

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1513/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

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3月14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)
何世柱議員
李永達議員
夏佳理議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
程介南議員
黃宏發議員
譚耀宗議員

缺席委員 : 何鍾泰議員
李卓人議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陸恭蕙議員
梁智鴻議員
黃容根議員
劉慧卿議員
馮志堅議員
鄧兆棠議員

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. 選舉主席

經陳婉嫻議員提名及夏佳理議員附議，何承天議員獲選為法案委員會主席。

2. 經夏佳理議員提名及陳婉嫻議員附議，程介南議員獲選為法案委員會副主席。

3. 何承天議員繼而接手主持會議。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會參考資料摘要(檔號：PLB(CR)150/78(99)VIII)、立法會CB(3)534/99-00號文件、立法會LS78/99-00號文件、立法會CB(1)939/99-00號文件及立法會CB(1)1137/99-00號文件附錄III)

4. 規劃地政局副局長應主席所請發言。他表示，《市區重建局條例草案》是政府當局根據市區重建局白紙條例草案公眾諮詢期內搜集所得的意見擬備的。他繼而向議員簡介立法會CB(1)1137/99-00號文件附錄III，當中載有《土地發展公司條例》(第15章)、市區重建局白紙條例草案(下稱“白紙條例草案”)與《市區重建局條例草案》(下稱“條例草案”)主要條文的比較。

市區重建局的設立

5. 雖然研究市區重建局白紙條例草案小組委員會以往曾屢次要求市區重建局(下稱“市建局”)董事會須有

一名非執行主席和一名行政總裁，以確保有適當的制衡，但政府當局堅持在條例草案中採納由執行董事兼任主席的模式，主席對此感到失望，並質疑作出該項安排理據何在。規劃地政局副局長表示，由於市建局會負責進行大量重建、修復及保存建築物的項目，因此當局認為市建局董事會較宜有一名執行主席及兩名執行董事，直接為市建局的表現負責。

6. 李永達議員察悉，土地發展公司(下稱“土發公司”)反對建議由執行董事兼任主席的模式，以免董事會主席的決策權不受約束。陳婉嫻議員贊同土發公司的意見，並表示執行主席會權力過大。規劃地政局副局長不同意土發公司的觀點。他指出，土發公司現時採用的非執行主席模式並不適合市建局。根據過往經驗，土發公司主席與總裁職責劃分不明確，令土發公司的工作也受影響。梁耀忠議員不接納政府當局的解釋。他表示，除非政府當局能以具體例子支持其對土發公司工作的評價，否則，考慮到土發公司過去多年來在市區重建方面的貢獻，如此批評該公司實有欠公平。規劃地政局副局長回應時表示不宜就土發公司個別重建項目作出評論。他指出，當局是參照其他公共機構如地下鐵路公司及九廣鐵路公司的經驗，才決定市建局應採用執行主席模式。規劃地政局副局長補充，由於市建局的執行主席會由行政長官以合約形式委任，故他會直接向行政長官負責。此外，執行主席整套薪酬福利條件及其僱傭合約會否獲得延續，將視乎工作表現而定。

7. 主席對於市建局採用執行主席模式的理由仍不信服，因為機場管理局、房屋委員會及強制性公積金計劃管理局均各有一位非執行主席。規劃地政局副局長承認執行主席模式和非執行主席模式各有千秋。當局會以哪一模式較適合市建局作為挑選準則。然而，梁耀忠議員提醒與會各人，非執行主席的委任可隨時終止，但執行主席卻不同，即使有關人士表現欠佳，政府當局亦不能在合約期內將其革職，而不給予任何補償。

8. 至於政府當局會如何評估市建局執行主席的工作表現，規劃地政局副局長解釋，市建局會按照政府所訂的市區重建策略擬備業務綱領草案，列明未來5年的建議項目計劃；同時亦會擬備周年業務計劃草案，開列下個財政年度須落實的項目。當局會根據業務綱領及業務計劃的進展評估執行主席的工作表現。李永達議員關注到，執行主席可能會較注重有利可圖的項目，以期在3年合約期內會有更突出的表現。規劃地政局副局長強調，市建局並非一所牟利機構。執行主席的職責是有效地推行政府的市區重建策略。然而，主席質疑市建局若非以

