

與在 2000 年通過的《市區重建局條例草案》有關的文件
Papers relevant to the Urban Renewal Authority Bill passed in 2000

附錄 I 受私人重建或收地影響的住宅單位租戶的現金補償
Appendix I

Paper on cash compensation for tenants of domestic premises affected by repossession for redevelopment or by land resumption

附錄 II 於 2000 年 6 月 26 日提交立法會會議的《市區重建局條例草案》委員會報告的節錄
Appendix II

Extracts from the report of the Bills Committee on Urban Renewal Authority Bill submitted to the Council meeting on 26 June 2000

附錄 III 2000 年 6 月 26 日立法會會議過程正式記錄的節錄
Appendix III

Extracts from the hansard of the Council meeting on 26 June 2000

市區重建局條例草案委員會

受私人重建或收地影響的 住宅單位租戶的現金補償

引言

條例草案委員會的委員要求取得資料文件，以了解受私人重建或收地影響的住宅單位租戶分別可獲得的現金補償。

2. 本文件旨在交待受下列項目影響的住宅單位租戶可獲現金補償的有關條款：

- (a) 私人重建；
- (b) 土地發展公司(土發公司)的重建項目；
- (c) 政府收地；以及
- (d) 市區重建局(市建局)的市區重建項目。

私人重建

3. 倘業主或私人發展商為進行重建而收回物業，則須按《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 119F(4)條的規定，向租戶發放法定補償，計算方法如下：

<u>應課差餉租值</u>	<u>倍數</u> (應課差餉租值的倍數)
首 30,000 元應課差餉租值 (應課差餉租值不超逾 30,000 元)	7
次 30,000 元應課差餉租值 (應課差餉租值超逾 30,000 元至 60,000 元)	5
第三個 30,000 元應課差餉租值 (應課差餉租值超逾 60,000 元至 90,000 元)	3
其餘應課差餉租值 (應課差餉租值超逾 90,000 元)	1

4. 《業主與租客(綜合)條例》的上述條文並不適用於政府的收地項目。

土發公司

5. 土發公司向受重建項目影響的住宅單位租戶提供兩項選擇：

- (a) 由土發公司或房屋協會(房協)提供安置單位；或
- (b) 現金補償。

選擇安置的租戶亦會獲得搬遷津貼。

6. 土發公司提供的現金補償包括兩個部分：

- (a) 基本補償，即物業的現時應課差餉租值的 5 倍，或《業主與租客(綜合)條例》第 119F(4)條訂明的法定補償額，或按家庭人數及住所類型釐定的指定最低補償額，以金額較高者為準；以及
- (b) 如在提出補償建議的日期起計 1 個月、兩個月或 3 個月內答允遷

出單位，則可分別額外獲得基本補償的 70%、50% 或 30% 的特別津貼，以作鼓勵。

根據過去的統計數字，大部分受土發公司重建項目影響的租戶均選擇現金補償。

收回土地

7. 目前，受政府收地影響的住宅單位租戶，均有資格獲取：

- (a) 由房屋委員會(房委會)提供安置單位(即出租公屋單位或中轉房屋單位)；以及
- (b) 特惠搬遷津貼。

如受影響租戶不接受安置，並不會獲發現金補償。

市建局

8. 在市建局成立後，受收地進行市建局項目影響的租戶會獲得：

- (a) 由房委會或房協提供的安置單位，加上特惠搬遷津貼；或
- (b) 其他形式的房屋資助，例如以“綠表”資格申請居者有其屋計劃的單位或置屋貸款；或
- (c) 由市建局提供的現金補償。

