

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2515/08-09號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會 會議紀要

日 期：2009年6月23日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，GBS, JP
黃宜弘議員，GBS
黃容根議員，SBS, JP
劉慧卿議員，JP
石禮謙議員，SBS, JP
陳偉業議員
李永達議員
梁家傑議員，SC
張學明議員，SBS, JP
甘乃威議員，MH
何秀蘭議員
李慧琼議員
陳淑莊議員
梁美芬議員
葉國謙議員，GBS, JP
譚偉豪議員，JP

列席議員：馮檢基議員，SBS, JP
王國興議員，MH
葉偉明議員，MH

缺席委員 : 霍震霆議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP

出席公職人員 : **議程第IV項**

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4
羅志康先生

議程第V項

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4
羅志康先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士, JP

議程第VI項

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
杜永恒先生

屋宇署助理署長／樓宇(1)
彭達材先生

議程第VII項

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
杜永恒先生

屋宇署助理署長／拓展(2)
蔡健權先生

屋宇署總結構工程師／九龍及鐵路
陳柱輝先生

應邀出席者 : **議程第IV項**

市區重建局主席
張震遠先生, JP

市區重建局行政總監
羅義坤先生

市區重建局執行董事
譚小瑩女士, JP

市區重建局執行董事
林志良先生

市區重建局企業傳訊總監
邱松鶴先生

議程第VI項

香港房屋協會
行政總裁兼執行總幹事
黃傑龍先生

市區重建局執行董事
林志良先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
薛鳳鳴女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

I 通過會議紀要及續議事項

(立法會CB(1)1948/08-09號文件——2009年1月20日會議的紀要

立法會CB(1)1964/08-09號文件——2009年3月31日會議的紀要)

2009年1月20日及2009年3月31日會議的紀要獲確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)1730/08-09(01)號——政府當局就建議刪除規劃署兩個總城市規劃師常額職位以及修訂並重新分配某些首長級職位的職務和職責提交的文件

立法會CB(1)1875/08-09(01)號——在立法會議員與荃灣區會議員於2009年4月23日舉行的會議席上就樓宇滲水問題提出的事宜

立法會CB(1)1961/08-09(01)號——政府當局就681CL——屯門第54區的土地平整、道路及渠務工程——第2期提交的文件)

2. 委員察悉，事務委員會自上次會議後曾發出上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1947/08-09(01)號——待議事項一覽表文件

立法會CB(1)1947/08-09(02)號——跟進行動一覽表)文件

3. 委員商定，在編定於2009年7月28日舉行的例會上討論下列事項，並把會議時間延長至下午6時30分，以便有足夠時間進行討論 ——

- (a) 禁區土地用途規劃研究(第二階段公眾參與)；
- (b) 地區美化及活化計劃；
- (c) 可持續發展委員會的"優化建築設計——締造可持續建築環境"社會參與過程；及
- (d) 文物保育措施進度報告。

IV 市區重建局的工作進度

(立法會CB(1)1947/08-09(03)號——政府當局就市區重建局的工作進展提交的文件

立法會CB(1)1947/08-09(04)號——立法會秘書處就市區重建局擬備的文件(背景資料簡介))

4. 發展局局長表示，市區重建局(下稱"市建局")現已推出自前土地發展公司接手的25個優先進行項目。《市區重建策略》檢討工作於2008年展開，需時兩年，以期就市區重建新方向達成共識。2009-2010年度對市建局來說是一個整固期。市區重建局主席張震遠先生向委員簡介市建局工作的詳情，包括觀塘市中心項目進展、就利東街／麥加力歌街項目採用市建局的環境可持續發展政策、市建局各項保育措施、減低士丹頓街／永利街項目的發展密度、市建局參與樓宇更新大行動和《市區重建策略》檢討的情況、市建局在2008-2009財政年度的財務狀況，以及市建局發行債券的計劃。

財政事宜

5. 陳鑑林議員詢問市建局於何時發行債券，並認為市建局應嘗試把為觀塘市中心項目作出的虧損撥備減少。劉秀成議員詢問市建局發行債券的基礎，以及市建局如何吸引投資者購買其債券。

6. 市區重建局主席張震遠先生回應表示，發行債券的籌備工作已接近完成，市建局可在數個月內發行債券。為觀塘市中心項目作出的40億元虧損撥備，不會對市建局的長期信貸評級造成影響，因為有關撥備並非營運虧損，對市建局的現金流量並無影響。市建局在上一個財政年度有8億元盈餘，並可把資本資產維持在100億元的水平；除手頭持有120億元現金外，其部分項目亦會帶來盈餘。市建局可藉財務穩健及在未來數年竣工的項目的預期盈餘以吸引投資者。發行債券是正常的財務管理方法。市建局過往曾向銀行貸款，但發行債券的利息成本較便宜。

7. 涂謹申議員申報利益，表明他是市建局董事局非官方的非執行董事。他認為，市建局如發行債券，債券持有人便與市建局的財務狀況有利益關係。《市區重建策略》檢討工作或會受到影響，因為會有壓力要求保留現行的市區重建模式以維持市建局財政自給。發行債券的銷售文件須披露，因《市區重建策略》檢討而令市區重建工作模式產生任何變化，對市建局的財務狀況可能造成的風險。

8. 發展局局長回應表示，政府當局同意市建局的發行債券建議時，並沒有把市建局發行債券一事與《市區重建策略》檢討連上關係。發展局首席助理秘書長(規劃及地政)⁴表示，根據《市區重建局條例》(第563章)，市建局發行債券或取得貸款均須財政司司長批准。過往，市建局曾向銀行貸款。市建局發行債券與政府提供財政支援是兩回事，發行債券是管理現金流量的財務工具，所涉及的利息成本可能較貸款為低。政府已分階段向市建局注資100億元，並提供特別的地價安排，以協助市區重建計劃在長遠而言能自負盈虧。

