干數目的立法會議員為董事會成員，以加強董事會的代表性。	(b) 專業人士、社會工作者、區議會／立法會議員及社會知名人士會獲委任為市建局董事會成員，以確保董事會具代表性。 (2001 年 3 月 30 日財務委員會會議)	(一如現時市建局董事會的成員組合)
	(5) 開設一個非執行主席及一個行政總監職位，兩者均會由行政長官委任。		市區重建策略 (第 9 段) 《市區重建局條例》(第 4 條)
	(6) 董事會內要有最少 7 名其他非執行董事，而且須不是公職人員。		《市區重建局條例》(第 4 條)
市建局的宗旨	(7) 保證行政長官根據《市區重建局條例草案》第 5(f)條作出的命令為附屬法例，因此必須符合《釋義及通則條例》第 34 條所載的規定，亦即須在立法會會議席上提交該會按不廢除或不提出修訂即屬通過的程序進行審議方可生效。		《市區重建局條例》(第 5 條)

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
向公眾負責	(8) 向市建局建議採取下列 4 項措施 —— (a) 向所有董事發出申報利益指引，以及一些他們“可做事項”和“不可做事項”的清單； (b) 應盡量開放及提高本身的透明度； (c) 市建局董事會成員的申報利益登記冊和會議出席紀錄應上存至互聯網；及 (d) 應成立一個獨立的帳目稽查小組，負責擬備每年的報告供立法會審閱。		市區重建策略 (第 10 段) 市區重建策略 (第 9 段) 《市區重建局條例》(第 7 條) 市區重建策略 (第 10 段)
	(9) 市建局行政總監是該局的最高行政人員，亦是解釋市建局政策和運作的最適合人選。他須出席立法會各委員會及小組委員會的會議，回答議員提出的問題。		《市區重建局條例》(第 9 條)
	(10) 規定市建局須備存妥善的會計紀錄和擬備財務報表，並須委任一名核數師審計該局的帳目和財務報表。		市區重建策略 (第 36 段) 《市區重建局條例》(第 16、17 及 18 條)

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
公眾諮詢	(11) 規劃地政局局長須在市區重建策略定案前諮詢公眾。		《市區重建局條例》(第 20 條)
	(12) 向市建局建議在 9 個市區重建目標區分別設立分區諮詢委員會，以收集公眾意見及就區內的重建項目向市建局提供協助。該等委員會的成員應由市建局董事會委任，而且須在區內有代表性，當中應包括物業業主、租戶、區議會議員及關注區內市區重建的民間組織代表。		市區重建策略(第 26 段)
財政安排	(13) 政府會提出一套結合財政與非財政措施的方案，以便市建局推行為期 20 年的市區重建計劃，並接手進行土發公司未完成的重建項目。有關的財政措施包括豁免重建地段和安置用地的地價，以及在有需要時向市建局提供貸款。至於現正考慮採取的非財政措施，則包括市建局項目的政府／機構／社區設施所佔面積獲豁免計入總樓面面積內，以及放寬部分市建局項目的地積比率限制。		市區重建策略(第 34 段)

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
		<p>(14) 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。</p> <p>(2001 年 7 月 9 日規劃地政及工程事務委員會會議)</p>	市區重建策略 (第 34 段)
重建项目的處理 —— 規劃程序		<p>(15) 建議市建局優先處理土發公司 25 個未完成的項目。</p> <p>(規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日的函件)</p>	市區重建策略 (第 13 段)

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
社會服務隊	(16) 為提高透明度，地政總署會發出一套估值指引，以便業主明白該部門在計算補償額時如何評估物業的價值。		地政總署已在 2001 年 12 月發出題為“收回市區土地及補償安排——供業主、佔用人及測量師參考的指引”的小冊子。
	(17) 要求市建局考慮推行業主參與市區重建項目的計劃。		---
	(18) 在《市區重建局條例》中指明行政長官會同行政會議“如認為為公眾利益而有此需要”，可批准出售或處置收回的土地。		《市區重建局條例》(第 30 條)
	(19) 要求市建局繼續提供有關服務，為每個市區重建目標區設立一支社會服務隊。市區重建社工隊最好在每個市區重建目標區的市區重建項目展開前成立。		市區重建策略(第 33 段)

