

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2129/99-00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6月14日(星期三)
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)
何世柱議員
何鍾泰議員
李永達議員
李卓人議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陸恭蕙議員
陳婉嫻議員
劉慧卿議員
譚耀宗議員
鄧兆棠議員

缺席委員：程介南議員(副主席)
夏佳理議員
梁智鴻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
黃容根議員
馮志堅議員

出席公職人員：參與議程第I及II項的討論

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

參與議程第II項的討論

房屋局首席助理局長(2)
鄧謝玉玲女士

房屋署助理署長／行動及重建
張冠南先生

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
余麗琮小姐

經辦人／部門

I. 逐一審議條例草案各項條文

(立法會CB(1)1424/99-00(06)號文件及CB(1)1802/99-00(04)號文件)

條例草案第24條 局長建議收回土地的權力

關於處理發展項目反對意見的主要步驟流程表(立法會CB(1)1864/99-00(02)號文件的附件)，李永達議員不同意規劃地政局局長須用一至兩個月時間來考慮發展項目及所有沒有撤回的反對書。他認為應縮短該時限以便加快處理反對意見的程序。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，根據以往的經驗，一至兩個月的時限屬恰當。關於受經修改後的項目影響的業主提出反對的期限，李議員仍認為一個月並不足夠，尤其是考慮到受原來項目影響的業主，已獲給予6至7個月的時間提出反對。要解決此問題，市區重建局(下稱“市建局”)應盡量避免對重建項目作出修改。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答允考慮把提出反對的期限延長至兩個月。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1872/99-00(02)號文件並已送交議員參閱。)

2. 關於補償方面，李永達議員詢問，擁有某地段不少於90%不分割份數的擁有人會否被視為有能力自行重建該地段，因而合資格獲得不同的補償。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，凡根據《收回土地條例》(第124章)命令收回的土地，當局一律會向擁有人送達收地公告。有關的擁有人如可在該地段的擁有權正式歸還政府前，證明他們擁有該地段的所有不分割份數，並證明該地段的擁有權屬單一擁有權，當局在計算補償時便會同時考慮該地段的現有使用價值及發展價值。兩者中的較高價值會作為給予擁有人的法定補償。然而，倘擁有人在該地段的擁有權正式歸還政府前，只能獲得該地段不分割份數中不少於90%的份數，並需根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)向土地審裁處申請作出一項為重新發展該地段而售賣該地段所有不分割份數的命令，當局只會根據該地段的現有價值來計算補償。至於擁有人如何可證明該地段的擁有權屬單一擁有權，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，擁有人將需就此簽署一份協議書。

3. 李卓人議員認為政府當局應在送達收地公告至擁有權正式歸還政府這段過渡期間，評估項目範圍附近物業價格的變動情況。主席亦關注到業主所獲補償可能不足以用來購買一個相若的重置單位，尤其是當物業價格在上述過渡期間急升時。他詢問在此情況下，業主可否有機會就補償額與當局進行磋商。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，由於收地公告會在擁有權正式歸還政府前90天送達業主，業主有足夠時間物色適當的重置單位。至於磋商方面，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)證實，業主可以在上述90天的期間內與地政總署就補償額進行磋商。他們亦可選擇等候土地歸還政府之後，根據物業的現有價值計算補償。

4. 涂謹申議員詢問，政府當局需要多少時間才可向業主支付有關補償。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》，地政總署會在土地歸還政府的日期起計28天內，向業主作出補償邀約。政府當局如確定有關的業權契據，而業主亦接納補償，有關補償額便會在擁有權正式歸還政府後一星期內支付。然而，李永達議員關注到地政總署可能會用一段長時間來確定業權契據。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)向議員保證，當局會盡力加快徵集土地的過程。地政總署現正研究可否將部分收地工作外判予市建局，後者將擁有由土地發展公司(下稱“土發公司”)轉職該局的富經驗職員負責有關工作。在議員要求下，政府當局答允提供流

程表，列出處理市建局所提交的收地申請及其後向被收回物業的人士發放補償及特惠津貼的主要步驟。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1872/99-00(02)號文件並已送交議員參閱。)

