

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2024/99-00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4月14日(星期五)
時間 : 上午10時45分
地點 : 立法會會議廳

出席委員 : 何承天議員(主席)
何世柱議員
李永達議員
李卓人議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
黃容根議員
劉慧卿議員
譚耀宗議員
馮志堅議員

缺席委員 : 程介南議員(副主席)
何鍾泰議員
夏佳理議員
陸恭蕙議員
梁智鴻議員
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

規劃署
總城市規劃師(市區重建)1
區伯文先生

規劃地政局助理局長(市區重建)
何盛田先生

應邀出席人士 : 土地及建設諮詢委員會

成員
張鯨豐先生

成員
袁靖波先生

香港大律師公會

大律師
Malcolm MERRY先生

香港大學城市規劃及環境管理研究中心

副教授
伍美琴女士

副教授
Alison COOK女士

香港地產建設商會

第一副會長
郭炳江先生

代表
安格里先生

代表
李森先生

香港地產行政學會

第一副會長
許永渡先生

執委會會員
蘇振顯先生

公共事務小組主席
余錦雄先生

聖雅各福群會團體及社區工作部

代表
黃碩紅小姐

代表
葉淑怡小姐

公屋聯會

副主席
勞蹀珍女士

副主席
馮彩玉女士

常務委員
黃尉聰先生

小業主評權協會

主席
黎大偉先生

測計師
談逢祥先生

會員
林妍玲女士

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. 與團體代表會晤

應主席所請，8個組織的代表就條例草案發表意見。該等代表重點講述其意見書所載以下要點：

2. 土地及建設諮詢委員會

(立法會CB(1)1364/99-00(01)號文件)

- (a) 市區重建局(下稱“市建局”)應與私人機構共同參與發展項目，而不應只作為私人發展商徵集土地的代理人。
- (b) 受發展項目影響的人士所得的補償額不應過高，以免掀起炒賣舊樓之風。當局可考慮把持有樓宇業權的時間列為補償資格準則之一。
- (c) 應設立獨立審裁小組，負責聆訊就發展項目提出反對的個案。

3. 香港大律師公會

(立法會CB(1)1364/99-00(02)號文件及CB(1)1400/99-00號文件)

- (a) 條例草案第5(f)條賦予市建局極廣的權力，從事行政長官指派的任何活動。條例草案內沒有條文規限市建局的權力。
- (b) 條例草案應規定向受規劃影響而蒙受損害的物業業主作出補償。

4. 香港大學城市規劃及環境管理研究中心

(立法會CB(1)1364/99-00(03)號文件)

- (a) 條例草案應訂定全面的市區重建策略和界定“市區重建”一語。
- (b) 市區重建／市區更新是一個以人為本的過程。條例草案第5(a)至(e)條(市建局的宗旨)應作出修正，明文載述社會的需要。
- (c) 在發展項目的規劃工作展開前應進行可持續發展影響評估。當局亦應就發展項目設立由各界別專業人士提供服務的多元化資源中心。
- (d) 條例草案應訂立保存歷史建築物的機制。
- (e) 市建局主席及執行董事應定期出席立法會會議。
- (f) 市建局應向外公布其業務綱領和業務計劃。

5. 香港地產建設商會
(立法會CB(1)1364/99-00(04)號文件)
 - (a) 市區重建過程不應局限於重建殘舊失修的樓宇，亦須顧及普羅大眾的經濟和社會需要。
 - (b) 出售收回的土地應作為實施市建局發展項目的主要模式。
 - (c) 應為受影響租戶作出周詳的安置安排，並准許租戶參加各項政府貸款計劃，以便獲得資助購買其他類型的房屋。
 - (d) 條例草案應就發展計劃訂立反對機制。
 - (e) 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)應予檢討，以降低強制售賣土地的基本限制，從而協助私人機構進行重建工作。
6. 香港地產行政學會
(立法會CB(1)1427/99-00號文件)
 - (a) 市建局轄下應成立小組委員會，負責進行保存歷史建築物的工作。
 - (b) 市建局應負責促進市區重建，除非絕對有必要，否則不應擔當發展商的角色。
 - (c) 市建局主席的任期應超過3年，而董事會成員的任期長短應有所不同，以免董事會一次過更換全體成員。市建局董事會主席及屬非公職人員的成員所得的薪酬應與相若職級的政府官員一致，並須受立法會監管。
7. 聖雅各福群會團體及社區工作部
(立法會CB(1)1196/99-00(01)號文件)
 - (a) 市區重建應融入“市區重生”的概念。全面的市區重建策略應包括改善一個地區的居住環境和整體經濟狀況、保存該區的特色，以及加強該區的社區獨特性。
 - (b) 在發展項目的規劃工作展開前應進行社會影響評估研究。
 - (c) 應為每個重建區設立跨界別市區重建工作隊。

經辦人／部門

- (d) 市建局應採用非執行主席模式，以加強制衡作用。
- (e) 市建局董事會內應有居民代表。
- (f) 條例草案應界定“公眾利益”的涵義，以免該詞被任意詮釋。

8. 公屋聯會

(立法會CB(1)1364/99-00(05)號文件)

- (a) 應放寬受影響租戶的安置資格準則。
- (b) 應在重建區內保留為低收入人士提供的服務，以免加重現有居民在生活上的負擔。
- (c) 市建局應確保其運作具透明度。發展項目的詳細資料亦應盡量公開。

9. 小業主評權協會

(立法會CB(1)679/99-00號文件)

- (a) 條例草案並未照顧受發展項目影響人士的需要。
- (b) 條例草案應界定“公眾利益”的涵義，以確保進行市區重建會符合公眾利益。
- (c) 應向受影響居民作出公平合理的補償。在釐定補償額時應考慮有關地點的重建價值。土地發展公司實行的“一口價政策”，令業主無法與該公司磋商補償條件。
- (d) 應讓個別樓宇業主有機會參與發展項目。
- (e) 應向因進行重建而蒙受損害的物業業主作出補償。
- (f) 公眾人士應有機會參與發展項目的規劃及實施過程。