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
社會影響評估	<p>(20) 向市建局建議就擬議項目進行社會影響評估，並公布評估結果。在憲報公布擬議項目前會進行非公開的社會影響評估，待擬議項目公布後會進行詳細社會影響評估。有關評估涵蓋的範疇如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 受影響居民的人口特點； (b) 受影響居民的社會及經濟特點； (c) 受影響居民的安置需要； (d) 受影響居民的安置選擇； (e) 受影響居民的就業情況； (f) 受影響居民的工作地點； (g) 受影響居民的社區網絡； (h) 受影響家庭子女的教育需要； (i) 長者的特殊需要； (j) 弱能人士的特殊需要； (k) 就擬議項目對社區的潛在影響進行的詳細評估；及 (l) 關於任何所需紓緩措施的詳細報告。 		市區重建策略 (第 28 至 32 段)
凍結人口調查	(21) 為決定受影響人士是否符合接受安置或領取特惠津貼的資格，市建局將會進行凍結人口調查。		市區重建策略 (第 25 段)

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
收地過程 —— 以協議方式收購土地	<p>(22) (a) 政府當局會檢討現行補償安排，包括考慮採取措施，鼓勵業主在收地公告發出後而有關土地的擁有權尚未復歸政府時，藉協議方式把土地售予市建局。</p>	<p>(b) 建議市建局提出比政府收地補償條款更優厚的收購條款，以鼓勵住宅物業業主把其物業售予市建局。市建局的收購政策會由該局董事會決定。</p> <p>(規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日的函件)</p>	市區重建策略 (第 21 段)
		<p>(23) 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，例如向受影響業主發放一筆以一個 7 年樓齡的重置單位為基礎計算的自置居所津貼，另加一些金額較高的津貼。</p> <p>(規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日的函件)</p>	---

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
臨時租金津貼／搬遷津貼	(24) 建議市建局向須遷走的租戶發放臨時租金津貼，直至他們獲得妥善安置為止。		---
		(25) 向市建局建議發放予住宅物業業主的搬遷津貼，款額不應少於在荃灣重建項目中向業主發放的搬遷津貼。 (規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日的函件)	---
租戶的現金補償	(26) 現金津貼額不會少於《業主與租客(綜合)條例》所訂業主或私人發展商在進行重建時須支付予租客的法定補償額。		---
		(27) 向市建局建議，租戶若無須接受安置，可選擇領取現金補償；而板間房及碌架床位租戶所得的現金補償，款額不應少於現時土發公司給予租戶的現金補償。 (規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日的函件)	---
居者有其屋計劃／自置居所貸款計劃		(28) 與房屋委員會及房屋局商討居民的建議，就是對於受市建局的重建項目影響而選擇在該兩項房屋計劃下提出申請的租戶，市建局應較有彈性地處理他們的入息及資產審查。 (規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日的函件)	---

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
安置工作及安置用地	(29) 政府已向受重建項目影響的租戶作出承諾，就是任何人均不會因實施重建項目而變成無家可歸。政府會採取必要措施，協助市建局將受影響租戶盡可能安置在原區或附近地區。市建局會安排香港各區的公屋單位，供受影響的租戶選擇。		市區重建策略(第 4 段)
		(30) 市區重建項目的建議安置用地如下 —— (a) 西九龍填海區欣翔道； (b) 東南九龍發展區； (c) 將軍澳第 65C 區； (d) 馬鞍山第 77 區； (e) 西環龍華街；及 (f) 西區發展區(暫定)。 (規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日的函件)	---
	(31) 政府已和房屋協會及房屋委員會達成共識，由該兩個機構擔任市建局的安置代理人。市建局在成立後會與房屋協會及房屋委員會簽訂正式協議。		---

