

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2026/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱
並經主席核正)

檔 號 : CB1/BC/99/2

《市區重建局條例草案》委員會 會議紀要

日期 : 2000年6月5日(星期一)
時間 : 上午8時30分
地點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 何承天議員(主席)
李永達議員
李卓人議員
吳亮星議員
陸恭蕙議員
陳婉嫻議員
梁智鴻議員
梁耀忠議員
黃容根議員
劉慧卿議員
鄧兆棠議員

缺席委員 : 程介南議員(副主席)
何世柱議員
何鍾泰議員
夏佳理議員
涂謹申議員
黃宏發議員
譚耀宗議員
馮志堅議員

出席公職人員 : 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)
余志穩先生

規劃地政局首席助理局長(市區重建)
聶世蘭女士

署理規劃署助理署長(市區重建)
李德強先生

高級助理法律草擬專員
施格致先生

列席秘書 : 總主任(1)1
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級主任(1)3
余麗琼小姐

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

提高自置居所津貼的建議
(立法會CB(1)1705/99-00(03)號文件)

劉慧卿議員詢問，以樓齡約8至10年的重置單位代替樓齡約10年的重置單位，作為計算受收地影響的住宅物業業主所得自置居所津貼的基礎，理據何在。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，現行建議是因應在條例草案公眾諮詢期間搜集所得的意見而提出。建議修改有關津貼額的計算基礎，目的是給予受影響業主更大彈性，尤其是那些在沒有10年樓齡單位可供作為重置單位的重建區居住的業主，以便他們在同區可以有較多單位選擇。他補充，若有關建議獲得議員支持，政府當局將於2000年11月要求立法會財務委員會批准提高自置居所津貼額。

2. 李永達議員不贊成以某段樓齡範圍內的單位價值計算重置單位的價值，因為這或會造成不公平的情況，以致在沒有10年樓齡重置單位的重建區居住的業主，所得自置居所津貼額會較其他重建區的業主為高。為求一致起見，當局應以8年樓齡而非8至10年樓齡單位的價值估計重置單位的價值。李議員認為下一步的做法應是進一步改良補償公式，以5年樓齡重置單位的價值作為自置居所津貼的計算基礎。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時提出警告，指出若按李議員的建議進一步提高自置居所津貼額，會使為期20年的市區重建計劃發展成本大增。按照政府當局的評估，若以8至10年樓齡的重置單位代替10年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎，發展成本將會增加9億元左右。為更深入了解有關問題，議員要求政府當局提供資料，開列若進一

步改用樓齡8年的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎所須支付的額外成本。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1802/99-00(03)號文件並已送交議員參閱。)

3. 鑑於業主將來沒有機會與市區重建局(下稱“市建局”)磋商收回物業的補償事宜，李卓人議員贊同李永達議員的見解，認為應向業主提供一套條件較優厚的補償方案。此外，由於重建區附近的物業價格會因受影響業主需求激增而上升，故此，調整後的自置居所津貼額可能不足以讓他們購買與被收回單位相若的重置單位。有鑑於此，他促請政府當局檢討有關自置居所津貼的政策。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時強調，物業價格視乎當時的物業市道而定。他補充，根據《收回土地條例》(第124章)，在物業業權歸還政府前3個月，政府會向有關的物業業主送達收地通知。因此，受影響業主會有足夠時間物色合適的重置單位。

4. 劉慧卿議員詢問政府當局有否就何時向受影響業主支付補償作出服務承諾，以便他們能盡快購買重置單位。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，根據以往經驗，延遲支付補償主要是因業權有問題所致，有關業主在此情況下須提供額外的書面證據，以確立其物業業權。他向議員保證，當局會在清拆過程中設法向該等業主提供協助。

受私人重建或收地影響的住宅單位租戶的現金補償 (立法會CB(1)1766/99-00(02)號文件)

5. 李卓人議員表示，土地發展公司(下稱“土發公司”)的現金補償方案包括為受影響人士提供一筆獎勵金，條件更勝市建局的現金補償方案。他認為政府當局有需要檢討市建局的現金補償條件，以確保該等條件不遜於土發公司所提供的現金補償條件。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時解釋土發公司與市建局在補償政策上的分別。他表示，由於安置單位不足，土發公司除了須根據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第119F(4)條向租戶支付法定補償外，還要發放獎勵金以鼓勵租戶在獲得法定補償之日前遷出居所。市建局與土發公司不同，其目標是以房屋委員會或房屋協會所提供的公屋單位安置舊區居民，藉此改善該等居民的生活質素。鑑於被迫遷走的租戶如不接受安置可選擇領取現金補償，李議員堅決認為市建局提供的現金補償方案應與土發公司所提供的相若。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表