5. 關於自置居所津貼，主席詢問政府當局會否考慮採用土地及建設諮詢委員會所提建議，以擁有物業業權時間的長短作為是否符合申請自置居所津貼資格的準則。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時提醒謂，此安排對於那些只差很少而未能符合所規定擁有期的業主可能有欠公平。在決定領取自置居所津貼的資格方面，進行凍結人口調查是更為可行的方法。然而，李永達議員指出，此兩種方法並無分別，因為兩者皆存在帶有武斷成分的截分點。至於是否有需要為土發公司25項尚未完成的項目重新進行凍結人口調查，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，當局尚未就此作決定。

6. 李議員不同意在凍結人口調查完成後購置住宅單位的人沒有資格領取自置居所津貼。他關注到這樣會影響市區舊區物業的價格，以及使確實需要現金的業主不能將其單位出售。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，現行安排的目的是遏止炒賣市區舊區物業的活動。根據以往經驗，市區舊區的許多物業均由私人發展商擁有。當市建局重建該等單位時，他們便有資格領取自置居所津貼。倘準買家在當局進行凍結人口調查後亦有資格領取自置居所津貼，便會鼓勵該等發展商將其單位出售牟利。李議員對政府當局的回應並不信服。他認為當局不應剝奪準買家領取自置居所津貼的機會，反而應設法阻止單一業主在凍結人口調查完成後進行涉及多個單位的交易。政府當局應表明，擁有多個單位的業主，不論他們所擁有物業的數目，都只能領取一筆自置居所津貼，他們擁有的其他單位均不會獲發自置居所津貼。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為李議員的建議難以執行，因為個別業主可以不同姓名持有多個物業。不過他指出，在每次收地行動中，每名業主不會獲發放超過兩筆自置居所津貼。

7. 李卓人議員詢問，在每次收地行動中不會向每名業主發放超過兩筆自置居所津貼的政策用意為何。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，自置居所津貼屬一項向受影響業主發放的特惠津貼，讓其有能力購買同區10年樓齡而面積與收回的單位相若的重置單位。發源自置居所津貼的目的是協助業主改善其居住環境。按照現行政策，業主自住及由業主直系親屬居住的單位會獲發足額的自置居所津貼。至於出租單位，所獲發的自置

居所津貼則為足額的一半。由於擁有兩個單位以上的業主應有能力改善本身的居住環境，政府當局認為不宜動用公帑津貼該等業主。

8. 涂謹申議員不同意按需要發放自置居所津貼的做法。他認為政府當局應考慮該等業主所擁有的其他單位的發展價值，並向他們作出相應的補償。李永達議員表示同意並指出，由於條例草案可加快徵集土地的過程，令市建局得以節省收地所引致的大筆利息支出，當局應向受影響業主提供更為慷慨的補償方案。

9. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，這是法律原則的問題，因為進行市區重建的目的是為了改善市區舊區居民的居住環境，而非與他們分享重建所帶來的利益。雖然如此，他向議員保證政府當局會考慮議員的意見，然後才將向受重建影響的居民提供的最終補償方案提交財務委員會審批。鑒於議員是否支持條例草案取決於補償及安置安排是否令人滿意，陳婉嫻議員促請政府當局在條例草案進行二讀辯論前，向議員通報其就向受影響居民提供的補償方案所作的決定。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉陳議員的意見。

10. 劉慧卿議員及李卓人議員認為政府當局有必要在條例草案內設立上訴機制，處理因地政總署署長就發放自置居所津貼所作決定而感到受屈的人提出的上訴。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，條例草案第24條是以《收回土地條例》中一項類似的條文為藍本。由於《收回土地條例》並無就支付自置居所津貼訂定條文，因此不宜在條例草案中加入自置居所津貼及建議的上訴機制。在議員要求下，政府當局答允提交文件，解釋有關設立非法定的自置居所津貼上訴委員會的建議。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1872/99-00(02)號文件並已送交議員參閱。)

11. 關於條例草案第24(3)條，涂謹申議員認為規劃地政局局長有必要在條例草案進行二讀辯論時，提述市建局會就每個項目所帶來的影響進行評估，以及會在同區提供“適當居所”安置受影響的住戶。