9. 何俊仁議員詢問市建局會否披露每個項目的財務業績，以及觀塘市中心項目會否有任何盈餘。市區重建局主席張震遠先生回應表示，市建局不會披露每個項目的財務業績，因為此舉等於披露其合作伙伴的財務資料。觀塘市中心項目預計虧損40億元，目前尚未有該項目的最終財務業績，須視乎出售重建物業的實際收益而定。市區重建局行政總監羅義坤先生補充，整體來說，7個已竣工項目已為市建局帶來15億元盈餘。

10. 有鑒於此，何俊仁議員詢問，市建局每個重建項目的財務業績須予保密，是否不讓業主參與市建局重建項目的理由。他認為，若保密上述資料，業主便難以參與其中。市區重建局主席張震遠先生回應表示，市建局的收購建議公平，有關建議按照立法會批准的機制釐訂。市建局過往曾提出讓業主參與的方案，但反應未如理想。他原則上不反對業主參與，但須有可行的模式。此事將會在《市區重建策略》檢討內探討。

11. 陳偉業議員認為，除非市建局想隱瞞其項目的利潤，否則市建局沒理由不可披露每個項目的財務業績。他表示，石禮謙議員為回應他在先前的會議所提出的問題，披露了前土地發展公司項目的同類資料。他詢問市建局會否重新考慮此事。市區重建局行政總監羅義坤先生回應表示，市建局已搜尋紀錄，但找不到陳偉業議員所提出的資料。

12. 石禮謙議員表示，他曾在數年前舉行的一次公開會議席上，披露前土地發展公司7個項目的財務業績。至於是否可在紀錄中找到有關資料，與市建局會否披露每個項目的財務業績是兩回事。若市建局可披露有關資料便應予披露；若不可這樣做，便把資料保密。發展局局長回應表示，事務委員會在過往兩年已在會議席上討論此事，市建局已解釋其立場，並改善披露財務資料的情況。

13. 梁家傑議員詢問，市建局與合作發展商所簽訂的協議是否有條款禁止市建局披露每個項目的財務業績，以及合作發展商有否就披露上述資料向市建局提出質疑或挑戰。市區重建局行政總監羅義坤先生表示，市建局的合作發展商沒有義務披露招標內容，而由於市建局並無披露每個項目的財務業績，合作發展商沒有提出任何投訴。

14. 梁家傑議員認為，若市建局在披露上述資料方面並無法律限制，市建局便應該披露有關資料。陳淑莊議員申報利益，表明她是市建局董事局非官方的非執行董事。她支持梁家傑議員的意見，並表示市建局應考慮披露每個項目的財務業績。市建局可考慮以循序漸進方式，從較早竣工的項目着手披露有關資料，以釋除任何有關披露資料所造成的影響的疑慮。

政府當局

15. 陳偉業議員要求政府當局提供有關不披露市建局所負責的每個竣工項目的利潤／虧損的法律依據(如有的話)。倘當局並無任何法律依據，他會強烈要求市建局披露每個已竣工項目的利潤／虧損。他表示，市建局可披露該局在每個竣工項目的所得收益，無須披露其合作伙伴的相關資料。

16. 市區重建局行政總監羅義坤先生表示，市建局從合作伙伴所得的收益，是商業敏感資料。由於市區重建是一項長期工作，市建局不會特別考慮個別項目的盈利或虧損。市建局會研究如何披露更多有關項目的財務資料。

17. 石禮謙議員認為，市建局7個竣工項目的15億元盈餘，並無反映全部事情，因為計入前土地發展公司帳戶的有關項目的盈餘或虧損已經被剔除。他詢問，市建局是否由於擔心此舉會把收購價提高，而不披露每個項目的財務業績。他認為，披露有關資料不會構成任何問題，因為市建局按照據既定機制提出收購建議。鑒於政府已向市建局注資100億元，公眾應有權監察市建局的工作和財務狀況，並且分享其盈餘。

18. 發展局局長回應表示，披露有關資料與否不會對市建局提出收購建議構成任何壓力，因為收購價按照立法會批准的機制釐訂。由於市建局須肩負重建和保育等社會使命，市建局個別項目的盈餘不可分享，亦不可單獨看待。市區重建局行政總監羅義坤先生補充，市建局會探討日後如何披露其財務資料。

19. 馮檢基議員表示，市建局7個竣工項目累積盈餘已達15億元，可見市建局項目有利可圖。市區重建局行政總監羅義坤先生回應表示，由於收購價高昂，市建局須分別為觀塘市中心項目及洗衣街項目作出40億元及10億元的虧損撥備。物業價格在重建單位出售時上升，往往是部分竣工項目錄得盈餘的原因。他在答覆事務委員會主席的查詢時表示，市建局周年報告所披露的資料，與上市公司披露的資料相若。

20. 李永達議員表示，就市建局項目而言，減少可取得的額外總樓面面積及降低發展密度，均會令市建局的收入減少。若政府當局維持現時要求市建局自

負盈虧的策略，市建局會更着重於控制收購成本。他詢問政府當局會否改變有關策略。

21. 梁家傑議員提述政府當局的文件第19段，並詢問政府當局有否紓緩市建局財政壓力的措施，因為市建局已表明，由於在保育、活化及復修方面的承擔有所增加，要達到收支平衡會日益困難。

22. 發展局局長回應表示，第19段反映市建局目前的財務狀況。在過去兩年，有關市建局須達致收支平衡的規定已經略為放寬。把士丹頓街／永利街項目的發展密度降低會引致虧損。在保育唐樓及為樓宇更新大行動出資1億5,000萬元方面，市建局只會有支出，而不會賺取任何收入。市建局未來的財務安排會在《市區重建策略》檢討內探討。就這方面，關鍵的問題是應否按照個別項目地點，還是顧及社會利益因素並以更宏觀的角度，評估市區重建的成本和利益。若可就此得出結論，日後便更容易制訂財務安排。由於須與專業團體及社區人士再作討論，目前下任何結論屬言之尚早。市區重建局主席張震遠先生補充，雖然部分市建局項目的地積比率和發展密度須予降低，市建局亦面臨較大的財政壓力，但市建局仍然有能力透過採取嶄新的方法推行重建項目。重建是改善舊區居民居住環境的一個有效而直接的方法。