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
樓換樓計劃		<p>(32) 向市建局建議，在該計劃下供編配之用的單位數目，應不少於參加該計劃的業主數目的 1.2 倍。</p> <p>(規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日的函件)</p>	---
		<p>(33) 或會考慮將上文第(30)項所列的部分用地用來推行擬議計劃。</p> <p>(規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日的函件)</p>	---
		<p>(34) 自願參與擬議計劃的自住業主將可獲得質素相等於夾心階層住屋計劃單位的住宅單位。</p> <p>(2001 年 7 月 9 日規劃地政及工程事務委員會會議)</p>	---

規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
向受影響居民提供的其他實際援助	<p>(35) 向市建局建議採取下列措施，以期為受影響居民提供更多實際援助 —</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 向那些靠出租單位所得收入為生的長者發放數額較高的特惠津貼； (b) 以一個根據分割契據分為數個較小單位的單位來說，若有關業主選擇只收取按業權發放的法定補償金，而不選擇自置居所特惠津貼，他們將有資格獲得安置； (c) 天台僭建物的業主將會根據其僭建物所佔天台範圍的業權獲發補償金。受影響租戶若有真正的安置需要，將有資格獲得安置； (d) 如業主已按照建築事務監督發出的維修令進行維修工程，市建局應考慮按比例向業主發還維修費用，有關款額的比例相當於該等工程在不受收地影響的情況下，預計可保持良好狀態的餘下年期； (e) 當局計劃在重建區附近預留一些面積較小的單位，供有需要的人士居住，特別是 60 歲或以上的獨居長者； (f) 受重建項目影響的租戶將可優先購買居屋單位； (g) 政府當局會採取措施，確保擁有負資產按揭物業的業主不會被迫宣布破產，以及沒有人會因其物業被收回而變成無家可歸；及 	<p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>市區重建策略 (第 14 及 15 段)</p> <p>市區重建策略 (第 5 段)</p> <p>---</p> <p>---</p>

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
非住宅物業的補償額 為作出補償而決定物業的性質		(h) 向市建局建議，萬一業主獲得的補償金額不足以償還銀行貸款，市建局應考慮先代業主向銀行償還貸款，稍後才向業主討回有關款項。 <i>(2001 年 3 月 30 日財務委員會會議)</i>	---
	(36) (a) 檢討非住宅物業的補償額。	(b) 政府當局會把就徵用土地進行全面檢討的範圍擴展至農地。 <i>(2001 年 3 月 30 日財務委員會會議)</i>	--- ---
	(37) 考慮發放新的特惠津貼，以代替就業務損失作出的補償。該等特惠津貼的數額可以是有關物業公開市值的某個百分比，或以其他方法計算。		---
	(38) 考慮向受影響業主提供過渡性貸款，幫助他們渡過物業被收回後的困難時期。		---
		(39) 在批地契約並無訂明任何限制的情況下，當局會參考物業的實際用途來決定其性質。然而，若批地契約已指明某物業須作商業用途，但該物業卻一直作住宅用途，有關居民應就此與市建局進行磋商。 <i>(2001 年 3 月 30 日財務委員會會議)</i>	---

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
上訴機制	(40) 政府會為受收地影響的住宅物業業主設立非法定上訴機制。那些不滿所得自置居所津貼額的業主可提出上訴，其上訴個案會由成員全部是非公職人員的上訴委員會處理。		---
	(41) 在條例中指明會以何方式成立上訴委員團及委任委員團的成員聆訊上訴。任何人如因規劃地政局局長作出的決定而感到受屈，可向上訴委員團秘書提交上訴陳述書。		《市區重建局條例》(第 27 及 28 條)
	(42) 市建局在委聘律師代表方面應對上訴人公平。(鑑於有議員關注到上訴人未必有能力聘請律師，代表他們出庭聆訊，規劃地政局局長就此表示，若上訴人沒有律師代表，政府方面亦可能不會委聘律師代表。)		---
	(43) 在條例中指明就擬議發展項目提出反對的期限由一個月延長至兩個月。		《市區重建局條例》(第 24 條)
	(44) 在條例中指明倘業主的物業不在原有發展項目的涵蓋範圍內而受規劃地政局局長對發展項目作出的修訂影響，有關業主如擬提出反對，須在兩個月內(而非 14 天內)遞交提出反對的陳述書。		《市區重建局條例》(第 24 條)

