

立法會參考資料摘要

《土地發展公司條例》(第 15 章)

《市區重建局條例草案》

引言

在二零零零年一月二十五日的會議上，行政會議建議，行政長官指令：

- A
- (a) 向立法會提交載於附件 A的《市區重建局條例草案》(條例草案)；以及
 - (b) 條例草案如獲通過為法例，便應實施第 16 至 20 段所載的建議。

背景及論據

(A) 背景

2. 現時的市區重建模式不足以解決市區老化和環境惡劣的問題。我們須要在立法和體制上訂立一個新的架構，以推行市區重建的新策略。

3. 行政長官在一九九九年的施政報告中，公布了一套積極的新模式去進行市區重建，以及宣布成立市區重建局（市建局）的計劃，以便實施政府的市區重建策略。

4. 《市區重建局條例草案》於一九九九年十月二十二日以白紙條例草案形式在憲報公布，諮詢公眾意見。政府同時發表了一份夾附該白紙條例草案的諮詢文件，邀請公眾提供意見。諮詢期由一九九九年十月二十二日至十二月三十一日。期間政府共接獲 298 份書面意見。《市區重建局條例草案公眾諮詢報告》載於附件B。

B

5. 公眾普遍贊同我們的建議。在諮詢期間，公眾提出的意見主要包括下列事項：

(a) 受市建局重建計劃影響的租戶的安置問題；

(b) 根據《收回土地條例》（第 124 章）被收回物業的業主的補償問題；以及

(c) 有關白紙條例草案的法律草擬及技術性問題。

(B) 安置安排

6. 為方便推行市區重建計劃，市建局將需要充足的安置資源。在諮詢期間，公眾表示支持由房屋委員會（房委會）及房屋協會（房協）替市建局代理安置工作。我們已經與房委會及房協商討，研究他們在這方面可以如何提供協助。

7. 房協已同意提供以下協助：

- (a) 從該會現有或新建的房屋單位中撥出一定數目的租住單位，給市建局安置受影響的租戶；為此，政府會批地給房協作為補償，以供該會興建同等數目的單位；以及
- (b) 政府會批地給房協作為興建遷置大廈之用，以便安置受市建局重建項目影響的租戶。

在上述兩種安置模式下建成的新單位，都會由房協擁有和管理。房協與市建局有意在日後建立“策略性夥伴”關係。

8. 我們與房委會的商討已取得長足進展。該會考慮從其現有的房屋單位中，每年撥出一定數目的租住單位來安置受影響租戶。就上述安排，該會已建議一系列的條件及條款，但我們須先把有關條件及條款提交將來成立的市建局考慮。

(C) 給予物業業主的補償

9. 有關給予業主補償的主要意見如下：

- (a) 應提高自住業主的自置居所津貼；
- (b) 應增加商業物業(主要是店鋪)業主的補償；
- (c) 應發出指引，說明政府計算補償時如何評估物業價格，以供公眾參閱；以及

(d) 應為物業業主設立上訴途徑，使他們能夠就地政總署署長對自置居所津貼所作的決定提出上訴。

(D) 白紙條例草案

10. 各界人士就白紙條例草案提出了廣泛的意見。鑒於這些意見，我們已對條例草案作出了數項修訂。

議題和建議

(A) 自置居所津貼

11. 就住宅樓宇的業主而言，倘若他們的樓宇被政府根據《收回土地條例》收回作公共用途，便有資格獲發一筆法定補償金，補償金額會按照被收回樓宇的公平市值來釐定。至於自住業主，除法定補償金外，他們有資格獲發一筆自置居所津貼；這項津貼屬特惠性質，旨在使受影響業主能夠在被收回單位的所在地區，購置一個面積相若的重置單位。自置居所津貼的金額，相當於重置單位的價格和法定補償金的差額。根據現行政策，我們以一個樓齡為十年，面積與被收回單位相若及位於同區內的單位的價格，作為估計重置單位價格的基準。

12. 現時以十年樓齡的重置單位來計算自置居所津貼這個做法，是在一九九七年四月開始實施的。有立法會議員和社會團體認為須提高自置居所津貼。我們會檢討是否須要改變自置居所津貼的計算方法。

(B) 給予商業樓宇的補償

13. 有意見提出，最激烈反對收地的可能是商用物業的業主，尤其是店主。目前，如政府收回任何商用物業，有關業主會獲得下述補償；

(a) 其物業市值加上特惠搬遷津貼；或

(b) 其物業市值加上營業額的損失（須經證實）。

14. 由於商用物業業主（大多數是店主）通常不能證明營業額方面的損失，因此他們所得的補償額，相對來說可能略為遜色。與住宅樓宇業主相比，商業樓宇業主會認為他們所得的補償有所不及。

15. 我們會檢討是否須要改變有關商用物業的補償。

(C) 估值指引

16. 有立法會議員建議，政府在計算補償額的時候，所採用的評估物業價值的準則，應予公開。

17. 關於收地補償的爭議，很多都是因為估值方法不同而引起的。如條例草案獲通過為法例，我們會發出一套估值指引，讓公眾知悉政府（或其顧問）如何評估物業的價值。

(D) 上訴渠道

18. 有人提出應為物業業主設立上訴渠道。對於地政總署署長就是否符合獲發自置居所津貼的資格所作的決定，或其

計算自置居所津貼所用的方法（例如計算樓面面積的方法），如有業主感到受屈，可以循此渠道提出上訴。

19. 如條例草案獲通過為法例，我們建議設立一個處理自置居所津貼事宜的非法定上訴機制，藉以裁決前段所提的上訴個案。業主若因為地政總署署長的決定而感到受屈，可在該決定作出後 30 天內，向一個由非官方成員組成的上訴委員會提出上訴。若地政總署署長不接納委員會的裁定，規劃地政局局長（局長）會覆核有關個案，並作出決定。

20. 若業主聲稱，地政總署署長或局長所作決定涉及行政失當，並導致他受到不公平對待，他可以一如現時的做法般向申訴專員投訴。此外，業主亦可就有關個案尋求司法覆核。

條例草案

(A) 引言

21. 白紙條例草案發表後，公眾人士及立法會議員曾提出不少與草擬法例及技術事宜有關的意見。有見及此，我們現已修訂條例草案。現時，條例草案包括 33 項條款（分屬八部）及一個附表。條例草案各主要條文及修訂條文，載列於下文各段。

(B) 導言(第 I 部)

22. 這部的內容包括條例的簡稱，以及有關局長指定條例實施日期的條文(第 1 條)。第 2 條界定條例草案內若干用詞的釋義。

(C) 市區重建局(第 II 部)

23. 市建局將包括一個董事會，作為其管理組織及管理局。行政長官將委任一名主席、兩名執行董事、七名由非公職人員擔任的非執行董事，以及四名由公職人員擔任的非執行董事進入董事會(第 4 條)。市建局主席將會既是主席，亦是執行董事，以提高對公眾的問責性及市建局的效率。由於主席將會執行管理職務，因此無須委任一名總裁來處理市建局的日常事務。

24. 市建局的宗旨及權力載於第 5 及 6 條之內。第 5 條說明市建局的宗旨，反映政府在市區重建方面的整體目標。相對於《土地發展公司條例》來說，市建局的宗旨較為全面及平衡，包括了重建破舊的樓宇及重修保養欠佳的樓宇。為回應在諮詢期內所蒐集的意見，我們已修訂第 5 條，將保存具歷史、文化及建築價值的樓宇、地點及建築物，訂為市建局主要的宗旨之一。

(D) 向公眾負責(第 III 部)

25. 本部所載的條文，旨在提高市建局作為法定公共機構向公眾的問責性。市建局董事會的成員須以書面申報利害關係，所有申報的利害關係將會記錄下來。此外，市建局亦會

設立一份有關申報利益的登記冊，供公眾人士查閱（**第 7 條**）。

26. 為確保市建局在討論一些可能影響公眾利益的事務時，能顧及公眾利益，**第 8 條**規定市建局董事會的公職人員有責任指出有關的公眾利益，以及市建局的行動或工作會如何影響這些利益。

(E) 財政條文（第 IV 部）

27. 市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力來處理財政（**第 10 條**）。市建局每年須呈交一份業務計劃，列明該局將進行的所有項目（包括財政上可行及不可行的項目）的財政安排，供財政司司長批准（**第 19 條**）。

28. 政府可貸款予市建局，但必須獲得立法會財務委員會批准。第 11 及 12 條賦權予市建局就有關進行市區重建項目借款及貸款。

(F) 規劃程序（第 V 部）

29. 為了加快推行市區重建計劃，我們會引入新的規劃程序，以處理市建局的發展項目。我們將會制定一套市區重建策略，藉此提出市建局應優先進行的項目，而市建局亦可進行土發公司尚未完成的項目。市建局亦會根據政府的市區重建策略，擬備一份臚列未來五年重建項目的業務綱領草案（**第 18 條**），以及一份列明將於下一財政年度進行的項目的周年業務計劃草案（**第 19 條**），並須每年把業務綱領草案和業務計劃草案呈交財政司司長批准。我們現已修訂**第 18 及 19 條**，

授權財政司司長可就上述草案加以修訂而予以批准，俾能更靈活考慮和批核有關的計劃。

30. 上述程序令市建局在制定有關項目的計劃時，可以更加靈活變通。市建局只要按照政府市區重建策略所訂的指標和指引運作，便無須就每個提案逐一向政府申請批准。這項規劃程序亦可確保政府能對市建局實施適度的監管。為了讓市建局靈活規劃個別提案，只要理由充分，市建局可提議進行政府市區重建策略所不曾提出的發展項目。

(G) 發展項目的公布

31. 在以「發展計劃(第 22 條)或發展項目」(第 23 條)實施任何一個發展項目前，市建局須在政府憲報公布該項目開始實施的日期，並展示該項目的一般資料，供公眾查閱(第 20 條)。進行發展計劃，須修改分區計劃大綱圖有關該項目用地的規劃用途，但發展項目則無須進行這種修改。有關項目首次刊登憲報的日期，將作為該項目的開始實施日期。

32. 公布有關項目的開始實施日期，目的是為訂出一個截算日期，用以決定受影響業主及租戶是否有資格領取特惠津貼，以及決定受影響租戶是否符合安置的資格。在公布開始實施日期當日，市建局會立刻進行凍結人口調查，以決定受影響居民的安置及領取特惠津貼的資格。當局將擬定凍結人口調查的安排細則。

33. 在發展項目公布後，任何人士如受該項目影響，均可提出反對。有關處理反對書的程序，條例草案第 21 條已詳細

說明。我們已對第 21 條的條文作出更精細的修訂，加入一項程序，令因為局長修訂有關項目而受影響的合資格業主，可以有機會反對這些修訂。

34. 至於發展計劃，如有人按《城市規劃條例》提出反對，城市規劃委員會會依照該條例而非本條例草案辦理。

(H) 土地的收回及處置(第 VI 部)

35. 土發公司往往要花很長時間才能完成市區重建項目，主要原因在於徵集土地的程序需時。按照現行機制，土發公司必須先採取所有合理步驟，收購重建區內受影響的物業。這方面的工作通常涉及與業主進行冗長的商議。假如尚有物業是土發公司無法成功收購的，土發公司方可要求局長向行政長官會同行政會議提出收回有關物業的建議。

36. 為了加快土地徵集的過程，條例草案授權市建局可就市區重建項目向局長提出申請直接收地。然後由局長向行政長官會同行政會議建議批准收地申請，而並無規定市建局須先與有關人士進行商議。受影響的物業業主均會根據《收回土地條例》的規定獲得公平的補償。

37. 就發展項目而言，市建局必須在該項目獲局長授權進行後 12 個月內，提出收地申請。至於發展計劃，則市建局必須在根據《城市規劃條例》就該計劃擬備的圖則，獲行政長官會同行政會議根據該條例第 9 條通過後的 12 個月內，提出收地申請(第 24 條)。

(I) 雜項(第 VII 部)

38. 本部的內容包括雜項條文，例如賦權予局長從市建局取得所需資料(第 27 條)、賦予行政長官對市建局作出指示的權力(第 28 條)，以及就市建局訂立所需附例訂定有關程序和條件(第 29 條)。

(J) 過渡性條文(第 VIII 部)

39. 本部所訂的條文涵蓋過渡性事宜，包括訂明土發公司會在市建局成立之時解散(第 31 條)，土發公司的所有資產與負債，包括其財產、文件、帳目及合約協議等，均會移交市建局(第 32 條)。土發公司現時的員工也會全部轉往市建局工作。為加快進行土發公司未完成的項目，市建局如能夠向局長提出充分理由，可就這些項目申請直接收回土發公司或市建局未能收回的物業(第 31 條)。

臨時市區重建局

40. 一個名為臨時市區重建局(臨時市建局)的非法定臨時機構將會成立，以便為成立市建局進行所需的籌備工作。臨時市建局的主要工作，是安排土發公司的資產及負債移交市建局、處理員工過渡事宜，以及擬備第一個五年的業務綱領草案和首個周年業務計劃草案。

41. 臨時市建局會由一個董事會管理，成員組合和市建局相同，同樣包括一名主席兼執行董事，兩名執行董事和 11 名非執行董事。11 名非執行董事中，有四名是公職人員，而其餘的均屬非公職人員。所有董事，包括主席在內，會由行政

長官委任。我們預期臨時市建局的所有董事均會再獲委任作為市建局董事會的成員。我們已委託顧問公司進行招聘主席及兩名執行董事的工作，並已委託另一家公司釐定這些職位的薪酬條件。

42. 臨時市建局將會在條例草案獲通過為法例後成立。預計臨時市建局會在六個月內完成工作，並會在市建局成立時解散。

43. 我們會就政府和市建局之間的行政安排，包括業務綱領及業務計劃、提案和收地申請的格式、提交方式和處理程序，與臨時市建局達成協議。

公眾諮詢

44. 如上文第 4 段所述，我們在一九九九年十月二十二日至十二月三十一日期間，曾就《市區重建局條例草案》徵詢公眾的意見。對於我們致力達到加快香港市區重建步伐和成立市建局的目標，市民普遍表示支持。附件 B 詳述了公眾諮詢的結果。

與《基本法》的關係

45. 律政司認為，條例草案並不抵觸《基本法》內與人權無關的條文。

與人權法案的關係

46. 律政司認為條例草案符合《基本法》內有關人權的條文。

對財政和人手的影響

47. 我們正考慮實施財政及非財政配套措施，以協助市建局落實有關項目。這些措施包括豁免市建局項目的土地補價、在計算建築樓面面積時豁免政府／機構／社區設施在發展項目範圍所佔的面積、放寬地積比率管制至根據《建築物條例》(第 123 章)制定的《建築物(規劃)規例》所准許的最高限度，以及把財政上可行與不可行的項目連繫起來，令計劃具商業價值，藉以吸引發展商。市建局在成立的最初數年內或需資金以展開市區重建計劃。我們會在必要時貸款給市建局，屆時會先徵求立法會財務委員會的批准。

48. 為利便及加快土發公司的工作，及制定市區重建政策，政府在各部門成立了專責市區重建工作的隊伍，包括規劃地政局(七個職位)、地政總署(30 個職位)及規劃署(21 個職位)。這些職位的費用均會繼續由土發公司支付，直至土發公司解散為止。在市建局成立後，我們仍需保留這些職位，以處理該局呈交的規劃文件、收地申請及項目。我們打算要求市建局在成立初期繼續支付這些職位的費用。待地政總署及規劃署就「發展香港」的施政方針而進行的資源調配檢討完成後，我們會考慮把支付經費的責任由市建局轉歸政府。

49. 我們現正研究上文第 18 至 20 段所述上訴委員會的成立細節，並會評估所需的資源。

對經濟的影響

50. 加速進行市區重建計劃會對經濟帶來正面的影響。透過市區重建，我們可以合理地修訂過時及不協調的土地用途，提供更有效的運輸及道路網絡。整體來說，社會人士均會從中受惠。

51. 我們估計該 200 個優先重建項目會提供約 62 800 個房屋單位，或相當於 36 000 個淨增加單位（若不把重建地點原有的 26 800 個舊有單位計算在內）。該批新建單位會在約 20 年長的時間內逐步推出市場。儘管市建局可在取得行政長官會同行政會議事先批准的情況下，出售藉收回土地徵集所得的土地，但我們預期市建局會獨力或透過與發展商聯營合伙來進行大部分的市區重建項目。

對環境的影響

52. 市區設計過時及環境擠迫，是舊市區環境問題叢生的兩大主因；全面的重建計劃是一個有效的對策。擬成立的市建局，將會加快市區重建的速度，使市區的環境得到改善。進行重建期間難免大興土木，所發出的噪音、往來的工程車輛及飛揚的塵埃，均會對附近居民造成影響，當局會執行污染管制法例及准予合理的施工時限，以便有效地處理這些問題。

立法程序時間表

53. 如會議成員通過把條例草案提交立法會，立法程序時間表將會如下：

刊登憲報	二零零零年二月三日
首讀和開始二讀辯論	二零零零年二月十六日
恢復二讀辯論、委員會審議 階段和三讀	另行通知

宣傳安排

54. 我們會於二零零零年二月三日在憲報刊登《市區重建局條例草案》，並在當日發出新聞稿。

查詢

55. 如有查詢，請致電 2848 2656 與規劃地政局首席助理局長聶世蘭女士聯絡。

規劃地政局

二零零零年二月二日

《市區重建局條例草案》

目錄

條次		頁次
	第 I 部	
	導言	
1.	簡稱及生效日期	1
2.	釋義	1
	第 II 部	
	市區重建局	
3.	市建局的設立	3
4.	市建局董事會的設立	3
5.	市建局的宗旨	4
6.	市建局的一般權力	5
	第 III 部	
	向公眾負責	
7.	成員須申報利害關係	8
8.	公職人員述明公眾利益的責任	9

條次		頁次
9.	向立法會作出回答	10
 第 IV 部 財政條文		
10.	市建局的資源	10
11.	借款權力	10
12.	貸款權力	11
13.	由政府作出擔保	11
14.	盈餘資金的運用	12
15.	市建局的債項	13
16.	帳目、審計及年報	13
17.	豁免納稅	14
 第 V 部 規劃程序		
18.	業務綱領	14
19.	業務計劃	16
20.	項目的公布	18
21.	反對擬藉發展項目方式實施的項目	18

條次		頁次
22.	發展計劃	20
23.	發展項目須符合《城市規劃條例》	22

第 VI 部

土地的收回及處置

24.	局長建議收回土地的權力	22
25.	根據《收回土地條例》收回的土地的處置	23
26.	進入及視察的權力	24

第 VII 部

雜項

27.	局長可取得資料	25
28.	行政長官可作出指示	26
29.	市建局可訂立附例	26
30.	通知書的送達	27

第 VIII 部

過渡性條文

31.	《土地發展公司條例》的廢除	27
-----	---------------	----

條次		頁次
32.	財產、資產、合約等的移轉	28
33.	相應修訂	30
附表	關於董事會及其成員的條文	30

本條例草案

旨在

為進行市區重建及有關目的而設立市區重建局。

由立法會制定。

第 I 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《市區重建局條例》。
- (2) 本條例自規劃地政局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 釋義

在本條例中，除文意另有所指外 —

“土地”(land)指任何類別的土地（不論是否被水淹蓋），並包括建於該土地上的建築物；凡批租土地權益的不分割份數附帶有建於該土地上的建築物或其任何部分的獨有使用權及佔用權，則亦包括該土地的不分割份數及其附帶的一切權利，以及土地的任何產業權、權利、份數或權益；