觀塘市中心項目

23. 陳鑑林議員表示，由於超過90%的自住業主已接受市建局的收購建議，觀塘市中心項目的收購和落實過程可以加快。劉秀成議員亦認為可加快推行有關項目。市區重建局主席張震遠先生回應表示，過往經驗顯示，收購最後數個百分比的業權的工作至為關鍵，而且可能耗時甚久。有關項目將會分階段落實，以維持該區的活力，並在重建期間盡量減少對受影響各方造成滋擾。市建局會保持靈活性，若收購餘下業權的過程順利，若干階段會合併進行。發展局局長表示須在收購過程中取得平衡，確保市建局已盡力收購所需的業權。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，視乎相關的區議會及行政會議的意見，收購過程可於6個月至1年內完成。

24. 劉秀成議員詢問，市建局可否與香港鐵路有限公司(下稱"港鐵")合作，在觀塘鐵路站興建隔音屏

障，紓緩嚴重的噪音問題。市區重建局執行董事譚小瑩女士表示，目前，位於觀塘鐵路站附近的現有住宅樓宇受到港鐵列車的噪音影響。日後，建於車站附近的將會是不屬易受噪音影響建築物的商業樓宇。該車站位於觀塘市中心項目重建界線範圍外，而由於車站已建成多年，構築物的荷載並無為興建隔音屏障作出任何準備。

25. 梁家傑議員詢問，市建局為觀塘市中心項目進行的追蹤研究是否已經展開。他表示，若有關研究太遲展開，部分受影響居民已經遷出，進行研究的難度亦會增加。市區重建局行政總監羅義坤先生回應表示，有關項目的追蹤研究已經展開。

補償機制

26. 馮檢基議員及石禮謙議員認為應向受影響業主提供業主參與重建工作及樓換樓補償等方案。馮檢基議員表示，受影響業主可獲指定地區相同面積的單位作為補償，單位的質素須與香港房屋協會興建的單位相若。反之，他們可獲重建樓宇內相同面積的單位作為補償。提供這樣的方案，對收購過程將會有所幫助。

27. 發展局局長回應表示，有關建議可在《市區重建策略》檢討中加以研究。《市區重建策略》檢討亦會探討更多基本議題，例如在市區更新工作中，重建所佔的適當比重等。

一般事宜

28. 李永達議員表示，若市區老化的速度較重建的速度快，舊樓的數目便會增加。他詢問，重建是否唯一的解決方法。很多長者業主並無誘因或知識復修其樓宇，銀行亦不熱中於向舊樓業主提供按揭，舊樓的租務和交易市場均未如理想，這些樓宇的長者業主在退休後無法依賴其物業維持生計。就這方面，當局可藉提供公共租住屋邨單位，協助長者業主。

29. 石禮謙議員表示，進行復修是解決良方，因為此舉可延長舊樓的壽命及提升其價值。當局應考慮為舊樓提供逆向按揭，亦可成立一個機構推展有關事宜。當局應探討未來市區重建的任務。

30. 發展局局長回應表示，市區老化是根本而恆久存在的問題。由於只靠市建局和進行重建不可解決問題，政府當局已採取多管齊下的市區更新方式，例如推行強制驗樓及驗窗計劃、發出法定維修令、提供樓宇復修貸款計劃及資助計劃，以及推行樓宇更新大行動。政府當局與安老事務委員會將繼續研究長者的住屋需要。市區重建局主席張震遠先生贊同李永達議員對市區老化問題的分析。他表示，雖然進行復修可延長舊樓的壽命，但對於部分殘破不堪的舊樓而言，復修的作用不大，重建是唯一的可行方案。

31. 馮檢基議員表示，市建局若不進行重建項目便沒有收入，無法財政自給。重建項目亦可提供新的社區設施。他同意市建局負責的重建項目可採取較寬鬆的門檻，但反對把強制售賣土地的申請門檻降低至80%。他認為舊樓問題繁多，根源是管理問題。發展局局長察悉馮檢基議員的意見。

32. 陳淑莊議員詢問，除了利東街／麥加力歌街項目外，市建局會否繼續在其他項目採取環境可持續發展的政策，以及會否推行其他類似的新措施。她認為，市建局應在這方面擔當一個角色，因為有關措施可拯救環境。市建局應多聽取受影響各方的意見。

33. 市區重建局主席張震遠先生回應表示，市建局已在2009年5月制訂環境可持續發展的政策，日後亦會視乎個別情況，盡量在其項目採取環保措施。他同意市建局可在這方面擔當一個角色。採取這些措施所需的額外開支會用得其所，因為物業買家歡迎環保設施，此舉亦可節省能源。市建局已盡了很大努力，聽取受影響各方的意見，而該局會繼續這樣做。

34. 劉秀成議員表示，由於在一個地區內的重建項目可對整個地區造成重大影響，進行重建規劃及分析重建對該區所造成的影響，至為重要。樓宇復修及保育工作亦應按照個別地區，而非個別樓宇考慮。舊樓的優良特色應予保留，例如可在重建樓宇興建陽台。關於洗衣街重建項目，他促請市建局重新考慮他的建議，因為其建議部分內容與市建局的建議相同，亦是一個"三贏"的方案。市區重建局主席張震遠先生贊同應按照個別地區規劃重建工作及處理市區老化的事宜。