9. 現金補償額會由市建局釐定，但不會低於《業主與租客(綜合)條例》所訂明的法定補償額。

規劃地政局

2000 年 6 月

於 2000 年 6 月 26 日提交立法會會議的
 《市區重建局條例草案》委員會報告的節錄

X X X X X

安置受重建項目影響的租戶

61. 安置因實施市建局重建項目而受影響的租戶，是法案委員會要處理的其中一項最棘手問題。據政府當局所述，安置受為期20年的市區重建計劃影響的租戶大概需要16 000個安置單位。平均來說，在推行該計劃的最初5年，每年約需要1 000個單位作安置之用。雖然政府當局曾承諾任何人均不會因實施重建項目而變成無家可歸，而受影響租戶亦可選擇入住不同地區的房屋單位，因為房屋協會(下稱“房協”)及房屋委員會(下稱“房委會”)已答允擔當市建局的安置代理人，但議員堅決認為安置只是最基本的事情。受影響租戶必須在原區或附近地區獲得妥善安置。基於此項原則，議員曾仔細研究政府當局與房協及房委會在此方面所達成的初步協議。

安置入住租住公屋單位

62. 政府當局與房協達成的初步協議中的主要規定是，房協須從現有房屋單位或新建住宅大廈中，每年按定額把1 000個租住公屋單位撥給市建局，以供安置受影響的租戶。房協亦會在批給其作安置受影響租戶之用的地點，為市建局興建遷置大廈。此外，政府每5年會向房協提供足夠土地，用來興建與撥給市建局數目相等的單位，而市建局須向房協全數付還所需的建築費用。受影響租戶須符合現時房協所訂的資格準則，才能獲安置入住房協的租住公屋單位。

63. 根據有關的初步協議，房委會亦同意在市建局運作的最初5年，每年按定額向該局提供最多1 000個租住公屋單位及中轉房屋單位，以作安置用途。房委會主要從各區現有公共屋邨偶然空置的單位中，撥出定額所需的單位。此外，政府每5年會向房委會批地，用來興建與撥給市建局數目相等的租住公屋單位及中轉房屋單位，而市建局須向房委會償還有關發展費用。一如與房協所達成的初步協議，受影響租戶須符合房委會的既定資格準則，才能獲安置入住房委會的租住公屋單位。

64. 政府當局表示，上述協定每年撥予市建局的安置單位數額，應足以安置在20年內所有受市建局重建項目影響的租戶。此外，房協亦曾表示樂意按情況所需，提高每年的安置單位定額。就數目而言，議員接納該等每年定額大概亦能滿足需要。然而，他們關注的是，受影響租戶須符合房協或房委會所訂的資格準則，才能獲安置入住該等機構的租住公屋單位。議員察覺到，房協在評審申請入住其單位的人士是否符合資格準則時，採取較為靈活的態度。但房委會在審查有關人士入住租住公屋的資格時，無論他們是在公屋輪候冊上登記的申請人，還是受清拆寮屋或收回土地影響的人士，均嚴格規定其必須符合房委會所訂的準則。

65. 議員認為，由於受影響租戶是被迫遷出其租住的處所，以便市建局進行重建，故此在審查他們入住租住公屋單位的安置資格方面，理應採取寬大的做法。為此，市建局從房協及房委會所得的租住公屋單位，須有若干數目可由該局酌情決定如何分配。如有此安排，市建局便可安置那些差一點便符合資格準則的受影響租戶，以及基於體恤理由安置某些租戶。因此，法案委員會委員一致要求政府當局與房協及房委會進行磋商，以期徵得兩者同意在每年撥予市建局的安置單位定額中預留20%，由該局酌情決定如何分配。

66. 房協樂意接納法案委員會的建議，但房屋署起初對該建議表示有所保留。房屋署提出的理由是，目前只有一套資格準則適用於各類租住公屋申請人，而此項原則早已納入在1998年發表的《長遠房屋策略白皮書》內。受影響租戶如未能符合房委會所訂申請租住公屋的資格準則，可選擇房協的租住單位、房委會的中轉房屋，又或其他形式的房屋資助，例如參加居者有其屋計劃或自置居所貸款計劃。