“土發公司”(Land Development Corporation)指根據已廢除條例第 3(1)條設立的土地發展公司；

“已廢除條例” (repealed Ordinance)指根據第 31 條被廢除的《土地發展公司條例》(第 15 章)；

“市建局” (Authority)指第 3 條所設立的市區重建局；

“局長” (Secretary)指規劃地政局局長；

“非執行董事” (non-executive director)指憑藉第 4 條成為市建局董事會成員但並非執行董事的人；

“城規會” (Town Planning Board)指根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 2 條委出的城市規劃委員會；

“建築物” (building)的涵義與《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條中“建築物”的涵義相同；

“財政年度” (financial year)指由每年 4 月 1 日開始至翌年 3 月 31 日為止的期間；

“核數師” (auditor)須按照《專業會計師條例》(第 50 章)第 43 條解釋；

“執行董事” (executive director)指憑藉第 4 條成為市建局董事會成員及執行董事的人；

“項目” (project)指包括在業務計劃內並根據第 19 條獲財政司司長批准實施的 —

- (a) 第 22 條所述種類的發展計劃；
- (b) 第 23 條所述種類的發展項目；
- (c) 已廢除條例第 5(2)(b)條所述種類的發展提案；或
- (d) 已廢除條例第 13(1)條所述種類的發展計劃；

“提案” (proposal)指項目的提案；

“業務計劃” (business plan)指根據第 19 條由市建局擬備並經財政司司長批准的業務計劃；

“業務綱領” (corporate plan)指根據第 18 條由市建局擬備並經財政司司長批准的業務綱領；

“董事會” 指第 4(1)條所設立的市區重建局董事會；

“擁有人” (owner)的涵義與《建築物條例》（第 123 章）第 2(1)條中“擁有人”的涵義相同。

第 II 部

市區重建局

3. 市建局的設立

(1) 現設立一個名為市區重建局的法人團體，該法人團體具有由本條例或憑藉本條例授予的權力以及由本條例或憑藉本條例委予的職責。

(2) 市建局是一個永久延續的法人團體，須備有一個法團印章，並且可以本身名義起訴和被起訴。

(3) 市建局不得被視為政府的僱員或代理人，亦不得被視為享有政府的地位、豁免權或特權。

(4) 除非本條例的文章另有所指，否則《釋義及通則條例》（第 1 章）第 VII 部適用於市建局及市建局成員的委任。

4. 市建局董事會的設立

(1) 現設立一個名為市區重建區董事會的董事會，該董事會由以下成員組成 —

- (a) 董事會主席（“主席”1名，他同時是執行董事，須屬非公職人員；
- (b) 2名其他執行董事，須屬非公職人員；
- (c) 7名非執行董事，須屬非公職人員；及
- (d) 4名非執行董事，須屬公職人員。

(2) 所有董事會的成員，包括主席在內，均須由行政長官委任，任期不得超過3年。

(3) 行政長官可委任一名執行董事為董事會副主席，任期不得超過3年。

(4) 董事會是市建局的決策及執行機構，並據此須以市建局的名義行使由本條例或憑藉本條例授予該局的權力，以及執行由本條例或憑藉本條例委予該局的職責。

(5) 執行董事須就市建局事務的日常管理及行政向董事會負責。

(6) 附表對董事會及其成員均具效力。

5. 市建局的宗旨

市建局的宗旨為 —

- (a) 作為一個依法設立的法人團體而取代土發公司，負責透過進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，改善香港的住屋水平及已建設環境；
- (b) 透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並（如適當的話）設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；

- (c) 更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；
- (d) 透過促進對個別建築物的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀及狀況，從而防止該已建設環境頹敗；
- (e) 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物；及
- (f) 從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動，以及執行該等命令指派予市建局的其他職責。

6. 市建局的一般權力

(1) 市建局有權進行任何有利於或有助於達到第 5 條所指明或准許或賦予的宗旨、或爲了達到該等宗旨而附帶引起的事情，並且須行使該等權力以便藉發展而改善香港的住屋水平及已建設環境。

(2) 在不損害第(1)款的一般性的原則下，市建局有權而且可 —

- (a) 與任何人訂立合約（包括僱用合約）或其他協議；
- (b) 爲市建局的運作而擬備業務綱領草案及業務計劃草案；
- (c) 租用、購買或以其他方式獲取和持有在香港的任何類別的土地，作爲進行發展、爲市建局設置辦事處或爲因貫徹市建局宗旨而被遷徙的人提供居所之用；
- (d) 藉以下方式實施各種項目 —
 - (i) 根據第 22 條藉發展計劃方式；

- (ii) 根據第 23 條藉發展項目方式；
 - (iii) 第 31(4)條所指的繼續進行和完成發展提案；
 - (iv) 第 31(7)條所指的繼續進行和完成發展計劃；
- (e) 改建、建造、拆卸、保養或修葺任何建築物、處所或其任何附屬構築物；
- (f) 提供道路、行人徑、公園、康樂設施及同類空地、橋樑、排水渠、污水渠及水道、並於適當情況下加以改建、保養或修葺，但由政府或其他公共機構負責保養者及政府或其他公共機構決定由其負責保養者，則不包括在內；
- (g) 在顧及有關租戶、擁有人或佔用人的權益、福利及舒適狀況下，管理由市建局所租用、購買、獲取或以其他方式持有的任何建築物、處所或構築物，以及該等建築物、處所或構築物的公共部分，包括其任何附屬土地，並可就與上述管理有關的服務收取費用；
- (h) 管理任何由市建局擁有或持有的道路、行人徑、公園、停車場、車位、康樂設施及同類空地、橋樑、排水渠、污水渠及水道，以及其他交通及康樂設施，並可就該等服務的提供收取費用；
- (i) 預留市建局持有的任何土地作停車場之用、指定車位、控制停車場及車位的使用，並可將停車場或停車處的任何地方分配給任何類別或任何特定類型或組別的車輛使用，或給任何人或任何特定組別的人使用；
- (j) 在市建局所獲取或控制的建築物內提供固定附着物、裝置或家具，並可按市建局在收費或其他方面認為合適的條款及條件，將該等固定附着物、裝置或家具出租或借出，或以其他方式處置；

- (k) 按市建局認為合適的條款及條件，將該局當其時擁有或持有的任何土地、建築物、宅院、物業單位、船隻、貨品及實產批給、出售、轉易、轉讓、退回、交出、批租、出租、移轉或以其他方式處置；
- (l) 與任何人訂立協議，由該人管理市建局所擁有或持有的任何土地；
- (m) 為擬備任何方案以及為確定市建局任何項目所引致在人口重新安置方面的承擔，而進行該局認為合適的任何調查及普查；
- (n) 放棄租賃，或申請及同意修改租用條件，或進行任何交換；
- (o) 承擔及執行任何以推動市區重建為目標的信託，或目標與市建局任何宗旨相近或有連帶關係的信託；
- (p) 接受屬財產或其他項目的饋贈及捐贈，不論該等饋贈或捐贈是否受任何信託所規限；
- (q) 按市建局認為合適的條款及條件（包括津貼的支付、福利及薪酬）委任該局所決定委任的僱員；
- (r) 支付或提供特惠款項予任何僱員、任何去世僱員的遺產代理人或該僱員去世時受其供養的任何其他人；
- (s) 成立任何法團以進行市建局可進行的一切事情，並可將市建局認為旨在利便達致本條例所訂的市建局宗旨的目標及權力，賦予任何如此成立的法團；
- (t) 單獨或聯同任何其他人行使市建局的任何權力。

第 III 部

向公眾負責

7. 成員須申報利害關係

(1) 董事會成員，包括主席及副主席（如有的話），須於獲委任為成員後在切實可行範圍內，盡快以市建局當其時用常規或其他方法所訂定的方式，向該局申報他所擁有而屬於該局如此訂定的類別的任何利害關係，並須在其後因應情況所需而以該方式向該局申報該等利害關係。

(2) 市建局須為本條的施行，設立並維持一份登記冊（“登記冊”）。

(3) 凡任何董事會成員作出第(1)款規定的申報，市建局須安排將該成員的姓名連同申報內所載詳情記入登記冊，如任何成員其後按照該項規定作出申報，已記入登記冊的詳情須以該局認為適當的方式作增補或修訂。

(4) 市建局須將登記冊放置在其主要辦事處內，供公眾人士在任何合理時間查閱。

(5) 董事會成員，包括主席及副主席（如有的話），如在市建局訂立或擬訂立的合約中，或在董事會將會考慮、決定或訂定的任何其他事宜中，在任何方面有直接或間接的利害關係，即須遵守以下規定 —

- (a) 他如出席有關的董事會會議，則須向該會議披露其利害關係的性質，而該項披露須記錄於該次會議的會議紀錄內；
- (b) 當董事會討論或考慮該事宜時，除在以下情況下，他須避席 —
 - (i) 他並非主持該次會議的人，而主持該次會議的人准許他參與討論或考慮該事宜；或

(ii) 他是主持該次會議的人，而出席該次會議的其他成員中的多數人決定准許他參與討論或考慮該事宜；

(c) 若非如上述般獲得准許，他不得就該事宜以董事會成員身分投票或以其他方式行事；及

(d) 他不得影響或試圖影響董事會對該事宜的決定，但如他事先得到主席批准或按照(b)段行事，則不在此限。

(6) 凡有人根據第(5)款作出披露，而該人在有關的會議中無須避席，亦不准投票，則在該次會議討論或考慮與該項披露有關的事宜期間，不得將該人計算在會議的法定人數內。

(7) 市建局的任何程序的有效性，不因董事會任何成員沒有遵守本條而受影響。

(8) 董事會成員如採取合理步驟確保在市建局會議上以提出和宣讀書面通知的方式作出披露，則無須親自出席該局會議以作出第(5)款規定他須作出的披露。

8. 公職人員述明公眾利益的責任

在董事會的會議中，任何出席的身為公職人員的成員，如認為市建局將會或正在考慮、決定或訂定的任何事宜，違反或可能違反公眾利益，或引起或可能引起公眾利益問題，或使公眾利益問題或可能使該問題成為爭論點，則 —

(a) 他須向與會者述明他對公眾利益與有關事宜之間的關係的意見；如適當的話，他亦須述明以他的意見，與公眾利益發生實際或潛在衝突的情況怎樣產生或會怎樣產生；及

(b) 除非他已根據第 7(1)或(5)條作出與該事宜有關的申報或披露，否則第 7(5)(b)、(c)及(d)條就該事宜而言並不適用，

而何謂公眾利益，則以該成員所理解者為準。

9. 向立法會作出回答

立法會轄下的委員會及小組委員會均可要求主席及執行董事出席立法會委員會及小組委員會的會議，而他們須遵從該等要求。主席及執行董事須回答立法會議員在會議上提出的問題。

第 IV 部

財政條文

10. 市建局的資源

(1) 市建局的資源計有 —

- (a) 經立法會撥給市建局使用並由政府付給該局的所有款項；
- (b) 市建局為其宗旨而收取的所有其他款項及財產，包括費用、租金、利息、利息及累積收入。

(2) 市建局獲付給或所收取的所有款項，須存入獲香港金融管理局發牌的銀行。

(3) 庫務局局長可就市建局在任何財政年度內可支出的款額，向市建局作出一般性或具體性的書面指示，而市建局須遵從該等指示。

(4) 市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。

11. 借款權力

(1) 市建局可按財政司司長批准的條款及條件，向政府借取該局為根據本條例執行職責而需要的款項。

(2) 在符合第(3)款的規定下，市建局可向政府以外的渠道以透支方式借取該局為根據本條例履行責任或執行職責而需要的款項。

(3) 庫務局局長可就市建局根據第(2)款可借取的款額，向市建局作出一般性或具體性的書面指示，而市建局須遵從該等指示。

(4) 市建局在財政司司長批准下，可向政府以外的渠道以透支以外的方式借取該局為根據本條例履行責任或執行職責而需要的款項。

(5) 貸款予市建局的人無須查究該局借取該款項是否合法或合乎規定，或所借款項是否已由該局正當運用，亦無須因有任何不合法或不合乎規定的事，或因該局將該款項運用不當或不予運用而蒙受不利。

(6) 市建局在財政司司長批准下，可將其全部或任何部分的財產作出押記，作為所借取款項的償還保證。

12. 貸款權力

(1) 市建局可為實施其任何項目而按該局認為合適的條款及條件向任何人貸款。

(2) 庫務局局長可就市建局根據第(1)款可貸出的款額，向市建局作出一般性或具體性的書面指示，而市建局須遵從該等指示。

13. 由政府作出擔保

(1) 立法會可不時藉決議授權財政司司長代政府就以下事項作出擔保 —

- (a) 償還市建局的借款或清償該局的其他債項，以及支付借款或債項的利息、加付款或其他收費；及
- (b) 贖回或償還該局所發行的債券、票據或其他證券，以及支付該等債券、票據或證券的利息、溢價或其他收費，

但擔保總額不得超過決議所指明的款額，並須受決議所指明的條款或條件所規限。

(2) 根據第(1)款作出的擔保如包括利息、因任何價格變動條款的實施而須付的款額、加付款或其他收費，則不得僅以授權作出擔保的決議雖有指明該等利息、款額、加付款或收費，但沒有列出該等項目的總款額，或所列出的款額不包括該等項目為理由，而使擔保無效。

(3) 政府為履行根據第(1)款作出的擔保而需要的款項，須由政府一般收入撥出和支付，而政府就如此支付的款項所收取的還款或利息，須撥入政府一般收入。

(4) 如政府依據一項根據第(1)款作出的擔保，就任何以按揭、特定押記或浮動押記作保證的債項而付款給市建局的債權人，則該局須向政府連利息償還該筆款項，利率則由財政司司長訂定；而自付款時起，政府即擁有憑藉該項按揭或押記而歸屬債權人的所有補救的利益，並無須經債權人轉讓，即可以本身名義自由行使根據該項按揭或押記而產生的權利及權力。

14. 盈餘資金的運用

(1) 市建局可將在任何財政年度中非即時需要支用的款項，以財政司司長批准的投資方式進行投資。

(2) 如在任何財政年度中，市建局的收入超過就以下項目作支出所需的總額 —

- (a) 支付該局可恰當地從收入帳支付的總開支；及
- (b) 使該局能 —
 - (i) 將該局合理地認為足夠的款項撥作儲備；
 - (ii) 支付該局所欠款項，不論當其時是否在法律上到期應付，

則財政司司長在諮詢該局後，可向該局作出指示，規定該局將全部或部分超額款項付予政府，而該局須遵從該等指示。

(3) 除根據第(2)款作出的指示另有規定外，市建局可將該款所述的任何超額款項 —

(a) 運用於該局所決定的該局宗旨上；或

(b) 撥作儲備，不論是作一般用途或特別用途，

或將部分作上述其中一項用途，部分則作另一項用途。

(4) 政府根據第(2)款收取的任何款項，須撥入政府一般收入。

15. 市建局的債項

(1) 市建局欠政府的債項相等於 —

(a) 該局根據第 10(1)(a)條收取的所有款項；

(b) 政府為該局的利益而直接或間接招致的所有開支。

(2) 財政司司長須藉其親自簽署的證明書，釐定該債項及其利息的款額，並可基於充分因由而調低或提高經如此證明的款額。

(3) 第(1)及(2)款所指的市建局債項及其利息，須按財政司司長指示的方式清償。

16. 帳目、審計及年報

(1) 市建局須備存妥善的帳目及關於帳目的妥善紀錄。

(2) 市建局須於任何財政年度終結後，在切實可行範圍內盡快（但無論如何不得遲於該年度終結後 3 個月）擬備一份該局的帳目報表，該份報表須包括收支結算表及資產負債表。

(3) 市建局須委任一名核數師，該名核數師須在切實可行範圍內盡快審計第(2)款規定的帳目，並須就該等帳目向該局呈交報告。

(4) 市建局須於任何財政年度終結後，在切實可行範圍內盡快（但無論如何不得遲於該年度終結後 6 個月）向財政司司長提交 —

- (a) 該局該年度的事務報告；
- (b) 該局該年度的帳目一份；及
- (c) 核數師就該等帳目作出的報告，

而財政司司長須安排將該等報告及帳目提交立法會省覽。

17. 豁免納稅

市建局獲豁免而無需繳交《稅務條例》（第 112 章）下的徵稅。

第 V 部

規劃程序

18. 業務綱領

(1) 市建局須於每個財政年度終結前的 3 個月開始之日或該日之前，將一份自下個財政年度首日起計的 5 年期業務綱領草案呈交財政司司長批准，該草案須涵蓋該期間內 —

- (a) 市建局將予實施的提案計劃，包括開始實施的日期，並就每項提案述明該提案是根據第 22 條藉發展計劃方式或是根據第 23 條藉發展項目方式而實施的；

- (b) 市建局的第 6(2)(d)(iii)及(iv)條所述種類的發展提案及發展計劃的實施計劃，包括開始實施的日期，並就每個項目述明該項目是根據已廢除條例第 13(1)條藉發展計劃方式或是根據已廢除條例第 5(2)(b)條藉發展提案方式而實施的；
- (c) 市建局為完成(a)段所述計劃而擬備的財政計劃，包括 —
 - (i) 下列各項的預計收支 —
 - (A) 已開始實施的項目；
 - (B) 將於該期間開始實施的提案；
 - (C) 已開始實施的第 6(2)(d)(iii)及(iv)條所述種類的發展提案及發展計劃；
 - (D) 將於該期間實施的第 6(2)(d)(iii)及(iv)條所述種類的發展提案及發展計劃；
 - (ii) 為提供資金予提案及已開始實施或將於該財政年度終結前開始實施的項目而需要從政府或政府以外的渠道借取的款額，以及該等貸款的償還時間表；及
 - (iii)該局實施該計劃所需的人手。

(2) 市建局須於成立後，在切實可行範圍內盡快將其首個業務綱領草案呈交財政司司長批准。

(3) 市建局在擬備其提案計劃及項目實施計劃時 —

- (a) 須依循在局長為施行本條而不時就該等提案及項目的實施所擬備的市區重建策略中列明的指引；
 - (b) 須在切實可行範圍內，將第 6(2)(d)條所述種類的項目（但僅限於在該市區重建策略中列明的範圍內）的提案包括在內；
 - (c) 可提議將該局認為適合包括在業務綱領內的任何其他提案或任何其他項目的實施包括在業務綱領內，讓財政司司長批准。
- (4) 財政司司長對市建局所呈交的業務綱領草案，可 —
- (a) 加以修訂或不加修訂而予以批准；或
 - (b) 不予批准。

19. 業務計劃

(1) 市建局於呈交第 18(1)條所述的業務綱領草案時，須同時將下個財政年度的業務計劃草案呈交財政司司長批准，該業務計劃草案須涵蓋該年度內 —

- (a) 該局將予實施的提案的計劃，包括開始實施的日期，並就每項提案述明該提案是根據第 22 條藉發展計劃方式或是根據第 23 條藉發展項目方式而實施的；
- (b) 該局的第 6(2)(d)(iii)及(iv)條所述種類的發展提案及發展計劃的實施計劃，包括開始實施的日期，並就每個項目述明該項目是根據已廢除條例第 13(1)條藉發展計劃方式或是根據已廢除條例第 5(2)(b)條藉發展提案方式而實施的；
- (c) 實施下列各項所需的資源 —

- (i) 已開始實施的項目；
 - (ii) 將於下一財政年度開始實施的提案；
 - (iii) 已開始實施的第 6(2)(d)(iii)及(iv)條所述類型的發展提案及發展計劃；
 - (iv) 將於下一財政年度內開始實施的第 6(2)(d)(iii)及(iv)條所述類型的發展提案及發展計劃；
- (d) 市建局的收支預算；
- (e) 為提供資金予提案及已開始實施或將於該財政年度終結前開始實施的項目而需要從政府或政府以外的渠道借取的款額，以及該等貸款的償還時間表；及
- (f) 為收容因各提案及項目而將被遷徙的人而需要提供的居所的預計數目。

