

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1985/99-00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16日(星期二)
時間 : 上午10時45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)
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
陸恭蕙議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
黃容根議員
劉慧卿議員

缺席委員 : 何鍾泰議員
夏佳理議員
陳婉嫻議員
梁智鴻議員
譚耀宗議員
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. 與政府當局舉行會議 (立法會CB(1)1463/99-00(01)號文件)

議員繼續討論政府當局就各界向法案委員會提交的意見書內各項對《市區重建局條例草案》的意見所作的回覆。有關回覆載於立法會CB(1)1463/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。

收回的土地的處置

2. 關於受市區重建項目影響的業主可如何分享從重建項目所得的利潤，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，在某些情況下，只要有關業主願意分擔重建項目的發展風險，他們可參與讓業主參建的計劃。鑑於當中會涉及龐大的財務風險，此種實施重建項目的模式對小業主來說未必適合。

安置安排

3. 劉慧卿議員詢問，當局會否提供現金補償來代替安置。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，因收地進行市區重建項目而受影響的租戶會按資格獲安置入住房屋委員會(下稱“房委會”)或房屋協會(下稱“房協”)轄下的租住公屋。市建局會向不合資格入住公屋的租戶發放現金津貼。那些有合理理由不接受公屋單位的受影響租戶，亦可領取現金津貼，例如擬返回內地在鄉間長住的長者，便可領取現金津貼。此外，受影響租戶若不想

遷入中轉房屋單位，同樣可領取現金津貼。任何人如已領取現金津貼代替安置，在一段時間(例如3年)內沒有資格獲得任何形式的安置或房屋資助。劉議員同意在接受補償方面應施加若干限制，但她認為政府當局亦有需要向公眾清楚解釋該等限制，以免引起任何誤會。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)察悉劉議員的意見，並答應以書面確定一點，就是那些不想遷入中轉房屋單位的受影響租戶，可選擇領取現金津貼。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1679/99-00(04)號文件並已送交議員參閱。)

4. 鑑於安置的原意是作為向那些因進行重建而須遷出居所的租戶提供的一種補償，劉慧卿議員及李卓人議員認為規定有關租戶須符合適用於輪候公屋登記冊(下稱“輪候冊”)申請人的相同資格準則(包括居港年期規定、入息及資產審查)，才有資格獲安置入住房委會的公屋單位，殊不合理。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，除房委會外，房協原則上亦同意代理市區重建局(下稱“市建局”)的安置工作。由於房委會及房協各有不同的安置準則，因此，有關租戶即使未能符合房委會所訂的準則，也可能仍有資格獲安置入住房協轄下的公屋單位。

5. 至於市建局可否自行把公屋單位酌情編配給被迫遷走的租戶，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，根據當局與房委會所達成的初步協議，如情況許可，房委會會從現有單位或新建單位中，每年按定額把最多1 000個租住公屋及中轉房屋單位撥給市建局，以供安置受影響的租戶。政府每5年會向房委會提供足夠土地，用來興建與撥給市建局數目相等的租住公屋及中轉房屋單位。市建局會按照房委會的既定資格準則審核受影響租戶的資格，以確定其是否有資格入住公屋。為確保珍貴的公屋資源獲得合理分配，市建局只能將公屋單位編配予符合資格準則的受影響租戶。那些未能符合有關準則的受影響租戶可獲得綠表申請資格，以便參加房委會管理的各項資助自置居所計劃。他補充，當局與房委會及房協分別訂定的初步協議，主要內容大同小異，但房協同意給予市建局更大彈性，讓該局可透過與房協進行磋商，更改協議條款以配合安置需要。

6. 議員普遍認為當局與房委會所達成的初步協議太過欠缺彈性。主席特別關注那些差一點便能通過入息及資產審查的被迫搬遷租戶。該等租戶在房委會的安置政策下不夠資格入住公屋，但由於入息有限，他們又沒有能力置業安居。因此，主席認為市建局應有權把公屋