67. 議員對房屋署的立場深表失望。鑑於房委會的租住公屋單位遍布全港各區，給予市建局編配彈性，可酌情決定如何分配房委會每年撥予市建局的安置單位定額中的20%單位，對於實現在原區或附近地區安置受影響租戶的目標相當重要。法案委員會採取了連串行動以跟進其要求，包括致函行政長官，以及先後邀請房屋局的代表和房屋局局長出席法案委員會會議。經過法案委員會長時間的認真討論後，房委會轄下策劃小組委員會最終答應議員的要求，同意在每年撥予市建局的安置單位定額中預留20%，由該局酌情決定如何分配，但必須符合若干條件。該等條件計為：市建局須以公開、公平和具透明度的方式行使有關酌情權；須就市建局如何行使酌情權訂定明確的準則；以及獲市建局酌情編配租住公屋單位的租戶，須與其他房委會租戶一樣遵守相同規則及條件。策劃小組委員會的決定須由房委會在2000年7月6日的會議上通過。

68. 議員認為建議的條件可以接受。他們要求政府當局在與市建局制訂如何行使酌情權的準則時，採取寬鬆的做法，並把房協與房委會撥出的安置單位匯集起來，以便達致最佳效益。

以現金補償代替安置

69. 法案委員會支持政府當局的政策目的，也就是安置受影響租戶而非向他們提供現金補償，才能解決在破落環境中生活的居民的住屋問題。然而，議員亦認為有需要保留現金補償，作為在某些情況下的另一選擇。那些符合租住公屋單位安置資格的租戶，部分可能有其理由不接受安置安排，例如長者可能想到內地回鄉長住。此外，對尚未合資格獲安置入住租住公屋單位的租戶來說，如要他們接受在屯門或元朗的中轉房屋單位，可能會有實際困難，因為該等地區與他們的工作地點及／或其子女的學校距離甚遠。在該等情況下容許租戶選擇現金補償，實合乎情理。為防止任何人得到雙重房屋福利，政府當局建議施加一項條件，規定已領取現金補償的租戶在3年內沒有資格接受任何形式的安置或房屋資助。由於租戶可能會在該3年內透過房委會公屋輪候冊到期獲編配公屋單位，議員建議讓該等租戶可選擇按比例把補償金退還市建局，以便在3年期限屆滿前有資格獲編配房屋。政府當局認為此建議可行，並同意與市建局定出有關的執行細節。

70. 關於支付予租戶的現金補償額，議員察悉該金額會由市建局釐定。政府當局已作出承諾，表明補償金額不會低於《業主與租客(綜合)條例》(第7章)所訂的法定補償額。由於合資格或會選擇接受現金補償的人士預期數目有限，所涉及的補償金額會極小，因此法案委員會要求政府當局在制訂租戶的現金補償政策時，把補償金額定得寬鬆一點。

其他房屋資助

71. 議員察悉，合資格的受影響租戶會獲得綠表申請資格，以便參加房委會管理的各項資助自置居所計劃，例如居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃、可租可買計劃及自置居所貸款計劃。

過渡安排

土發公司未完成的項目(條例草案第31條)

72. 在法案委員會接見的團體當中，不少渴望知悉市建局會如何處理土發公司未完成的項目。在土發公司解散時未完成的項目可分為兩類，一類是正在進行的項目，另一類是已公布的項目。正在進行的項目指那些已開始徵用土地的項目，已公布的項目則是土發公司在1998年公布但尚未展開的項目。若條例草案獲得通過，市建局將會根據條例草案第31條的規定，繼續實施土發公司的7個正在進行的項目，猶如《土地發展公司條例》未被廢除一樣。至於已公布的25個項目，議員察悉市建局會優先進行該等項目，但政府當局未就實施時間表作出任何承諾。

73. 法案委員會得悉並關注到，政府當局已就土發公司已公布的所有項目進行凍結人口調查，但仍未決定在凍結人口調查完成後遷入重建區居住的人士是否有資格接受安置。部分議員認為，為打消人們湧入重建區成為區內新居民和作虛假聲明的念頭，應清楚說明任何人如在凍結人口調查完成後遷入重建區，均沒有資格獲得安置。政府當局察悉此意見，但亦向議員指出，如在進行凍結人口調查多年後才實施已公布的項目，可能會使市建局在法律上受到挑戰。

與僱傭有關的事宜(條例草案第32條)