討論環節

市建局的角色

10. 香港地產建設商會建議市建局應作為徵集土地的代理人，並把收回的土地售予私人發展商進行重建。

就此而言，部分議員關注到私人發展商會不願進行在商業上可能虧蝕的項目。他們亦擔心按此模式實施重建項目，受影響各方的利益可如何得到保障。

11. 香港地產建設商會的代表表示，該會不反對市建局與私人發展商合作重新發展土地，但認為實施市建局項目的主要模式應是以拍賣或招標方式把土地批給私人發展商進行重建。此發展模式不但可加快市區重建過程，還可確保市建局最快獲得資本回報，用來資助那些在財政上未必可行的項目。在制訂重建項目前，市建局應與有關的社區人士聯絡，了解他們的需要和期望，並與他們磋商補償及安置事宜。進行重建項目的各項規定會詳列於賣地章程內，私人發展商必須遵守該等規定。為確保市建局亦能進行那些在財政上未必可行的項目，當局可把有利可圖和可能虧蝕的重建項目組合起來進行招標。

12. 香港大學城市規劃及環境管理研究中心的代表表示不應只從經濟角度評估發展項目，而忽略發展項目為社會及環境帶來的好處。海外國家的經驗顯示進行市區重建項目往往並非基於商業考慮因素，而重建項目亦甚少有利可圖。

資料研究及圖書館服務部

13. 為更深入了解有關問題，劉慧卿議員要求立法會資料研究及圖書館服務部提供資料，說明海外國家在進行市區重建項目方面的做法，供法案委員會參考。

14. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應團體代表所提出的意見時表示，市建局可按照3種模式實施發展項目，分別是由市建局擔當發展商的角色、以合營夥伴方式與私人機構合作進行發展項目，或把土地售予私人發展商進行重建。預計市建局會採用第二種模式實施轄下大部分重建項目，因為這樣市建局不但可利用私人機構的資源和專業知識，還可與該等機構分享從重建項目所得的利潤及分擔當中所涉及的風險。雖然市建局若只作為徵集土地的代理人，其角色可能會引起關注，但在某些情況下，例如為免零星地進行重建，把土地售予私人發展商也未嘗不是適當的做法。政府當局認同團體代表的見解，認為必須在符合公眾利益的情況下才能把收回的土地售予私人發展商，而市建局須經行政長官會同行政會議批准才可收回土地，以確保市建局的權力得到適當的制衡。另一方面，如評估結果顯示某發展項目無利可圖，惟進行該項目從社會角度而言是可取的，市建局便須自行實施該發展項目。

市區重建策略

15. 議員詢問團體代表對市區重建工作的範疇有何意見。大部分團體代表回答時指出，條例草案第5條所訂市建局的宗旨涵蓋的範疇太窄。他們促請政府當局制訂全面的綜合市區重建策略，作為日後進行市區重建計劃的藍圖。

16. 香港大學城市規劃及環境管理研究中心的代表表示，市區重建過程不應一如條例草案所建議只限於重建市區的實際環境。反之，進行市區重建是為了確保重整後的市區結構能夠切合一個地方不斷演變的社會和經濟需要，以及為現代人和他們的下一代促進可持續發展。制訂市區重建策略的工作應有公眾參與。

17. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，市區重建策略的目標是透過採取綜合而全面的方針，恢復市區的理想面貌。條例草案第5條所訂市建局的宗旨反映了市區重建策略的主要綱領，其中包括重整及重新規劃指定的已建設舊區、設計更有效和環保的運輸網絡、提供更多休憩用地與社區設施、修復日久失修的舊樓，以及保存文物。政府當局會在諮詢市建局後確定市區重建策略，然後就該策略發出政策文件，供公眾參閱。

18. 關於以何準則揀選重建地區，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，規劃署在1999年完成的市區重建策略研究根據個別樓宇的樓齡、實際狀況和安全設計，以及重建區內的基礎設施、已建設環境和社區設施將來得到改善的機會，選定9個目標區內200個優先重建項目。

社會影響評估

19. 香港大學城市規劃及環境管理研究中心、聖雅各福群會團體及社區工作部和小業主評權協會的代表重申有需要在擬議發展項目的規劃工作展開前進行社會影響評估，範圍應涵蓋多方面的事宜，包括有關項目對社會、經濟及環境造成的影響。該項評估應由獨立專業機構進行。此外，條例草案應訂明市建局須進行社會影響評估，並須把評估結果納入發展項目的規劃過程中。在部分議員要求下，團體代表答允就他們的建議提供更多資料，供議員參閱。

(會後補註：關於海外國家進行市區重建的經驗的參考資料已隨立法會CB(1)1471/99-00號文件送交議員參閱。)

補償安排

20. 團體代表建議向受發展項目影響而蒙受損害的物業業主作出補償，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)就此表示，市建局收回土地實施重建項目受《收回土地條例》(第124章)規管，但該條例並無規定向因收地而蒙受損害的人士作出補償。至於建議在釐定補償額時考慮有關地點的重建價值，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，就單一業權的地段而言，當局會評估該地段現有用途的價值和發展價值，並會以當中較高者作為向業主提供的法定補償額。他強調，有關政策旨在確保業主獲得公平合理的補償，以及他們的合法權益不會因收地進行市區重建而受損。

II. 其他事項

21. 主席提醒議員，下次會議定於2000年4月15日(星期六)上午9時舉行。

22. 議事完畢，會議在下午12時30分結束。

立法會秘書處
2000年10月30日