

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2130/99-00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17日(星期六)
時間 : 上午8時30分
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
李永達議員
李卓人議員
吳亮星議員
夏佳理議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
劉慧卿議員
譚耀宗議員

缺席委員 : 何鍾泰議員
陸恭蕙議員
梁智鴻議員
黃宏發議員
黃容根議員
馮志堅議員
鄧兆棠議員

出席公職人員 : 房屋局局長
黃星華先生

房屋署總監(編配及銷售)
劉啟雄先生

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

主席告知委員，法案委員會已請立法會主席批准，把就《市區重建局條例草案》(下稱“條例草案”)提出委員會審議階段修正案作出預告的限期延展至2000年6月19日午夜。

I. 與政府當局舉行會議

討論先前會議的續議事項

2000年6月10日的會議
(立法會CB(1)1840/99-00(01)及1864/99-00(01)號文件)

2. 關於獨立的審計組，劉慧卿議員詢問，在市區重建局(下稱“市建局”)內設立的獨立審計組所擬備的年報，會否包括類似核數署署長年報所載的衡工量值評估。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答稱，政府當局會建議把此項評估納入審計組的年報內。

3. 夏佳理議員就獨立審計組的職務作出查詢。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，除委聘外間的會計師行審核市建局的帳目外，由非執行董事組成的獨立審計組將負責審核市建局的工作，包括衡工量值的評估，其職務將與審計署的職務相若。不過，由於市建局

將與私人發展商成立合營公司，因此並不適宜一如政府部門般，對市建局採用相同的衡工量值評估標準。夏佳理議員對擬議安排表示有所保留，因為在與私人發展商成立的合營公司，市建局須按複雜的商業原則運作，故獨立的審計組難以執行其職責。主席亦有同感並表示，擬議安排未必獲部分委員接納。他亦告知委員，梁智鴻議員正考慮是否有需要提出委員會審議階段修正案，將市建局納入審計署的職權範圍內。然而，吳亮星議員認為擬議安排切實可行，因為政府當局在條例草案第16B(4)條所提出的委員會審議階段修正案，將賦權審計組取覽市建局的會計紀錄，並規定執行董事須提供審計所需的資料。

4. 在申報利害關係登記冊方面，劉慧卿議員詢問，在將所申報的利害關係詳情記入申報利害關係登記冊方面，是否難以訂明時限。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，當局會在切實可行範圍內(最好是在一個工作天內)，將所申報的利害關係記入該登記冊內。為了可以彈性應付無法控制的情況，就記入該等資料訂定時限，並非可取的做法。助理法律顧問1表示，條例草案第7(1)條清楚訂明，主席及市建局董事會成員須於獲委任後在切實可行範圍內申報利害關係，並須在其後因應情況所需申報利害關係。按現時的草擬方式，條例草案第7(3)及(4)條並無訂明時限，這意味該等資料會在一段合理時間內記入該登記冊內。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回覆劉慧卿議員所提出的相關問題時證實，當局同樣會在切實可行範圍內，把申報利害關係登記冊及董事出席市建局董事會會議的紀錄上存至互聯網。

5. 關於條例草案第7(5)條，劉慧卿議員詢問，市建局董事會成員如在董事會正考慮的事項上有利害關係，會否避席。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，在某事項上有直接利害關係的成員，應在會議討論該事項時避席，除非他獲董事會主席准許參與討論。然而，如有關的利害關係不會影響會議考慮該事項，該成員可在董事會批准下留在會議場地，但他不得就該事項投票。要求所有有任何直接或間接利害關係的成員避席並非不可取的做法，因為這會減少成員交流寶貴意見(尤其是專業團體成員所表達的意見)的機會。主席表示，較為可取的安排是讓委員在討論有關事項前申報其利害關係的性質，以便董事會可決定有關委員應否避席。

6. 對於只要獲得董事會主席或出席會議的大多數委員准許，便可容許在該事項上有直接或間接利害關係的成員參與討論，並就該事項投票，劉慧卿議員並不贊同。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，在某程度

上，應對董事會就所申報的利害關係會否影響成員考慮討論中事項作出的決定有信心。然而，政府當局會動議委員會審議階段修正案，修訂條例草案第7(5)條，訂明在任何情況下均不准在某討論中事項上有直接或間接利害關係的成員就該事項投票，這與土地發展公司(下稱“土發公司”)的情況相若。