74. 議員察悉條例草案訂有條文，確保在財產、債務及合約等的移轉方面會由土發公司順利過渡至市建局。為此，臨時市建局將於2000年7月成立，為在2000年11月成立市建局進行籌備工作。為使土發公司的僱員安心，政府當局接納法案委員會的建議，在條例草案中加入新條文，清楚訂明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。政府當局將動議委員會審議階段修正案，在條例草案中加入新的第32(8A)條。

結論

75. 現時有兩項主要事宜仍未完全明朗，其一是住宅及非住宅物業業主的補償安排，其二是房委會會否同意法案委員會的建議，在每年撥予市建局的安置單位定額中預留20%，由該局酌情決定如何分配。有鑑於此，法案委員會部分委員認為，實有必要在條例草案實施前圓滿解決有關問題。為確保議員在下一屆立法會任期會有充足時間處理上述事宜，該等委員建議有關實施條例草案的生效日期公告須經立法會批准。政府當局強烈反對此建議，理由是該項安排等於需要兩度通過條例草案。然而，涂謹申議員表示可能會就此對條例草案第1條動議修正案。

2000 年 6 月 26 日立法會會議過程正式記錄的節錄

規劃地政局局長：主席女士，首先，我要感謝條例草案委員會各位委員，特別是主席何承天議員，感謝他們很小心、詳細地審議《市區重建局條例草案》。

在審議條例草案的過程中，條例草案委員會討論過很多對實施市區重建計劃非常重要的問題。何議員在剛才的發言中，已談及這些問題及政府所作出的承諾。今天，我會就這些問題代表政府正式作出承諾。

首先，我承諾會將以人為本的方針，明確寫入《市區重建策略》此文本之內。市區重建的政策目標，是改善舊區居民的生活質素。我們的原則有 3 項：

- (一) 受重建影響的業主，一定要得到公平而合理的補償；
- (二) 受重建影響的租戶，必須得到妥善的安置；及
- (三) 整個地區必須因重新規劃和重建而得益，而這些得益，是包括保留文物、增加區內可以增加的商業活動。

我深信這些是完全可以做得到的，因為新成立的市區重建局（“市建局”）的活動範圍會比較土地發展公司（“土發公司”）現時的活動範圍大得多。它肯定可以做到如東亞區或其他大城市一般，保留文物、將文物變成商業區、增加區內活動和就業，這些目標是完全可以做得到的。在這項以人為本的方針之下，一個天怒民怨的局面，是絕對不符合的。所以，將來我們一定要取得一份能獲立法會接納的補償方案，提交財務委員會批准。

第二項承諾，是有關市建局董事會的組成。我們會確保市建局董事會，能夠代表社會不同界別和人士的利益。我們亦會向行政長官建議，委任一定數目的本會議員，作為市建局董事會成員，加強其代表性。

第三項承諾，是關於條例草案第 5(f)條。我保證由行政長官根據這一項條文所制定的命令，是附屬法例，亦必須符合《釋義及通則條例》第 34 條所訂立的程序，即須提交本會會議席上省覽，立法會不提出修正，該命令才屬有效。

為確保日後成立的市建局會向公眾負責，亦會積極回應社會的需要，政府會向市建局建議 4 項措施。

首先，市建局會向各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。第二，市建局董事會應盡量開放和加強透明度。雖然董事會討論的部分事項，可能涉及商業敏感的資料，不適宜公開，但我們的原則是，市建局應在可能的範圍內，公開他們的會議，讓公眾有機會看到市建局的運作。第三，有部分議員建議，市建局董事申報利益的登記冊及他們在董事會會議的出席紀錄，應上載到互聯網上。我們會要求市建局考慮這項建議。第四，我們亦會向市建局建議，成立一個獨立的帳目稽查小組，並向本會提交該小組擬備的年報，以供參閱。

我的下一個承諾，是關於市建局的財務安排。為使市建局能夠進行為期 20 年的市區重建計劃，以及土發公司尚未完成的重建項目，政府會考慮採取各項財政及非財政方面的措施。有關措施包括對重建地段及安置用地，豁免土地補價，並在有需要時，向市建局提供貸款。此外，我們亦會考慮採取一些非財政方面的措施，例如把市建局重建項目內的“政府、機構或社區”設施，豁免計入總樓面面積之內，以及放寬部分市建局項目的地積比率限制。