賺取利潤為目標，把執行主席的薪酬福利條件與其表現掛鈎是否可行。規劃地政局副局長表示，政府當局已委聘顧問公司分別研究市建局執行主席的聘用事宜及整套薪酬福利條件，待該兩項研究有結果後才作最後決定。

9. 鑑於市區重建對有關居民影響深遠，梁耀忠議員認為市建局在推行市區重建計劃時不宜過份著重效率。李永達議員亦有同感。他擔心執行主席可能會為了節省成本而削減受影響居民的補償額或市建局僱員的福利。規劃地政局副局長澄清，執行主席未獲賦權更改受市區重建影響的居民的補償方案。根據有關補償方案，當局會按照《收回土地條例》的規定作出法定補償，在適當情況下亦會同時發放自置居所津貼。此外，條例草案第32(5)條訂明，每份由土發公司訂立並在緊接《市區重建局條例》生效日期之前屬有效的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。

10. 議員質疑若市建局執行主席只負責按照市區重建策略推行市區重建計劃，市建局是否需要由執行董事兼任主席。為有助進一步討論，議員要求政府當局解釋為何非執行主席模式不適用於市建局，以及對比土發公司的運作經驗，擬議由執行董事兼任主席的模式可如何提高市建局的效率和問責性。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1222/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

向公眾負責

11. 議員察悉條例草案第9條已刪去市建局主席及執行董事須出席立法會會議的規定。黃宏發議員認為這是恰當的做法，因為只有政府委派的官員才可出席立法會會議並代表政府發言，而市建局人員並非政府官員。助理法律顧問1表示，由於立法會可憑藉《立法局(權力及特權)條例》(第382章)傳召任何人出席立法會會議，故刪除上述規定不會對立法會的監察職能構成影響。

規劃程序

12. 主席詢問賦權財政司司長分別根據條例草案第18及19條對市建局所呈交的業務綱領草案與業務計劃草案加以修訂而予以批准理據何在。規劃地政局副局長解釋，財政司司長未必同意業務綱領草案或業務計劃草案

內某些項目，理由可能是該等項目在財政上並不可行，又或安置資源不足。若財政司司長不可修改業務綱領草案與業務計劃草案，便可能要拒絕批准該等草案。為了保留彈性，並免卻市建局重新呈交業務綱領草案與業務計劃草案的需要，有必要賦權財政司司長對該等草案加以修訂而予以批准。至於財政司司長在作出有關修訂前會否諮詢市建局，規劃地政局副局長表示條例草案在此方面未有作出規定。不過，政府當局會與市建局緊密合作，以加快業務綱領和業務計劃的審批過程。

13. 由於市建局董事會內會有4名公職人員，而他們會在業務綱領草案與業務計劃草案呈交財政司司長前就制訂該等草案的事宜向市建局提供意見，因此，主席認為財政司司長不宜在未知會市建局董事會前，對業務綱領草案與業務計劃草案作出修訂。依他之見，財政司司長應把有關草案發回市建局，由該局作出修訂，而非自行作出修訂。規劃地政局副局長澄清，市建局董事會內的4名公職人員並非負責監察市建局的日常運作。在考慮及批准業務綱領草案與業務計劃草案的過程中，規劃地政局會擔當協調角色。他重申，容許財政司司長對上述兩類草案加以修訂而予以批准的賦權條文，作用是避免因市建局須重新呈交草案而拖慢審批過程。李永達議員關注到，市建局董事會可能會為了符合財政司司長的期望而調整其制訂業務綱領草案與業務計劃草案的策略。議員促請政府當局檢討是否需要賦權財政司司長對業務綱領和業務計劃加以修訂而予以批准，以及此做法的利弊。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1222/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

14. 議員察悉市建局董事會內不會有規劃地政局的代表，並對此表示關注。規劃地政局副局長表示，這是為了避免出現利益衝突的情況，因為規劃地政局會協助審批市建局呈交的業務綱領草案與業務計劃草案。該項安排與城市規劃委員會(下稱“城規會”)的現行做法一致。現時，身兼城規會副主席的規劃署署長因同時是土發公司管理局的成員，故須向城規會申報利益，並須在城規會討論土發公司所提申請的會議中避席。主席不接納政府當局的解釋。他指出，由於市區重建屬規劃地政局職權範圍，因此市建局董事會內理應有規劃地政局的代表，正如現時房屋委員會轄下委員會內有房屋局的代表，而地下鐵路公司董事局內亦有運輸局的代表。規劃地政局副局長解釋，鑑於市建局的發展項目(無論是否有人就該等項目提出反對)由規劃地政局局長全權負責審