- V 促進私人參與土地重新發展的建議 —— 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的申請門檻
- (立法會CB(1)1947/08-09(05)號——政府當局就促進私人機構參與土地重新發展的建議：《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的申請門檻提交的文件
- 立法會CB(1)1947/08-09(06)號——立法會秘書處就降低《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的申請門檻的建議擬備的文件(背景資料簡介)
- 立法會CB(1)1874/08-09(01)號——民主建港協進聯盟於2009年6月4日就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交的意見書
- 立法會CB(1)1874/08-09(02)號——於2009年6月8日接獲CHAN Li-li女士就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交的意見書
- 立法會CB(1)1973/08-09(01)號——K28重建區波鞋街關注組眾業主於2009年6月18日就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交的意見書
- 立法會CB(1)2000/08-09(01)號——香港測量師學會於2009年6月19日就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交的意見書

立法會CB(1)2000/08-09(02)號——於2009年6月19日
文件 接獲由多個團體
聯名就《土地(為
重新發展而強制
售賣)條例》提交
的意見書)

35. 委員察悉在會議席上提交的下列意見書——

- (a) 陳禮忠先生於2009年6月19日提交的意見書；
- (b) 於2009年6月20日接獲陳超國先生提交的意見書；
- (c) 人民規劃行動於2009年6月21日提交的意見書；
- (d) 市區規劃大聯盟於2009年6月22日提交的意見書；
- (e) 香港房地產建築業協進會於2009年6月22日提交的意見書；
- (f) 香港地產行政師學會於2009年6月23日提交的意見書；
- (g) 於2009年6月23日接獲李維怡提交的意見書；及
- (h) 於2009年6月23日接獲香港基督徒學會提交的意見書。

(會後補註：上述意見書(立法會CB(1)2039/08-09(01)至(08)號文件)，已於2009年6月24日以電子郵件方式送交委員參閱。)

36. 發展局局長表示，政府當局的最新一套建議是降低3個地段類別的強制售賣土地申請門檻(分別為地段上只剩餘一個單位未能收購、地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上，以及坐落於非工業地帶並建有樓齡達30年或以上工業大廈的地段)，以便根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)申請強制售賣令以出售有關地段。樓齡這項條件亦由40年收緊

至50年。關於舊工業大廈，部分可藉改建進行活化，無須統統拆卸。據此，發展局現正全力落實所需措施，協助工業大廈進行改建。假設一個小組委員會將會成立，審議相關立法建議，而該建議最終獲得立法會批准，法例修訂建議大約可於6個月內生效。她希望改建的建議可於有關時限內備妥。她強調，政府當局的一套建議，只是降低有關申請門檻而已，土地審裁處在發出強制售賣令前，須信納有關地段需要進行重建。她歡迎香港測量師學會印製有關強制售賣土地的小冊子供市民參考，以及香港房屋協會同意透過轄下10間物業管理諮詢中心向物業業主提供諮詢和轉介服務。

一般意見

37. 馮檢基議員表示，他在當局提交有關條例草案時已提出反對，因為他早知有關機制不會成功。他認為應尊重私有產權，部分業主並非因為建議的價錢，而是因為感情因素，才不肯出售物業。市建局負責的重建項目通常會提供社區設施，但透過強制售賣土地推行的項目則並非如此。他認為，舊樓的問題往往是樓宇管理的問題。若樓宇管理妥善，便無須透過強制售賣土地進行重建，即使香港房屋委員會也會保留部分舊式公共租住屋邨，而不是把它們拆卸。他認為，行政長官會同行政會議應保留與強制售賣土地有關的權力，並質疑為何須降低申請門檻以便利發展商推行重建項目。

38. 發展局局長回應表示，行政長官會同行政會議有權指定降低若干地段類別的門檻，而政府當局現時的建議便是啟動有關機制。除考慮感情因素外，就有否重建需要進行理性的分析，亦非常重要。土地審裁處曾拒絕一宗強制售賣樓齡約50年的樓宇的申請。她表示，部分長者業主支持政府當局的建議，因為他們居住的舊樓沒有升降機，租值又低，他們無法承擔樓宇復修工程的費用。另一方面，若他們可出售舊樓物業，並遷入公共租住屋邨居住，生活質素會大大改善。雖然舊樓的部分問題屬於樓宇管理問題，但樓宇樓齡高、日久失修才是須予解決的真正問題。

39. 王國興議員詢問，政府當局為何不在完成《市區重建策略》檢討，並就本港長遠發展取得共識後，才推行降低有關門檻的建議。發展局局長回應表示，《市

區重建策略》檢討與政府當局的建議沒有直接關係，因為市建局並非負責所有市區重建項目。政府當局不會期望社會人士可就其建議達成共識，亦有市民籲請盡早決定是否降低強制售賣土地的門檻。

40. 梁美芬議員表示，不同的持份者對政府當局的建議意見分歧。雖然許多業主希望把物業出售，但亦有部分業主基於感情因素希望保留物業。政府當局應再進行意見調查，受訪者不應限於租住私人擁有的住宅單位的居民。政府當局亦應加強教育的工作。發展商應承擔部分社會責任。她對政府當局的建議持開放態度。

41. 發展局局長回應表示，政府當局由2006年起一直就有關課題徵詢市民的意見。當局於2008年修訂原先的建議，而現時的建議亦已作進一步修改。即使政府當局再進行意見調查，她預期可能仍會是意見分歧。她促請議員容許當局就此課題作出決定，使業主明確瞭解有關情況。

42. 陳淑莊議員建議訂立機制，例如提供銀行貸款，方便業主參與透過強制售賣土地進行的重建項目。她關注到，由於就施加規劃管制的分區計劃大綱圖檢討工作尚未完成，某一個重建項目可能會對附近整個社區造成影響。

43. 李慧琼議員表示，部分市民希望市區重建的步伐可以加快。雖然業主對公營機構較有信心，希望先由市建局負責推行重建項目，但部分正在等待重建的業主，其物業並非在市建局重建發展圖則的範圍內。由於市建局不可能把所有舊樓納入重建發展圖則內，她認為適宜討論現時的建議。鑒於附近居民可能擔心對重建項目的發展欠缺管制，她詢問當引入修訂法例的建議時，政府當局會否確保分區計劃大綱圖內的發展限制足夠。她亦詢問，政府當局會否要求有關發展商向居民提供公共設施。