條例草案第25條 根據《收回土地條例》收回的土地的處置

12. 在涂謹申議員要求下，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答允考慮在第25(1)條中訂明，除非為了公眾利益，否則不會批准有關收回土地的處置。關於

“公眾利益”一詞的涵義，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，《收回土地條例》已界定該詞的涵義。李永達議員憶述一宗個案，涉及當局根據《收回土地條例》以公眾利益為由收回一幅土地，用以興建道路。然而，收回的土地其後被交予私人機構處置，當中只有小部分用作興建擬議的道路。為免日後發生同類事件，李議員認為政府當局應在第25條訂明，行政長官會同行政會議應在何種情況下，批准對收回土地的處置。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉李議員的意見。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)1872/99-00(02)號文件送交議員參閱。)

條例草案第26條 進入及視察的權力

13. 關於條例草案第26(1)條，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，為方便市建局蒐集資料進行影響評估，政府當局建議在“評估”之後加入“及為有關連的目的”。

14. 關於條例草案第26(4)條，陳婉嫻議員仍關注該條文的草擬方式可能會引起衝突。高級助理法律草擬專員重申，只有在根據條例草案第22(3)(c)、24(3)(b)及(c)條的規定為評估其他居所而作準備的情況下，才可行使條例草案第26(4)條所賦予進入的權力。倘規劃地政局局長、市建局或規劃地政局局長根據獲轉授的權力以書面授權的人，未能按照條例草案第26(1)條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，要求准予如此進入及視察。在自通知書送達起計的48小時屆滿後，他即可於日間任何合理時間，使用所需武力進入及視察該土地或處所，並錄取他認為合適的詳情。他強調，條例草案第26(4)條所賦予的權力是必須的，而且有關規定在與條例草案性質相若的條例中亦頗為普遍。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)補充，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。儘管如此，他指出，在過去12年從未執行《土地發展公司條例》(第15章)所訂的類似條文。涂謹申議員雖然理解政府當局所作的保證，但認為規劃地政局局長有需要在條例草案二讀辯論時，述明第26(4)條的政策目的。

15. 為紓解公眾對於市建局在進入及視察處所方面擁有廣泛權力的疑慮，涂議員認為，政府當局應在條例草案第26(4)條中“武力”之前加入“最低限度的”(“minimum”)一語。高級助理法律草擬專員回應時表示，法例中並無有關所使用武力的程度此一概念。關於主席提出以“措施”(“measures”)取代“武力”的建議，高級助理法律草擬專員強調有需要保護獲授權人士，以免他們受到在現場襲擊他人的指控。他指出，“措施”一詞可能會被普遍詮釋為武力以外的東西，而武力則普遍被視為紀律部隊人員(如警務人員)所行使的權力。儘管如此，他不反對李卓人議員的建議，在“武力”之前加入“的合理”一語。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)1872/99-00(02)號文件送交議員參閱。)

16. 涂謹申議員提醒說，條例草案第26(5)條在實施方面會有困難，因為獲授權人士僅可要求“任何在該土地上的人”提供資料。關於條例草案第26(5)(a)條，涂議員詢問，除出示身份證外，某人可如何證明自己的身份。主席對此亦表關注。他認為應修改條例草案第26(5)(a)條，以規定受影響的居民須“出示根據《人事登記條例》(第171章)獲簽發的身份證以供查閱，從而確定其身分。”此外，李永達議員亦詢問政府當局會否考慮對在凍結人口調查中作出虛假申報的業主施加懲罰。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，進行凍結人口調查的目的只為蒐集有關受影響居民的初步數據。有關人士其後還須提供其他證明文件，以確定其是否真正符合補償及安置的資格。儘管如此，他原則上不反對訂明，任何人若在凍結人口調查進行期間作出虛假聲明，即屬違法。

17. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)在回答劉慧卿議員的問題時證實，居民如因不在本港等理由而未在凍結人口調查中登記，只要能夠提供充分證據支持其申請，便可於其後申請重新登記。

18. 涂謹申議員詢問，條例草案第26(5)(a)條所提述的視察工作，是否包括在有關處所拍照。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，目前，土發公司職員會在進行視察期間，繪畫有關處所的詳圖。然而，在未得有關處所的業主許可的情況下拍照並不可行，因為此舉會牴觸《個人資料(私隱)條例》(第486章)。