下一個是有關公眾諮詢的承諾。政府認為，市建局應設立機制，收集公眾的意見。我們會建議市建局在 9 個目標區內，分別設立分區諮詢委員會，以便就區內的重建項目，向市建局提供意見和協助。分區諮詢委員會成員，應由市建局董事會委任，並在區內具有代表性，包括樓宇業主、租戶、區議會議員及關注區內市區重建的民間組織代表。

現時的兩支市區重建社工隊，是由土發公司負責承擔有關經費。根據以往經驗，這些社工隊可以促進市區重建的過程。我們會要求市建局繼續這項安排，並在每個目標區內，設立一支市區重建社工隊，擔當市建局和受重建影響居民之間的重要橋樑角色，並向居民提供協助和意見。在各目標區首個重建項目展開之前，社工隊最好能夠已經設立。

有部分議員和社區組織建議，市建局應全面評估建議項目的社會影響，包括受影響居民的社會保障和房屋安置的需要。為此，我們會建議市建局，就其建議項目，進行影響評估研究，並向公眾公開研究報告的內容。我們建議影響評估應分兩個階段進行：在建議項目於憲報公布之前，先進行非公開的影響評估；然後在建議項目於憲報公布之後，進行詳細的影響評估。

在建議項目於政府憲報公布之後，市建局須就以下各主要方面，進行影響評估，包括：

- (a) 受建議項目影響居民的人口特點；
- (b) 受影響居民的社會經濟特點；

- (c) 受影響居民的安置需要；
- (d) 受影響居民的住屋意願；
- (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) 傷殘人士的特殊需要；
- (k) 建議項目對社區的潛在影響的詳細評估；及
- (l) 所需紓緩措施的詳細評估。

我深信市建局在作出這一切詳細評估之後，對進行重建項目及與居民的交往，一定會較現在所有的安排暢順。

有部分業主團體提議，業主應該有機會參與重建計劃。我們承諾會要求市建局考慮為重建項目推行業主參與計劃。

在我將會提出的全體委員會審議階段的修正建議中，包括就建議發展項目，設立一個上訴機制。有部分議員關注到，上訴人可能無力聘請律師，代表他們出庭聆訊。假如政府或市建局有律師代表，情況可能對上訴人不利。其實，如果上訴人並無律師代表，政府可能亦無須由律師代表。我們亦會建議市建局，在聘請律師代表方面，應該對上訴人保持公平的做法。

《市區重建策略》的其中一項基本原則，是物業被政府收回重建的業主，一定要獲得公平和合理的補償。

業主如被政府收回物業，便有資格獲發法定補償，這筆補償的數額是被收回物業的公開市值。此外，住宅物業的自住業主，亦有資格領取自置居所津貼。根據於 1997 年 4 月由立法局財務委員會所通過的決定，自置居所津貼是以一個 10 年樓齡、面積與被收回單位相若的同區單位價格，作為基準。我完全瞭解到議員希望在計算自置居所津貼的數額時，以一個 8 年樓齡的單位作為基礎。

今天，我不會就樓齡的數字進行辯論，我會在日後提交方案予財務委員會考慮時，再作清楚的建議。

在補償安排方面，議員要求我們保障業主的權益，政府完全認同這項原則。所以，我們會檢討現行補償的安排，包括：

- (一) 應否設立獎勵機制，鼓勵業主在政府發出收地通告之後，但在土地業權歸還政府之前，自願以協議方式，將物業售予市建局；
- (二) 應否提高發放予非住宅物業業主的特惠津貼；
- (三) 應否發放一項新的特惠津貼，以代替申索營業損失額的補償；這項特惠津貼的數額，可以是有關物業公開市值的某個百分率，或以其他方法計算；及
- (四) 應否向經濟困難的受影響業主，發放過渡時期貸款，以協助他們度過物業被收回後的困難時期。

