

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1912/05-06(05)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

**民政事務委員會
2006年5月12日舉行的會議**

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

管理及收回私家街道

目的

本文件載述自立法會首屆任期以來，民政事務委員會曾就管理及收回私家街道進行討論的情況。

背景

2. 政府為進行公共工程，例如道路計劃、發展公共房屋、市區重建計劃、提供休憩用地、排水改善工程、設置新街市、興建新學校或展開工務計劃下任何項目，均可能要收回私人土地。按照不同公共工程的目的，收回土地的法律程序主要根據下列條例的規定提出：

- (a) 《收回土地條例》(第124章)；
- (b) 《土地徵用(管有業權)條例》(第130章)；
- (c) 《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第276章)；
- (d) 《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)；
- (e) 《土地排水條例》(第446章)；
- (f) 《鐵路條例》(第519章)；及
- (g) 《市區重建局條例》(第563章)。

3. 政府採取行動收回私人土地，或以其他方式令私人土地受到不利影響時，須按引致有關法定權益喪失或受影響的相應條例，向受影響人士作出補償。有關土地的前業主或擁有該土地權益的人士(例如租戶)，可根據收回有關土地的條例規定，就土地及建築物(如有的話)的價值或其他土地權益獲得法定補償。

4. 地政總署署長獲授權執行上文第2段所列各項條例的收回土地及補償規定。

5. 在立法會議員於2002年3月14日與九龍城區議會議員舉行的會議上，九龍城區議會議員對九龍城“環”字八街的惡劣環境所引起的問題表示關注。在立法會議員於2003年4月3日與灣仔區議會議員舉行的會議上，灣仔區議會議員提出意見，認為當局應修訂現行法例，以助收回私家街道。議員在該兩次會議上同意把有關收回及管理私家街道的政策事宜轉交民政事務委員會跟進。

私家街道收回計劃

6. 為更有效管理和維修私家街道，政府由1986年開始根據《道路(工程、使用及補償)條例》，推行收回及修葺私家街道的計劃(“收回計劃”)。與此同時，政府亦成立了私家街道收回事宜委員會，負責為制訂收回計劃及監察收回私家街道的進展，統籌各有關部門的工作。私家街道收回事宜委員會由民政事務總署署長擔任主席，成員包括屋宇署、渠務署、消防處、路政署、房屋署、地政總署、康樂及文化事務署、運輸局及運輸署的代表。

7. 政府當局表示，政府的一貫政策是不會在收回私家街道時，動用公帑向有關業權人作出賠償。按照私家街道收回事宜委員會的補償政策，有關索償必須是在收回工作進行前不可預見，但其後證明是合理的，才會根據《道路(工程、使用及補償)條例》給予法定補償。如當局預料收回街道會引致合理的索償要求，有關街道通常會從收回計劃中刪除。

8. 在1986至1995年期間，市區有166條私家街道獲選定列入收回計劃內。政府當局後來把其中79條私家街道(包括九龍城的“環”字八街)從收回計劃中刪除，原因如下：

- (a) 收回有外伸露台的私家街道，會引起佔用政府土地的問題。業權人如在政府收回私家街道後保留位於私家街道上面的露台，根據法律規定便屬於佔用政府土地。當局認為解決這個問題會耗用太多資源，並會牽涉極複雜的法律問題；
- (b) 部分私家巷在收回時會引致業權人提出有效的索償，因為該等私家巷的面積可獲納入重建計劃的地盤面積計算範圍；及
- (c) 部分私家街道在收回後只能改作行人通道和緊急車輛通道，並禁止一般車輛駛入，這樣會引致業權人以在收回有關街道後失去可供車輛自由出入的通道為理由，提出有效的索償。

民政事務委員會進行的相關討論

9. 民政事務委員會曾在2000年2月14日的會議上，討論收回私家街道的事宜。委員提出的事項綜述於下文第10至12段。

修訂有關法例的方案

10. 部分委員詢問應否修訂有關法例，解決因收回有外伸露台的私家街道而引起的佔用政府土地問題。政府當局解釋，當局已研究過所有可行方案，但找不到能切實解決問題的辦法。例如，對《官地條例》(第28章)作出修訂，把業權人視為已獲發給法定許可證，從而確保他們仍然有權保留在被收回街道上面的外伸露台，在法律上並不可行。此方案實行起來會有極大困難，因為當中涉及向每一個受影響的業權人發出個別許可證。另外，當局又認為，若修訂《道路(工程、使用及補償)條例》，以便“收回地面層”，而不把外伸露台納入收回範圍內，這種做法所需的資源太多，而且會牽涉極複雜的法律問題。政府當局進一步指出，當局要獲得所有業權人同意，才能強制收回私家街道，而這樣涉及的業權人數目相當龐大，其中一些更可能已經身故或不知所終。

私家街道情況惡劣

11. 部分委員關注私家街道的失修情況，以及私家街道建築物的安全標準。他們指出，私家街道過於狹窄，一旦發生火警，消防車輛會無法進入該等街道。這些委員認為，政府當局應考慮採取立法和行政措施，處理私家街道存在的各種問題。

