

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2025/99-00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15日(星期六)
時間 : 上午9時
地點 : 立法會會議廳

出席委員 : 何承天議員(主席)
程介南議員(副主席)
何世柱議員
何鍾泰議員
吳亮星議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
劉慧卿議員
譚耀宗議員

缺席委員 : 李永達議員
李卓人議員
夏佳理議員
涂謹申議員
陸恭蕙議員
梁智鴻議員
黃容根議員
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

應邀出席人士 : 溫文儀測量師行有限公司

董事
溫文儀先生

個別人士

區議會議員
黎自立先生

十三街重建受影響業主租客聯合大會

居民
李國憲先生

居民
周寧先生

聖公會基愛社會服務中心

代表
黃迪塵先生

代表
廖雁朝小姐

西九龍土發重建關注組

蔡婉玲女士

關注重建舊區(觀塘)居民協會

主席
馮煥然先生

旺角街坊會陳慶社會服務中心

社會工作者
陳超龍先生

社會工作者
譚安琪小姐

大角咀重建租客權益關注組

租客
朱祝英女士

租客
何浩基先生

市區重建聯委會

代表
黃仲棋先生

代表
黎大偉先生

葵涌私人樓宇居民聯會

委員
李崇志女士

社工
王馥雅小姐

關注土發重建居民會

居民
甘乃威先生

深水埗區議會

區議員
衛煥南先生

區議員
梁有方先生

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. 與團體代表會晤

主席請出席會議的12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. 溫文儀測量師行有限公司
(立法會CB(1)1227/99-00(01)號文件及CB(1)1410/99-00(02)號文件)
 - (a) 應准許受影響業主參與市區重建局(下稱“市建局”)的發展項目，而參與發展項目的業主及私人發展商應同樣須向市建局繳付地價。
 - (b) 條例草案應制訂措施，提高發展項目在財政上的可行程度，例如有彈性地釐定地積比率。
 - (c) 應提高公眾在發展項目規劃程序中的參與程度，並應向受發展項目影響的業主送達書面通知。此外，應舉行由獨立人士主持而具法定地位的公開聆訊，考慮就發展項目提出反對的個案。
 - (d) 應就每個發展項目擬備減輕社會影響的評估報告。
3. 個別人士(區議會議員黎自立先生)
(立法會CB(1)1216/99-00(01)號文件)
 - (a) 市建局的主要宗旨應是協助業主維修和重建舊樓。
 - (b) 市建局不得濫用權力收地作重建用途。
4. 十三街重建受影響業主租客聯合大會
(立法會CB(1)1366/99-00(01)號文件及CB(1)1366/99-00(02)號文件)
 - (a) 在進行市區重建方面應採取以人為本的方針。
 - (b) 條例草案應界定“公眾利益”的涵義，以免市建局濫用權力收地作重建用途。
 - (c) 市建局董事會主席應由立法會民選議員出任。董事會其他成員應包括居民代表、立法會議員、區議會議員、專業人士及政府官員。
 - (d) 應就每個發展項目進行社會影響評估。
 - (e) 應改善受影響業主的補償安排。補償額應足以用來購買同區5年樓齡而面積與原有單位相同的單位。“樓換樓”應作為補償方案之一。出租樓宇與自住樓宇的業主應同樣獲發十足數額的

自置居所津貼。應按樓宇當前的市值和生意損失總額釐定非住宅樓宇的補償額。

- (f) 受影響租戶應無須接受經濟狀況審查或其他安置資格審查。
- (g) 條例草案第26(4)條訂明市建局有權使用武力進入或視察任何土地或處所。該條文違反人權，因此應予刪除。

5. 聖公會基愛社會服務中心

(立法會CB(1)1235/99-00(02)號文件)

- (a) 應委任居民代表、立法會議員及區議會議員為市建局董事會成員。
- (b) 在籌劃及實施發展項目的過程中應加強公眾諮詢，並應在發展項目的規劃工作展開前進行社會影響評估。在為發展項目進行規劃時應諮詢有關的區議會。市建局應定期向居民匯報重建工作的進展。
- (c) 條例草案應訂明補償原則。當局應設立制度，處理與補償事宜有關的上訴。補償額應足以用來購買同區5年樓齡而面積與原有單位相若的單位。出租樓宇的業主應獲得十足數額的自置居所津貼。
- (d) 受影響租戶應獲安置在原來居住的地區，無須接受經濟狀況審查或其他安置資格審查。