44. 發展局常任秘書長(規劃及地政)回應表示，檢討分區計劃大綱圖與降低申請門檻的建議，並沒有很大的關連。由於根據強制售賣土地進行的重建項目須遵守有關分區計劃大綱圖的現行規定及條件，因此他認為不會因為這項建議而導致樓宇的體積和高度增加。政府當局現正檢討分區計劃大綱圖的高度限制。

由於就地積比率施加限制的檢討需時較長，政府當局不能等待檢討分區計劃大綱圖的工作完成後，才引入現時的建議以回應部分居民希望加快重建的要求。

45. 陳淑莊議員表示，部分樓齡達50年或以上的樓宇或有機會成為歷史建築，因而可獲復修而不是拆卸重建。劉秀成議員亦關注到，部分擬作強制售賣土地的舊樓可能是歷史建築。他認為，樓齡為50年這項條件應具有彈性，因為樓齡50年以下的樓宇可能也日久失修。發展局局長回應表示，大部分歷史建築的樓齡超過50年，而政府網頁亦有提供1 440幢歷史建築的資料。政府當局會注意這範疇的關注事項。

46. 何秀蘭議員表示，鑒於有關立法建議具爭議性，她關注到該建議須以先訂立後審議的程序處理。政府當局應給予充分時間，讓立法會及市民進行討論。關於工業大廈，她認為重建並非唯一的方法，亦可考慮放寬工業大廈用途等其他方法。發展局局長回應表示，立法建議是否須以先訂立後審議的程序處理，取決於主體條例的規定。立法會如認為有需要，可延長法例的審議期。至於工業大廈方面，政府當局會採取雙管齊下的方法，重建及改建均為可行的方案。

47. 甘乃威議員關注到，維修妥善的樓宇會否透過強制售賣土地進行重建。發展局局長回應表示，若有關樓宇狀況良好，土地審裁處不會批准強制售賣土地的申請。土地審裁處曾拒絕一宗涉及樓齡達47年的樓宇的申請。

根據強制售賣土地進行的土地拍賣

48. 陳偉業議員表示，他曾是有關強制售賣土地的法例的倡議者，當時他提出建議，前提是在根據強制售賣土地進行公開拍賣時要有公平競爭。他希望該法例會惠及業主、發展商及市民。但結果是在大部分情況下，強制售賣土地的申請者是有關拍賣進行期間的唯一競投者。這情況扭曲了引入該法例的原意。他要求政府當局提供詳情，例如根據強制售賣土地進行的土地拍賣的投標者人數。他認為，根據強制售賣土地提出的收購價，不應低於市建局就同類重建項目所提出的收購價。他反對政府當局有關降低申請門檻的建議，因為此舉容許發展商從掠奪私有產權賺取利益。他認為，當局應廢除而非放寬有關法例。

49. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4回應表示，根據強制售賣土地進行的土地拍賣的底價，已計入重新發展價值的因素，平均為有關物業現有用途價值的1.8至2.2倍。截至目前為止，共有61宗強制售賣土地的申請，其中20宗個案獲發出強制售賣令，但並非所有相關物業最終也會進行公開拍賣。據紀錄顯示，多於1名競投者最少曾參與兩宗該等拍賣，而該兩宗拍賣的成交價亦高於底價。發展局局長補充，強制售賣土地的法例自制定以來甚少被援引。當局在釐定底價時已考慮重新發展價值的因素，底價亦須由土地審裁處批准。即使有關物業以底價出售，成交價仍可反映市場價格。她答允提供根強制售賣土地進行的公開拍賣的詳情。

(會後補註：政府當局的補充資料文件(立法會CB(1)2260/08-09(01)號文件)已於2009年7月15日送交委員參閱。)

50. 馮檢基議員表示，重新發展價值可隨時間出現大幅度波動。就透過強制售賣土地推行的重建項目而言，物業的潛在價值會轉移至相關的發展商。陳淑莊議員詢問，若物業的重新發展價值提升，有關業主是否可獲提供額外的款項；以及少數份數擁有人聘請獨立測量師進行估值的費用，可否由有關發展商支付。劉秀成議員表達類似的關注，並詢問現時有否任何方法(例如提供貸款)，協助沒有財政資源聘請專業人士的業主，就其物業進行估值。李慧琼議員表示，政府當局應處理涉及估值是否公平的關注事項。

51. 發展局局長回應表示，若業主售賣所得收益可達其物業現有用途價值的1.8至2.2倍，則他們選擇售賣物業以改善居住環境實屬合理。關於估值方面，發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4表示，少數份數擁有人可提交自己的估值報告，供土地審裁處考慮。土地審裁處的審裁小組亦有一位認可測量師。不同的重新發展模式或會產生不同的重新發展價值。若物業底價偏低，其他競投者可能會參與相關的公開拍賣。

52. 陳鑑林議員認為，根據強制售賣土地進行公開拍賣的機制，已可充分保障業主。他並不認為潛在價值會轉移至相關的發展商，因為只有當物業真的重新發展時，其重新發展價值方可實現。

53. 何俊仁議員及涂謹申議員均認為，私有產權應否為絕對權利，是一個哲學問題。何俊仁議員表示，衝突不只在發展商與業主之間存在，因為部分業主支持政府當局的建議，以便他們出售物業。從業主的角度的角度看，不論買家是誰，他們也有權從售賣物業取得最大的收益。他們應獲給予這樣的機會，而民主黨的議員支持強制售賣土地的機制。由於根據強制售賣土地進行的公開拍賣以公開市場機制運作，若在該等拍賣中只有一名競投者，便不算是解決方法。現時的問題是，應在甚麼情況下容許強制售賣土地以及相關的估值事宜。若業主認為估值不公平，有關個案訴諸法庭時他們卻無法承擔訴訟費用。若估值過程有所改善，業主便無須支付一切相關訴訟費用。民主黨的議員會對政府當局的建議持開放態度。保障受強制售賣土地影響的租客一事，可能需作進一步考慮。發展局局長察悉何俊仁議員的意見，並表示政府當局一直在探討加強保障業主的方法，當局會繼續探討進一步改善估值程序及保障業主的方法。