12. 政府當局回應時表示，長遠而言，重新發展是徹底解決問題的方法，而政府當局當時已經就九龍城“環”字街道的個案，與土地發展公司接洽。就過渡性的解決辦法而言，民政事務總署已設法鼓勵業權人成立互助委員會、業主立案法團或另一些形式的組織，合力改善私家街道的環境。民政事務總署亦定期與有關的政府部門接觸，以改善私家街道的環境。

“收回私家街道”的議案

13. 立法會在2003年6月11日的會議上通過“收回私家街道”的議案。該議案促請政府重新釐定收回私家街道政策的方向，修訂相關法例，使有關政策局能獲得足夠的權力及資源，令原有私家街道收回計劃中全部私家街道得以盡快收回。

14. 政府當局在2003年8月就上述議案提交進度報告。據進度報告所載，九龍城“環”字八街已納入全城清潔策劃小組第一階段工作的試驗計劃內，以便產生示範作用，讓日後處理類似情況時有所依循。全城清潔策劃小組在2003年5月由行政長官成立，負責制訂和推廣一套可持續和跨界別的方案，以改善香港的環境衛生。在試驗計劃下，有關政府部門會按照“先行動，後收費”的原則，採取改善環境的行動。

15. 根據政府當局在2005年8月向民政事務委員會提交的全城清潔策劃小組工作進度報告，該小組進行的協作模式計劃有5個已經完成，餘下一個是在九龍城“環”字街道私人地段內的協作模式計劃，而有關改善工程亦已在進行當中。

16. 謹請委員注意，在2003年6月11日的立法會會議上，民政事務局局長在“收回私家街道”的議案辯論中發言時指出，推行市區更新計劃的目的，是改善市區和樓宇老化的問題，而不是解決私家街道的問題。在確定個別舊區的需要、優先次序和項目推行模式時，政府當局和市區重建局(“市建局”)會考慮各方面的因素。以一刀切的方式決定優先重建私家街道並不適當。

17. 根據市建局的市區重建策略，市建局在決定個別重建項目的優先次序時，應考慮下列因素：

- (a) 建議重建項目範圍是否殘破失修，急須重建；
- (b) 有關樓宇是否缺乏基本衛生設施，或是否有發生火警的潛在危險；
- (c) 在建議重建項目範圍內，居民的居住情況是否令人滿意；
- (d) 能否透過重新規劃和重整建議項目範圍，使區內環境得到改善；
- (e) 重建工作能否改善建議重建項目範圍內的土地運用；及
- (f) 建議重建項目範圍內的樓宇是否可以復修。

在立法會會議上就有關事項動議的其他議案和提出的質詢

18. 立法會在2001年7月5日的會議上通過“檢討收地賠償政策”的議案。議員在立法會會議上提出的有關質詢詳載於**附錄I**。

19. 有關立法會會議的會議過程正式紀錄可在立法會網站瀏覽(網址：<http://www.legco.gov.hk>)。

相關文件

20. 各份相關文件及會議紀要列於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年5月4日

議員在立法會會議上提出的有關質詢

會議日期	質詢
1998年12月9日	李卓人議員就土地發展公司(“土發公司”)在荃灣“七街”進行重建，提出書面質詢。
1999年7月7日	楊森議員就土發公司進行重建計劃提出口頭質詢，並就土發公司在西環“五街”及荃灣“七街”進行的兩項重建計劃，提出書面質詢。
2002年1月9日	李華明議員就市區重建局(“市建局”)須按商業原則運作的規定，提出書面質詢。
2002年11月6日	梁耀忠議員就市建局重建項目的改動，提出口頭質詢。
2003年12月3日	劉皇發議員就徵用私人土地引起的訴訟，提出口頭質詢。
2004年3月24日	羅致光議員就檢討市區重建策略一事，提出書面質詢。
2005年1月5日	梁家傑議員就重建觀塘市中心及土發公司在1998年公布的5項重建計劃的進展，提出口頭質詢。

立法會秘書處

議會事務部2

2006年5月4日

與管理及收回私家街道有關的文件

會議日期	會議	會議紀要／文件	立法會文件編號
2000年2月14日	民政事務委員會	會議紀要	CB(2)1300/99-00 http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/ha/minutes/ha140200.pdf
		政府當局提供的有關“收回和修葺私家街道”的文件	CB(2)1034/99-00(01) http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/ha/papers/b1034c01.pdf
2002年3月14日	立法會議員與九龍城區議會議員舉行的會議	會議紀要	CB(2)1702/01-02
2003年4月3日	立法會議員與灣仔區議會議員舉行的會議	會議紀要	CB(3)693/02-03
—	民政事務委員會	政府當局提供的有關“全城清潔策劃小組工作進度報告”的文件	CB(2)2456/04-05(01) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ha/papers/hacb2-2456-1c.pdf
2003年6月11日	立法會會議	政府當局就“收回私家街道”的議案提交的進度報告	CB(3)883/02-03