批，若規劃地政局局長是市建局董事會的成員，便可能招致有關各方入稟法院，對其就市建局發展項目所作決定提出質疑。

15. 在**發展項目的反對機制**方面，李永達議員留意到條例草案第21(1)條規定，任何人欲反對發展項目的實施，須在憲報首次公布該項目後一個月內，將一份陳述書送交市建局。他認為反對期只得一個月未免太短，尤其是對那些擬呈交另一些圖則的反對人士和機構。規劃地政局副局長表示，與《土地發展公司條例》相比，條例草案已有進步，因為條例草案讓那些受發展項目影響的人士有機會提出反對及陳述反對的理由。他又解釋，在憲報公布重建項目及該項目開始實施的日期，目的是為決定受影響租戶是否符合安置資格設定一個截算日期。市建局會在公布有關項目的同一天進行凍結人口調查。將提出反對的過程延長，會令有關居民更感憂慮。此外，市建局在經延長的反對期內將更難就重建區的人口及違例建築工程作出規管。規劃地政局副局長強調，若物業業主或私人發展商願意或有能力自行重建有關地區，市建局便沒有任何作用。因此，有關業主或發展商呈交另一些圖則的機會甚微。

16. 李議員同意，在一般情況下，業主未必會主動重建其物業。但市建局一旦表示有意收回他們的物業進行重建，他們便可能會改變主意，並選擇與私人發展商合作。主席亦認同此點。他表示，若私人發展商以較市建局為高的價錢收購物業，有關業主可能寧願把其物業售予私人發展商。有關的發展商則需要時間進行各項評估，包括交通及環境影響評估，又須聘請城市規劃師擬備另一圖則，以呈交市建局考慮。規劃地政局副局長表示，市建局可要求規劃地政局局長向行政長官會同行政會議建議收回土地，但私人發展商卻不能如此，他們必須取得某地段最少90%的份數，才可提出強制售賣土地的申請。在此情況下，按建議將反對期延長未必有用。此外，由於私人發展商不能為有關租戶作出安置安排，因此預計願意把物業售予私人發展商的業主為數不多。

17. 譚耀宗議員表示，若重建項目的反對者須以書面提出其反對理由，一個月的反對期便可能太短。陳婉嫻議員亦有同感。她認為反對期應予延長，尤以大規模重建項目為然，因為重建區內的受影響居民需要時間組織起來，一如重建土瓜灣七街的情況。鑑於議員相當關注此事，規劃地政局副局長答應考慮把條例草案所訂的反對期延長至兩個月。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1222/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

18. 主席察悉，任何受規劃地政局局長為處理反對而對發展項目作出的修訂影響的物業，其業主只有14天時間就有關修訂提出反對，他對此表示關注。李永達議員認為，若受影響人士已包括在原有建議項目的範圍內，並已有一個月時間就有關項目提出反對，14天的反對期限是可以接受的；至於那些並未納入原有項目範圍內的業主，則應有較長時間提出反對。然而，規劃地政局副局長提醒議員，延長反對期的安排可能會被那些蓄意拖長重建過程的人濫用。李議員不接納政府當局的解釋。他指出，若原有重建提案的規模擴大，受經修訂提案影響的業主可能會遠較原有提案為多。若那些不包括在原有提案範圍內的業主只有14天時間提出反對，對他們並不公平。議員促請政府當局檢討14天的反對期限是否足夠。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1222/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

III. 其他事項

19. 議員同意刊登廣告，邀請公眾就條例草案發表意見，並請以往曾向研究市區重建局白紙條例草案小組委員會遞交意見書的人士和組織口頭申述意見。議員又商定在以下兩次會議上接見團體代表：

- 2000年4月3日(星期一)上午8時30分舉行的會議；及
- 2000年4月14日(星期五)上午10時45分舉行的會議。

20. 議員同意在2000年3月27日(星期一)下午4時30分舉行的下次會議上，繼續就《土地發展公司條例》、白紙條例草案與條例草案主要條文的比較進行討論。

21. 會議在下午4時30分結束。

立法會秘書處
2000年5月4日