條例草案第27條 局長可取得資料

19. 涂謹申議員關注到規劃地政局局長可憑藉條例草案第27條從市建局取得任何資料。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，該條文是以《土地發展公司條例》中類似的條文為藍本，旨在讓規劃地政局局長取得所需資料，以回答所有有關市建局的工作的問題(包括議員提出的問題)。

條例草案第28條 行政長官可作出指示

20. 涂謹申議員詢問，行政長官在何種情況下會根據條例草案第28條向市建局作出指示。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示可能會出現如下情況：市建局董事會不理會董事會內公職人員的一再反對，堅持實行某些決定。在此情況下，行政長官可能需要作出指示。儘管如此，他強調該條文賦予行政長官剩餘酌情權，處理特殊的情況。

條例草案第29條 市建局可訂立附例

21. 委員並無就此項條文提出特別意見。

條例草案第30條 通知書的送達

22. 涂謹申議員詢問，地政總署如何找尋不在香港的業主的下落。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)承認，儘管地政總署會利用條例草案第30條所載的方法找尋業主的下落，但亦可能出現該署無法找到有關業主的情況，特別是居於外地者。為此，地政總署會考慮把涉及收地的這部分工作外判予市建局，因為市建局將擁有由土發公司轉職該局的富經驗員工，可擔任有關工作。他亦察悉劉慧卿議員的建議，即在面積龐大的重建區張貼更多告示。

條例草案第31條 《土地發展公司條例》的廢除

23. 至於市建局如何實施土發公司未完成的項目，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，現時正在進行的項目(即已展開但仍未完成的項目)共有7個，而已公布的項目(即已公布但尚未展開的項目)則有25個。若條例草案獲通過成為法例，市建局將會繼續實施該7個正在進行的項目，猶如《土地發展公司條例》未被廢除一樣。然而，在實施此等項目時，市建局將獲賦權可酌情決定若干非法定的事宜，例如受影響居民的安置事宜。主要的作用是確保市建局所給予的條件不會遜於土發公司。至

於餘下25個已公布的項目，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示會按照條例草案的規定實施。

條例草案第32條 財產、資產、合約等的移轉

24. 政府律師應吳亮星議員所請，答允重新考慮以“轉移”取代“移轉”作為“transfer”的中文本。

條例草案第33條 相應修訂

25. 委員並無就此項條文提出特別意見。

附表

第1條 委任及解除委任的條款及條件

26. 關於政府當局動議的委員會審議階段修正案擬稿(立法會CB(1)1802/99-00(04)號文件)，助理法律顧問1詢問把董事會主席及行政總監的委任分列於兩項條款的理據何在。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，此舉的作用是令意思更加清晰，因為董事會主席屬於非執行董事，而行政總監則屬執行董事。

27. 劉慧卿議員察悉，根據附表第1(5)(a)及(b)條，倘某名成員未經董事會許可而連續3次沒有出席董事會會議；已破產或已與其債權人作出任何債務償還安排，行政長官便可宣布有關成員席位懸空。她詢問，該等條文在其他性質相若的條例中是否亦屬普遍。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)給予肯定的答覆。儘管如此，他指出，附表第1(5)(a)條只在有關成員未有預先通知而缺席的情況下才會生效。至於附表第1(5)(b)條，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示該條文是以《公司條例》(第32章)的條文為藍本，後者規定任何人如已破產或已與其債權人作出任何債務償還安排，便不應出任任何公司的董事。

28. 為增加市建局的透明度，劉議員仍然認為政府當局應在附表中指明可公開進行的市建局董事會會議的類別。然而，李永達議員認為要增加市建局的透明度，最好的方法是規定市建局須公開進行其所有會議，但涉及敏感事項的討論則屬例外。他以房屋委員會(下稱“房委會”)為例，房委會會議一般分為兩部分：討論內容不涉及敏感事項的部分會公開進行，而涉及敏感事項的部分則會以閉門形式進行。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，由於市建局董事會大多數會議均會處理如批出合約等敏感事宜，因此，按建議把討論內容不涉及敏