(2) 市建局須於成立後，在切實可行範圍內盡快將其首個業務計劃草案呈交財政司司長批准。

(3) 除非獲得財政司司長事先批准，否則市建局不得根據第 22 條藉發展計劃方式或根據第 23 條藉發展項目方式，實施沒有包括在業務綱領或業務計劃內的提案或該等計劃沒有涵蓋的提案。

(4) 除非獲得財政司司長事先批准，否則市建局不得根據已廢除條例第 13(1)條藉發展計劃方式或根據已廢除條例第 5(2)(b)條藉發展提案方式，實施沒有包括在業務綱領或業務計劃內或沒有為該等計劃所涵蓋的第 6(2)(d)(iii)及(iv)條所述類型的發展提案及發展計劃。

(5) 財政司司長對市建局所呈交的業務計劃草案，可 —

- (a) 加以修訂或不加修訂而予以批准；或
- (b) 不予批准。

20. 項目的公布

(1) 為實施某個項目，市建局須於一個月的期間（“公布期”）內在每期憲報刊登公告，公布該項目開始實施的日期、第(3)(a)款所述資料的摘要以及關於該項目的資料將於何時何地展示和讓公眾查閱，並須於公布期內每星期一次在一份中文及一份英文的本地報章公布該等日期、摘要、時間及地點。

(2) 項目開始實施的日期，是關於該項目的公告首次在憲報刊登的日期。

(3) 市建局須展示以下與項目有關的資料讓公眾查閱 —

(a) 項目的一般性質及影響的說明；及

(b) 劃定項目的土地界線的圖則。

(4) 在不損害《收回土地條例》（第 124 章）的原則下，市建局可參照憲報所公布的項目開始實施的日期，或參照根據第 21(8)或 22(8)條（視屬何情況而定）所決定的項目有關部分開始實施的日期，以按照市建局不時公布的政策，決定某人因市建局實施該項目而可收取補償、款項或其他利益（包括在有需要情況下獲提供其他居所）的資格。

(5) 就本條而言，“項目” (project)視乎情況而指 —

(a) 第 22 條所述種類的發展計劃；或

(b) 第 23 條所述種類的發展項目。

21. 反對擬藉發展項目方式實施的項目

(1) 任何人如認為他將會受根據第 20(1)條刊登的公告所提述的擬根據第 23 條藉發展項目方式實施的項目所影響，並欲反對該項發展項目的實施，可於公布期內將一份他反對該項目的陳述書送交市建局。

(2) 第(1)款所述的陳述書須列明 —

- (a) 反對的性質及理由；
- (b) (凡對發展項目作出修訂則該項反對即會消除) 建議作出的修訂。

(3) 市建局須考慮所有反對書，並須於公布期屆滿後 3 個月內，將有關發展項目、該局對該等反對書所作的評議以及沒有撤回的反對書，呈交局長考慮。

(4) 局長須考慮有關發展項目及沒有撤回的反對書，並須因應該等反對書而就是否對該發展項目作出修訂以處理根據第(1)款提出的反對，或就是否授權市建局着手進行該發展項目（授權時可對該項目作出修訂，亦可不對該項目作出修訂），或就是否拒絕授權進行該項目，作出決定。

(5) 若公布期屆滿而無人提出反對，則局長可授權市建局着手進行有關發展項目。

(6) 如局長覺得他為處理根據第(1)款提出的反對而根據第(4)款作出的修訂，影響任何並非屬於反對者的土地，局長須向該土地的擁有人送達關於該項修訂的書面通知，或如局長認為是適宜及切實可行的，以廣告或其他方式向該擁有人發出通知，將該項修訂告知該擁有人。

(7) 第(6)款所述的其他土地的擁有人如欲反對局長根據第(4)款作出的修訂，須於局長根據第(6)款送達或發出通知後 14 天內，將一份提出該項反對的陳述書送交局長。局長須考慮該陳述書，並鑑於該項反對而決定是否授權市建局着手進行該項目（授權時可對該項目作出修訂，亦可不對該項目作出修訂），並須向該擁有人送達關於該決定的書面通知。

(8) 凡局長根據第(4)或(7)款（視屬何情況而定）授權市建局着手進行某發展項目，並於授權時對該項目作出修訂，而有關修訂是包括擴大該項目的土地界線的，則就該項目涉及根據第(3)款呈交的原有發展項目所沒有包含的土地的那一部分而言，其開始實施日期是根據第(6)款送達或發出通知的日期。而就該項目涉及根據第(3)款呈交的原有發展項目所包含的土地的那一部分而言，其開始實施日期則依然是第 20(2)條所規定的日期。

(9) 凡局長根據第(4)或(7)款（視屬何情況而定）決定授權市建局着手進行某發展項目，不論授權時有否對該項目作出修訂，他須下令該局將關於授權進行該項目的公告，連同關於該獲授權進行的項目並屬第20(3)(a)及(b)條所述種類的資料的摘要，於憲報刊登。如任何人要求市建局提供關於該獲授權進行的項目的屬第20(3)(a)及(b)條所述種類的資料讓其查閱，該局須向該人提供該等資料。

22. 發展計劃

(1) 市建局可按照本條藉發展計劃方式實施任何項目。

(2) 就擬根據本條藉發展計劃方式實施的項目而提出的反對，將不予以受理或考慮，而第21條所列明的反對程序，對於任何該等項目及對於該等項目藉發展計劃方式實施一事，均不適用。

(3) 發展計劃須載有市建局認為有關的事宜，並須 —

(a) 包括一份圖則，而該份圖則可載有根據《城市規劃條例》（第131章）第3或4條草圖可載有的任何內容；

(b) 列明該局擬如何實施該項發展計劃，包括列明該項計劃是由該局單獨實施，或是由該局聯同他人實施；並須列明在該項計劃所訂範圍內的土地，哪部分是由該局擁有或租用的；至於並非由該局擁有或租用的土地，則須列明該局為獲取該等土地而已作出或打算作出的安排；

(c) 載有該局對因實施該項發展計劃而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括就因該項計劃的實施而被遷徙的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則評估能否在實施該項計劃所引致的上述遷徙發生前作出安排提供該等居所。

(4) 在不影響第(3)(a)款的一般性的原則下，根據該款擬備的圖則，可規定須就所有或任何目的根據《城市規劃條例》（第131章）第16條取得許可的批給，並可禁止任何與根據該款擬備的發展計劃不相容的發展。

(5) 市建局可將根據第(3)(a)款擬備的圖則呈交城規會供其根據第(6)款考慮。

(6) 在有任何根據第(3)(a)款擬備的圖則呈交城規會時，城規會可 —

(a) 認為該圖則適宜公布；

(b) 認為該圖則在作出城規會所指明的修訂後適宜公布；或

(c) 拒絕認為該圖則適宜公布。

(7) 城規會根據第(6)(a)或(b)款認為適宜公布的圖則，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》（第 131 章）而擬備的草圖，該條例的條文亦據此適用。

(8) 凡任何根據第(7)款被當作是城規會擬備的草圖的發展計劃草圖，由城規會根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 6 或 7 條修訂，而該修訂是包括擴大圖則內的土地界線的，則就該發展計劃涉及在擴大了的土地界線內的新增土地的那一部分而言，其開始實施日期是根據該條例第 6(7)條首次發出通知的日期，或是該修訂根據該條例第 7 條首次展示供公眾查閱的日期（視屬何情況而定）。而就該發展計劃涉及城規會根據第(6)款公布的原有發展計劃所包含的土地的那一部分而言，其開始實施日期則依然是第 20(2)條所規定的日期。

(9) 凡任何憑藉第(7)款當作是草圖的圖則根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 5 條而展示，則由該圖則的展示首次在憲報公布的日期開始，該圖則即取代或按照該圖則的意旨而修訂該條例所指與該份圖則所劃定及描述的地區有關的任何草圖或核准圖。

(10) 凡任何憑藉第(7)款當作是草圖的圖則遭行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 9 條拒絕核准，該項拒絕須在憲報公布，該條例所指而根據第(9)款曾被該份圖則取代或修訂的任何草圖或核准圖，即因該項拒絕而恢復有效。

23. 發展項目須符合《城市規劃條例》

(1) 在符合第(2)款的規定下，市建局可藉發展項目方式實施任何項目。

(2) 在將任何項目作為發展項目實施時，市建局須確保該項目是一個可憑藉為施行《城市規劃條例》（第 131 章）而擬備的任何草圖或核准圖而合法實施的項目；如根據該草圖或核准圖的規定，須取得該條例第 16 條所指的許可方可實施該項目，則該局須確保所規定的許可已經取得。

第 VI 部

土地的收回及處置

24. 局長建議收回土地的權力

(1) 市建局可向局長提出書面申請，要求他向行政長官會同行政會議建議 —

(a) 就業務綱領及業務計劃內所載或根據第 19 條獲財政司司長批准的發展計劃而言，在根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 9 條取得行政長官會同行政會議對憑藉本條例第 22(7)條當作是草圖的圖則的核准後，根據《收回土地條例》（第 124 章）收回該圖則範圍內的任何土地；或

(b) 就業務綱領及業務計劃內所載或根據第 19 條獲財政司司長批准的發展項目而言，在根據第 21(4)、(5)或(7)條取得局長對發展項目的授權後，根據《收回土地條例》（第 124 章）收回市建局為實施該發展項目所需的任何土地。

(2) 就 —

- (a) 發展計劃而言，除非市建局的申請是在行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 9 條核准根據第 22(3)(a)條擬備的圖則後 12 個月內向局長提出的，否則局長不得根據第(1)款作出建議；
 - (b) 發展項目而言，除非市建局的申請是在局長根據第 21(4)、(5)或(7)條授權着手進行該項目後 12 個月內向局長提出的，否則局長不得根據第(1)款作出建議。
- (3) 第(1)款所指的申請須列明下述資料以供局長考慮 —
- (a) 市建局會自行或聯同其他人實施該項發展計劃或發展項目，還是會將如此收回的土地售予其他人；
 - (b) 就發展計劃而言，該局對因實施該計劃而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括就因該計劃的實施而被遷徙的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則評估能否在實施該計劃所引致的上述遷徙發生前作出安排提供該等居所；
 - (c) 就發展項目而言，該局對因實施該項目而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括就因該項目的實施而被遷徙的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則評估能否在實施該項目所引致的上述遷徙發生前作出安排提供該等居所。

(4) 依據局長根據本條所作建議而進行的土地收回，須當作為《收回土地條例》（第 124 章）所指的收回作公共用途。

25. 根據《收回土地條例》收回的土地的處置

(1) 市建局根據《收回土地條例》（第 124 章）收回的土地，如屬為某發展計劃或發展項目而收回的，則除非行政長官會同行政會議已事先批准，否則該局不得將該等土地出售或處置。

(2) 行政長官會同行政會議在根據第(1)款給予批准時，可就市建局可出售或處置所有收回的土地還是只可出售或處置部分的收回的土地，作出決定。

26. 進入及視察的權力

(1) 為擬備第 22(3)(c)及 24(3)(b)及(c)條所規定的評估，局長或他以書面授權的人，可在合理的時間進入和視察任何位於某發展計劃或發展項目的範圍內的土地或任何其上的處所。

(2) 局長可將第(1)款所訂定的進入及視察的權力轉授予市建局。

(3) 根據第(1)款發出的授權書，可授權市建局或該局在該授權書發出之前已以書面授權的人為達到發出該授權書的目的，而在所需的情況下及在所需的時間進入有關土地或任何其上的處所。

(4) 如局長、市建局、局長以書面授權的人或市建局根據獲轉授的權力書面授權的人未能按照第(1)款進入有關土地或任何其上的處所，他可向擁有人及佔用人送達書面通知，要求准予如此進入和視察；在自通知書送達起計的 48 小時屆滿後或在通知書的送達當作已完成（兩者以較遲者為準）時，他即可於日間任何合理時間，使用所需武力進入和視察該土地或處所，並錄取他認為合適的詳情。

(5) 凡市建局、局長以書面授權的人或市建局根據獲轉授的權力書面授權的人根據一份根據本條發出的授權書進入任何土地或處所，均須出示其授權書，並可要求任何在該土地上或在該處所內的人 —

(a) 提供其身分、姓名及地址的詳情，以及出示其根據《人事登記條例》（第 177 章）獲發的身分證以供查閱；或

(b) （如該人當時看來是該土地或處所的負責人或主管人）提供就施行本條而言屬必需的資料，或給予就施行本條而言屬必需的協助。

(6) 根據第(3)款發出的授權繼續有效，直至需要進入有關土地或處所所為的目的已達到為止。

(7) 任何人如無合理辯解而 —

- (a) 妨礙局長、市建局、局長以書面授權的人或市建局獲轉授的權力書面授權的人根據本條進入或視察任何土地或任何其上的處所；
- (b) 在根據第(5)(a)款被要求提供其身分、姓名及地址的詳情及出示其根據《人事登記條例》（第 177 章）獲發的身分證以供查閱時，拒絕提供該等詳情或拒絕出示其身分證；或
- (c) 在根據第(5)(b)款被要求提供資料或給予協助時，拒絕提供該等資料或拒絕給予該等協助，

即屬犯罪 —

- (i) 如屬首次定罪，可處罰款\$2,000；
- (ii) 如屬再次定罪，可處罰款\$10,000。

第 VII 部

雜項

27. 局長可取得資料

市建局須在局長提出要求時，給予他充分的便利，讓他取得與該局的財產及事務有關的資料，並須按局長所規定的方式及時間，向他提供與該局的財產及事務有關的申報表、帳目及其他資料，並給予他核實所提供資料的便利。

28. 行政長官可作出指示

行政長官如認為爲了公眾利益有此需要，可就市建局權力的行使或職責的執行而向該局作出書面指示，而該局須遵從該等指示。

29. 市建局可訂立附例

- (1) 市建局可訂立附例，規管各人在以下地方的行爲 —
 - (a) 該局所租用、購買、獲取或以其他方式擁有或持有的土地、建築物、處所或構築物，以及其公共部分；
 - (b) 該局所擁有或持有的道路、行人徑、公園、停車場、車位、康樂設施及同類空地、橋樑、排水渠、污水渠及水道，以及其他交通及康樂設施。
- (2) 以下條文適用於根據第(1)款訂立的附例 —
 - (a) 如此訂立的附例可訂定，凡違反附例中指明的條文，即屬犯罪，並可爲此訂明不超過罰款\$10,000的罰則；
 - (b) 在不損害任何與刑事罪行的檢控有關的條例或律政司司長與刑事罪行的檢控有關的權力的原則下，根據任何如此訂立的附例而提出的檢控，可用市建局名義提出；
 - (c) 所有如此訂立的附例均須經立法會批准；
 - (d) 市建局須安排爲所有如此訂立的附例印製副本，並將副本備存於該局的主要辦事處，可供以合理價錢出售給任何人。

30. 通知書的送達

根據本條例須予送達的通知書，可用以下方式送達 —

- (a) 將通知書面交送達；
- (b) 將通知書以掛號郵遞寄往送達對象的最後爲人所知的業務地址或住址；
- (c) 如通知書是關乎任何處所或其部分的，可將通知書留交該處所或該部分的成年佔用人，或將通知書張貼在該處所的某個顯眼位置或該處所附近的某個顯眼位置，或張貼在該處所或該部分的顯眼部分；或
- (d) 凡通知書是關乎土地的，可將該通知書張貼在該土地的某個顯眼位置或該土地附近的某個顯眼位置。

第 VIII 部

過渡性條文

31. 《土地發展公司條例》的廢除

(1) 在本條例第 II 至 VIII 部開始實施的日期當日（在本條中稱爲“有關日期”），《土地發展公司條例》（第 15 章）即予廢除，而土發公司即予解散。

(2) 自有關日期起，根據已廢除條例批予土發公司並在緊接該日之前有效的任何租契、租賃、許可證或牌照，須自該日起按相同的條款、契諾及條件繼續有效，猶如該租契、租賃、許可證或牌照（視屬何情況而定）是批予市建局的一樣。

(3) 自有關日期起，凡任何文件提述已廢除條例，在爲保留該文件的效力所需的範圍內，須解釋爲提述本條例或解釋爲包括提述本條例。

(4) 在符合第(5)及(6)款的規定下，在有關日期，凡有任何發展提案已按照已廢除條例第 5(2)(b)條擬備，該提案可由市建局繼續進行和完成，猶如已廢除條例未被廢除一樣，而土發公司的權力及職責均由市建局行使及執行。

(5) 在市建局爲此向局長以書面提出請求下，局長可將已廢除條例第 15(4)(c)及(5)條視爲不適用於依據第(4)款所述種類的發展提案而作的收回，而已廢除條例第 15(2)(b)條所指明的情況，則可被解釋爲被建議收回的有關土地，是土發公司爲實施根據已廢除條例第 5(2)(b)條授權擬備及實施的有關發展提案而需用的。

(6) 局長可要求市建局提供他認爲爲支持該局根據第(5)款提出的請求而需提供的資料。

(7) 在符合第(8)及(9)款的規定下，在有關日期，凡有任何發展計劃已按照已廢除條例第 13(1)條擬備，該發展計劃可由市建局繼續進行和完成，猶如已廢除條例未被廢除一樣，而土發公司的權力及職責均由市建局行使及執行。

(8) 在市建局爲此向局長以書面提出請求下，局長可將已廢除條例第 15(3)(b)及(5)條視爲不適用於依據第(7)款所述種類的發展計劃而作的收回，而已廢除條例第 15(2)(a)條所指明的情況，則可被解釋爲被建議收回的有關土地，是在憑藉已廢除條例第 14(3)條當作是草圖的圖則所劃地區內的。

(9) 局長可要求市建局提供他認爲爲支持該局根據第(8)款提出的請求而需提供的資料。

32. 財產、資產、合約等的移轉

(1) 在本條例第 II 至 VIII 部生效日期當日（在本條中稱爲“有關日期”）由土發公司擁有的所有不動產，均須自該日起憑藉本條例由市建局擁有，年期爲各別政府租契設定的年期所餘部分，但須受各別政府租契所載和所保留的契諾、條件、約定條件、原權益保留條款、新權益保留條款、但書及權力規限。

(2) 土發公司從城規會、局長、財政司司長或行政長官會同行政會議取得並且在緊接有關日期之前有效的許可及批准，均須於該日按相同的條款及條件移轉予市建局。

(3) 任何歸屬土發公司的可移動財產、權利及特權，均須於有關日期按相同的條款及條件歸屬市建局，而市建局亦須履行土發公司在該日所須履行的義務及法律責任。

(4) 在有關日期，與土發公司有關以及與土發公司在已廢除條例下的運作有關的所有簿冊、文據、文件、會議紀錄、設備、收據及帳目，均須交付市建局。

(5) 每份由土發公司訂立並在緊接有關日期之前屬有效的合約（包括每份僱用合約及與任何人訂立的其他協議），自該日起須猶如是市建局取代了土發公司一樣而具有效力，而該等合約及其他協議可由該局強制執行，亦可針對該局而強制執行。

(6) 在緊接有關日期之前既有的由土發公司提出或是針對該公司而提出的法律申索，包括現有的、未來的、實有的及或有的申索，以及由該公司提起或是針對該公司提起的司法程序，不得僅因《土地發展公司條例》（第 15 章）被廢除的事實而中止；任何仍待在法院或審裁處進行的法律程序，均以市建局取代土發公司作為當事人。