示，現金補償額將由市建局釐定，但金額不會低於《業主與租客(綜合)條例》規定的法定補償額。

6. 劉慧卿議員詢問，土發公司在過去數年出現嚴重財政虧損，部分原因是否與該公司提出的補償條件過分優厚有關。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，土發公司只曾在荃灣及堅尼地城兩個重建項目中，因與受影響業主進行冗長磋商而須繳付數額龐大的利息，但除此以外，該公司在實施重建項目時從未有任何財政虧損，尤其是那些合資進行的項目，因為有關的合營夥伴須承擔進行重建所招致的任何損失。李永達議員同意，與有關居民進行冗長磋商所招致的銀行利息較所須支付的補償額還要高。因此，當局應設法加快徵集土地的過程。

將土發公司未完成的重建項目移交予市建局處理
(立法會CB(1)1766/99-00(03)號文件)

7. 有關土發公司未完成項目的最新情況，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，在土發公司解散時仍會有7個正在進行的項目(即已經展開但尚未完成的項目)和25個已公布的項目(即已經公布但尚未展開的項目)。在議員要求下，政府當局答應提供土發公司未完成的項目一覽。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1802/99-00(03)號文件並已送交議員參閱。)

8. 劉慧卿議員詢問市建局可如何防止有人遷入土發公司已公布的25個重建區，企圖在進行重建時取得補償及安置資格。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，土發公司曾為該25個項目進行凍結人口調查，這會有助市建局掌握受影響人數的資料。然而，鑑於該等項目需要一段頗長時間才能展開實際的推行工作，當局現正考慮讓市建局在接近重建日期時進行第二輪凍結人口調查，以確定受影響居民的實際人數。

9. 李永達議員不贊成市建局再進行凍結人口調查，以免鼓勵人們遷入有關重建區。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示這應不會有問題，因為在市建局於政府憲報公布土發公司25個重建項目的實施日期前，市民是不會知道該等項目將於何時實施。至於何時決定是否需要進行第二輪凍結人口調查，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答稱，這要待市建局成立後由該局作出決定。李議員對政府當局的回應未感信服。他擔心若有更

多居民湧入重建區，勢必令有關項目的發展成本上漲。鑑於資源方面的負擔會對市建局揀選優先重建項目造成影響，李議員提出警告，指出若土發公司的25個項目因發展成本上漲而延遲實施，對已在首輪凍結人口調查中登記的居民會有欠公平。

10. 然而，李卓人議員卻有不同看法。他贊同政府當局的意見，認為不應剝奪那些在首輪凍結人口調查完成後遷入土發公司25個重建區的居民接受補償及安置的機會，尤其是當有關重建項目會在首輪凍結人口調查完成後很久才進行的時候。為更深入了解有關情況，李議員查詢實施土發公司25個重建項目的時間安排。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，由於該等項目規模龐大，因此未必會有確實的實施時間表。但他向議員保證，政府當局會在市區重建策略中訂明優先實施該25個土發公司的重建項目。

11. 為加快安置因重建而須遷走的租戶，李永達議員認為當局應設法鼓勵有關租戶在公屋輪候冊上登記。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉李議員的意見。

II. 逐一審議條例草案各項條文

(立法會CB(1)1424/99-00號文件)

12. 在開始討論前，劉慧卿議員詢問條例草案的委員會審議階段修正案何時會擬備妥當。高級助理法律草擬專員表示，修正案擬本會在下午擬備妥當，但在提交法案委員會審議前仍有待政府當局確定。

第1條 簡稱及生效日期

13. 關於《市區重建局條例》將於何時實施，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，在條例草案獲得通過後會成立臨時市建局，為將於2000年11月設立的市建局進行所需的籌備工作。