6. 西九龍土發重建關注組

(立法會CB(1)1235/99-00(03)號文件及CB(1)1386/99-00(01)號文件)

- (a) 市建局應從速實施土地發展公司(下稱“土發公司”)已公布的發展項目。
- (b) 市建局在提出收地申請前應與業主磋商補償事宜。
- (c) 補償額應以新單位的價值作為評估基礎。當局不應減低出租樓宇業主的自置居所津貼額。業主應可選擇以“樓換樓”的方式接受補償。
- (d) 受影響租戶應無須接受安置資格審查，並應獲安置在原來居住的地區。

7. 關注重建舊區(觀塘)居民協會
(立法會CB(1)1235/99-00(05)號文件及CB(1)1386/99-00(02)號文件)

- (a) 市區重建應照顧受影響人士的需要，並以改善他們的居住環境為目標。
- (b) 市建局董事會應有一半成員為立法會議員或區議會議員。
- (c) 應設立有居民代表的委員會，監察發展項目的進度。
- (d) 補償額應足以讓受影響業主購買同區1至5年樓齡的單位。受影響業主應可選擇以“樓換樓”的方式接受補償。

8. 旺角街坊會陳慶社會服務中心
(立法會CB(1)1235/99-00(06)號文件)

- (a) 在進行市區重建方面應採取以人為本的方針，並應就發展項目進行社會影響評估研究，以確定居民的需要。
- (b) 應提高受影響居民的補償額。市建局在收回土地進行重建前應與居民磋商收地補償事宜。
- (c) 在發展項目的規劃過程中應加強公眾諮詢，並應增加就發展項目發放資料的途徑。

9. 大角咀重建租客權益關注組
(立法會CB(1)1235/99-00(07)號文件及CB(1)1366/99-00(03)號文件)

- (a) 市建局董事會應採用非執行主席模式。董事會主席應由立法會議員出任，而董事會內亦應有居民代表。
- (b) 應舉行公聽會及公開會議，搜集公眾對重建項目的意見。
- (c) 應為受影響的業主及租戶作出公平合理的補償和安置安排。
- (d) 應在不同時間進行凍結人口調查，以確保所有受影響居民均已進行登記。

10. 市區重建聯委會

(立法會CB(1)1277/99-00號文件)

- (a) 若情況許可，市建局應讓業主參與發展項目。政府應在有需要時向市建局注資。
- (b) 市建局董事會應採用非執行主席模式。為免引起任何利益衝突，不應委任私人發展商的代表為董事會成員。
- (c) 應設立上訴機制，處理與收地及補償有關的事宜所涉及的糾紛。
- (d) 條例草案應訂明補償原則。補償額應足以讓受影響業主購買同區5年樓齡而面積與原有單位相同的單位。

11. 葵涌私人樓宇居民聯會

(立法會CB(1)705/99-00(02)號文件)

- (a) 市建局與業主磋商補償事宜前申請收地進行重建，實非合理的做法。
- (b) 條例草案應訂明補償原則。
- (c) 市建局董事會應有一半成員為立法會或區議會的民選議員。
- (d) 應就發展項目的規劃事宜諮詢有關的區議會。

12. 關注土發重建居民會

(立法會CB(1)1366/99-00(04)號文件)

- (a) 政府應修葺9個市區重建目標區內的危險樓宇。
- (b) 市建局董事會成員應包括社會上不同階層的人士。
- (c) 應提高受影響業主的補償額，並應設立上訴制度，處理有關補償事宜的糾紛。
- (d) 應放寬受影響租戶的安置安排。
- (e) 市建局應提供土發公司已公布的26個發展項目的實施時間表。

13. 深水埗區議會

(立法會CB(1)1366/99-00(05)號文件)

- (a) 市建局董事會應有三分之一成員為區議會議員。
- (b) 條例草案應訂明市建局在進行發展項目前須諮詢有關的區議會並獲有關區議會支持。
- (c) “樓換樓”應作為補償方案之一。
- (d) 租戶應獲安置在原來居住的地區，並應有權選擇以現金補償代替安置。