(7) 土發公司在緊接有關日期之前所擁有的財產，連同所附帶的任何既有申索或法律責任一併轉歸市建局；任何據法權產如是憑藉本款轉歸市建局的，則該局可就該等據法權產提起訴訟、進行追討或採取法律行動，而無須將該等據法權產已轉歸該局一事通知受該等據法權產約束的人；而且在沒有限制下，現規定土發公司所持有的保險單以及商標、版權及其他知識產權權利的利益，均轉歸該局。

(8) 在緊接有關日期之前既有的任何土發公司僱員公積金供款或非供款計劃，自該日起繼續運作，猶如該等計劃是本由市建局所設的。受該等計劃的安排保障的土發公司僱員，須視為是市建局的僱員，而該局亦在該等計劃的一切安排中取代土發公司。

(9) 自有關日期起，市建局須按土發公司與政府在該日之前訂定的條款及條件，付還土發公司尚欠政府的《貸款基金》（第 2 章，附屬法例）附表第 I 部第 1(k)段所提述的貸款。

33. 相應修訂

(1) 《防止賄賂條例》（第 201 章）附表 1 現予修訂，廢除第 51 項而代以 —

“51. 市區重建局。”。

(2) 《保障投資者條例》（第 335 章）的附表第 IVA 部現予修訂，廢除第 8 項而代以 —

“8. 市區重建局。”。

(3) 《申訴專員條例》（第 397 章）附表 1 第 I 部現予修訂，廢除“土地發展公司”而代以 —

“市區重建局”。

附表

[第 4 條]

關於董事會及其成員的條文

1. 委任及解除委任的條款及條件

(1) 行政長官須決定委任以下人士的條款及條件 —

- (a) 董事會主席；
- (b) 董事會副主席（如有的話）；及
- (c) 董事會執行董事。

(2) 並非公職人員的非執行董事，須按照其委任條款而任職和離職，並在不再是董事會成員時仍有資格再獲委任。

(3) 並非公職人員的非執行董事，可隨時以書面通知行政長官而辭職。

(4) 獲委任為非執行董事的公職人員，其任免由行政長官酌情決定。

(5) 如行政長官信納任何根據本條例第 4 條獲委任的董事會成員 —

(a) 未經董事會許可而連續 3 次沒有出席董事會會議；

(b) 已破產或已與其債權人作出任何債務償還安排；

(c) 因身體或精神上的疾病以致無行為能力；或

(d) 因其他理由不能夠或不適宜執行成員的職責，

行政長官可宣布其成員席位懸空，並須以行政長官認為適當的方式就該事實作出通知，而該項宣布一經作出，該席位即告懸空。

2. 須支付予董事會成員的費用及津貼

(1) 董事會可向其非執行董事支付財政司司長所釐定的費用及津貼。

(2) 第(1)款不適用於身為公職人員的董事會成員。

3. 會議法定人數

(1) 董事會會議的法定人數為不少於當其時董事會成員的半數。如有任何成員就某事宜被取消資格參與董事會的決定或商議，則就董事會決定或商議該事宜所需的法定人數而言，該成員不得被計算在內。

(2) 董事會會議上決定的一切事宜，須由出席會議並表決的成員以過半數票決定；如票數均等，主席或其他主持會議的成員除其原有票外，亦有權投決定票。

4. 董事會的程序

(1) 在符合本附表的規定下，董事會有權規管其本身的程序，包括由符合會議法定人數的成員在不召開會議的情況下作出董事會的決定的方式。

(2) 市建局可藉在董事會各成員之間傳閱文件的方式處理其任何事務，不論任何該等成員是否身在香港；而由過半數成員以書面通過的決議，具有猶如是在董事會會議上通過一樣的效力及作用。

5. 董事會可成立委員會

(1) 為更有效地貫徹市建局的宗旨及行使該局的權力，董事會可成立董事會認為合適的委員會，並委任委員會的成員。

(2) 並非董事會成員的人有資格獲委任為根據第(1)款成立的委員會的成員。

(3) 根據第(1)款成立的委員會的主席由董事會委任，而其成員人數亦由董事會訂定。

(4) 在符合董事會作出的轉授的條款或董事會的指示的規定下，委員會 —

- (a) 可行使獲轉授的權力及執行獲轉授的職責，效力猶如委員會即為董事會本身一樣；
- (b) 在無相反證明的情況下，須被推定為按照轉授條款行事；
- (c) 可規管其本身的程序。

(5) 根據第(1)款成立的委員會的程序，不得因委員會任何成員的委任有欠妥之處，或因任何該等成員在進行該項程序的會議上缺席，或因該等成員的席位懸空而致無效。

6. 董事會權力的轉授

(1) 除第(2)款另有規定外，董事會可用書面將其任何權力轉授予任何根據第 5(1)條成立的委員會，並可按董事會認為合適與否而附加或不附加限制或條件。

(2) 董事會不得將進行以下事項的權力轉授 —

- (a) 成立委員會；
- (b) 對與市建局僱員的薪酬及僱用條款和條件有關的事宜作出決定；
- (c) 設立、管理及掌管或訂立安排以設立、管理及掌管任何基金或計劃，以便向市建局僱員提供退休金、酬金及退休利益；
- (d) 於任何財政年度終結後，提供市建局該年度的事務報告、該局該年度的帳目一份及核數師就該等帳目作出的報告；
- (e) 將發展計劃的圖則呈交城規會；及
- (f) 要求局長向行政長官會同行政會議建議收回任何土地。

7. 市建局的文件

(1) 董事會在行使其權力或執行其職責時，可訂立和簽立任何文件；而在任何與行使其權力或執行其職責時合理附帶或相應引起的事宜有關方面，亦可訂立和簽立任何文件。

(2) 任何文件如看來是以市建局的法團印章簽立的，須予接納為證據，而除非相反證明成立，否則該文件須當作已妥為簽立。

(3) 凡有一份由董事會主席簽署的證明書，證明一份看來是由市建局或代該局訂立或發出的文書是由該局或代該局訂立或發出的，該證明書即為該事實的確證。

(4) 任何合約或文書若由不屬法人團體的人士訂立或簽立即無須加蓋印章而訂立或簽立，則該合約或文書可由董事會主席或任何獲董事會為此以書面一般授權或特別授權的執行董事代表該局訂立或簽立。

8. 市建局僱員

(1) 董事會須訂定 —

(a) 市建局僱員的薪酬以及僱用條款和條件；及

(b) 市建局僱員的工作及行為標準，以及關於該等僱員停職或解僱的事項。

(2) 董事會須訂定技術顧問及專業顧問的薪酬、延聘條款和條件及延聘方式。

(3) 董事會可 —

(a) 發放或提供資金以備發放退休金、酬金及退休利益予市建局僱員；

(b) 為市建局僱員及受他們供養的人的福利，提供其他利益；及

(c) 授權付款予市建局已故僱員的遺產代理人，或在該僱員去世時受他供養的任何人，不論該款項是否在法律上應付的。

(4) 為提供資金作第(3)款所提述的退休金、酬金、利益及付款之用，董事會可 —

- (a) 設立、管理和掌管任何基金或計劃；或
- (b) 與政府、任何公司或組織作出安排，由政府、該公司或組織單獨或聯同市建局設立、管理和掌管任何基金或計劃。

(5) 董事會可向第(4)款所提述的任何基金或計劃供款，亦可規定市建局僱員向該等基金或計劃供款。

摘要說明

本條例草案的目的是 —

- (a) 設立一個名為市區重建局的法定法團以取代土地發展公司，透過進行市區重建來改善香港的已建設環境；
- (b) 訂定市區重建局的架構、宗旨及權力；及
- (c) 列出有關市區重建局擬實施的發展計劃及發展項目的規劃及土地收回程序。

2. 第 I 部包括的草案第 1 及 2 條是導言部分的條文；草案第 2 條列出本草案所用詞語的定義。

3. 第 II 部包括草案第 3 至 6 條，該部設立市區重建局 —

- (a) 草案第 3 條設立市區重建局（“市建局”）；
- (b) 草案第 4 條訂定市建局董事會是該局的決策及執行機構；
- (c) 草案第 5 條列出市建局的宗旨；

(d) 草案第 6 條列出市建局的一般權力。

4. 第 III 部包括草案第 7 至 9 條，該部處理市建局向公眾負責的問題 —

(a) 草案第 7 條規定市建局董事會成員須申報利害關係；

(b) 草案第 8 條處理公職人員述明公眾利益的責任；

(c) 草案第 9 條規定市建局董事會主席及執行董事須應要求出席立法會會議。

5. 第 IV 部包括草案第 10 至 17 條，該部處理市建局財政方面的運作 —

(a) 草案第 10 條處理資源的問題；

(b) 草案第 11 條列出市建局的借款權力；

(c) 草案第 12 條處理貸款權力；

(d) 草案第 13 條賦權政府擔保市建局的借款；

(e) 草案第 14 條訂定盈餘資金的運用；

(f) 草案第 15 條是有關市建局債項的條文；

(g) 草案第 16 條就帳目、審計及年報作出規定；

(h) 草案第 17 條豁免市建局納稅。

6. 第 V 部包括草案第 18 至 23 條，該部處理實施市區重建計劃所需依循的規劃程序 —

(a) 草案第 18 條規定市建局須就未來 5 年擬備業務綱領；

- (b) 草案第 19 條規定市建局每年均須就下一財政年度擬備業務計劃；
- (c) 草案第 20 條處理公布有關為實行市區重建計劃而擬藉發展項目方式或發展計劃方式實施的項目的資料；
- (d) 草案第 21 條使將會受項目影響的人可向市建局提出反對；
- (e) 草案第 22 條處理為實行市區重建計劃而擬藉發展計劃方式實施的項目；
- (f) 草案第 23 規定發展項目須按照根據《城市規劃條例》（第 131 章）擬備的草圖或核准圖予以實施。

7. 第 VI 部包括草案第 24 條至 26 條，該部處理為實施市區重建計劃而作的土地收回 —

- (a) 草案第 24 條賦權規劃地政局局長向行政長官會同行政會議建議收回所需土地；
- (b) 草案第 25 條限制市建局出售所收回的土地；
- (c) 草案第 26 條訂定進入及視察的權力。

8. 第 VII 部包括草案第 27 至 30 條，該部載有雜項條文 —

- (a) 草案第 27 條賦權規劃地政局局長要求市建局提供資料；
- (b) 草案第 28 條賦權行政長官向市建局作出指示；
- (c) 草案第 29 條賦權市建局訂立附例；
- (d) 草案第 30 條訂定根據本條例須予送達的通知書的送達方法。

9. 第 VIII 部包括草案 31 至 33 條以及附表，該部載有過渡性質的條文

—

- (a) 草案第 31 條列出由於廢除《土地發展公司條例》(第 15 章) 而適用的各種事宜；
- (b) 草案第 32 條訂定財產、資產、許可及合約移轉予市建局；
- (c) 草案第 33 條處理相應的修訂；
- (d) 附表列出適用於市建局董事會及其成員的條文。

市區重建局條例草案

公眾諮詢報告

規劃地政局
2000年1月

在 1999 年 10 月 22 日，《市區重建局條例草案》以白紙條例草案形式在政府憲報刊登，徵詢市民的意見。同日，政府派發小冊子，詳載《市區重建局條例草案》諮詢文件和該草案的全部條文，以廣徵民意。（小冊子現夾附於附錄 A。）

2. 公眾諮詢期由 1999 年 10 月 22 日至 12 月 31 日。在諮詢期間，政府派發了 34,000 小冊子。規劃地政局（前為規劃環境地政局）和規劃署代表出席了 32 個有關該白紙條例草案的簡報會、研討會和論壇。規劃地政局亦曾兩次舉辦公眾論壇，以收集意見。附錄 B 的列表，臚列了規劃地政局所舉辦和派員出席的簡報會、研討會和論壇。立法會在 1999 年 12 月 8 日就草案進行動議辯論，20 位議員曾在會上發言。此外，我們收到了 298 份意見書，提交意見書團體／人士一覽表載於附錄 C。

3. 所收到意見的摘要和我們對這些意見的回應見附錄 D。

《市區重建局條例草案》

諮詢文件

規劃環境地政局

一九九九年十月

前言

本冊子載有《市區重建局條例草案》，以及臚列該條例草案要點的諮詢文件。該條例草案剛以白紙條例草案形式在政府憲報刊登，藉以徵詢公眾意見。

任何人士如欲就條例草案提出意見，請在一九九九年十二月三日或之前，以書面送交以下決策局：

香港

中環花園道

美利大廈 9 樓

規劃環境地政局

圖文傳真： 2905 1002

電子郵件： urabill@pelb.gov.hk

目錄

部分	頁數
諮詢文件	1-10
白紙條例草案	11-42

《市區重建局條例草案》

諮詢文件

引言

行政長官於一九九九年《施政報告》中，宣布在二零零零年成立一個名為市區重建局（市建局）的法定機構，以便實施政府為廿一世紀發展而制定的市區重建策略。新成立的市建局將會替代現時的土地發展公司（土發公司），並接管其所有資產和負債，包括正在進行中的重建項目。政府提出成立市建局的建議，列載於《市區重建局條例草案》內，該條例草案以白紙條例草案形式在政府憲報中公布（請參閱附件），以徵詢公眾意見。

背景資料

2. 一九九五年七月，政府就市區重建工作發出諮詢文件，提出一系列加快市區重建和重修的建議。經過諮詢公眾以後，政府於一九九六年六月發表了「香港市區重建」政策文件，文件中提出的多項措施，大部分現已實施。該政策文件亦建議成立一個新的法定機構，以推行新的市區重建策略。《市區重建局條例草案》旨在為市建局的成立和運作訂立法律架構。

3. 土發公司於一九八八年成立，一直肩負市區重建的重擔，完成了多項重建計劃，但也經歷不少困難，這些困難包括：

(a) 過往市區重建的理念，是重建工作長遠來說可以完全自負盈虧的方式進行。但由於缺乏有利可圖的重建項目，加上物業市道的狀況，我們或將不能繼續以這形式進行重建工作；

(b) 由於土發公司往往須與業主進行冗長的商議，這不但延長了徵集土地的過程，亦增加了土發公司重建項目的財務負擔；以及

(c) 為著貫徹重建項目不會令任何人無家可歸的承諾，土發公司的市區重建步伐因本身的安置資源有限而受到限制。

4. 以往，在重建層數較少的樓宇方面，私人發展商擔當了重要的角色；當時購入須予重建的物業較為容易，較高的發展收益亦令重建項目有利可圖。時至今日，由於層數較少而具重建潛力的樓宇不多，徵集土地的過程缺乏把握並且需時冗長，故私人發展商近年對市區重建的興趣已轉淡。因此，我們需要以一個新的方式去進行市區重建。

5. 市區重建的目的，並非僅在拆卸殘舊的樓宇，然後以新建的取代。政府的目標，是要進行更全面的規劃，以改善較舊市區的整體環境。

6. 政府的策略是透過及時的市區重建計劃，不斷把本港市區的結構更新。市區重建計劃的主要目標包括：

(a) 改善香港的市區環境及布局設計，把破舊及老化的地區重建成經妥善規劃，並設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新建區；

(b) 更充分地利用失修的舊區及未獲充份利用的工業區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；

(c) 防止市區老化，促進個別樓宇的維修和改善，範圍包括樓宇的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全，並促進改善該等樓宇附近環境的外觀及狀況；

(d) 保存在市區重建區內具歷史、文化及建築價值的建築物；以及

(e) 進行促進和利便市區重建的其他工作。

7. 市建局將會推行按照市區重建策略而制定的市區重建計劃。

市區重建局條例草案

8. 政府在草擬《市區重建局條例草案》的過程中，已把上述各項目標納入考慮範圍。條例草案由 32 項條款（分為八部）及一個附表組成，其要點於以下各段扼要說明。

導言（第 I 部）

9. 這部的內容包括條例的簡稱，以及有關規劃環境地政局局長（局長）指定條例實施日期的條文（第 1 條）。第 2 條界定條例草案內若干用詞的釋義。

市區重建局（第 II 部）

10. 市建局將包括一個董事會，作為其管理組織及管理局。行政長官將委任一名主席、其他兩名執行董事、七名由非公職人員擔任的非執行董事，以及四名由公職人員擔任的非執行董事進入董事會（第 4 條）。市建局主席將會既是主席，亦是執行董事，以提高對公眾的問責性。由於主席將會執行管理職務，因此無須依照土發公司現行的做法，委任一名總裁來處理市建局的日常事務。

11. 市建局的宗旨及權力載於第 5 及 6 條之內。第 5 條說明市建局的宗旨，反映政府在市區重建方面的整體目標。相對於《土地發展公司條例》來說，市建局的宗旨較為全面及平衡，包括了重建破舊的樓宇及重修保養欠佳的樓宇。

向公眾負責（第 III 部）

12. 條例草案所載部分條文，旨在提高市建局作為法定公共機構向公眾的問責性。市建局董事會的成員須以書面申報利害關係，所有申報的利害關係將會記錄下來。此外，市建局亦會設立一份有關申報利益的登記冊，供公眾人士查閱（第 7 條）。

13. 為確保市建局在討論一些可能影響公眾利益的事務時，能顧及公眾利益，第 8 條規定市建局董事會的公職人員有責任指出有關的公眾利益，以及市建局的行動或工作會如何影響這些利益。

財政條文（第 IV 部）

14. 政府正考慮不同模式為市區重建進行重建項目擬訂財務安排，研究一系列措施，藉以提高重建項目財政上的可行性。我們正研究若放寬重建地區的地積比率限制，以及在計算建築樓面面積時豁免「政府／團體／社區」設施所佔的面積，

對有關項目在財政方面的裨益。我們亦正探討豁免市區重建地段補地價、提供貸款資助市建局的重建項目，以及綜合考慮重建方案，以有利可圖的項目補貼可能虧蝕的項目，從項目的合併發展吸引私人發展商參與其事。我們正研究以上措施的安排細則和所帶來的影響。我們的最終目標，是要訂立一個長遠來說能達致財政自給的安排。

15. 在不影響最終採用的財務安排的情況下，條例草案已訂立第 11 和 12 條，賦權予市建局就有關進行市區重建項目借款及貸款。市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力來處理財政，以及對公眾負責（第 10 條）。

規劃程序（第 V 部）

16. 為了加快推行市區重建計劃，我們會引入新的規劃程序，以處理市建局的發展提案。政府將會制定一套市區重建策略，藉此提出市建局應優先進行的項目，而市建局亦可進行土發公司尚未完成的項目。根據政府的市區重建策略，市建局須擬備一份臚列未來五年重建項目的事務計劃草案（第 18 條），以及一份列明將於下一財政年度進行的項目的周年業務計劃草案（第 19 條），並須每年把事務計劃草案和業務計劃草案呈交財政司司長批准。

17. 上述的程序，令市建局在制定有關項目的計劃時可以更加靈活變通。市建局只要按照政府的市區重建策略所訂的指標和指引運作，便毋須逐一就每個提案向政府申請批准。這項規劃程序亦可確保政府對市建局實施適當程度的監管。爲了讓市建局彈性地就個別提案進行規劃，新程序容許該局在有適當理由的情況下，爲政府在市區重建策略以外的地區擬訂發展提案。

發展項目的公布

18. 在實施一項發展項目前，市建局須在政府憲報公布該項目開始實施的日期，並展示該項目的一般資料，供公眾查閱（第 20 條）。有關的項目可藉「發展計劃」（第 22 條），或「發展項目」的形式（第 23 條）進行。進行「發展計劃」，須修改分區計劃大綱圖有關該項目用地的規劃用途，但「發展項目」則無須進行這種修改。有關項目首次刊登憲報的日期，將作爲該項目的開始實施日期。

19. 公布有關項目的開始實施日期，目的是爲訂出一個截算日期，用以決定受影響業主及租戶可以領取的特惠津貼，以及決定受影響租戶是否合乎安置的資格。在公布開始實施的日期後，市建局會立刻進行凍結人口調查，以便就上述事項作出決定。