54. 梁家傑議員詢問，政府當局如何在估值程序中保障最後餘下的業主的權益。發展局局長回應表示，政府當局會注意估值的程序。她可在會後進一步徵詢梁家傑議員的意見。

55. 石禮謙議員認為，估值是一門藝術，而不是一門科學。他表示，強制售賣土地的法例已經存在，政府當局的建議只是把申請門檻由90%降至80%。他支持政府當局的建議。

56. 涂謹申議員認為，估值程序可予改善。由於土地審裁處尚未處理許多強制售賣土地的個案，因此土地審裁處所作的裁定是否能彰顯公義，實在難以論斷。涉及發展商在物業市場低迷時，透過強制售賣土地向不欲出售物業的業主購買物業的問題，仍然有待解決。

平衡利益

57. 劉秀成議員及石禮謙議員表示，部分業主會就其物業要求不合理的高價。劉秀成議員表示，問題癥結在於如何取得平衡，並合理地解決問題。他認為，當局應小心審批強制售賣土地的申請。

58. 甘乃威議員表示，尊重私有產權是香港的核心價值。他不相信發展商並無提倡降低申請門檻的建議。他對於強制售賣土地的機制如何顧及那些基於真正的感情因素希望保留物業的業主表示關注。

59. 陳鑑林議員表示，政府當局應審慎行事，因為其提出的建議具爭議性。民主建港協進聯盟曾訪問舊區居民，當中大部分居民支持政府當局的建議，部分居民反對有關建議，更有部分居民表示極力反對。雖然他同意業主應得到保障，但他不認為強制售賣土地等同掠奪私有產權。樓宇日久失修會影響環境。支持重建的大部分業主的意願亦應予尊重。部分樓齡達50年以上的樓宇或許值得保存，但其他的樓宇則需要重建。民主建港協進聯盟的議員認為，應在保障業主權利及重建之間取得平衡。他詢問政府當局推展有關事宜的未來方向。

60. 發展局局長回應表示，政府當局在建議只降低3個指定類別地段的申請門檻時已徹底考慮整件事情，並相信現行建議已取得平衡。關於未來方向，當局須制訂時間表，以便就此事作出定，否則此事會懸而未決。她表示，實際上若立法會不支持這項根據先訂立後審議機制的立法建議，她不會選擇在任內再就同一議題引入立法建議，好讓局方把注意力優先放在其他議題上。

61. 石禮謙議員表示，為社會整體利益着想，當局需要在保障私有產權及進行重建之間取得平衡。市建局並無足夠資源自行負責所有重建項目。就部分日久失修的樓宇而言，其維修工作並無人負責，又或是樓宇狀況已達到無可維修的地步。政府當局有關降低門檻的建議，應從市區更新的角度來看。

62. 涂謹申議員表示，部分舊樓業主希望把物業出售，但問題是如何提供方法，讓他們取得稍為高於現值的物業價格。他和陳偉業議員當時便是以此前提，提出強制售賣土地法例的建議。舊樓日久失修會有外觀的問題，並會對公眾構成危險。雖然舊樓的維修費用龐大，部分業主仍是願意保存樓宇，亦有部分業主為取得最高的重新發展價值或其他種種原因，希望保留物業。問題在於應在多大程度上尊重希望保留物業業主的意願。他認為政府當局的建議大致審慎，因為申請須符合準則，而土地審裁處在發出強制售賣令前，亦須信納有理據支持有關地段應重新發展。

對租戶的影響

63. 王國興議員及何俊仁議員對於政府當局的建議對獲發強制售賣令的舊樓租戶生活所造成的影響表示關注。王國興議員表示，部分租戶不符合資格獲安置於公共租住屋邨。在現行《業主與租客(綜合)條例》(第7章)下，租戶的保障較以前少，政府應顧及低下階層的生活。李慧琼議員表示，政府當局應處理與受強制售賣土地影響的租戶有關的事宜。梁美芬議員表示，當局可要求有關發展商作出安排，在住屋方面協助受影響的居民。甘乃威議員認為，政府當局應處理受影響租戶的賠償問題。

64. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4回應表示，根據現行法例，租戶可獲得賠償，而終止租約亦會獲給予6個月通知，較在其他情況下終止租約所需的通知期長。相關的條例草案委員會曾詳細考慮賠償事宜。由於有關項目為私人重建項目，條例草案委員會認為，如在沒有公營機構參與的情況下，要求有關發展商在住屋方面協助受影響居民，做法不切實際。因此，該委員會決定透過售賣受託人提供現金賠償，並把終止租約的通知期延長。

65. 何秀蘭議員亦認為，當局應解決受影響居民的住屋需要，例如將他們安置於公共租住屋邨等事宜。就這方面，她詢問政府當局有否任何物色用地以興建公共租住屋邨的新計劃。她關注到，若部分業主預計物業會成為強制售賣土地的目標，他們可能會給予1個月事先通知，與租戶終止租約。

66. 發展局局長回應表示，房屋事務委員會及發展事務委員會將舉行聯席會議，討論公營房屋土地供應事宜。租戶在《業主與租客(綜合)條例》下已受到保障，若他們受強制售賣土地所影響，便會獲得賠償。

事務委員會聽取公眾意見

67. 王國興議員建議，事務委員會應在特別會議或日後的例會席上，聽取公眾對有關課題的意見。何俊仁議員、梁家傑議員、石禮謙議員及何秀蘭議員均支持有關建議。陳鑑林議員認為應在2009年7月中之前舉行有關會議。