	規劃地政局局長在 2000 年 6 月 26 日《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時作出的承諾	政府當局在《市區重建局條例草案》獲得通過後作出的承諾	《市區重建局條例》／市區重建策略中的有關條文或所採取的行動
過渡安排	(45) 在土發公司解散後，該公司所有資產及負債均會移轉予市建局，包括該公司的財產、文件、帳目及合約協議等。		《市區重建局條例》(第 37 條)
	(46) 在土發公司解散前與該公司簽訂的任何僱傭合約，均會視為與市建局簽訂的僱傭合約；凡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。		《市區重建局條例》(第 37 條)
		(47) 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。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，此事須由市建局董事會決定。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。 (2001 年 7 月 9 日規劃地政及工程事務委員會會議)	---

立法會秘書處

2002年1月17日

PLB(UR) 25/99/06 Pt.2

Tel: 2848 2598
Fax: 2905 1002

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會
立法會規劃地政及工程事務委員會
秘書
陳美卿女士

陳女士：

立法會規劃地政及工程事務委員會

自置居所津貼及發放予商用物業
業主和合法佔用人的特惠津貼

在立法會規劃地政及工程事務委員會於二零零一年三月二日的特別會議後，部分議員向政府提出數項建議，以供考慮。經過與有關議員商討後，我們願意接納部分的建議，這些方案如下：

(a) 以協議方式收購物業

根據政府的建議，在引例進行收地時，自置居所津貼的計算基準，應由一個約 10 年樓齡的重置單位修訂為一個約 7 年樓齡的重置單位。市區重建局（市建局）的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會建議市建局提供比政府收地補償條款較為優厚的收購條款，以鼓勵業主把其物業售予市建局。

(b) 重建項目的優先次序

我們會建議市建局優先處理 25 個土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目。

(c) 特別考慮 25 個土發公司尚未完成的項目

我們願意向市建局建議，對於 25 個土發公司尚未完成的項目，市建局在釐訂收購條款時，應顧及到項目範圍內的居民已等候重建多時。

(d) 搬遷津貼

市建局的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會向市建局建議，發放予住宅物業業主的搬遷津貼的款額，應不少於在荃灣重建項目中向業主發放的款額。

(e) 樓換樓計劃

我們會向市建局建議，在樓換樓計劃下供分配用的單位數目，應不少於參加計劃業主數目的 1.2 倍。

(f) 發放予租戶的現金補償

市建局將會安置受影響的租戶。個別租戶如沒有安置需要，可選擇現金補償。市建局的現金補償條款，將在市建局成立後，由其董事會制定。然而，我們會向市建局建議，發放予房間及碌架床位租戶的現金補償款額，應不少於現時土發公司發放予有關租戶的款額。

(g) 居者有其屋計劃／自置居所貸款計劃

有居民建議，對於受市建局重建項目影響，而選擇根據居者有其屋計劃申請房屋或根據自置居所貸款計劃申請貸款的租戶，市建局應較彈性處理

他們的入息及資產審查；我們願意與房屋委員會及房屋局商討有關建議。

因應部分議員的要求，現隨函附上建議的安置用地的資料（載列於附件），當中部分的用地會被考慮用作推行樓換樓計劃。

規劃地政局局長
(余志穩 代行)

二零零一年三月八日

建議的市區重建安置用地

<u>項目</u>	<u>地點</u>
1	西九龍填海區 欣翔道
2	東南九龍發展區
3	將軍澳第 65 區 C
4	馬鞍山第 77 區
5	西環龍華街
6	西區發展區 (暫定)