20. 在「發展項目」公布後，任何人士如受該項目影響，均有權提出反對。有關處理反對書的程序，條例草案第 21 條已詳細說明。

21. 至於「發展計劃」，如有人按《城市規劃條例》提出反對，城市規劃委員會會依照該條例辦理。

土地的收回及處置（第 VI 部）

22. 土發公司往往要花很長時間才能完成市區重建項目，主要原因在於徵集土地的程序需時。按照現行機制，土發公司必須先採取所有合理步驟，收購重建區內受影響的物業。這方面的工作通常涉及與業主進行冗長的商議。土發公司於採取所有合理步驟後，若果尚有無法收購的物業，才可要求局長向行政長官會同行政會議提出收回有關物業的建議。

23. 爲了加快土地徵集的過程，條例草案賦予市建局權力，讓該局可就市區重建項目申請直接收回所需的土地，而無須先與有關人士進行商議，以徵集所需土地。收地申請須由行政長官會同行政會議批准（第 24 條）。根據《收回土地條例》的規定，受影響的物業業主均會獲得公平的補償。

24. 就“發展項目”而言，市建局必須在該項目獲局長授權進行後 12 個月內，提出收地申請。至於“發展計劃”，則市建局必須在根據《城市規劃條例》就該計劃擬備的圖則，獲行政長官會同行政會議根據該條例第 9 條通過後的 12 個月內，提出收地申請（第 24 條）。

雜項（第 VII 部）

25. 這部的內容包括雜項條文，例如賦權予局長從市建局取得所需資料（第 27 條）、賦予行政長官對市建局作出指示的權力（第 28 條），以及就市建局訂立所需附例訂定有關程序和條件（第 29 條）。

過渡性條文（第 VIII 部）

26. 這部所訂的條文涵蓋過渡性事宜，包括訂明土發公司會在市建局成立之時解散（第 30 條），土發公司的所有資產與負債，包括其財產、文件、帳目及合約協議等，均會移交市建局（第 31 條）。為加快進行土發公司未完成的項目，市建局在有適當理由提交局長的情況下，可就這些項目申請直接收回土發公司或市建局未能收回的物業（第 30 條）。

徵詢意見

27. 《市區重建局條例草案》一經制定，便會取代及廢除《土地發展公司條例》，從而為市建局的成立提供法律依據。新法例不但會對土地擁有人、租戶及發展商的利益產生影響，亦與各界人士的利益攸關。

28. 請就白紙條例草案提出意見。政府考慮過公眾的意見後，便會把條例草案定稿，然後提交立法會審議。

政府總部

規劃環境地政局

一九九九年十月

《市區重建局條例草案》

《市區重建局條例草案》

目錄

條次		頁次
第 I 部		
導言		
1.	簡稱及生效日期	15
2.	釋義	15
第 II 部		
市區重建局		
3.	市建局的設立	16
4.	市建局董事會的設立	17
5.	市建局的宗旨	17
6.	市建局的一般權力	18
第 III 部		
向公眾負責		
7.	成員須申報利害關係	20
8.	公職人員述明公眾利益的責任	22
9.	向立法會作出回答	22
第 IV 部		
財政條文		
10.	市建局的資源	22
11.	借款權力	23
12.	貸款權力	23
13.	由政府作出擔保	24
14.	盈餘資金的運用	24
15.	市建局的債項	25
16.	帳目、審計及年報	25
17.	豁免納稅	26
第 V 部		
規劃程序		
18.	事務計劃	26
19.	業務計劃	27

《市區重建局條例草案》

條次		頁次
20.	項目的公布.....	28
21.	反對擬藉發展項目方式實施的項目.....	29
22.	發展計劃.....	30
23.	發展項目須符合《城市規劃條例》.....	31
第 VI 部		
土地的收回及處置		
24.	局長建議收回土地的權力.....	31
25.	根據《收回土地條例》收回的土地的處置.....	33
26.	進入及視察的權力.....	33
第 VII 部		
雜項		
27.	局長可取得資料.....	34
28.	行政長官可作出指示.....	34
29.	市建局可訂立附例.....	34
第 VIII 部		
過渡性條文		
30.	《土地發展公司條例》的廢除.....	35
31.	財產、資產、合約等的移轉.....	36
32.	相應修訂.....	37
附表	關於市建局董事會及其成員的條文.....	38

本條例草案

旨在

為進行市區重建及有關目的而設立市區重建局。

由立法會制定。

第 I 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《市區重建局條例》。
- (2) 本條例自規劃環境地政局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 釋義

在本條例中，除文意另有所指外——

- “土地” (land)指任何類別的土地（不論是否被水淹蓋），並包括建於該土地上的建築物；凡批租土地權益的不分割份數附帶有建於該土地上的建築物或其任何部分的獨有使用權及佔用權，則亦包括該土地的不分割份數及其附帶的一切權利，以及土地的任何產業權、權利、份數或權益；
- “土發公司” (Land Development Corporation)指根據已廢除條例第 3(1)條設立的土地發展公司；
- “已廢除條例” (repealed Ordinance)指根據第 30 條被廢除的《土地發展公司條例》（第 15 章）；

- “市建局” (Authority)指根據第 3 條設立的市區重建局；
- “局長” (Secretary)指規劃環境地政局局長；
- “事務計劃” (corporate plan)指根據第 18 條由市建局擬備並經財政司司長批准的事務計劃；
- “非執行董事” (non-executive director)指憑藉第 4 條成爲市建局董事會成員但並非執行董事的人；
- “城規會” (Town Planning Board)指根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 2 條委出的城市規劃委員會；
- “建築物” (building)的涵義與《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條中“建築物”的涵義相同；
- “財政年度” (financial year)指由每年 4 月 1 日開始至翌年 3 月 31 日爲止的期間；
- “核數師” (auditor)須按照《專業會計師條例》(第 50 章)第 43 條解釋；
- “執行董事” (executive director)指憑藉第 4 條成爲市建局董事會成員及執行董事的人；
- “項目” (project)指在業務計劃內列出並獲財政司司長根據第 19 條准予實施的發展計劃或發展項目；
- “提案” (proposal)指項目的提案；
- “業務計劃” (business plan)指根據第 19 條由市建局擬備並經財政司司長批准的業務計劃。

第 II 部

市區重建局

3. 市建局的設立

(1) 現設立一個名爲市區重建局的法人團體，該法人團體具有由本條例或憑藉本條例授予的權力以及由本條例或憑藉本條例委予的職責。

(2) 市建局是一個永久延續的法人團體，須備有一個法團印章，並且以本身名義可起訴和可被起訴。

(3) 市建局不得被視爲政府的僱員或代理人，亦不得被視爲享有政府的地位、豁免權或特權。

(4) 除非本條例的文意另有所指，否則《釋義及通則條例》(第 1 章)第 VII 部適用於市建局及市建局成員的委任。

4. 市建局董事會的設立

(1) 現設立一個名為市區重建局董事會的董事會，包括以下成員——

- (a) 主席 1 名，他同時是執行董事，須屬非公職人員；
- (b) 2 名其他執行董事，須屬非公職人員；
- (c) 7 名非執行董事，須屬非公職人員；及
- (d) 4 名非執行董事，須屬公職人員。

(2) 所有市建局董事會的成員，包括主席在內，均須由行政長官委任，任期不得超過 3 年。

(3) 行政長官可委任一名執行董事為市建局董事會副主席，任期不得超過 3 年。

(4) 市建局董事會是市建局的決策及執行機構，並據此須以市建局的名義行使由本條例或憑藉本條例授予該局的權力，以及執行由本條例或憑藉本條例委予該局的職責。

(5) 獲委任為執行董事的市建局董事會成員須就市建局事務的日常管理及行政向市建局董事會負責，至於有關該責任的所有事宜，則須由行政長官決定。

(6) 附表對市建局董事會及其成員均具效力。

5. 市建局的宗旨

市建局的宗旨為——

- (a) 作為一個依法設立的法人團體以取代土發公司，透過進行、鼓吹、推廣及促進市區重建，負責改善香港的住屋水平及已建設環境；
- (b) 透過將殘舊破落區重建成經妥善規劃，並（如適當的話）設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；
- (c) 更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；

- (d) 透過促進對個別建築物的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀及狀況，從而避免該已建設環境頹敗；及
- (e) 從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動及執行該等命令指派予市建局的其他職責。

6. 市建局的一般權力

(1) 市建局有權進行任何有利於或有助於達到第 5 條所聲明或准許或賦予的宗旨、或為了達到該等宗旨而附帶引起的事情，並且須行使該等權力以便藉發展而改善香港的住屋水平及已建設環境。

(2) 在不損害第(1)款的一般性的原則下，市建局有權而且可——

- (a) 與任何人訂立合約（包括僱用合約）或其他協議；
- (b) 處理關於將土發公司的資產及負債移轉予市建局的一切事宜；
- (c) 向土發公司要求提供並收取關於該公司的資產、負債及運作方面的資料；
- (d) 招聘市建局職員，包括決定薪酬及僱用條款及條件；
- (e) 進行設立市建局所需進行的任何活動；
- (f) 為市建局的運作而擬備事務計劃草案及業務計劃草案；
- (g) 租用、購買或以其他方式獲取和持有在香港的任何類別的土地，作為進行發展、為市建局設置辦事處或為因貫徹市建局宗旨而被遷走的人提供居所之用；
- (h) 藉以下方式實施各種項目——
 - (i) 根據第 22 條藉發展計劃方式；
 - (ii) 根據第 23 條藉發展項目方式；
 - (iii) 第 30(4)條所指的繼續進行和完成發展提案；

- (iv) 第 30(7)條所指的繼續進行和完成發展計劃；
- (i) 改建、建造、拆卸、保養或修葺任何建築物、處所或其任何附屬構築物；
 - (j) 提供道路、行人徑、公園、康樂設施及同類空地、橋樑、排水渠、污水渠及水道，並於適當情況下加以改建、保養或修葺，但由政府或其他公共機構負責保養者及政府或其他公共機構決定由其負責保養者，則不包括在內；
 - (k) 管理由市建局所租用、購買、獲取或以其他方式擁有或持有的任何建築物、處所或構築物，以及該等建築物、處所或構築物的公共部分，包括其任何附屬土地，管理時須顧及租戶、擁有人或佔用人的權益、福利及舒適狀況，並可就與上述管理有關的服務收取費用；
 - (l) 管理任何由市建局擁有或持有的道路、行人徑、公園、停車場、車位、康樂設施及同類空地、橋樑、排水渠、污水渠及水道，以及其他交通及康樂設施，並可就該等服務的提供收取費用；
 - (m) 預留市建局持有的任何土地作停車場之用、指定車位、控制停車場及車位的使用，並可將停車場或停車處的任何地方分配給任何類別或任何特定類型或組別的車輛使用，或給任何人或任何特定組別的人使用；
 - (n) 在市建局所獲取或控制的建築物內提供固定附着物、裝置或家具，並可按市建局在收費或其他方面認為適當的條款及條件，將該等固定附着物、裝置或家具出租或借出，或以其他方式處置；
 - (o) 按市建局認為適當的條款及條件，將該局當其時擁有或持有的任何土地、建築物、宅院、物業單位、船隻、貨品及實產批給、出售、轉易、轉讓、退回、交出、批租、出租、移轉或以其他方式處置；
 - (p) 與任何人訂立協議，由該人管理市建局所擁有或持有的任何土地；
 - (q) 為擬備任何方案以及為確定市建局任何項目所引致在安置上的承擔而進行該局認為適當的任何調查及普查；

《市區重建局條例草案》

- (r) 放棄租賃，或申請及同意修改租用條件，或進行任何交換；
- (s) 承擔及執行任何以推動市區重建為目標的信託，或目標與市建局任何宗旨相近或有連帶關係的信託；
- (t) 接受財產上或其他方面的饋贈及捐贈，不論該等饋贈或捐贈是否受任何信託所規限；
- (u) 按市建局認為適當的條款及條件（包括津貼的支付、福利及薪酬）委任該局所決定委任的僱員；
- (v) 支付或提供特惠款項予任何僱員、任何去世僱員的遺產代理人或該僱員去世時受其供養的任何其他人；
- (w) 設立任何法團以進行市建局可進行的一切事情，並可將市建局認為旨在利便達致本條例所訂的市建局宗旨的目標及權力，賦予任何如此設立的法團；
- (x) 單獨或聯同任何其他人行使市建局的任何權力。

第 III 部

向公眾負責

7. 成員須申報利害關係

(1) 市建局董事會成員，包括主席及副主席（如有的話），須於獲委任為成員後在切實可行範圍內盡快以市建局當其時用常規或其他方法所訂定的方式，向該局申報他所擁有而屬於該局如此訂定的類別的任何利害關係，並須在其後因應情況所需而以該方式向該局申報該等利害關係。

(2) 市建局須為本條的施行，設立並維持一份登記冊（“登記冊”）。

(3) 凡任何市建局董事會成員作出第(1)款規定的申報，市建局須安排將該成員的姓名連同申報內所載詳情記入登記冊，如任何成員其後按照該項規定作出申報，已記入登記冊的詳情須以市建局認為適當的方式作增補或修訂。

(4) 市建局須將登記冊放置在其主要辦事處內，供公眾人士在任何合理時間查閱。

(5) 市建局董事會成員，包括主席及副主席（如有的話），在市建局訂立或擬訂立的合約中，或在董事會將會考慮、決定或訂定的任何其他事宜中，如在任何方面有直接或間接的利害關係，即須遵守以下規定——

- (a) 他如出席有關的董事會會議，則須向該會議披露其利害關係的性質，而該項披露須記錄於該次會議的會議紀錄內；
- (b) 當董事會討論或考慮該事宜時，他須避席，除非——
 - (i) 在他並非主持該次董事會會議的人的情況下，主持該次會議的人准許他參與討論或考慮該事宜；或
 - (ii) 在他是主持該次會議的人的情況下，出席該次會議的其他成員中的多數人決定准許他參與討論或考慮該事宜；
- (c) 他不得就該事宜以董事會成員身分投票或以其他方式行事，除非如上述般獲得准許；及
- (d) 他不得影響或試圖影響董事會對該事宜的決定，但如他事先得到主席批准或按照(b)段行事，則不在此限。

(6) 凡有人根據第(5)款作出披露，而該人在有關的會議中無須避席，亦不准投票，則在該次會議討論或考慮與該項披露有關的事宜期間，不得將該人計算在會議的法定人數內。

(7) 市建局的任何程序的有效性，不因該局董事會任何成員沒有遵守本條而受影響。

(8) 市建局董事會成員如採取合理步驟確保在市建局會議上以提出和宣讀書面通知的方式作出披露，則無須親自出席該局會議以作出第(5)款規定他須作出的披露。

8. 公職人員述明公眾利益的責任

在董事會的會議中，任何出席的身為公職人員的成員，如認為市建局將會或正在考慮、決定或訂定的任何事宜，違反或可能違反公眾利益，或引起或可能引起公眾利益問題，或使公眾利益問題或可能使該問題成為爭論點，則以下規定即適用——

(a) 他須向與會者述明他對公眾利益與有關事宜之間的關係的意見；如適當的話，他亦須述明以他的意見，與公眾利益發生實際或潛在衝突的情況，怎樣產生或會怎樣產生；及

(b) 除非他已根據第 7(1)或(5)條作出與該事宜有關的申報或披露，否則第 7(5)(b)、(c)及(d)條就該事宜而言並不適用，

而何謂公眾利益，則以該成員所理解者為準。

9. 向立法會作出回答

立法會、其委員會及小組委員會均可要求主席及執行董事出席立法會、其委員會及小組委員會的會議，而他們須予以遵從。主席及執行董事須回答立法會議員在會議上提出的問題。

第 IV 部

財政條文

10. 市建局的資源

(1) 市建局的資源須計有——

(a) 經立法會撥給市建局使用並由政府付給市建局的所有款項；

(b) 市建局為其宗旨而收取的所有其他款項及財產，包括費用、租金、利息及累積收入。

(2) 市建局獲付給或所收取的所有款項，須存入獲香港金融管理局發牌的銀行。

(3) 庫務局局長可就市建局在任何財政年度內可支出的款額，向市建局作出一般性或具體性的書面指示，而市建局須遵從該等指示。

(4) 市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。

11. 借款權力

(1) 市建局可按財政司司長批准的條款及條件，向政府借取其為根據本條例執行職責而需要的款項。

(2) 在符合第(3)款的規定下，市建局可向政府以外的渠道以透支方式借取其為根據本條例履行責任或執行職責而需要的款項。

(3) 庫務局局長可就市建局根據第(2)款可借取的款額，向市建局作出一般性或具體性的書面指示，而市建局須遵從該等指示。

(4) 市建局在財政司司長批准下，可向政府以外的渠道以透支以外的方式借取其為根據本條例履行責任或執行職責而需要的款項。

(5) 貸款予市建局的人無須查詢市建局借取該款項是否合法或合乎規定，或所借款項是否已由市建局正當運用，亦無須因有任何不合法或不合乎規定的事，或因市建局將該款項運用不當或不予運用而蒙受不利。

(6) 市建局在財政司司長批准下，可將其全部或任何部分的財產作出押記，作為所借取款項的償還保證。

12. 貸款權力

(1) 市建局可為實施其任何項目而按其認為適當的條款及條件向任何人貸款。

(2) 庫務局局長可就市建局根據第(1)款可貸出的款額，向市建局作出一般性或具體性的書面指示，而市建局須遵從該等指示。

13. 由政府作出擔保

(1) 立法會可不時藉決議授權財政司司長代政府就以下事項作出擔保

——

(a) 償還市建局的借款或清償市建局的其他債項，以及支付借款或債項的利息、加付款或其他收費；及

(b) 贖回或償還市建局所發行的債券、票據或其他證券，以及支付該等債券、票據或其他證券的利息、溢價或其他收費，

但擔保總額不得超過決議所指明的款額，並須受決議所指明的條款或條件所規限。

(2) 根據第(1)款作出的擔保如包括利息、因任何價格變動條款的實施而須付的款額、加付款或其他收費，則不得僅以授權作出擔保的決議雖有指明該等利息、款額、加付款或收費，但沒有列出該等項目的總款額，或所列出的款額不包括該等項目為理由，而使擔保無效。

(3) 政府為履行根據第(1)款作出的擔保而需要的款項，須由政府一般收入撥出和支付，而政府就如此支付的款項所收取的還款或利息，須撥入政府一般收入。

(4) 如政府依據一項根據第(1)款作出的擔保，就任何以按揭、特定押記或浮動押記作保證的債項而付款給市建局的債權人，則市建局須向政府連利息償還該筆款項，利率則由財政司司長訂定；而自付款時起，政府即擁有憑藉該項按揭或押記而歸屬債權人的所有補救的利益，並無須經債權人轉讓，即可以本身名義自由行使根據該項按揭或押記而產生的權利及權力。

14. 盈餘資金的運用

(1) 市建局可將在任何財政年度中非即時需要支用的款項，以財政司司長批准的投資方式進行投資。

(2) 如在任何財政年度中，市建局的收入超過就以下項目作支出所需的總額——

(a) 支付市建局可恰當地從收入帳支付的總開支；及

(b) 使市建局能——

(i) 將其合理地認為足夠的款項撥作儲備；

(ii) 支付其所欠款項，不論當其時是否在法律上到期應付，則財政司司長在諮詢市建局後，可向市建局作出指示，規定市建局將全部或部分超額款項付予政府，而市建局須遵從該等指示。

