

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1739/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/15/02/2

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會 第九次會議的紀要

日 期：2004年4月15日(星期四)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會會議廳

出席委員：余若薇議員, SC, JP (主席)
田北俊議員, GBS, JP
何俊仁議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, JP
黃宏發議員, JP
葉國謙議員, JP

缺席委員：許長青議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
石禮謙議員, JP
劉炳章議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局

副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

助理署長(私營房屋)
高國耀先生

首席助理秘書長(規劃及地政)
羅翠薇女士

高級政務主任(私營房屋)
吳文傑先生

律政司

顧問律師
韋立新先生

高級政府律師
朱映紅女士

差餉物業估價署

助理署長
老興忠先生

高級租務主任
陳國藩先生

應邀出席人士： 市區重建局

行政總監
林中麟先生

機構策略統籌
祁能賢先生

總經理(物業及土地)
黃偉權先生

對外關係總經理
蘇全義先生

地區發展推行策略顧問
莫耀光先生

士丹頓街及永利街重建租客組

代表
易惠怡女士

代表
馮志明先生

關注舊區住屋權益社工聯席

代表
譚安琪女士

代表
李大成先生

大角咀重建租客關注組

代表
蘇福全先生

關注重建舊區(觀塘)居民協會(租客組)

代表
黃秀萍女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1483/03-04號文件 —— 2004年3月26日會議的紀要)

2004年3月26日會議的紀要獲確認通過。

II. 與團體代表及政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1498/03-04(01)號文件 —— 市區重建局就立法會CB(1)1371/03-04(02)號文件事項1及2所作的回應
立法會CB(1)1241/03-04(04)號文件 —— 士丹頓街及永利街重建租客組提交的意見書
立法會CB(1)1498/03-04(02)號文件 —— 士丹頓街及永利街重建租客組進一步提交的意見書

立法會CB(1)1264/03-04(01)號文件	—— 關注舊區住屋權益社工聯席提交的意見書
立法會CB(1)1498/03-04(03)號文件	—— 關注舊區住屋權益社工聯席進一步提交的意見書
立法會CB(1)1498/03-04(04)號文件	—— 大角咀重建租客關注組提交的意見書
立法會CB(1)1498/03-04(05)號文件	—— 關注重建舊區(觀塘)居民協會(租客組)提交的意見書
立法會CB(1)1371/03-04(02)號文件	—— 因應2004年3月10日所作討論而須採取的跟進行動一覽表
立法會CB(1)1498/03-04(06)號文件	—— 因應2004年3月26日所作討論而須採取的跟進行動一覽表
立法會CB(1)1498/03-04(07)號文件	—— 政府當局就立法會CB(1)1498/03-04(06)號文件事項2所作的回應
立法會CB(1)1498/03-04(08)號文件	—— 政府當局提出的第二批委員會審議階段修正案擬稿
立法會CB(1)1498/03-04(09)號文件	—— 因應先前會議而須採取的跟進行動一覽表(截至2004年4月14日的情況)
立法會CB(1)1498/03-04(10)號文件	—— 併入至今接獲的委員會審議階段修正案擬稿的條例草案標明修訂事項文本)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件A**)。

3. 法案委員會要求政府當局 ——

- (a) 考慮放寬前土地發展公司(“土發公司”)餘下13個項目的租客申請租住公屋的資格；及
- (b) 說明政府當局如何處理其於2000年《市區重建局條例草案》通過時所作的承諾，即受市區重建局(“市建局”)項目影響的住宅租客所得的現金補償，不會少於《業主與租客(綜合)條例》(“該條例”)所訂的法定補償。在文件中闡明政府當局將採取何種行政措施，令前土發公司餘下13個項目的租客及分租客，仍可有權享有原來補償，一如該條例第IV部的相關條文未有廢除。同時亦說明如法案委員會不接納有關的行政措施，並建議作出立法修訂，以保留該條例中有關法定補償的條文，政府當局對有關建議的立場。

4. 法案委員會要求市建局 ——
- (a) 盡可能就市建局計劃重建區的租金與鄰近地區的租金作一比較；及
 - (b) 說明前土發公司餘下13個項目的受影響人士若根據該條例現行條文所獲的法定補償，與市建局建議的新方案下所得的補償(相等於應課差餉租值3.5倍)比較，款額相差多少。
5. 委員同意將原定於2004年4月21日上午10時45分舉行的下次會議，改於2004年4月23日上午8時30分舉行。
6. 會議於下午12時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年5月7日