68. 發展局局長表示，她希望可在暑假休會前舉行有關會議，以便政府當局按照計劃推展有關事宜。政府當局尤其希望聽取關乎當局就工業大廈提出的建議的意見。

69. 主席表示，他會就舉行該次特別會議的確實日期及時間，與秘書作出安排。

VI 樓宇更新大行動 —— 最新進展

- (立法會CB(1)1947/08-09(07)號——政府當局就樓宇更新大行動——進展和最新情況提交的文件
- 立法會CB(1)1947/08-09(08)號——立法會秘書處就樓宇更新大行動擬備的文件(背景資料簡介))

70. 發展局局長表示，市民歡迎推行樓宇更新大行動(下稱"更新行動")，更新行動是一項旨在創造就業機會的特別措施。就第一類別目標樓宇而言，當局共接獲1 128宗申請，其中26%及12%的申請分別涉及位於油尖旺區及深水埗區的樓宇。當局已於2009年6月19日以電腦抽籤決定處理和向合資格樓宇發放津貼的優先次序。至於第二類別目標樓宇，屋宇署在2009年5月為已選定的226幢樓宇中的部分樓宇展開工程，預計屋宇署每個月會為約25幢第二類別樓宇進行維修保養工程。此外，立法會議員及區議會所提名的500幢第二類別目標樓宇中，有部分與上述的226幢樓宇重疊。在2009年5月26日，財政司司長公布一系列額外紓困措施，並為更新行動預留額外10億元撥款。倘立法會批准所要求的額外款項，政府當局會繼而通知優先次序排列於500名以後的業主立案法團(下稱"法團")，讓這些法團亦可展開更新行動下的維修工程，無須再提出申請。根據政府當局至今的粗略預算，在所有符合條件的第一類別樓宇及被挑選的第二類別樓宇完成工程後，在20億元中可能仍會有未動用的款額，可進一步運用。若情況確實如此，政府當局擬接受新一輪第一類別目標樓宇的申請，目前並無成立法團的樓宇業主若屆時已成立法團，便可在第二輪提交申請。

實施安排

71. 李慧琼議員表示，由於更新行動無須進行資產和入息審查，有關條款亦有助鼓勵業主進行維修工程，很多業主均希望參與更新行動。若資源許可，她促請政府當局增加合資格樓宇的數目。目前她不反對政府當局的建議，即額外撥款如獲批准，便會用於讓先前提出申請且優先次序排列於500名以後的法團展開更新行動下的維修工程。然而，未能趕及在第一輪提交申請的部分法團，對此安排感到失望。若仍有撥款可供使用，她促請政府當局盡快決定接受第二輪申請的時間，以便法團有足夠時間為提交申請作準備。

72. 發展局局長回應表示，納入更新行動的樓宇數目受制於可供使用的撥款，而政府當局的意向是盡量納入最多樓宇。該項建議(即10億元額外撥款如獲批准，便容許先前提出申請且優先次序排列於500名以後的法團展開更新行動下的維修工程)便是在此前提下提出。此舉亦讓有關法團無須再次提交申請。

73. 何鍾泰議員表示，相對而言，業主較易明瞭更新行動及提交申請的事宜。他欣賞政府當局的建議，即容許先前提出申請且優先次序排列於500名以後的法團展開更新行動下的維修工程，以及當局彈性推行更新行動。他表示，專業會議的議員支持政府當局的撥款建議，並希望更新行動並非一次過的行動，如有需要可延長行動的時限。

74. 葉偉明議員表示，他歡迎推行更新行動，因為此舉可為建造業界工人創造更多就業機會。他詢問，政府當局會否提供更多資料，例如認可承建商的名稱，以協助和方便法團選擇具備合適質素的承建商。他亦詢問政府當局如何防止承建商聘請非法工人，以及如何監察更新行動的推行情況，確保維修工程妥善進行。

75. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生表示，當局已根據屋宇署的名單，擬備載有已表明有意展開更新行動下的維修工程的認可人士名單，以及一般認可承建商的名單。在招標時，合資格參與更新行動的法團須從名單揀選至少4名承建商，以盡量減少貪污的情況。法團亦可邀請其他額外承建商參與投標。在推行更新行動期間，香港房屋協會

(下稱"房協")及市建局的顧問會在維修工程開始至完成的過程進行監察。法團亦須聘請具有認可人士的顧問公司監察維修工程，確保有關工程得以妥善進行。

76. 市區重建局執行董事林志良先生補充，法團所聘請的認可人士須核證相關文件，例如檢驗報告、招標分析、工程合約、發放款項證明書及竣工證明書，以確保維修工程的質素。在發放更新行動的津貼前，房協及市建局的顧問亦會在整個過程中審核該等文件。

77. 有鑒於此，葉偉明議員詢問，政府當局會如何確保獲法團邀請參與招標工作的其他額外承建商的質素。

78. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生回應表示，獲法團邀請參與招標工作的其他額外承建商須為註冊一般承建商。作出此安排是為尊重法團揀選承建商的自主性，同時亦確保有公平競爭。

79. 發展局局長表示，由於法團會承擔部分維修費用，他們應獲給予空間選擇承建商及進行維修工程。她向委員保證，政府當局已有既定措施處理非法工人的問題。她曾接獲意見，表示擔心推行更新行動的速度過快，維修工程會過於密集。工會認為，較理想的做法是把維修工程分散在一段較長時間內進行，因為未來兩年的經濟依然低迷。政府當局會繼續監察有關情況，在10億元額外撥款獲得批准後，容許先前提出申請且優先次序排列於500名以後的法團展開更新行動下的維修工程前，避免勞動市場過份受壓。

申請資格

80. 李慧琼議員表示，規定合資格樓宇的住用單位數目不應多於400個的準則流於主觀，部分業主亦認為不合理。她促請政府當局在邀請法團提交第二輪申請時，考慮放寬上述申請資格。她認為施加樓齡及應課差餉租值方面的準則已經足夠。