(3) 除根據第(2)款作出的指示另有規定外，市建局可將該款所述的任何超額款項——

(a) 運用於市建局訂定的市建局用途上；或

(b) 撥作儲備，不論是作一般用途或特別用途，或將部分作上述其中一項用途，部分則作另一項用途。

(4) 政府根據第(2)款收取的任何款項，須撥入政府一般收入。

15. 市建局的債項

(1) 市建局欠政府的債項相等於——

(a) 市建局根據第 10(1)(a)條收取的所有款項；

(b) 政府為市建局的利益而直接或間接招致的所有開支。

(2) 財政司司長須藉其親自簽署的證明書，釐定該債項及其利息的款額，並可基於充分因由而調低或提高經如此證明的款額。

(3) 第(1)及(2)款所指的市建局債項及其利息，須按財政司司長指示的方式清償。

16. 帳目、審計及年報

(1) 市建局須備存妥善的帳目及關於帳目的妥善紀錄。

(2) 市建局須於任何財政年度終結後在切實可行範圍內盡快（但無論如何不得遲於該財政年度終結後 3 個月）擬備一份市建局的帳目報表，該份報表須包括收支結算表及資產負債表。

(3) 市建局須委任一名核數師，該名核數師須在切實可行範圍內盡快審計第(2)款規定的帳目，並須就該等帳目向市建局呈交報告。

(4) 市建局須於任何財政年度終結後在切實可行範圍內盡快（但無論如何不得遲於該財政年度終結後 6 個月）向財政司司長提交——

- (a) 市建局該年度的事務報告；
 - (b) 市建局該年度的帳目一份；及
 - (c) 核數師就該等帳目作出的報告，
- 而財政司司長須安排將該等報告及帳目提交立法會省覽。

17. 豁免納稅

市建局豁免繳交《稅務條例》（第 112 章）下的徵稅。

第 V 部

規劃程序

18. 事務計劃

(1) 市建局須於每個財政年度終結前的 2 個月或之前，將一份自下個財政年度首日開始起計的 5 年期事務計劃草案呈交財政司司長批准，該草案須涵蓋該期間內——

- (a) 市建局將予實施的提案的計劃，包括開始實施的日期，並就每項提案述明該提案是根據第 22 條藉發展計劃方式或是根據第 23 條藉發展項目方式而實施的；
- (b) 市建局的第 6(2)(h)(iii)及(iv)條所述種類項目的實施計劃，包括開始實施的日期，並就每個項目述明該項目是根據已廢除條例第 13(1)條藉發展計劃方式或是根據已廢除條例第 5(2)(b)條藉發展提案方式而實施的；
- (c) 市建局為完成(a)段所述計劃而擬備的財政計劃，包括——
 - (i) 下列各項的預計收支——
 - (A) 已開始實施的項目；
 - (B) 將於該期間開始實施的提案；
 - (C) 已開始實施的第 6(2)(h)(iii)及(iv)條所述種類的項目；

(D) 將於該期間實施的第 6(2)(h)(iii)及(iv)條所述種類的項目；

(ii) 為提供資金予提案及已開始實施或將於該財政年度終結前開始實施的項目而需要從政府或政府以外的渠道借取的款額，以及該等貸款的償還時間表；及

(iii) 市建局實施該計劃所需的人手。

(2) 市建局須於成立後在切實可行範圍內盡快將其首個事務計劃草案呈交財政司司長批准。

(3) 市建局在擬備事務計劃草案內各提案及項目的計劃時，須在切實可行範圍內將提案及第 6(2)(h)(iii)及(iv)條所述種類的項目包括在內，以及依循在局長不時擬備的市區重建策略中列明的指引。市建局可提議其認為適合包括在事務計劃草案內的任何其他提案。

(4) 財政司司長對所呈交的事務計劃草案，可——

(a) 予以批准；或

(b) 不予以批准。

19. 業務計劃

(1) 市建局於呈交第 18(1)條所述的事務計劃草案時，須同時將下個財政年度的業務計劃草案呈交財政司司長批准，該業務計劃草案須涵蓋該財政年度內——

(a) 市建局將予實施的提案的計劃，包括開始實施的日期，並就每項提案述明該提案是根據第 22 條藉發展計劃方式或是根據第 23 條藉發展項目方式而實施的；

(b) 市建局的第 6(2)(h)(iii)及(iv)條所述種類項目的實施計劃，包括開始實施的日期，並就每個項目述明該項目是根據已廢除條例第 13(1)條藉發展計劃方式或是根據已廢除條例第 5(2)(b)條藉發展提案方式而實施的；

- (c) 實施下列各項所需的資源——
 - (i) 已開始實施的項目；
 - (ii) 將於下一財政年度內開始實施的提案；
 - (iii) 已開始實施的第 6(2)(h)(iii)及(iv)條所述種類的項目；
 - (iv) 將於下一財政年度內開始實施的第 6(2)(h)(iii)及(iv)條所述種類的項目；
- (d) 市建局的收支預算；
- (e) 為提供資金予提案及已開始實施或將於該財政年度終結前開始實施的項目而需要從政府或政府以外的渠道借取的款額，以及該等貸款的償還時間表；及
- (f) 為收容因各提案及項目而將被遷走的人而需要提供的居所的預計數目。

(2) 市建局須於設立後在切實可行範圍內盡快將其首個業務計劃草案呈交財政司司長批准。

(3) 除非獲得財政司司長事先批准，否則市建局不得根據第 22 條藉發展計劃方式或根據第 23 條藉發展項目方式實施沒有包括在事務計劃或業務計劃內的提案或該等計劃沒有涵蓋的提案。

(4) 除非獲得財政司司長事先批准，否則市建局不得根據已廢除條例第 13(1)條藉發展計劃方式或根據已廢除條例第 5(2)(b)條藉發展提案方式實施沒有包括在事務計劃或業務計劃內或沒有為該等計劃所涵蓋的第 6(2)(h)(iii)及(iv)條所述種類的項目。

(5) 財政司司長對所呈交的業務計劃草案，可——

- (a) 予以批准；或
- (b) 不予以批准。

20. 項目的公布

(1) 為實施某個項目，市建局須於一個月的期間內（“公布期”）在每期憲報刊登公告，公布該項目開始實施的日期、第(3)(a)及(b)款所述資料的摘要以及關於該項目

的資料將予展示和讓公眾查閱的時間及地點，並須於公布期內每星期一次在一份中文及一份英文的本地報章公布該等日期、摘要、時間及地點。

(2) 項目開始實施的日期，須與項目首次在憲報公布的日期相同。

(3) 市建局須展示以下與項目有關的資料讓公眾查閱——

(a) 項目的一般性質及影響的說明；

(b) 項目是根據第 22 條藉發展計劃方式或是根據第 23 條藉發展項目方式而實施的；及

(c) 劃定項目的土地界線的圖則。

(4) 在不損害《收回土地條例》（第 124 章）的原則下，市建局可參照憲報所公布的項目開始實施的日期，以按照市建局不時公布的政策，決定某人因市建局實施該項目而可收取補償、款項或其他利益（包括在有需要情況下獲提供其他居所）的資格。

21. 反對擬藉發展項目方式實施的項目

(1) 任何人就根據第 20(1)條刊登的公告認為他將會受擬根據第 23 條藉發展項目方式實施的項目所影響，並欲反對該項發展項目的實施，可於公布期內將一份他反對該項目的陳述書送交市建局。

(2) 上述陳述書須列明——

(a) 反對的性質及理由；

(b) （如更改該項發展項目在圖則上劃定的土地界線則該項反對即會消除）建議作出的土地界線更改。

(3) 市建局須考慮所有反對書，並須於公布期屆滿後 3 個月內，將該發展項目、市建局對該等反對書所作的評議以及沒有撤回的反對書，呈交局長考慮。

(4) 局長須考慮該發展項目及沒有撤回的反對書，並就授權市建局着手進行該項目（授權時可對該項目作出修訂或不作出修訂），還是拒絕授權進行該項目，作出決定。

22. 發展計劃

(1) 市建局可按照本條藉發展計劃方式實施任何項目。

(2) 就擬根據本條藉發展計劃方式實施的項目而提出的反對，將不予以受理或考慮，而第 21 條所列明的反對程序，對於任何該等項目及對於該等項目藉發展計劃方式實施一事，均不適用。

(3) 發展計劃須載有市建局認為有關的事宜，並須——

(a) 包括一份圖則，而該份圖則可載有根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 3 或 4 條草圖可載有的任何事物；

(b) 列明市建局擬如何實施該項發展計劃，包括列明該項計劃是由市建局單獨實施，或是由市建局聯同他人實施；並須列明在該項計劃所訂範圍內的土地，哪部分是由市建局擁有或租用的；至於並非由市建局擁有或租用的土地，則須列明市建局為獲取該等土地而已作出或打算作出的安排；

(c) 載有市建局對因實施該項發展計劃而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括就因該項計劃的實施而被遷走的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則評估能否在實施該項計劃所引致的上述遷走發生前作出安排提供該等居所。

(4) 在不影響第(3)(a)款的一般性的原則下，根據該款擬備的圖則，可規定須就所有或任何目的根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條取得許可的批給，並可禁止任何與根據該款擬備的發展計劃不相容的發展。

(5) 市建局可將根據第(3)(a)款擬備的圖則呈交城規會批准。

(6) 在有任何圖則呈交時，城規會可——

(a) 批准該圖則；或

(b) 拒絕批准該圖則。

(7) 由城規會根據第(6)款批准的圖則，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》（第 131 章）而擬備的草圖，該條例的條文亦須據此適用。

(8) 凡任何憑藉第(7)款當作是草圖的圖則根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 5 條而展示，則由該份圖則的展示首次在憲報公布的日期開始，該份圖則即取代或按照該份圖則的意旨而修訂該條例所指與該份圖則所劃定及描述的地區有關的任何草圖或核准圖。

(9) 凡任何憑藉第(7)款當作是草圖的圖則遭行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 9 條拒絕核准，該項拒絕須在憲報公布，並使該條例所指而根據第(8)款曾被該份圖則取代或修訂的任何草圖或核准圖恢復有效。

23. 發展項目須符合《城市規劃條例》

(1) 在符合第(2)款的規定下，市建局可藉發展項目方式實施任何項目。

(2) 在將任何項目作為發展項目實施時，市建局須確保該項目是一個可憑藉為施行《城市規劃條例》（第 131 章）而擬備的任何草圖或核准圖而合法實施的項目；如根據該草圖或核准圖的規定，須取得該條例第 16 條所指的許可方可實施該項目，則市建局須確保所規定的許可已經取得。

第 VI 部

土地的收回及處置

24. 局長建議收回土地的權力

(1) 市建局可向局長提出書面申請，要求他向行政長官會同行政會議建議，根據《收回土地條例》（第 124 章）在下列情況下收回有關土地——

- (a) 就事務計劃及業務計劃內所載或根據第 19 條獲財政司司長批准的發展計劃而言，在根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 9 條取得行政長官會同

行政會議對憑藉第 22(7)條當作是草圖的圖則的核准後，收回該圖則範圍內的任何土地；或

- (b) 就事務計劃及業務計劃內所載或根據第 19 條獲財政司司長批准的發展項目而言，在根據第 21(4)條取得局長對發展項目的授權後，收回市建局為實施該發展項目所需的任何土地。
- (2) 局長不得根據第(1)款作出建議，除非——
- (a) 就發展計劃而言，申請是在行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 9 條核准根據第 22(3)(a)條擬備的圖則後 12 個月內向局長提出的；
 - (b) 就發展項目而言，申請是在局長根據第 21(4)條授權着手進行該項目後 12 個月內向局長提出的。
- (3) 市建局須在第(1)款所指的申請中列明下述資料以供局長考慮——
- (a) 市建局會自行或聯同其他人實施該項發展計劃或發展項目，還是會將如此收回的土地售予其他人；
 - (b) 就發展計劃而言，市建局對因實施該計劃而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括就因該計劃的實施而被遷走的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則評估能否在實施該計劃所引致的上述遷走發生前作出安排提供該等居所；
 - (c) 就發展項目而言，市建局對因實施該項目而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括就因該項目的實施而被遷走的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則評估能否在實施該項目所引致的上述遷走發生前作出安排提供該等居所。

(4) 依據局長根據本條所作建議而進行的土地收回，須當作《收回土地條例》（第 124 章）所指的收回作公共用途。

25. 根據《收回土地條例》收回的土地的處置

(1) 市建局不得出售或處置其為某發展計劃或發展項目而湊集的土地，包括根據《收回土地條例》（第 124 章）收回的土地，除非行政長官會同行政會議已事先批准如此出售或處置土地一事。

(2) 行政長官會同行政會議有權決定市建局可否出售或處置發展計劃或發展項目的整個地區或只是其中一部分。

26. 進入及視察的權力

(1) 為達到第 22(3)(c)及 24(3)(b)及(c)條所列明的目的，局長或他以書面授權的人，可進入和視察任何位於某發展計劃或發展項目的範圍內的建築物、構築物或其部分。

(2) 局長可將第(1)款所訂定的進入及視察的權力轉授予市建局。

(3) 如局長或局長以書面授權的人或市建局根據獲轉授的權力授權的人未能根據第(1)款進入該建築物、構築物或其部分，他可向擁有人及佔用人送達書面通知，要求准予如此進入及視察；而在通知書送達起計 48 小時屆滿後，即可於日間任何合理時間，使用所需武力進入及視察該建築物、構築物或其部分，並錄取他認為適當的詳情。

(4) 任何人妨礙局長或局長以書面授權的人或市建局根據獲轉授的權力授權的人根據第(1)及(2)款進入或視察任何建築物、構築物或其部分，即屬犯罪，可處罰款如下——

(a) 第一次定罪，罰款\$2,000；

(b) 第二次或其後定罪，罰款\$10,000。

(5) 第(3)款所指的通知書，可用以下方式送達——

(a) 面交送達；

(b) 以掛號郵遞寄往須予送達的人的最後為人所知的業務地址或住址；或

- (c) 將通知書留交通知書所關乎的建築物、構築物或其部分的成年佔用人，或將通知書張貼於該建築物、構築物或其部分的顯眼部分。

第 VII 部

雜項

27. 局長可取得資料

市建局須在局長提出要求時，給予他充分的便利，讓他取得與市建局的財產及事務有關的資料，並須按局長所規定的方式及時間，向他提供與市建局的財產及事務有關的申報表、帳目及其他資料，並給予他核實所提供資料的便利。

28. 行政長官可作出指示

行政長官如認為為了公眾利益有此需要，可就市建局權力的行使或職責的執行而向市建局作出書面指示，而市建局須遵從該等指示。

29. 市建局可訂立附例

- (1) 市建局可訂立附例，規管各人在以下地方的行爲——
 - (a) 市建局租用、購買、獲取或以其他方式擁有或持有的建築物、處所或構築物，以及其公共部分；
 - (b) 市建局所擁有或持有的道路、行人徑、公園、停車場、車位、康樂設施及同類空地、橋樑、排水渠、污水渠及水道，以及其他交通及康樂設施。
- (2) 以下條文適用於市建局根據第(1)款訂立的附例——
 - (a) 如此訂立的附例可訂定，凡違反附例中指明的條文，即屬犯罪，並可為此訂明罰則，但以不超過罰款\$2,000為限；

- (b) 在不損害任何與刑事罪行的檢控有關的條例或律政司司長與刑事罪行的檢控有關的權力的原則下，根據任何如此訂立的附例而提出的檢控，可用市建局名義提出；
- (c) 所有如此訂立的附例均須經立法會批准；
- (d) 市建局須安排為所有如此訂立的附例印製副本，並將副本備存於市建局的主要辦事處，可供以合理價錢出售給任何人。

第 VIII 部

過渡性條文

30. 《土地發展公司條例》的廢除

(1) 在第 II 至 VIII 部開始實施的日期當日，《土地發展公司條例》（第 15 章）即予廢除，而土發公司即予解散。

(2) 自第(1)款所述之日期起，根據已廢除條例批予土發公司並在緊接第 II 至 VIII 部生效日期之前有效的任何租契、租賃、許可證或牌照，須自第 II 至 VIII 部開始實施的日期起按相同的條款、契諾及條件繼續有效，猶如該租契、租賃、許可證或牌照（視屬何情況而定）是批予市建局的一樣。

(3) 自第(1)款所述的日期起，凡任何文件提述已廢除條例，在為保留該文件的效力所需的範圍內，須解釋為提述本條例或解釋為包括提述本條例。

(4) 在符合第(5)及(6)款的規定下，在第 II 至 VIII 部生效日期當日，凡有任何發展提案已按照已廢除條例第 5(2)(b)條擬備，該提案可由市建局繼續進行和完成，猶如已廢除條例未被廢除一樣，而土發公司的權力及職責均由市建局行使及執行。

(5) 在市建局為此向局長以書面提出請求下，局長可將已廢除條例第 15(4)(c)及(5)條視為不適用於依據第(4)款所述種類的發展提案而作的收回，而已廢

除條例第 15(2)(b)條所指明的情況，則可被解釋為被建議收回的有關土地，是土發公司為實施根據已廢除條例第 5(2)(b)條授權擬備及實施的有關發展提案而需用的。

(6) 局長可要求市建局提供局長認為為支持該局根據第(5)款提出的請求而需提供的資料。

(7) 在符合第(8)及(9)款的規定下，在第 II 至 VIII 部生效日期當日，凡有任何發展計劃已按照已廢除條例第 13(1)條擬備，該發展計劃可由市建局繼續進行和完成，猶如已廢除條例未被廢除一樣，而土發公司的權力及職責均由市建局行使及執行。

(8) 在市建局為此向局長以書面提出請求下，局長可將已廢除條例第 15(3)(b)及(5)條視為不適用於依據第(7)款所述種類的發展計劃而作的收回，而已廢除條例第 15(2)(a)條所指明的情況，則可被解釋為被建議收回的有關土地，是在憑藉已廢除條例第 14(3)條當作是草圖的圖則所劃地區內的。

(9) 局長可要求市建局提供局長認為為支持該局根據第(8)款提出的請求而需提供的資料。

31. 財產、資產、合約等的移轉

(1) 在第 II 至 VIII 部生效日期當日由土發公司擁有的所有不動產，均須自該日起憑藉本條例由市建局擁有，年期為各別政府租契設定的年期所餘部分，但須受各別政府租契所載和所保留的契諾、條件、約定條件、原權益保留條款、新權益保留條款、但書及權力規限。

(2) 土發公司從城規會、局長、財政司司長或行政長官會同行政會議取得並且在緊接第 II 至 VIII 部生效日期之前有效的許可及批准，均須於第 II 至 VIII 部生效日期當日按相同的條款及條件移轉予市建局。

(3) 任何歸屬土發公司的可移動財產、權利及特權，均須於第 II 至 VIII 部生效日期當日按相同的條款及條件歸屬市建局，而市建局亦須履行土發公司在第 II 至 VIII 部生效日期當日所須履行的義務及法律責任。

(4) 在第 II 至 VIII 部生效日期當日，與土發公司有關以及與土發公司在已廢除條例下的運作有關的所有簿冊、文據、文件、會議紀錄、設備、收據及帳目，均須交付市建局。

(5) 每份由土發公司訂立並在緊接第 II 至 VIII 部生效日期之前屬有效的合約，自該日起須猶如是市建局取代了土發公司一樣而具有效力，而該等合約可由市建局強制執行，亦可針對市建局而予以強制執行。

(6) 在緊接第 II 至 VIII 部生效日期之前既有的由土發公司提出或是針對該公司而提出的法律申索，包括現有的、未來的、實有的及或有的申索，以及由該公司提起或是針對該公司提起的司法程序，不得僅因《土地發展公司條例》（第 15 章）被廢除的事實而中止；任何仍待法庭或審裁處進行的法律程序，均以市建局取代土發公司作為當事人。