《 2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案 》委員會
會議過程

日期： 2004年4月15日(星期四)
時間： 上午10時45分
地點： 立法會會議廳

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
000000 - 000804	主席	致開會辭並通過2004年3月26日會議的紀要(立法會 CB(1)1483/03-04 號文件)	
000805 - 001540	市區重建局(“市建局”)的林 中麟先生	市建局就立法會 CB(1)1371/03-04(02) 號文件事項1及2所作的回應	
001541 - 001950	士丹頓街及永利街重建租客組的易惠怡女士、馮志明先生	意見書(立法會 CB(1)1241/03-04(04) 及 1498/03-04(02)號文件) 要求保留前土地發展公司(“土發公司”)餘下13個項目的租客的法定補償	
001951 - 003200	關注舊區住屋權益社工聯席的李大成先生、譚安琪女士	意見書(立法會 CB(1)1264/03-04(01) 及 1498/03-04(03)號文件) (a) 鑒於重建區內大部分單位的應課差餉租值均低於40,000元，質疑市建局按何準則得出45,000元的平均應課差餉租值； (b) 有需要保留前土發公司餘下13個項目的租客的法定補償；	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
		(c) 居民由於未能符合申請租住公屋(“公屋”)的資格，必須選擇現金補償；及 (d) 市建局提出的建議補償方案遠低於土發公司的補償方案	
003201 - 003408	大角咀重建租客關注組的蘇福全先生	意見書(立法會 CB(1) 1498/03-04(04)號文件) 市建局提出的擬議補償方案遠不及以前提出的方案	
003409 - 003808	關注重建舊區(觀塘)居民協會(租客組)的黃秀萍女士 主席	意見書(立法會 CB(1) 1498/03-04(05)號文件) 要求保留前土發公司餘下13個項目的租客的法定補償	
003809 - 004245	主席 市建局的林中麟先生	市建局的回應—— (a) 現行的法定補償於1996至97年度制訂，當時物業市道正處於高峰期； (b) 安置安排應是解決受清拆影響人士住屋需要的主要途徑，而現時有足夠的公共房屋單位供應； (c) 給予板間房及床位的租客的現金補償不會較過往少；及 (d) 45,000元的應課差餉租值是受灣仔、深水埗及櫻桃街等重建項目影響的單位的平均應課差餉租值	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
004246 - 004832	涂謹申議員	(a) 受重建項目影響的租戶，其住屋開支可能較鄰近地區租戶的住屋開支高，原因是在已宣布為重建地區的租金一般比較高； (b) 前土發公司餘下13個項目的租客已等候重建多時，並一直繳交較高租金，保留其法定補償實屬合理； (c) 應考慮放寬前土發公司餘下13個項目的租客的安置資格；及 (d) 法定補償其實已因應租值下調而減少	
004833 - 005040	市建局的林中麟先生	市建局的回應—— (a) 為確保公平起見，所有受清拆影響人士均應獲得相同的補償方案； (b) 市建局可酌情按相關配額安置受清拆影響人士入住公屋；及 (c) 有需要就進一步放寬受重建影響租戶的安置資格與房屋委員會（“房委會”）討論	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
005041 - 005320	政府當局	政府當局的解釋—— (a) 公屋的輪候時間少於3年；及 (b) 放寬受重建影響租客的安置資格會對輪候冊申請人不公平	
005321 - 005732	涂謹申議員	(a) 有需要把市建局計劃重建區的租金與鄰近地區的租金作一比較；及 (b) 對於在申請公屋資格方面略有不足而又在暫停出售居者有其屋計劃單位後付擔不起私人房屋的受清拆影響人士，實有需要放寬其安置資格及／或增加配額，讓市建局可行使酌情權安置他們	市建局須盡可能就市建局計劃重建區的租金與鄰近地區的租金作一比較
005733 - 010110	市建局的林中麟先生 涂謹申議員 政府當局 主席	市建局的回應—— (a) 須善用房委會及房屋協會每年提供的2 000個公屋單位，該等單位現時的入住率偏低；及 (b) 會嘗試與房委會商討進一步放寬受清拆影響人士的安置資格 政府當局的回應—— 在諮詢房委會前不能承諾會放寬前土發公司餘下13個項目的租客的安置資格	政府當局考慮放寬前土發公司餘下13個項目的租客申請公屋的資格

