

資料文件

立法會發展事務委員會 市區重建局行政總監請辭引起的關注

目的

市區重建局(市建局)行政總監請辭引起部份社會人士就政府對 2011 年《市區重建策略》所持的立場會否改變、市建局會否更改其補償及特惠金政策、以及市建局就其重建項目進行自願收購的做法會否改變等的關注。本文件載列政府就上述關注作出的回應。

市建局行政總監譚小瑩女士請辭引起的關注

2. 市建局行政總監譚女士請辭,引起部份社會人士就政府對 2011 年《市區重建策略》所持的立場、市建局的補償及特惠金政策,以及市建局就其重建項目進行自願收購等做法會否改變,提出關注。

政府回應

《市區重建局條例》及 2011《市區重建策略》

3. 市建局於 2001 年根據《市區重建局條例》(《條例》)成立,取代前土地發展公司,負責進行和促進市區更新的工作。《條例》及 2011《市區重建策略》清楚訂明市建局成立的宗旨以及進行市區重建的方針。

4. 根據《條例》,市建局的宗旨是透過推行、鼓勵、推廣和促進市區重建,從而改善香港的住屋水平及已建設環境;將老舊失修區重建成妥善規劃的新發展區以改善香港的住屋水平及已建設環境;

更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地；促進個別建築物的保養和改善；以及保存具歷史、文化及建築學價值的建築物、地點及構築物。

5. 根據《條例》，市建局須按發展局局長制訂的《市區重建策略》，擬備其每個財政年度提交予財政司司長批准的五年業務綱領內的工作計劃和項目的實施計劃。在經過兩年(2008 年至 2010 年) 的大規模公眾參與後，政府於 2011 年公布得到社會廣泛支持的 2011《市區重建策略》，提出市建局應採納「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針進行市區更新，並同時兼顧社會上各方人士的利益和需要。

6. 市建局的角色和社會責任在 2011《市區重建策略》內已經清楚闡述。策略第 6 段具體訂明政府在進行市區更新時，會緊守以下的主要原則 –

- (a) 因進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償；
- (b) 受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置；
- (c) 市區更新應使整體社會受惠；以及
- (d) 受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。

7. 2011《市區重建策略》第 17 段指出市建局在決定執行個別重建項目的優先次序時，應考慮以下因素：項目範圍內樓宇的樓齡及樓宇狀況；樓宇是否缺乏基本衛生設施或有火警的潛在危險；居民的居住情況；項目實施時能否透過重新規劃和重整項目範圍，使區內環境得到改善；項目的實施能否改善項目範圍內的土地運用；及項目範圍內的樓宇是否可以復修。

8. 政府的整體重建策略依然是涵蓋上述原則和挑選重建項目準則的 2011《市區重建策略》，並無任何改變。發展局局長在最近多個場合亦重申，由於 2011《市區重建策略》的落實，只有短短四

年時間，政府並無計劃在現階段就策略進行檢討。

市建局的財政及政府對市建局的支援

9. 根據《條例》，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。2011《市區重建策略》亦列明，市建局在推行市區更新計劃時，會繼續維持財政自給的長遠目標。市建局作為由公帑支持的法定機構，必須按《條例》和 2011《市區重建策略》的要求謹慎理財。市建局的政策目標從來不是尋求最大利潤、這亦不應該是該局的政策目標。

10. 2011《市區重建策略》已重申政府對市建局的財政承擔，當中列明政府將繼續透過以下措施向市建局提供支援 –

- (a) 已注入市建局的 100 億元；
- (b) 豁免重建地段的地價；
- (c) 豁免安置用地的地價；以及
- (d) 政府提供的貸款。

在有充分理據支持的情況下，政府或會考慮注入土地，以支援個別重建項目的財政。

11. 根據市建局的已審核賬目，儘管該局在 2013-14 年度錄得約 23 億元虧損，截至 2014 年 3 月 31 日，該局的累積盈餘約為 139 億元，而淨資產值約為 239 億元。由於該局在 2014 年中、下旬有多個項目成功招標，市建局估計該局在 2014-15 年度的財務狀況會有所改善，無需政府注資。市建局將於 2015 年 6 月向委員會匯報該局的工作時，一併匯報該局最新的財政狀況。

市建局的補償和特惠金政策及該局的收購工作

12. 正如上文第 6 段所述，2011《市區重建策略》已確認因受重建項目影響而物業被收購或收回的業主應該獲得公平合理的補償。市建局現行的補償和特惠金政策，是以 2002 年 6 月由立法會財

務委員會(財委會)批准的政府收回市區土地的補償和特惠金政策為基礎。任何有關這項政策的改動必須有充分的理據支持、並得到公眾認同和立法會財委會的同意。政府並無計劃更改這項政策，我們亦從未收到市建局改動這項政策的建議。

13. 2011《市區重建策略》第25段指出，儘管市建局可根據《條例》為進行重建而申請收回土地，但在向發展局局長提出申請前，市建局應考慮以協議方式收購所需土地。

14. 受市建局重建項目影響物業的自願收購工作，一直由市建局職員負責。政府從未收到市建局提出將其收購工作外判的建議。

發展局

2015年5月