(7) 土發公司在緊接第 II 至 VIII 部生效日期之前所擁有的財產，連同所附帶的任何既有申索或法律責任一併轉歸市建局；任何據法權產如是憑藉本款轉歸市建局的，則市建局可就該等據法權產提起訴訟、進行追討或採取法律行動，而無須將該等據法權產已轉歸市建局一事通知受該等據法權產約束的人；而且在沒有限制下，現規定土發公司所持有的保險單以及商標、版權及其他知識產權權利的利益，均轉歸市建局。

32. 相應修訂

(1) 《貸款基金》（第 2 章，附屬法例）的附表第 I 部現予修訂，廢除第 1(k)段。

(2) 《防止賄賂條例》（第 201 章）附表 1 現予修訂，廢除第 51 項而代以——

“51. 市區重建局。”。

(3) 《保障投資者條例》（第 335 章）的附表第 IVA 部現予修訂，廢除第 8 項而代以——

“8. 市區重建局。”。

(4) 《申訴專員條例》(第 397 章)附表 1 第 I 部現予修訂，廢除“土地發展公司”而代以——
“市區重建局”。

附表

[第 4 條]

關於市建局董事會及其成員的條文

1. 委任及解除委任的條款及條件

(1) 行政長官須決定委任以下人士的條款及條件——

- (a) 市建局主席；
- (b) 市建局副主席（如有的話）；及
- (c) 市建局執行幹事。

(2) 並非公職人員的非執行董事，須按照其委任條款而任職和離職，並在不再是成員時仍有資格再獲委任。

(3) 並非公職人員的非執行董事，可隨時以書面通知行政長官而辭職。

(4) 獲委任為非執行董事的公職人員，其任免由行政長官酌情決定。

(5) 如行政長官信納任何根據本條例第 4 條獲委任的市建局董事會成員

- (a) 未經市建局許可而連續 3 次沒有出席該局會議；
- (b) 已破產或已與其債權人作出任何債務償還安排；
- (c) 因身體或精神上的疾病以致無行為能力；或
- (d) 因其他理由不能夠或不適宜執行成員的職責，

行政長官可宣布其市建局董事會成員的席位懸空，並須以行政長官認為適當的方式就該事實作出通知，而該項宣布一經作出，該席位即告懸空。

2. 須支付予市建局成員的費用及津貼

(1) 市建局可向其非執行董事支付財政司司長所釐定的費用及津貼。

(2) 第(1)款不適用於身為公職人員的市建局董事會成員。

3. 會議法定人數

(1) 市建局會議的法定人數為不少於當其時該局成員的半數。如有任何成員就某事宜被取消資格參與該局的決定或商議，則就該局決定或商議該事宜所需的法定人數而言，該成員不得被計算在內。

(2) 市建局會議上決定的一切事宜，須由出席會議並表決的成員以過半數票決定；如票數均等，主席或其他主持會議的成員除其原有票外，亦有權投決定票。

4. 市建局的程序

(1) 在符合本附表的規定下，市建局有權規管其本身的程序，包括由符合會議法定人數的成員在不召開會議的情況下作出該局的決定的方式。

(2) 市建局可藉在各成員之間傳閱文件的方式處理其任何事務，不論任何該等成員是否身在香港；而由過半數成員以書面通過的決議，具有猶如是在該局會議上通過一樣的效力及作用。

5. 市建局可成立委員會

(1) 為更有效地貫徹市建局的宗旨及行使市建局的權力，市建局可成立其認為適當的各類委員會，並委任其認為適當的委員會成員。

(2) 並非市建局成員的人有資格獲委任為委員會成員。

(3) 根據第(1)款成立的委員會，其主席由市建局委任，而其成員人數亦由該局訂定。

(4) 在符合市建局作出的轉授的條款或該局的指示的規定下，委員會一

(a) 可行使獲轉授的權力及執行獲轉授的職責，效力猶如委員會即為市建局本身一樣；

(b) 在無相反證明的情況下，須被推定為在按照轉授條款行事；

(c) 可規管其本身的程序。

(5) 根據第(1)款成立的委員會的程序，不得因委員會任何成員的委任方面有欠妥之處，或因任何該等成員在進行該項程序的會議上缺席，或因該等成員的席位懸空而致無效。

6. 市建局權力的轉授

(1) 除第(2)款另有規定外，市建局可用書面將其任何權力轉授予任何根據第5(1)條成立的委員會，並可按其認為適當與否而附加或不附加限制或條件。

(2) 市建局不得將進行以下事項的權力轉授——

(a) 成立委員會；

(b) 訂定與市建局僱員的薪酬，以及僱用條款及條件有關的事宜；

(c) 設立、管理及掌管或訂立安排以設立、管理及掌管任何基金或計劃，以便向市建局職員提供退休金、酬金及退休利益；

(d) 於任何財政年度終結後，提供市建局該年度的事務報告、市建局該年度的帳目一份及核數師就該等帳目作出的報告；

(e) 將發展計劃的圖則呈交城規會；及

(f) 要求局長向行政長官會同行政會議建議收回任何土地。

7. 市建局的文件

(1) 市建局在行使其權力或執行其職責時，可訂立和簽立任何文件；而在任何與行使其權力或執行其職責時合理附帶或相應引起的事宜有關方面，亦可訂立和簽立任何文件。

(2) 任何文件如看來是以市建局的法團印章簽立的，須予接納為證據，而除非相反證明成立，否則該文件須當作已妥為簽立。

(3) 一份由市建局主席簽署的證明書，證明一份看來是由市建局或代市建局訂立或發出的文書是由市建局或代市建局訂立或發出者，即為該事實的確證。

(4) 任何合約或文書若由不屬法人團體的人士訂立或簽立即無須加蓋印章而訂立或簽立者，則該合約或文書可由主席或任何獲市建局為此以書面一般授權或特別授權的執行董事代表該局訂立或簽立。

8. 市建局僱員

- (1) 市建局須訂定——
 - (a) 其僱員的薪酬以及僱用條款和條件；及
 - (b) 其僱員的工作及行爲標準，以及關於該等僱員停職或解僱的事項。
- (2) 市建局須訂定技術顧問及專業顧問的薪酬、延聘條款和條件及延聘方式。
- (3) 市建局可——
 - (a) 發放或提供資金以備發放退休金、酬金及退休利益予其僱員；
 - (b) 爲其僱員及受僱員供養的人的福利，提供其他利益；及
 - (c) 授權付款予其已故僱員的遺產代理人，或在該僱員去世時受他供養的任何人，不論該款項是否在法律上應付的。
- (4) 爲提供資金作第(3)款所提述的退休金、酬金、利益及付款之用，市建局可——
 - (a) 設立、管理和掌管任何基金或計劃；或
 - (b) 與政府、任何公司或組織作出安排，由政府、該公司或組織單獨或聯同市建局設立、管理和掌管任何基金或計劃。
- (5) 市建局可向第(4)款所提述的任何基金或計劃供款，亦可規定僱員向該等基金或計劃供款。

摘要說明

本條例草案的目的是——

- (a) 設立一個名爲市區重建局的法定法團以取代土地發展公司，透過進行市區重建來改善香港的已建設環境；
 - (b) 訂定市區重建局的架構、宗旨及權力；及
 - (c) 列出有關市區重建局擬實施的發展計劃及發展項目的規劃及土地收回程序。
2. 第 I 部包括的草案第 1 及 2 條是導言部分的條文；草案第 2 條列出本草案所用詞語的定義。
 3. 第 II 部包括草案第 3 至 6 條，該部設立市區重建局——
 - (a) 草案第 3 條設立市區重建局（“市建局”）；
 - (b) 草案第 4 條訂定市建局董事會是該局的決策及執行機構；
 - (c) 草案第 5 條列出市建局的宗旨；
 - (d) 草案第 6 條列出市建局的一般權力。

4. 第 III 部包括草案第 7 至 9 條，該部處理市建局向公眾負責的問題——
 - (a) 草案第 7 條規定市建局董事會成員須申報利害關係；
 - (b) 草案第 8 條處理公職人員述明公眾利益的責任；
 - (c) 草案第 9 條規定市建局董事會主席及執行董事須應要求出席立法會會議。

5. 第 IV 部包括草案第 10 至 17 條，該部處理市建局財政方面的運作——
 - (a) 草案第 10 條處理資源的問題；
 - (b) 草案第 11 條列出市建局的借款權力；
 - (c) 草案第 12 條處理貸款權力；
 - (d) 草案第 13 條賦權政府擔保市建局的借款；
 - (e) 草案第 14 條訂定盈餘資金的運用；
 - (f) 草案第 15 條是有關市建局債項的條文；
 - (g) 草案第 16 條就帳目、審計及年報作出規定；
 - (h) 草案第 17 條豁免市建局納稅。

6. 第 V 部包括草案第 18 至 23 條，該部處理實施市區重建計劃所需依循的規劃程序——
 - (a) 草案第 18 條規定市建局須就未來 5 年擬備事務計劃；
 - (b) 草案第 19 條規定市建局須就未來 5 年擬備業務計劃；
 - (c) 草案第 20 條處理公布有關為實行市區重建計劃而擬藉發展項目方式實施的項目的資料；
 - (d) 草案第 21 條使將會受項目影響的人可向市建局提出反對；
 - (e) 草案第 22 條處理為實行市區重建計劃而擬藉發展計劃方式實施的項目；
 - (f) 草案第 23 條規定發展項目須按照根據《城市規劃條例》(第 131 章)擬備的草圖或核准圖予以實施。

7. 第 VI 部包括草案第 24 至 26 條，該部處理為實施市區重建計劃而作的土地收回——

《市區重建局條例草案》

- (a) 草案第 24 條賦權規劃環境地政局局長向行政長官會同行政會議建議收回所需土地；
 - (b) 草案第 25 條限制市建局出售所收回的土地；
 - (c) 草案第 26 條訂定進入及視察的權力。
8. 第 VII 部包括草案第 27 至 29 條，該部載有雜項條文——
- (a) 草案第 27 條賦權規劃環境地政局局長要求市建局提供資料；
 - (b) 草案第 28 條賦權行政長官向市建局作出指示；
 - (c) 草案第 29 條賦權市建局訂立附例。
9. 第 VIII 部包括草案 30 至 32 條以及附表，該部載有過渡性質的條文——
- (a) 草案第 30 條列出由於廢除《土地發展公司條例》（第 15 章）而適用的各種事宜；
 - (b) 草案第 31 條訂定財產、資產、許可及合約移轉予市建局；
 - (c) 草案第 32 條處理相應的修訂；
 - (d) 附表列出適用於市建局董事會及其成員的條文。

規劃地政局
在 1999 年 10 月 22 日至 12 月 31 日的
市區重建局條例草案公眾諮詢期內
所曾主辦或派員出席的
簡報會、研討會和座談會一覽表

編號	日期	團體
1	十月二十六日	古物諮詢委員會
2	十月二十七日	土地發展公司（管理局）
3	十月三十日	中西區居民
4	十月三十日	土地發展公司（管理局）
5	十一月二日	城市規劃委員會
6	十一月十一日	土地及建築諮詢委員會
7	十一月十二日	香港測量師學會
8	十一月十三日	規劃地政局主辦之公眾諮詢大會
9	十一月十五日	香港社會服務聯會
10	十一月十六日	香港房屋協會 （總裁及董事）
11	十一月十六日	香港總商會 （香港服務業聯盟）
12	十一月十七日	土地發展公司（員工）
13	十一月十七日	香港建築師學會
14	十一月十八日	香港社會服務聯會
15	十一月十九日	香港地產建設商會
16	十一月二十二日	香港城市重建協會
17	十一月二十四日	香港政策研究所
18	十一月二十五日	香港規劃師學會
19	十一月二十九日	環境諮詢委員會
20	十二月一日	香港政策研究所

編號	日期	團體
21	十二月六日	香港政策研究所
22	十二月七日	美國建築師學會（香港分社）
23	十二月七日	筲箕灣及西灣河居民
24	十二月十五日	香港理工大學社會政策研究中心
25	十二月十六日	香港地產行政學會
26	十二月十六日	葵青臨時區議會
27	十二月十六日	香港房屋委員會
28	十二月十七日	‘設計香港新展望’論壇
29	十二月十七日	香港房屋政策評議會
30	十二月十八日	規劃地政局主辦之公眾諮詢大會
31	十二月二十一日	旺角街坊福利會
32	十二月二十一日	大角咀及旺角居民
33	十二月二十一日	土瓜灣十三街居民
34	十二月二十九日	聖公會基愛社會服務中心
合共：34		

就市區重建局條例草案進行的公眾諮詢
所收到的意見書數目

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u> <u>政黨</u>	<u>意見書數目</u>
1	民權黨	
2	民主黨	
3	自由黨	
4	民建聯港島西支部	
5	民建聯	
6	港進聯	
		小計 6
	臨時區議會／臨時市政局／ 臨時區域市政局議員	
1	臨時區域市政局議員林國昌	
2	九龍城區區議員朱初昇	
		小計 2
	學者	
1	香港理工大學鄧寶善先生	
2	英國曼徹斯特大學 Mr Roger Bristow	
3	香港城市大學 Mr Bryan Bachner	
4	香港大學城市規劃及環境管理 研究中心伍美琴女士（3份意見書）	
5	香港理工大學屋宇設備工程學系 高級研究員 Mr Glenn Sweitzer	

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
-----------	----------------	--------------

6	香港理工大學建築及房地產學系 助理教授楊志威博士	
---	-----------------------------	--

7	香港城市大學建築科技學部 萬國強講師	
---	-----------------------	--

小計 9

專業團體與個別專業人士

1	香港測量師學會 (2份意見書)	
---	--------------------	--

2	香港城市重建協會 (2份意見書)	
---	---------------------	--

3	香港規劃師學會 (2份意見書)	
---	--------------------	--

4	雅邦設計規劃有限公司 (城市規劃、都市設計、園境設計、 高爾夫球場設計及環保顧問)	
---	---	--

5	香港大律師公會	
---	---------	--

6	英國特許屋宇經理學會 香港分會及香港房屋經理學會	
---	-----------------------------	--

7	梁柏濤建築師及城市規劃師	
---	--------------	--

8	袁自強建築師 (2份意見書)	
---	-------------------	--

9	香港工程師學會	
---	---------	--

10	香港土地行政學會 (2份意見書)	
----	---------------------	--

11	Mr Richard Wooding	
----	--------------------	--

12	香港律師會	
----	-------	--

13	土地發展公司 9 位測量師	
----	---------------	--

14	美國建築師學會 (香港分社)	
----	----------------	--

15	香港建築師學會	
----	---------	--

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
16	溫文儀測量師行有限公司	
17	林家輝先生 特許測量師及規劃師	
18	香港地產行政學會	
19	城市觀察組	
		小計 24
商界／貿易機構／發展商		
1	協成行	
2	翠華建屋合作社	
3	方潤華	
4	香港地產建設商會	
5	香港總商會	
6	大中建屋有限責任合作社	
7	順寧建屋有限責任合作社	
8	忠信建屋有限責任合作社	
9	百福建屋有限責任合作社	
10	安盧建屋有限責任合作社	
11	保安建屋有限責任合作社	
12	樂園建屋有限責任合作社	
13	香港工業總會	
14	香港總商會	
15	安興建屋有限責任合作社	
16	A member of The Heritage Foundation Hong Kong	
17	香港中華廠商聯合會	

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
18	中業工程有限公司	
19	香港工商專業聯會	
20	香港地產學會	
	小計	22

社團

- 1 爭取觀塘市中心重建委員會
(3份意見書)
- 2 香港房屋政策評議會
(2份意見書)
- 3 公屋聯會
- 4 荃灣舊區居民重建組織
(3份意見書)
- 5 香港社會服務聯會
(3份意見書)
- 6 九龍慈雲山商戶居民聯會
- 7 復康專科及資源中心
- 8 莊士敦大樓業主聯誼會
- 9 聖雅各福群會市區重建社會服務隊
(2份意見書)
- 10 葵涌私人樓宇居民聯會
- 11 聯區重建居民爭取權益大聯盟
(2份意見書)
- 12 設計香港新展望
- 13 小業主評權協會
- 14 舊區原居民權益關注組
- 15 聖雅各福群會團體及社區工作部
理想城市規劃工作小組

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
16	聯區重建居民爭取權益大聯盟 (西營盤居民)	
17	香港基督教服務處	
18	善導之母天主堂關社組 暨一群九龍城區天主教徒	
19	十三街重建受影響業主租客聯合大會	
20	路向四肢傷殘人士協會	
21	中西區賢毅社	
22	港九勞工社團聯會	
23	中上環舊區重建關注組	
24	荃灣七街重建租客關注組	
25	獨居長者互助權益會	
26	大埔環保協進會	
27	香港傷殘青年協會	
28	香港復康聯盟	
29	新世紀論壇	
30	鄰社輔導會	
31	觀塘民聯會-觀塘市中心區重建關注組	
32	香港基督教女青年會	
33	聖公會基愛社會服務中心 市區重建青年關注社	
34	旺角街坊會陳慶社會服務中心 舊區重建組	
35	香港政策研究所	
36	荃灣明愛社區中心	
	小計	41

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
法定團體與諮詢委員會		
1	城市規劃委員會	
2	古物諮詢委員會 (2份意見書)	
3	地鐵公司	
4	土地發展公司 (2份意見書)	
5	香港旅遊協會	
6	香港房屋協會	
7	土地及建築諮詢委員會	
		小計 8
	市民	64
	居民交來的固定形式信件	122
		合共 298

規劃地政局回應公眾對
市區重建局條例草案所提意見

(1) 市區重建策略

(i) 策略的制定

意見：諮詢文件及白紙條例草案均無闡釋市區重建策略的內容及如何制定有關策略。

回應：規劃署最近完成了《市區重建策略研究》，該研究從每幢樓宇的樓齡、實際狀況和消防安全設計來考慮優先重建問題，確定了 200 項優先重建項目，並劃定了 9 個市區重建區，以便全面重整這些舊區和重新規劃。規劃地政局正根據這份研究制定市區重建策略，為日後的市區重建計劃定出發展路向。市區重建局（市建局）成立後，政府會向市建局發出一份市區重建策略綱領，作為市建局擬備重建計劃的依據。

我們的策略是透過及時的市區重建，不斷把本港市區的結構更新。重建策略會以人為本，市民的利益是首要的考慮因素。市區重建策略的主要內容包括：

- (a) 為受市建局重建項目影響的租戶提供適當的安置單位；
- (b) 向業主提供公平合理的補償，以補償他們因當局推行重建項目而被收回物業的損失；
- (c) 重整及重新規劃特定的舊市區；
- (d) 設計更具效益和更環保的地方運輸及道路網絡；
- (e) 為不協調的土地用途作出重新安排；
- (f) 提供更多休憩用地和社區設施；

- (g) 將失修樓宇重建為設計新穎、符合現代標準的新樓宇；
- (h) 重修保養市區重建區內極須修葺的樓宇；
- (i) 保存在市區重建區內具歷史、文化和建築價值的地點和建築物；以及
- (j) 重建未獲充分利用的工業區或使這類工業區恢復蓬勃的經濟活動。

市建局將會根據政府的市區重建策略綱領來擬備一份事務計劃，臚列未來 5 年的建議重建項目。市建局“在擬備事務計劃草案內各提案及項目的計劃時，須依循局長（即規劃地政局局長）不時擬備的市區重建策略（即市區重建策略綱領）中列明的指引。”（《市區重建局條例草案》（白紙條例草案）第 18(3)條）。