就上述問題及自置居所津貼的改善建議，我們會向財務委員會提交方案，供議員考慮。我們的目的，是要達致三贏計劃。首先，市建局將來有 9 區都得到改善；其次，香港整體房屋的面貌、保養、維修或重建都得到改善；第三，住在該處的居民，真正得到重建的好處。

對於受收地重建影響的住宅物業業主，我們會設立一個非法定的上訴機制。屆時，業主若不滿自置居所津貼的數額，可以提出上訴，並由一個上訴委員會處理。這個上訴委員會的所有成員，都不會是公職人員。

地政總署與業主之間關於補償的爭論，往往源於對被收回物業估價的差異。為增加開放程度和透明度，地政總署署長將發出一套估價指引。屆時，業主便可得知地政總署如何為物業估價，以計算補償數額。談到這一課題，正如我今天早上提及有關另一個被遷拆項目時表示，有時候為了替市民討個公道，讓他知道地政總署的估價基礎是怎樣，地政總署署長可能會自動向土地審裁處交出他的估計，以及將居民提出的數據，交由一獨立土地審裁處審理。

對於受重建影響的租戶，政府承諾，不會使有人因受重建項目的收地影響而無家可歸。政府會確保市建局有足夠的安置資源，並已經與房屋委員會（“房委會”）及房屋協會（“房協”）達成共識，由他們代市建局處理安置事宜。市建局成立後便會與房委會和房協訂定正式協議。

政府亦會採取所有必需的安排，以協助市建局盡可能在原區或附近地區，安置受影響人士。市建局亦會提供不同公共屋邨的單位，以供受影響的租戶選擇。因為市建局處理 9 區的地域遠比土發公司為大，我深信，將來市建局的領導人，肯定在原區安置這方面的自由度會更大、效果會更滿意。

如果受影響租戶不願意接受位於新界的中轉房屋作為安置安排，他們可以獲得現金津貼，以代替安置。該筆現金津貼的數額，不會少於業主或私人發展商，根據《業主與住客（綜合）條例》的規定，向被收樓重建的租戶所發放的補償。

為靈活處理受影響租戶的問題，市建局應考慮向有需要搬遷的租戶，發放臨時租金津貼，直至他們獲得適當安置為止。對於有特殊需要的租戶，例如長者及傷殘人士等，如果他們能在短時間內，在原區覓得合適的安置單位，則發放臨時租金津貼，不失為可行的過渡安排。

我的最後一項承諾，是關於過渡安排的問題。條例草案的過渡條文訂明，在土發公司解散後，土發公司的所有資產和負債，包括其財產、文件、帳目及合約協議等，均會移交市建局。至於土發公司尚未完成的項目，將會由市建局接手繼續進行。對於土發公司已經宣布進行的項目，由於宣布至今已有一段時間，因此，市建局會優先處理這些尚未完成的項目。

主席女士，以上是我代表政府所作的承諾。接着請容許我稍後就將會在全體委員會審議階段提出的修正作出少許簡介。為進一步改善條例草案的條文，我會提出多項修正建議。

首先是第 4 條。在審議本條例草案的過程中，條例草案委員會的議員和部分社區團體，對政府建議為市建局董事會設立執行主席一職，表示關注。議員認為市建局應設立非執行主席和行政總監各 1 名，以便在決策過程中，發揮制衡的作用。在進一步考慮過這項意見後，我們現在建議設立非執行主席和行政總監各 1 名，兩位均由行政長官委任。為此，我會在全體委員會審議階段，動議修正第 4 條，並會動議通過另一項修正建議，規定市建局董事會中，不是公職人員的非執行董事，須有不少於 7 名，這修正能增加非公職人員任非執行董事的彈性，並能加強董事會的代表性。

有部分條例草案委員會的議員建議，如果市建局董事在該局訂立或擬訂合約中，有直接或間接的利益關係，則不應就有關合約的問題投票。我立的合約中，有直接或間接的利益關係，則不應就有關合約的問題投票。我立的合約中，有直接或間接的利益關係，則不應就有關合約的問題投票。我立的合約中，有直接或間接的利益關係，則不應就有關合約的問題投票。我立的合約中，有直接或間接的利益關係，則不應就有關合約的問題投票。