第2條 釋義

14. 議員對該條文沒有特別意見。

第3條 市建局的設立

15. 李永達議員詢問，條例草案第3(3)條規定市建局不得被視為政府的僱員或代理人有何政策目的。規劃地

政局副局長(市區重建及屋宇)表示，該條文旨在為公眾提供保障，確保市建局在任何法律程序中均不會享有政府的豁免權或特權。鑑於市建局將為政府收回9個目標區的土地，李議員關注到，若市建局不被視為政府的僱員或代理人，對收地行動不滿的居民便可能無法向政府提出起訴。他又指出，由於市建局屬於一間只具有限法律責任的機構，因此，倘在運作上出現不能承擔的財政虧損，市建局可結束其業務而無須向任何受未完成項目影響的居民作出補償。若市建局不被視為政府的僱員或代理人，對收地行動不滿的居民便不能向政府索償。由於市建局須按照政府制訂的市區重建策略行事，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)向議員保證，任何因市區重建而感到不滿的居民均可向政府提起法律訴訟。雖然如此，他答應檢討第3(3)條，稍後會向法案委員會作覆。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1802/99-00(03)號文件並已送交議員參閱。)

16. 吳亮星議員詢問，在對市建局提出的法律申索中，屬公職人員的非執行董事與屬非公職人員的非執行董事會否受到不同的對待。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，市建局會以本身的名義就任何對其提出的法律申索負上法律責任。至於針對個別董事提出的申索，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府會為那些屬公職人員的非執行董事承擔訟費。然而，若其後證實有關公職人員行為不當或有疏忽，政府便會根據《公務員事務規例》向該等公職人員採取紀律處分。梁智鴻議員不贊成非執行董事須為市建局董事會的決定負上個人法律責任。他認為政府當局有需要在條例草案中澄清此點。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答應探討上述問題，當中會參考其他類似法例。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1802/99-00(03)號文件並已送交議員參閱。)

第4條 市建局董事會的設立

17. 關於是否需要成立臨時市建局，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋有必要成立臨時市建局，負責進行設立市建局所需的籌備工作，其中包括處理過渡事宜，以及擬備市建局首份5年業務綱領草案及首份周年業務計劃草案。梁智鴻議員察悉，在條例草案獲得通過後直至《市區重建局條例》開始實施的一段期間，土發公司會繼續行使《土地發展公司條例》(第15章)所賦予的權

力，而業務綱領草案及業務計劃草案仍有待市建局在設立後正式批准，因此，梁議員不認為有需要成立臨時市建局。吳亮星議員亦認為成立籌備委員會或工作小組便足以處理過渡事宜。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答應考慮上述兩位議員的意見。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1802/99-00(03)號文件並已送交議員參閱。)

18. 至於臨時市建局的成員組合，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，臨時市建局會由一個與市建局董事會成員組合相同的董事會管理，該董事會將由行政長官委任。由於臨時市建局董事會所有成員預期日後均會獲委任為市建局董事會成員，因此，有關成員在過渡期間將有充分機會熟習市建局的工作。

19. 梁智鴻議員質疑條例草案為何沒有指明獲委任為市建局董事會成員的公職人員的身份。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，根據土發公司的經驗，在工作上與重建有密切關係的公職人員，例如地政總署署長及民政事務總署署長，會獲委任為土發公司管理局成員。預料市建局董事會亦會採取類似安排。吳亮星議員詢問，有關的公職人員將會以個人身份還是憑藉其職銜獲得委任、他們在缺席期間可否由其他人作為代表參加市建局董事會的會議，以及他們可否由代表代其在董事會內投票。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，行政長官發出的委任信會列明各項詳細安排。然而，目前的構想是，公職人員應憑藉其職銜而獲委任，他們在董事會內須親自投票。

20. 至於會否委任居民代表為市建局董事會成員，以期使該局更具代表性，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為不宜作出該等委任，因為這或會引起利益衝突。然而，在9個市區重建目標區內會分別設立分區諮詢委員會，當局將邀請居民代表參加該等委員會。梁耀忠議員詢問政府當局會否考慮委任一位民選立法會議員為市建局董事會成員。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回答時指出，在此情況下，有關議員應向行政長官還是向立法會負責，可能會難以界定。陸恭蕙議員亦質疑委任一位立法會議員為市建局董事會成員能否加強市建局對公眾的問責性。在此方面，市建局亦可選擇公開舉行會議。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，鑑於市建局會在會議上討論一些性質敏感的事宜，公開舉行會議未必可行。李永達議員始終認為，要加強市建局的問

經辦人／部門

責性，最佳辦法是由行政長官提名市建局董事會的非執行董事(包括非執行主席)，然後由立法會批准。

21. 由於時間所限，議員同意在下次會議上繼續逐一審議條例草案各項條文。

II. 其他事項

22. 議事完畢，會議在上午10時50分結束。

立法會秘書處

2000年11月20日