當局現已印發規劃署的《市區重建策略研究》行政摘要，供市民查閱。

(ii) 用語

意見：“市區重建”一詞並非恰當的用語。“市區更新”會較為貼切和恰當。

回應：政府一直沿用“市區重建”一詞來泛指市區重建、市區翻新、市區修復、市區更新和市區復興等工作。市民亦明白及接受這個詞語。例如規劃環境地政科在 1995 年 7 月發表的公眾諮詢文件“市區重建”和 1996 年 6 月發表的“香港市區重建”政策文件也曾使用這詞語。而現行法例如《土地發展公司條例》（第 15 章）亦同樣使用這詞語。

“市區重建”的定義包括：

- (a) 市區重建；及
- (b) 市區修復。

我們認為“市區重建”一詞較“市區更新”等時尚詞彙更為有用和合適。

(iii) 市區重建的概念

意見：應該將白紙條例草案第 5 條修訂，納入保存具有歷史、文化或建築價值的文物的條文。

回應：我們同意保存文物應為市區重建局的目標之一。我們建議將白紙條例草案第 5 條修訂，在第 5(d)條後加入新的條文，暫訂如下：

“(e) 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物；及”

(iv) 以人為本的宗旨

意見：政府應採用以人為本的精神來推行市區重建，而這項政策應該以法律條文作出規定。

回應：我們的政策是要採用以人為本的精神來推行市區重建。根據這項政策，事事必須以市民利益為先。不過，“以人為本”一詞卻難以用法律語言界定。既然條例草案無法明確界定“以人為本”的具體內容，所以，把這詞句納入法例亦無甚幫助。

(v) 樓宇維修

意見：維修樓宇與重建舊樓同樣重要。

回應：我們同意，妥善維修樓宇是全面更新舊市區的重要環節。樓宇的重修可改善市區環境，並減少重建的需要。我們現正制定新的樓宇預防性維修計劃的建議，稍後會徵詢市民的意見。如建議獲得支持，我們便會引進法定計劃，規定業主為日久失修的舊樓進行預防性維修工程。推行這項計劃的

責任會由屋宇署和市建局分擔。市建局會獲得授權在 9 個指定的市區重建區執行樓宇預防性維修計劃。為了推行這項計劃，我們須修訂《建築物條例》（第 123 章）。

(2) 政府／市建局在市區重建的角色

(i) 市建局只應擔當輔助角色

意見：日後的市建局只應擔當市區重建的輔助角色，不應作為發展商，而私人機構則應在重建工作中擔當主要角色。

回應：市建局可藉以下方式進行重建項目：

- (a) 自行進行（即擔當發展商）；
- (b) 聯同聯營合伙人進行；或
- (c) 透過向私人發展商出售土地（全部或部分）以進行重建。

我們預期上述(b)項將成為市建局推行重建項目的主要模式。私人發展商將會以市建局聯營合伙人的身分，在推行市區重建計劃方面擔當重要的角色。

(ii) 市建局不應只局限於擔當輔助角色

意見：政府及市建局在市區重建方面不應只局限於擔當輔助角色，相反地，政府與市建局應負責整體規劃及落實市區重建項目，而市建局應獲提供足夠資源。

回應：我們並不是建議政府／市建局在市區重建方面所擔當的角色只限於輔助私人機構。市建局將負責推行政府的市區重建策略及為期 20 年的市區重建計劃。儘管私人機構在進行市區重建方面擔當重要角色，但我們不應完全依賴私人機構。市建局會獲提供足夠資源，用以推行市區重建計劃。

(iii) 業主參與計劃

意見：業主應有機會參與重建項目。

回應：為使業主參與計劃切實可行，業主必須準備承擔風險及自負盈虧。根據經驗所得，由於所涉及的風險過高，因而計劃不大適合小業主。不過，對於擁有相當可觀土地權益的個人或機構，業主參與計劃是一個可能的選擇。

(iv) 向業主提供經濟援助

意見：業主應獲提供經濟援助，以便自行重建樓宇。

回應：我們認為政府不適宜向業主提供經濟援助，協助他們自行重建樓宇。

(3) 公眾參與

(i) 白紙條例草案

意見：印發白紙條例草案並非諮詢市民的最佳方法。

回應：我們希望可向市民提供建議的詳情。白紙條例草案列出了法律架構，而市區重建計劃亦會透過法律架構由市建局予以落實。我們相信提供一份詳盡的諮詢文件連同有關的白紙條例草案，是諮詢市民的有效辦法。

(ii) 社區參與

意見：當局應讓市民參與制定市區重建策略。

回應：市民將有機會參與制定和修訂市區重建策略。規劃署亦會定期檢討及修訂《市區重建策略研究》。市民更會有機會參與有關的檢討過程。

(iii) 市區重建社區服務隊

意見：當局應成立社區服務隊，協助受重建項目影響的居民。

回應：我們了解到成立市區重建社區服務隊的優點。根據土

發公司的經驗，有關服務隊可以促進市區重建過程和作為土發公司與受影響的業主和租戶之間的橋樑。我們有意向市建局提出建議，在 9 個重建區內每區設立一隊市區重建社區服務隊，以便為受市建局重建項目影響的居民，提供援助和意見。在 9 個重建區的首項重建項目展開前，有關服務隊應已準備就緒。

(iv) 公眾意見／資料

意見：市建局應設立收集意見的機制，並應讓受影響居民查閱重建項目資料。

回應：市建局將會擬備計劃，以收集公眾意見。該局會公開重建項目的資料，供市民參閱。

(v) 資源中心

意見：當局應成立一個由多個界別的專業人才所組成的資源中心，以便協助進行市區重建。

回應：有關成立一個由多個界別的專業人才所組成的資源中心的建議，未來的市建局將會加以考慮。

(4) 市區重建局的結構

(i) 市建局董事會

意見：設立“執行主席”的模式並非最切合市建局的模式。

回應：根據白紙條例草案第 4 條（市建局董事會的設立），市建局董事會成員包括：

- (a) 一名主席，他同時是執行董事（即執行主席）；
- (b) 兩名其他執行董事（其中一人可獲委任為副主席）；
- (c) 7 名非執行董事，須屬非公職人員；以及
- (d) 4 名非執行董事，由公職人員出任。

由於市建局將會負責落實大量重建、重修和保護建築物的項目，成立一個設有執行主席（類似地下鐵路公司和九廣鐵路公司的安排）和兩名執行董事的董事會是適宜的。主席和兩名執行董事在市建局的管理和運作方面會起關鍵作用，並且直接為市建局的工作表現負責。

(ii) 專門保護建築物的建築師

意見：市建局應僱用專門保護建築物的建築師來處理保存歷史建築物的工作。

回應：我們同意市建局的保護建築物項目應由專門保護建築物的建築師負責。

(iii) 財務總監

意見：市建局財務總監應由董事會委任，而非由執行主席委任。

回應：我們贊成市建局財務總監應由市建局董事會委任。

(iv) 市建局董事會

意見：市建局董事會應具代表性，並應包括基層市民代表。

回應：市建局董事會將會有充份代表性，有社會上各界人士的參予，包括建築業專業人士。我們尚未考慮市建局董事會個別成員的人選。待當局頒布《市區重建局條例》後，臨時市建局董事會將會於今年 6 月獲得委任。

(5) 市建局的公眾問責性

(i) 向公眾負責

意見：應該提高市建局的公眾問責性，讓公眾能夠監察市建局的工作。

回應：為確保市建局的公眾問責性，白紙條例草案內已包含

了以下條文：

- (a) 市建局董事會成員須申報利害關係，並由市建局將該等申報記入登記冊內，供公眾人士查閱。白紙條例草案這項條文(草案第 7 條) 增加市建局的透明度和問責性。
- (b) 市建局在討論一些可能影響公眾利益的事務時，市建局董事會內的公職人員有責任指出相關的公眾利益(白紙條例草案第 8 條)。這項條文確保市建局在討論事務時，能顧及公眾利益。
- (c) 市建局的主席和兩位執行董事須出席立法會、其屬下委員會和小組委員會的會議，並回答會上所提出的問題(白紙條例草案第 9 條)。這項條文加強公眾監察市建局的能力，亦增加市建局作為公共機構的問責性和透明度。
- (d) 市建局將受到申訴專員的管轄(白紙條例草案第 32(4)條)。

(ii) 重建項目的批准

意見：每個市建局項目均須經立法會批准才可實施。

回應：規定每個市建局重建項目必須先經立法會批准才可實施，實不恰當，因為這樣做等於要立法會擔任日常的行政和管理工作。

(iii) 營運基金

意見：應該成立營運基金來落實市區重建計劃。

回應：市建局董事會負責市建局的運作。由於市建局不屬於政府部門，因此不適宜為市區重建計劃設立營運基金。

(iv) 處理投訴的部門

意見：市建局應該設立部門來處理投訴和收集公眾意見。

回應：市建局將設立制度，處理投訴並收集公眾意見。

(6) 財政安排

(i) 社會責任

意見：市區重建是一項社會責任，而市區重建對社會的益處不能以金錢量化。

回應：我們同意政府在市區重建方面應擔當關鍵角色。市建局會獲得提供足夠的財政資源及安置單位，來落實政府的市區重建策略及為期 20 年的市區重建計劃。我們亦同意，“市區重建對社會的益處不能以金錢量化”。

(ii) 財務安排

意見：當局應為市建局提供足夠資助，而不應以財政自給的原則來限制市建局的工作。

回應：當局已建議一套財政及非財政的安排，以提高市建局各項市區重建項目在財政上的可行性，包括豁免地價；市建局項目內的政府／機構／社區設施的樓面面積不計算入建築樓面面積之內；以及放寬地積比率限制至《建築物條例》（第 123 章）及其附屬規例所准許的最高限度。同時，政府擬考慮按需要向市建局提供貸款。我們的目標，是要制定一套措施，使市建局在長遠來說能達致財政自給。

(iii) 財政負擔

意見：市區重建不應成為政府的經常性財政負擔。

回應：正如上文所述，我們的目的是要使市區重建計劃長遠來說能達致財政自給。因此，市區重建計劃不會為政府構成

沉重的財政負擔。

(iv) 豁免地價

意見：豁免收取重建項目的地價將會扭曲物業市場的運作。

回應：豁免收取重建項目的地價是政府對市區重建計劃的承擔，並不會扭曲物業市場的運作。

(v) 放寬地積比率限制

意見：放寬市區重建項目的地積比率限制會造成“雙重標準”。

回應：每宗放寬地積比率限制的申請均須提交城市規劃委員會（城規會）審核，絕對沒有“雙重標準”的情況。城規會對所有申請均會作個別考慮。

(vi) 帳目

意見：由土發公司移交給市建局的資產必須備存準確的帳目。

回應：市建局將備存準確詳盡的帳目。在市建局成立及土發公司解散時，土發公司的所有資產及負債，包括固定資產，均會移交市建局。

(vii) 連繫項目

意見：財政上不可行的項目不應與可行的項目連繫起來。

回應：為財政上不可行的項目作出財政安排的方法之一，是把該等項目與可行的項目連繫起來，使該等項目對私人機構更具商業吸引力。在這個安排下，有利可圖的項目可以補貼可能虧蝕的項目。這個方案在若干個案中相當有用。不過，市建局會確保一個項目的延誤不會拖累有關的連繫項目。

(7) 規劃程序

(i) 影響評估

意見：應對市區重建項目進行影響評估研究。

回應：市建局在呈交予城市規劃委員會的建議書內會包括發展計劃的影響評估，評估有關發展計劃對當地社區、環境、交通情況及市容的影響。此外，市建局亦會考慮到重建工作對受影響居民的社群網絡所造成的影響。

(ii) 為期一個月的反對期

意見：就發展項目提出反對的限期為一個月，時間未免太短。

回應：將提出反對發展項目的限期定為一個月是恰當的。

(iii) 上訴機制

意見：應為反對發展項目的人士設立上訴機制。

回應：目前，針對土發公司以“發展提案”形式落實的項目（類似市建局的“發展項目”），並沒有設立機制以供提出反對意見及上訴。

(iv) 針對發展計劃的反對意見

意見：白紙條例草案沒有條文規定如何處理就發展計劃提出的反對意見。

回應：由於發展計劃涉及修訂分區計劃大綱圖，有關的反對意見會根據《城市規劃條例》（第 131 章）獲得處理。

(v) 制定 5 年事務計劃和周年業務計劃的基礎

意見：制定 5 年事務計劃及周年業務計劃所依據的準則不清晰。

回應：政府會制定市區重建策略，當中包括確定哪些項目須

由市建局優先進行。根據市區重建策略綱領，市建局將會擬備一份事務計劃，列明未來 5 年的項目計劃（白紙條例草案第 18 條），另外還會擬備一份周年業務計劃，列出下個財政年度須落實的各個項目（白紙條例草案第 19 條）。市建局並須每年把事務計劃和業務計劃呈交財政司司長批准。規劃地政局將會審核這些計劃，並向財政司司長提供意見。

(8) **建築物的重建工作**

(i) **移交發展權**

意見：為利便市區重建和保存具歷史價值的建築物，應設立移交發展權的機制。

回應：有關移交發展權的建議既複雜而又具有深遠影響，故須審慎考慮；有關建議已超出了白紙條例草案所涵蓋的範圍。

(ii) **重建項目的組合**

意見：應准許小型發展商競投市區重建項目。

回應：重建項目的組合模式將會令較小型發展商也有機會與大型發展商競爭。

(9) **樓宇的重修**

(i) **樓宇的預防性維修**

意見：市建局亦應集中重修舊樓的工作。

回應：根據市區重建策略，我們除了要重建殘舊的樓宇外，也要注意樓宇的妥善維修。明年初，我們會公布有關強制樓宇預防性維修計劃的建議，並徵詢公眾的意見。如建議獲得支持，便會引進法定計劃，規定業主為日久失修的舊樓進行預防性維修工程。推行這項計劃的責任會由屋宇署和市建局分擔。

(ii) 職責的分配

意見：應清楚劃分屋宇署和市建局在重修樓宇方面的職責。

回應：市建局須負責在 9 個市區重建區內推行樓宇預防性維修計劃。市建局和屋宇署將會緊密合作；二者的職責分配會清楚訂明。

(iii) 財政資助

意見：對無法支付修葺費用的業主，應給予資助。

回應：根據建議中的樓宇預防性維修計劃，業主如無法支付維修及修葺費，可獲得政府資助。

(iv) 公民教育

意見：政府應教導市民如何妥善保養樓宇，並以科學化的方法修葺樓宇。

回應：我們會繼續促請市民注意，必須確保樓宇安全和妥善維修。我們亦會研究如何以科學化的方法進行預防性維修工程。此外，我們還會列明一般維修標準，供建築業的專業人士參考。

(v) 揀選維修樓宇的準則

意見：應公布把樓宇納入預防性維修計劃的揀選準則。

回應：當樓宇預防性維修計劃的建議公布時，我們便會宣布一套準則，以決定向哪些樓宇發出“預防性維修通知”。這套準則將會同樣適用於市區重建區或市區其他地方。

(vi) 古物諮詢委員會

意見：在市區重建區以外的具歷史價值建築物亦應保存。

回應：我們大致贊同古物諮詢委員會的看法，同意具有歷史價值的建築物，即使座落於市區重建區以外，又或不屬於重建項目範圍內，亦須保存。而最可取的方案是以小地區為保存的基礎（即如果在小地區內群聚了數座歷史建築物者，即一併予以保存）。

(vii) 其他事宜

意見：須改變現行按揭制度，使舊樓成為值得投資的項目。另外，須簡化圖則批核制度，以方便開展翻新工程。

回應：香港的按揭制度和改建工程的圖則批核制度並非白紙條例草案的涵蓋範圍，有關事宜必須另行處理。

(10) 土地的收回及處置

(i) 收回作公共用途

意見：祇可為公眾利益收回土地。

回應：為解決土地徵集的困難和加快落實市區重建計劃，白紙條例草案賦予市建局權力，讓該局可通過規劃環境地政局局長申請“直接收回”所需的土地。收地申請須由行政長官會同行政會議批准（白紙條例草案第 24 條）；而受影響的物業業主均會獲得公平的補償。

(ii) 出售收回的土地

意見：不可讓市建局隨意處置收回的土地。

回應：市建局只可為公共用途或公眾利益出售或處置所收回的土地，而事前還須得到行政長官會同行政會議批准。

(11) 收地補償

(i) 評估準則

意見：物業的估價準則須予澄清並取得共識。

回應：收地補償爭拗往往是由於估價方法各異而引起的。我們會發出估價指引，讓測量師知道我們如何評估物業的價值。

(ii) 非住宅樓宇業主／租戶的特惠津貼

意見：向非住宅物業業主和租戶發放補償的方案應予改善。

回應：我們打算檢討向非住宅物業業主和租戶發放補償的方案，並會盡快完成檢討工作。

(iii) 10 年樓齡的單位

意見：自置居所津貼應予提高，以幫助業主另行購置 5 年樓齡的重置單位。

回應：受市區重建影響的住宅的自住業主，除可得到法定補償外，還可領取特惠津貼（自置居所津貼），讓他們可以在同區購買一個面積相若，而樓齡約為 10 年的重置單位，以取代被收回的單位。對於這個補償方案，公眾意見分歧。有人認為市建局所發放的自置居所津貼應足以讓受影響的業主在同區購買一個面積相同，而樓齡只有 5 年（甚或全新）的單位。另有人則認為現時以“10 年樓齡”為補償的原則是可以接受的。我們會參考收到的意見，並檢討有關情況。

(iv) 感情上的價值

意見：業主對其物業感情上所賦予的價值，應予補償。

回應：一個人對某項物業感情上所賦予的價值，實在難以評估，要以金錢來量化這種價值則更無準則。

(12) 安置

意見：對於受市建局重建計劃影響的住戶，應妥善安置。

回應：政府曾經承諾沒有人會因為市區重建計劃而變得無家可歸。市建局會確保受影響租戶全部都得到妥善安置。我們與房屋協會已經有初步協議。我們與房屋委員會的討論進展良好。市建局將會與房屋委員會和房屋協會緊密合作，務求受影響的租戶全部都得到妥善安置。

(13) **貸款計劃**

意見：應設立貸款計劃，協助受影響的租戶購買私人住宅單位。

回應：我們認為安置租戶入住出租公屋會更為合適。不過，我們會研究能否透過房屋委員會和房屋協會所管理的現行購屋貸款計劃向受影響租戶提供貸款援助。

(14) **過渡性事務**

意見：必須確保土發公司順利過渡至市建局。

回應：我們會確保土發公司能順利和平穩地過渡到市建局。

(15) **雜項**

(i) **建築科技**

意見：香港應藉着市區重建的機會，改進我們的建築科技。

回應：我們會藉着市區重建的機會，提高香港的建築科技和技術。

(ii) **過時的土地產權負擔**

意見：應把取消過時的土地產權負擔列為市區重建的工作之一。

回應：白紙條例草案所涵蓋範圍並不包括取消過時的土地產權負擔。這個問題應另行處理，或許以《土地業權條例草

案》來處理會較為恰當。

(iii) 第 545 章

意見：應修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章），以便私人發展商更容易徵集土地，進行重建。

回應：《土地（為重新發展而強制售賣）條例》剛在一九九九年實施，我們應待條例實施一段時間，才作出檢討。

(iv) 市建局與政府的工作關係

意見：應清楚界定市建局與政府的工作關係。

回應：土發公司與政府在過去多年已建立了牢固的工作關係。規劃地政局、規劃署及地政總署皆有設立專責市區重建的小組，以統籌各有關部門的市區重建工作，並協助土發公司運作。隨着市建局的成立，這種工作關係將會進一步加強。

(v) 公眾諮詢期

意見：應延長公眾諮詢期。

回應：公眾諮詢期已由 1999 年 12 月 3 日延長至同年 12 月 31 日。

規劃地政局

2000 年 1 月