市建局的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，因此，他應出席立法會委員會及小組委員會的會議，回答立法會議員的提問。我將在全體委員會審議階段，動議修正第 9 條，刪除該條文中兩度出現“主席”的字眼，並以“行政總監”取代。

香港會計師公會建議，第 16 條應該修正，以列出市建局會計和審計的詳細規定。我會在全體委員會審議階段，動議通過一項修正建議，就市建局必須備存會計紀錄、擬備財務報表，以及委任核數師審計市建局的帳目及財務報表等事宜，訂定更詳細的條文。

我們會擬備《市區重建策略》，為本港的市區重建提供整體規劃大綱。市建局須依循《市區重建策略》所列明的指引行事。條例草案委員會和部分社會團體要求，我們在《市區重建策略》定案之前，應先諮詢公眾。為此，我會在全體委員會審議階段，動議一項修正建議，加入新訂的第 17A 條，規定《市區重建策略》須在諮詢過公眾之後，才可向市建局發出。

對於市建局建議發展項目的反對期限，有部分條例草案委員會的議員建議，該反對期限應該延長。為此，我會在全體委員會審議階段，動議通過修正第 20(1) 條，規定就個別建議發展項目提出反對的期限，由 1 個月延長至兩個月；我亦會在全體委員會審議階段，動議通過修正第 21(7) 條，對於原先不受建議項目影響的業主，訂明他們的反對期限，由 14 天延長至兩個月。這些修正的目的，是讓受建議發展項目影響的居民，有更多時間擬備其反對書。

在考慮過發展項目的反對書後，規劃地政局局長會作出決定。有議員建議，應成立一個法定的上訴委員會，以便聆訊反對者就局長的決定所提出的上訴。我會在全體委員會審議階段，動議一項修正建議，加入新訂的第 23A 條，訂明如何成立上訴委員會，以及如何委任上訴委員會成員，負責聆訊上訴等事宜。任何反對者如因局長的決定而感到受屈，均可向上訴委員會秘書，提交上訴通知。

有部分議員認為，行政長官會同行政會議，應該只有在符合公眾利益的情況下，才可以批准出售或處置收回的土地。為消除議員的疑慮，我會在全體委員會審議階段，動議修正第 25(2) 條，訂明行政長官會同行政會議，“如認為為公眾利益而有此需要”時，可以批准出售或處置收回的土地。

為確定受影響人士，是否有資格接受安置或領取特惠津貼，市建局將進行凍結人口調查。正如條例草案委員會的議員所建議，我會在全體委員會審議階段，動議一項修正，規定在市建局的凍結人口調查中，任何人如蓄意作出虛假陳述，即屬違法。

在全體委員會審議階段，我會動議修正第 32 條，規定在土發公司解散前，與該公司簽訂的任何僱傭合約，將等同於與市建局所簽訂的僱傭合約一樣，而該合約在各方面均當作單一項的連續受僱。

主席女士，除了這些以外，我亦會動議修正其他條文，其中包括第 2 條、第 6 條、第 18(3) 及 (4) 條、第 19(5) 條、第 24(1) 及 (2) 條、第 26(1)、(4) 及 (7) 條、第 29(2) 條，以及附表。這些修正主要是技術修正。

有議員亦提過擔心這個新組織的權力可能太大，工作項目可能太多，職員編制臃腫。我深信，在我們公布及諮詢《市區重建策略》之後，在立法會、市民及我剛才提及過許多的監察組織之下，這一局面不會形成。

此外，市建區所興建的樓宇會受屋宇署根據法例監管，所以，我相信剛才有部分議員所擔心的問題，應該不成問題。

主席女士，香港正面對市區老化的問題。我們實在有必要盡快採取有效的措施，應付這個問題。我們必須改善舊區居民的生活條件，全面提升我們市區環境的質素。我謹此向本會各位議員推薦本條例草案，並懇請各位議員，支持我們在全體委員會審議階段提出的修正建議。謝謝主席女士。