81. 何秀蘭議員就關於合資格樓宇的住用單位不應多於400個的準則表達類似的關注，並表示她曾接獲業主就此事的投訴。有關樓宇雖然有多於400個住用單位，但卻殘舊兼日久失修，部分業主家境亦非

富有，所以他們希望樓宇亦可納入更新行動內。她詢問，在邀請提交下一輪申請時，政府當局會否放寬上述準則。

82. 發展局局長回應表示，住用單位數目方面的準則是更新行動的其中一項客觀準則，而房協的部分樓維修資助計劃亦採用同一準則。然而，她明白委員所關注的事項。她籲請委員先行批准10億元額外撥款，政府當局會在暑假休會後匯報更新行動的最新開支，看看是否仍有撥款可供使用，以及是否有修訂準則的餘地。

其他意見

83. 陳淑莊議員表示，更新行動是一項值得嘉許的措施，因為有關條款優厚，可協助有需要的業主。她察悉，當局可根據更新行動提供一站式的技術支援，而環境及自然保育基金下亦設有撥款計劃，推廣建築物能源效益。就這方面，她詢問可否把安裝具能源效益設施也納入更新行動內。

84. 發展局局長回應表示，她曾向環境局局長提出有關問題。環境及自然保育基金已預留4億5,000萬元，以進行碳審計及推行具能源效益措施的項目。有關撥款的對象主要為大型屋苑，相關業主須承擔項目費用的50%。該計劃的目標樓宇及提供的津貼，均與更新行動的不同。政府當局可提供該計劃的相關資料供業主參考，方便他們考慮。

85. 李慧琼議員促請政府當局考慮透過單一機構，提供一站式的技術支援及綜合意見，協助業主進行各項樓宇維修資助計劃下的維修工程。發展局局長回應表示，政府當局會進一步加強協調各項樓宇維修資助計劃，以便業主提交申請。

86. 何秀蘭議員認為，當局應把因誤駁污水管至雨水管而進行的修正工程納入更新行動內。發展局局長回應表示，更新行動已涵蓋更換污水管的工程。

87. 主席表示會在財務委員會於2009年7月3日的會議席上考慮相關的撥款建議時，匯報委員的意見。

VII 《建築物(建造)(修訂)規例》

(立法會CB(1)1947/08-09(09)號——政府當局就
文件 《2009年建築物
(建造)(修訂)規
例》提交的文件)

88. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3向委員簡介政府當局的文件，包括政府當局的建議的背景資料、對《建築物(建造)規例》第17條的擬議修訂，以及曾經諮詢的有關各方。他表示，視乎議員的意見，政府當局有意在2009年年底前，將《2009年建築物(建造)(修訂)規例》提交立法會以先訂立後審議的程序處理，並於2010年第一季度實施有關規例。

89. 何鍾泰議員表示，他原則上支持政府當局的建議，因為把樓面用途詳細歸類可達致經濟效益，並且節省建築材料及建造成本。高樓大廈的風荷載方面有嚴格的設計要求，因此他並不擔心。然而，即使在低風險地區也會突然發生地震，他認為政府當局應檢討本港的低密度樓宇(例如醫院、警察局、消防局、社區中心及學校等)是否需要採用抗震的設計要求，因為發生地震時，這些災難緊急救援設施至為重要。

90. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3回應表示，政府當局會就將於2009年6月24日立法會會議席上提出的關於本港預防地震的措施的書面質詢，提供書面答覆。香港並非處於任何地震活躍地帶，在本港發生強烈地震的風險相對較低。由於本港的樓宇具有禦風能力，即使本港發生地震，樓宇基本上也是安全的。政府當局會就關於地震對本港樓宇的影響的顧問報告，徵詢立法會及各界的意見。

91. 陳鑑林議員詢問，減少所需的建築物最小外加荷載，以及把樓面用途細分為8個類別，會否限制樓宇日後的用途，例如對住宅活動樓面改作安老院的限制。他亦詢問，政府當局如何規管在外牆豎設廣告牌及搭建違例建築工程，以及當局在推行建議後會否透過立法措施加強管制。他繼而詢問外加荷載的減幅，以及政府當局的建議可為相關業界帶來的益處。

92. 屋宇署助理署長／拓展(2)回應表示，政府當局的意向是新建築物須受新規例規管，現有建築物如沒有更改用途便不受影響。日後，若把住宅活動的樓

面改為安老院，新規例便適用。政府當局在審批更改用途的申請時，亦會考慮荷載以外的其他因素，例如契約條款和消防安全等。荷載並非主要因素，因為建議的減幅不大，現時亦有工程措施可克服荷載的限制。現時的分類是根據所需的最小外加荷載，而不是按照樓面用途制訂。政府當局的建議旨在將樓面用途重新歸類為8個類別，以便各界理解。住用、停車場及餐廳樓面用途所需的最小外加荷載的擬議減幅，分別是由2.5千帕斯卡減至2.0千帕斯卡、由4.0千帕斯卡減至3.0千帕斯卡，以及由5.0千帕斯卡減至4.0千帕斯卡。所需的最小外加荷載減少後，可節省約5%的材料。屋宇署一向反對搭建違例建築工程，該署會在實際可行的情況下，盡快清拆新搭建的違例建築工程，並會逐步清拆現有的違例建築工程，而降低所需的最小外加荷載，可收緊對搭建違例建築工程的管制。發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3補充，小型工程監管制度規定安裝招牌的工程須由註冊承建商進行，推行該制度有助規管安裝招牌的情況。屋宇署已在今年較早時推出一項特別行動，在一年內清拆5 000個棄置招牌。政府當局希望這些措施可減少違例招牌和棄置招牌的數目。

VIII 其他事項

發展局局長關於樹木管理的發言要點

93. 經主席同意，發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3讀出發展局局長關於樹木管理事宜的發言要點。

(會後補註：發展局局長的發言要點(立法會CB(1)2058/08-09(01)號文件)已於2009年6月25日送交委員參閱。)

94. 議事完畢，會議於下午6時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2009年8月28日