

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2011/99-00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/9/99/2

《市區重建局條例草案》委員會 會議紀要

日期 : 2000年5月9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 : 何承天議員(主席)
程介南議員(副主席)
李永達議員
吳亮星議員
夏佳理議員
涂謹申議員
陸恭蕙議員
劉慧卿議員
鄧兆棠議員

其他出席議員 : 李家祥議員

缺席委員 : 何世柱議員
何鍾泰議員
李卓人議員
陳婉嫻議員
梁智鴻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
黃容根議員
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

政府律師
蔡之慧女士

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

議員同意先行討論2000年4月26日及5月2日兩次會議的待決事項，然後才繼續討論政府當局就各界提交的意見書內各項對條例草案的意見所作的回覆。

建議為非住宅物業的自用業主和租戶提供的特惠款項
(立法會CB(1)1507/99-00(02)號文件)

2. 李永達議員認為，政府當局為非住宅物業的自用業主和租戶釐定擬議新的特惠款項金額時，應考慮到有需要使該等業主和租戶能在其他地方繼續經營業務。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，非住宅物業共有兩類，分別是商業樓宇及工業大廈。一般來說，該兩類樓宇的自用業主如受收地行動影響，除可有資格獲得《收回土地條例》(第124章)所訂的法定補償外(補償額相等於物業的公平市值)，他們亦可獲得一筆特惠津貼(包括搬遷期內的租金、搬遷費用、裝修費用、印花稅，以及律師費和地產中介人費用)，或選擇根據《收回土地條例》第10(2)(d)及10(2)(e)條分別就業務損失提出申索及申領騷擾補償金。然而，由於商業樓宇的自用業主及租戶(大部分為店舖東主)往往未能出示書面證據證明其業務有所損失，政府當局現正檢討該等業主和租戶的特惠津貼額，以決定應否予以提高。在此方面，當局正考慮發放新的特惠津貼，津貼額按所收回樓宇的公平市值的一個特定百分比計算。

3. 至於工業樓宇，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局亦會檢討該等樓宇的自用業主及租戶(主要是工廠經營者)的特惠津貼額，但釐定新的特惠津貼額的基準可能與商業樓宇自用業主者不同，因為工業樓宇的市值未必是最適當的計算基準。鑑於市區重建局(下稱“市建局”)所收回的樓宇大部分會是住宅及商業樓宇，市建局將有充裕的時間為工業樓宇的自用業主及租戶釐定新的特惠款項金額。當局稍後會告知議員有關詳情。

收購土地進行重建——私人發展商收購土地與市建局收購土地的分別

(立法會CB(1)1507/99-00(03)號文件)

4. 夏佳理議員及涂謹申議員察悉，市建局收回土地須在憲報公布，但私人發展商卻是私下收購土地進行重建的。兩位議員關注到可能出現一種情況，就是市建局或會無意中申請收回私人發展商正在徵集進行重建的土地。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局藉“發展計劃”或“發展項目”方式實施重建項目前，須在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。任何人包括私人發展商如認為其會受有關項目影響，可在公布期內就實施該項目提出反對。如所提出的反對成立，市建局將不再把有關地點納入重建項目範圍。他重申，倘私人發展商願意或有能力自行進行重建，市建局便沒有任何作用。

受收地影響的住宅物業合法佔用人可獲得的特惠款項

(立法會CB(1)1507/99-00(04)號文件)

5. 鄧兆棠議員詢問如何釐定住宅物業合法佔用人以按級調整所得特惠款項的金額。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，按級調整金額是根據被收回樓宇的地點及市值釐定。

收回按揭物業

(立法會CB(1)1507/99-00(05)號文件)

6. 陸恭蕙議員表示，隨著過去數年經濟不景，很多住宅物業已變成負資產，尤其是那些較新的住宅物業。市建局收回該等物業，可能會令有關業主因此而蒙受實際損失。主席認同此點。他表示，由於在收回土地時向業主支付的法定補償及特惠款項是按照被收回物業在歸還政府當日的現有價值計算，故此該等法定補償及特惠款項未必足以用來償還按揭貸款。有關業主或會破產，以及面對由此而來的一切嚴重後果，全因為政府強