討論環節

市建局董事會對公眾的問責性

14. 對於有團體建議市建局董事會主席應由立法會民選議員出任，黃宏發議員表示有所保留，因為這可能會令市建局變得政治化。他認為市建局董事會主席應由一位德高望重的人士出任，才能加強董事會的公信力。

15. 團體代表強調，要確保市建局董事會具代表性，最佳辦法是委任受影響居民的代表為市建局董事會成員。此外，委任社會各階層人士為董事會成員亦相當重要。

16. 關於建議提高公眾在市建局工作中的參與程度，團體代表重申市建局應舉行公聽會，聆聽就發展項目提出的反對意見，以及搜集公眾對該等項目的意見。為確保市建局會考慮公眾人士提出的反對意見，公聽結果應呈交行政長官會同行政會議作出決定。在此方面，劉慧卿議員表示，市建局董事會舉行公開會議有助提高市建局運作的透明度。

市建局收回土地的權力

17. 有團體關注到條例草案賦予市建局收回進行重建所需土地的權力過大，部分議員對此亦表關注。他們尤其關注到市建局可直接向規劃地政局局長提出申請，要求局長建議行政長官會同行政會議根據《收回土地條例》(第124章)收回土地，而無須與有關的土地擁有人磋商補償事宜。

18. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，土發公司與土地擁有人就補償事宜進行冗長的磋商，嚴重拖延了徵集土地的過程，以致土發公司的發展項目進展緩慢。為加快徵集土地過程，以及確保為期20年的市區重建計劃能夠順利推行，條例草案賦權市建局直接向規劃地政局局長提出申請，要求局長向行政長官會同行政會議建議收回土地。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)強調在上述過程中會貫徹既定政策，一方面平衡社會各界的利益，另一方面又不會令某一類人士的合法權利受損。他向議員及團體代表保證，受影響業主會獲得公平合理的補償。

19. 至於有團體關注到以現有方式草擬的條例草案第26(4)條可能違反人權，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，賦權市建局進入有關土地或處所，是為了方便進行凍結人口調查及其他必要的視察，以確立居民的補償和安置資格。他強調市建局會向有關的擁有人或佔用人送達書面通知，只有在別無他法的情況下，才會使用武力進入土地或處所。他補充，上述條文符合《基本法》內與人權有關的規定。

20. 就有團體建議改善為受市建局發展項目影響的人士作出的補償安排，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，《收回土地條例》已說明評估法定補償額的原則，而有關發放自置居所津貼的政策，亦已獲立法會財務委員會通過。關於以較新單位作為重置單位價值的計算基礎的建議，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示政府當局正在檢討現行政策，研究是否有充分理由提高自置居所津貼額。當局目前亦考慮可否設立上訴機制，以處理有關自置居所津貼的糾紛。

21. 關於安置安排，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示政府當局已和房屋協會(下稱“房協”)及房屋委員會(下稱“房委會”)達成協議，由該兩個機構代理市建局的安置工作。房協及房委會已承諾在市區重建計劃實施的首5年內合共提供1萬個安置單位，數目較估計所需的5 000個單位為多。受影響租戶可選擇以現金補償代替安置。當局亦會向合資格的租戶提供其他房屋資助，讓他們除接受安置外還有其他選擇。關於原區安置受影響租戶的建議，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，雖然政府當局不能保證受影響租戶會獲安置在原來居住的地區，但會盡量顧及他們的意願。政府當局會要求房協及房委會在進行發展項目的地區內預留空置單位，用來安置受影響的租戶。

土發公司未完成的項目

22. 議員詢問市建局將如何處理土發公司未完成的重建項目。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回答時表示，條例草案第31及32條規定市建局須接管土發公司所有資產及負債，包括任何在土發公司解散時未完成的重建項目。市建局會繼續實施土發公司的7個正在進行的項目，並會優先進行土發公司已公布的項目。市建局的業務綱領與業務計劃會說明實施該等項目的詳情。

II. 其他事項

23. 主席提醒議員，下次會議將於2000年4月26日(星期三)下午2時30分舉行。

24. 議事完畢，會議在上午11時25分結束。

立法會秘書處
2000年10月30日