感事項的部分會議公開未必有用。此外，由於以公開形式進行會議的建議實際上屬於一項行政安排，因此，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為並不適宜將該建議納入條例草案的涵蓋範圍內。然而，他承諾會在市區重建策略中，列明市建局有需要在切實可行範圍內，以公開形式進行董事會會議。

由主席動議的委員會審議階段修正案

29. 助理法律顧問1表示，由於議員關注根據條例草案第5(f)條作出的命令是否屬於附屬法例，法律事務部已於會議席上提交其擬備的委員會審議階段修正案擬稿。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局已諮詢律政司，並獲證實行政長官根據條例草案第5(f)條所作出的任何命令均為附屬法例，須經立法會“以不廢除或不提出修訂即屬通過的程序”審議。他向議員保證，規劃地政局局長會在條例草案進行二讀辯論時，述明第5(f)條的政策目的。議員其後同意主席毋須動議有關的委員會審議階段修正案。

II. 討論安置事宜及先前會議的待決事項

安置事宜

30. 房屋局首席助理局長(2)應主席所請表示，房委會原則上同意成為市建局的安置代理人之一。根據房委會與政府達成的初步協議，房委會會從現有房屋單位或新建住宅大廈(如有的話)中，每年按定額把租住公屋單位及中轉房屋單位撥給市建局，以供安置受影響的租戶。有關房委會應在每年撥予市建局的安置單位定額中，把其中20%交由該局酌情決定以體恤理由安置受影響租戶的建議，房屋局首席助理局長(2)表示，房屋局已要求房屋署向房委會提交有關建議，以供考慮。據她所知，房委會將於稍後就有關建議進行討論。

31. 劉慧卿議員得悉事實並非如此，有關建議其實已提交房委會，其後並遭否決，她對此表示關注。房屋局首席助理局長(2)澄清，房委會是於2000年4月討論安置受市區重建影響的租戶的安排。房委會決定，受影響租戶與其他租住公屋單位申請人一樣，須符合現行租住公屋單位的資格準則。未符合資格準則的人士可獲安置入住房委會的中轉房屋單位或房屋協會的租住公屋單位，或可選擇市建局提供的現金補償。政府當局只會就社會福利署所轉介的個案考慮應否給予體恤安置。她強調，有關房委會應在每年撥予市建局的安置單位定額中預留

20%交由該局酌情決定以體恤理由安置受影響租戶的建議，是在2000年4月後才提出，因此，房委會仍未考慮有關建議。

32. 然而，主席指出，據行政長官辦公室的覆函(立法會CB(1)1809/99-00號文件)所述，房屋局局長已同意向房委會提出此事。對於房屋局不主動與房委會直接接觸，反而要求房屋署轉達有關信息，李永達議員深表失望。由於房屋局如支持該項建議，便可請行政長官向房委會發出指示，因此，李卓人議員詢問房屋局對有關建議的看法。房屋局首席助理局長(2)表示，由於現時的建議與編配租住公屋單位一貫的既定政策不符，因此，把此事交由房委會決定會較為恰當。

33. 鑒於規劃地政局贊成有關建議，而房屋局則反對，李卓人議員詢問政府對該項建議的看法。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，他不宜就此表達意見，因為房屋局局長仍未就此事與房委會進行討論。然而，陳婉嫻議員警告謂，房委會方面若出現任何拖延，將會對條例草案是否獲通過成為法例構成直接的影響。鑒於《市區重建局條例》將會由規劃地政局局長藉憲報公告指定的日期起實施，涂謹申議員表示，在條例草案獲得通過後，議員若不滿房委會所作的安置安排，他們仍然可反對有關條例開始實施的時間。然而，議員或有需要修改條例草案第1(1)條，訂明根據該條文所作的任何公告均須經立法會按“正面議決程序”審議。

III. 其他事項

34. 由於時間所限，委員同意於2000年6月17日(星期六)上午8時30分舉行另一次會議，繼續討論安置事宜及先前會議的待決事項。此外，他們亦贊成邀請房屋局局長出席下次會議。與此同時，法案委員會亦會要求房屋局慎重考慮委員的意見。

(會後補註：致房屋局局長的函件已於2000年6月14日發出。)

35. 議事完畢，會議於下午12時30分結束。

立法會秘書處
2001年1月4日