制收回土地所致。議員詢問當局會否特別考慮提高負資產業主的特惠津貼額。

7. 由於市建局將收回的樓宇差不多全部超過30年樓齡，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為向業主支付的補償額再加上一筆特惠津貼，應足以償還按揭貸款。他強調，政府如要收回土地，只能按照法例及有關發放特惠款項的現行政策向業主作出補償。不過，面對經濟困難的業主可在收地通告刊登之前或之後，與市建局商討其情況。市建局會以體恤的態度公平地處理該等個案。在議員要求下，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答允在條例草案恢復二讀辯論時述明市建局會以體恤的態度，公平地處理業主有經濟困難的個案。

8. 鄧兆棠議員察悉，非住宅物業變成負資產的問題亦相當普遍。他詢問受政府收回土地影響而須結束一切業務的業主可否就其業務損失提出申索。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)證實，非住宅物業的自用業主如受收地行動影響，除可有資格獲得《收回土地條例》所訂的法定補償外(補償額相等於物業的公平市值)，他們亦可獲得一筆特惠津貼，或選擇根據《收回土地條例》第10(2)(d)條就業務損失提出申索。為加深議員對此事的了解，政府當局答允以書面解釋《收回土地條例》第10(2)(d)條的規定。政府當局亦會告知法案委員會在土地發展公司(下稱“土發公司”)進行的重建項目中，曾否有人因被迫結束一切業務而就業務損失提出申索。夏佳理議員進一步詢問，政府如在物業交易未完成時收回物業，該物業的買賣協議是否有效。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示會就此諮詢律政司。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1679/99-00(02)號文件並已送交議員參閱。)

9. 至於是業主還是銀行應在政府收回按揭物業時優先獲得法定補償及特惠款項，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，根據《收回土地條例》第6(1)條，地政總署署長須在土地歸還政府的日期起計28天內致函前業主，以及致函緊接土地歸還政府之前根據在土地註冊處註冊的文書而對該土地擁有產業權或權益的任何人，就收回該土地而作出補償要約。因此，地政總署署長會去信通知前業主有關事宜；如物業已進行按揭，亦會通知有關銀行。若前業主及銀行接納所提出的法定補償及特惠款項，當局會分別向兩者發出支票。

10. 夏佳理議員表示，物業業主除了受負資產問題困擾外，在維修樓宇方面可能亦有經濟困難。他詢問政府會向該等業主提供甚麼協助。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局現正制訂一套有關樓宇預防性維修的新建議，稍後會徵詢公眾意見。根據新訂建議，當局將推行一項法定計劃，規定舊樓業主須為其日久失修的樓宇進行預防性維修及妥善的修葺工程。那些有經濟困難以致未能支付維修費用的業主，將可獲得政府資助。

政府與房屋委員會達成的初步協議補充資料
(立法會CB(1)1507/99-00(06)號文件)

11. 李永達議員察悉並關注到，當局在現有參考文件中保證受市區重建項目影響而須遷走的租戶會獲得原區安置。他要求政府當局在未定出更妥善的安置安排時切勿與房屋委員會(下稱“房委會”)簽署諒解備忘錄。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，上述參考文件屬補充性質，其內容應與較早時送交議員參閱的立法會CB(1)1424/99-00(02)號文件所載的初步協議一併理解。他補充，除房委會外，房屋協會(下稱“房協”)亦同意代理市建局的安置工作。在此情況下，市建局可把房委會與房協提供的安置資源匯集起來，從而更靈活地為受影響的租戶作出安置安排。此外，市建局會在重建區內或附近地方興建特定用途單位，專門用來安置年老住戶。那些未能符合租住公屋單位安置資格準則的租戶，可獲得綠表申請資格，以便參加房委會轄下各項資助自置居所計劃。然而，李議員指出，房協有別於房委會，只能提供數目有限的租住公屋單位安置被迫遷走的租戶。他繼而詢問劃撥作為年老住戶興建安置單位之用的土地的地點，以及在該等土地上會興建多少個房屋單位。署理規劃署助理署長(市區重建)表示，政府當局正為此建立土地儲備，但所需興建的單位數目則有待凍結人口調查完成後才能決定。