單位酌情編配予受市區重建影響的租戶。程介南議員認同此點。他表示，當局應作出安排，使市建局能夠以體恤理由安置住戶。李卓人議員不同意市建局在為被迫搬遷的租戶作出安置安排方面須受房委會支配，因為市建局會向房委會償還其提供的公屋單位的發展費用。梁耀忠議員亦關注到因重建而須遷走的租戶在獲安置入住公屋單位後所遇到的困難。他指出，住戶在公屋單位住滿10年後，以及其後每隔兩年，須接受全面入息審查，審查範圍包括住戶的收入和淨資產。若家庭入息總額超出指明上限，便須繳付額外租金。李永達議員認為，要解決議員所關注的問題，最終辦法是由市建局自行制訂安置政策。為此，政府應批地予房委會，為市建局興建安置單位，讓該局全權決定如何分配該等單位。

7. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時強調私人發展商只須按照《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的規定，向受重建影響的租戶作出補償，但政府卻承諾不會讓任何受市區重建影響的人無家可歸。由於市建局並無足夠的安置資源為受影響租戶提供居所，因此該局須向房委會尋求協助。當局與房委會所訂的初步協議，對房委會及市建局而言均是可以接受的。劉慧卿議員詢問，倘市建局有足夠的安置資源，該局會如何處理安置事宜。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局若有足夠的安置資源，便會自行釐定安置準則。劉議員表示，被迫遷離居所的租戶因進行重建的時間不同而須符合不同的資格準則，才能獲得安置，未免有欠公平。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，有關住戶已較輪候冊申請人佔優，因為他們藉著重建可在較短時間內獲安置入住公屋。規定他們須符合與輪候冊申請人相同的資格準則，實屬合理。

8. 黃宏發議員仍然擔心，很多受重建影響而須遷出居所的租戶未必能夠符合房委會的安置準則，特別是那些靠出租物業維生的年老住戶。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時向議員保證，在重建區內或附近地方會興建特定用途單位，專門用來安置年老住戶。涂謹申議員對政府當局的回應並不信服。他認為市建局應有權決定從房委會每年按定額撥給該局的公屋單位中，把某一百分比的單位按自行釐定的安置準則編配予受重建影響而須搬遷的租戶。李卓人議員建議市建局向房委會購買1 000個公屋單位，並按自行釐定的準則用來安置受市區重建項目影響的租戶。鑑於公屋單位由房委會負責管理，黃宏發議員認為較恰當的做法是由市建局向房委會租用1 000個公屋單位，並按自行釐定的準則將該等單位分租予被迫搬遷的租戶。規劃地政局副局長(市區重建

及屋宇)表示，議員在2000年5月9日上次會議席上曾要求房委會向市建局提供某一數額的單位，以便該局按體恤理由安置受影響的租戶。政府當局在該次會議後已將議員所提出的要求轉達房委會，現時仍待房委會作覆。他答允向房委會重申議員在今次會議席上提出的關注事項，以便房委會考慮。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1679/99-00(04)號文件並已送交議員參閱。)

9. 至於政府當局會否考慮向受影響租戶發放租金津貼，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)證實，在當局為那些受重建影響而須遷離居所的租戶作出安置安排前的一段過渡期間，市建局會向他們發放臨時租金津貼。

其他事宜

10. 涂謹申議員要求當局提供有關市建局日後成立的社區服務隊的資料。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，土地發展公司(下稱“土發公司”)現時有兩支社區服務隊。市建局會在9個市區重建目標區逐一成立社區服務隊。該等社區服務隊的架構將符合社會福利署的現行慣例，以目標區的人口作為考慮因素。為使議員能有更深入的了解，政府當局答允以書面解釋社區服務隊的編制及運作，並與土發公司的經驗對照。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1679/99-00(04)號文件並已送交議員參閱。)

11. 涂議員注意到，現時土發公司須委聘若干政府部門(包括地政總署)提供服務並就該等服務支付費用。他詢問在市建局成立後會否終止此項安排。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，由於地政總署沒有足夠人手為土發公司處理收地事宜，因此有需要作出上述安排。政府當局現正考慮在資源許可的情況下資助有關職位。

II. 其他事項

12. 議員商定於下列時間舉行另外兩次會議：

- 2000年6月5日(星期一)上午8時30分；及
- 2000年6月7日(星期三)上午8時30分。

(會後補註：2000年6月7日的會議其後改在2000年6月5日(星期一)下午12時45分舉行。)

經辦人／部門

13. 議事完畢，會議在下午12時10分結束。

立法會秘書處
2000年10月30日