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
010111 - 010526	何俊仁議員	(a) 根據條例草案撤銷《業主與租客(綜合)條例》(“該條例”)所訂的法定補償，可讓政府當局無須受制於其在《市建局條例草案》通過時所作的承諾，即市建局提供的現金補償不會少於該條例所訂的補償； (b) 有必要解釋分租戶的補償方案；及 (c) 擔心由於租值下降，已較法定補償少得多的建議補償金會再減少	
010527 - 010803	市建局的黃偉權先生	市建局解釋，分租戶的補償會根據他們佔用處所(包括公用地方)的份數計算，並會設立最低補償額	
010804 - 011200	政府當局	政府當局澄清—— (a) 其在《市建局條例草案》通過時所作的承諾是指該條例當時所訂的法定補償。市建局會因應法律規定的改變作出補償；及 (b) 不能承諾會放寬受清拆影響人士的安置資格	
011201 - 012104	陳婉嫻議員主席	(a) 政府當局未能恪守經長期商議後定下的承諾； (b) 前土發公司餘下13個項目的租客已等候重建多年，卻在條例草案獲通過成為	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
		法例後，所期望的法定補償會被撤銷；及 (c) 身為香港工會聯合會成員的議員反對撤銷法定補償	
012105 - 012230	市建局的林中麟先生	市建局解釋，1997年的情況與現時大有分別—— (a) 當時並無公屋單位可供安置之用； (b) 由1997年年底至今，小型住宅單位(面積不足100平方米)的市值租金下跌超過47%	
012231 - 012544	主席 關注舊區住屋權益社工聯席的譚安琪女士	(a) 受清拆影響人士入住公屋的比率偏低，是安置資格嚴苛及公屋單位地點偏遠所致；及 (b) 建議的補償方案遠低於現時的法定補償	
012545 - 012802	主席 助理法律顧問1	討論可否修訂法例以保留前土發公司餘下13個項目的租客的法定補償，以及此舉可能對公帑造成負擔的效力	
012803 - 012924	涂謹申議員	前土發公司餘下13個項目的受影響人士若根據該條例現行條文所獲得的法定補償，與市建局建議的新方案下所得的補償比較，款額相差多少	市建局說明前土發公司餘下13個項目的受影響人士若根據該條例現行條文所獲得的法定補償，與市建局建議的新方案下所得的補償(相等於應課差餉租值3.5倍)比較，款額相差多少

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
012925 - 013003	黃宏發議員	有關保留現行補償的修訂未必會有造成公帑負擔的效力	
013004 - 013225	葉國謙議員 助理法律顧問1 主席 陳婉嫻議員	保留前土發公司餘下13個重建項目的租客的法定補償的影響—— (a) 若保留法定補償，在進行凍結人口登記後才遷入受影響地區的租戶會否亦可受惠；及 (b) 租住權管制的條文會否適用於該等項目	
013226 - 013510	主席 市建局的林中麟先生 黃宏發議員	士丹頓街重建項目—— (a) 對該項目提供法定補償抑或擬議補償會否取決於行政長官會同行政會議批核該項目的日期；及 (b) 如何決定該關鍵日期	
013511 - 013817	陳婉嫻議員 政府當局	討論撤銷租住權管制對貧苦大眾的影響	
013818 - 013915	主席 何俊仁議員	民主黨的議員正考慮提出修訂，訂明應課差餉租值若低於某一水平，則租住權管制仍告適用	
013916 - 014138	政府當局 主席	為免保留若干法例條文所會引致的複雜情況，當局可另行提出行政措施，以處理前土發公司餘下13個項目的租客的補償問題	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
014139 - 014359	陳婉嫻議員 政府當局	政府當局在2000年通過《市建局條例草案》時作出的承諾	政府當局提議將如何處理其於2000年通過《市建局條例草案》時所作的承諾
014400 - 014507	主席	政府當局須作出書面回覆，以解答委員關注的問題	政府當局在文件中闡明政府當局將採取何種行政措施，令前土發公司餘下13個項目的租客及分租客，仍可有權享有原來補償，一如該條例第IV部的相關條文未有廢除。同時亦說明如法案委員會不接納有關的行政措施，並建議作出立法修訂，以保留該條例中有關法定補償的條文，政府當局對有關建議的立場。 助理法律顧問1說明保留前土發公司餘下13個項目的租客的法定補償，在法律上會有何影響，以及決定就士丹頓街重建項目採用哪一個補償方案的關鍵日期
014508 - 014727	主席 葉國謙議員	下次會議改於2004年4月23日上午8時30分舉行	
014728 - 014907	政府當局 主席	政府當局要求委員早日提交其擬提出的委員會審議階段修正案	

立法會秘書處
議會事務部1
2004年5月7日