12. 為加快市區重建的步伐，以及確保有足夠單位安置受影響的租戶，李議員認為政府當局應要求房委會把公共屋邨偶然空出的單位預留給市建局。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，根據初步協議，房委會在最初5年每年會按定額向市建局提供最多1 000個租住公屋單位及中轉房屋單位。市建局會通知房委會來年所需租住公屋單位的類型、面積及地點。政府每5年會向房委會批地，用來興建與撥給市建局數目相等的租住公屋單位及中轉房屋單位。鑑於房委會轄下有大量公屋單位，

規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)有信心會有足夠單位安置受影響的租戶。雖然政府當局已作出保證，但主席詢問當局會否要求房委會給予市建局第一優先權，使其可在公共屋邨偶有單位空出時即獲得該等單位，此舉亦可確保房委會能一如與政府所協定，每年按定額向市建局提供最多1 000個租住公屋單位和中轉房屋單位。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答稱此事未必可行，因為房委會或須用那些空出的單位來應付其他緊急需要。不過，他答允將議員關注的事項轉達房委會，以供考慮。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1679/99-00(02)號文件並已送交議員參閱。)

13. 涂謹申議員知悉受影響的租戶須符合有關資格準則，才有資格獲安置入住房委會的租住公屋單位，但他指出在某些情況下，當局亦應基於體恤理由安置一些未能符合該等準則的租戶。他促請政府當局與房委會商討可否從每年給予市建局的安置單位定額中撥出若干數目的單位，按體恤理由安置受影響的租戶。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答允將涂議員關注的事項轉達房委會，以供考慮。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1679/99-00(02)號文件並已送交議員參閱。)

政府當局就議員在2000年5月2日會議上所提關注事項作出的回覆

(立法會CB(1)1507/99-00(07)號文件)

14. 至於條例草案第26(4)條與進入及視察處所的權力有關的規定，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，此條是參照《土地發展公司條例》(第15章)草擬的。劉慧卿議員質疑是否需要訂立該條文，因為土發公司在過去數年從未行使有關權力。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，條例草案第26(4)條的主要目的是確保市建局能有效地完成為重建區內居民進行的凍結人口調查，以核實他們接受安置及領取特惠款項的資格。條例草案有需要訂立進入及視察處所的權力，以收阻嚇之效，並作為一項用來應付特殊情況的最後措施。舉例而言，有些出租單位業主由於希望就其處所取得十足數額的自置居所津貼，因此可能設法阻止獲授權人士進入或視察他們的處所。

政府當局就各界提交的意見書內對條例草案的意見所作的回覆
(立法會CB(1)1463/99-00(01)號文件)

15. 關於市建局的宗旨，劉慧卿議員對於規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)最近公開表示市建局不會在實施重建項目進行社會影響評估表示失望。鑑於社會影響評估是一項重要的工作，主席及涂謹申議員認為有必要在條例草案中訂明市建局須在實施重建項目進行社會影響評估。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，根據條例草案第22(3)(c)條，市建局須對因實施發展計劃而被迫搬遷的人士進行評估。他向議員保證，市建局會全面評估擬議重建項目對社會造成的影響，以及有關居民的社會需要和安置需要。不過，該項影響評估只會在凍結人口調查完成後才進行，以防止有人遷入重建區及炒賣物業。

16. 劉議員詢問，市建局日後進行的社會影響評估會否與各個團體包括香港大學城市規劃及環境管理研究中心的意見書所提及的相似。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，由於各個團體建議的社會影響評估大都以英國或美國所採用者為藍本，故此未必適合香港的獨特情況。劉議員察悉，城市規劃及環境管理研究中心提供了一些有關社會影響評估的最新資料，她要求法案委員會把該等資料送交政府當局置評。與此同時，議員亦要求政府當局提供市建局所進行的影響評估的綱要。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1679/99-00(02)號文件並已送交議員參閱。)

II. 其他事項

17. 議事完畢，會議在下午4時30分結束。

立法會秘書處
2000年10月16日