7. 至於沒有申報利害關係的後果，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，根據條例草案第7(1)條，市建局董事會成員須於獲委任為成員後申報利害關係，並須在其後因應情況所需申報該等利害關係。如某成員刻意沒有申報其利害關係，董事會便會採取適當行動。如性質較為嚴重，行政長官可終止該成員的委任。此舉會對有關成員的聲譽造成嚴重影響。

2000年6月12日的會議
(立法會CB(1)1840/99-00(02)及1864/99-00(02)號文件)

8. 委員察悉政府當局對法案委員會於2000年6月12日會議席上所提問題作出的回應。

2000年6月14日的會議
(立法會CB(1)1872/99-00(01)及(02)號文件)

9. 關於處理市建局所提交的收地申請以及其後發放補償及特惠津貼的主要步驟流程表(立法會CB(1)1872/99-00(2)號文件附件B)，主席察悉並關注到，當局在業權實際復歸政府後28天才提出補償。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，由於地政署在送達收地通知書後3個月期間內會與擁有人蹉商補償事宜，有關的擁有人便會在當局提出實際補償前深知大概的款額為何。

10. 李永達議員建議，除法定補償外，亦應給予獎勵金，鼓勵擁有人在較早階段騰出他們的樓宇。涂謹申議員提出類似的意見時指出，地政署向來均有向願意在較早時搬出的擁有人及租戶給予獎勵金。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府由於須就公共開支負責，故不能彈性調整須向受影響擁有人支付的補償金，或給予額外獎勵金。地政署只可按有關物業的估值蹉商補償額。

11. 關於**條例草案第25條**，涂謹申議員察悉，雖然《土地收回條例》(第124章)已規定，收回土地須符合公眾利益，但並無任何條文規定，處置收回的土地須以公眾利益為依歸。他認為應修訂條例草案第25條，以確保行

政長官會同行政會議不會批准出售或處置收回的土地，除非此舉是為了公眾利益。助理法律顧問1表示，其他法例已加入條文，規定行政長官會同行政會議須以公眾利益作出決定。她提交了載有此類條文的法例一覽，供委員參閱。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)亦有同感並表示，既然行政長官會同行政會議總會以公眾利益行事，便無需在條例草案第25條加入擬議的“公眾利益”但書。高級助理法律草擬專員補充，在條例草案第25(2)條加入“公眾利益”但書並不一致，因為該但書並無納入賦權行政長官藉憲報刊登的命令指派職責予市建局的條例草案第5(f)條內。

12. 主席並不信納政府當局的回應。他指出，行政長官根據條例草案第5(f)條作出的命令，會以附屬法例的形式作出，並須受立法會審議。然而，條例草案第25(2)條是一項賦予行政長官會同行政會議的直接權力。他表示，公眾關注的是，如處置收回的土地並不以公眾利益為依歸，便只有有關發展商及政府才可在市區重建中受惠。

13. 鑑於根據《地下鐵路公司條例》(第170章)第3條，行政長官如認為為了公眾利益有此需要，可向地下鐵路公司作出一般性的書面指示。涂謹申議員認為，應在條例草案第25(2)條訂立類似的但書。應委員要求，政府當局答允考慮按照所建議的內容修訂條例草案第25(2)條。

14. 關於條例草案第26(4)條，委員贊同政府當局的建議，在條例草案第26(4)條中“武力”一詞之前加入“合理”。

15. 在反對期方面，委員同意擬議修訂，從新增的條例草案第21(7)(6)條中刪除“一個月”而代以“兩個月”。

就安置事宜進行討論

16. 房屋局局長表示，法案委員會提出，把房屋委員會(下稱“房委會”)每年分配予市建局的公屋單位定額中，撥出20%供市建局按體恤理由安置受影響租戶的建議，已提交房委會考慮。房委會轄下策劃小組委員會在2000年6月15日舉行了一次特別會議，就該建議進行討論，其後該建議獲得接納。據房屋局局長所述，准許市建局酌情決定按體恤理由分配公屋單位的建議，違背了房委會現時的做法，即只在社會福利署的建議下考慮基於體恤理由分配公屋單位。鑑於市區重建計劃的特別房屋需要，只要市建局在處理體恤安置的個案時，確立一

個類似社會福利署所採取的公開、公平和具透明度的制度，策劃小組委員會準備接納該建議。獲市建局酌情安置入住租住公屋單位的租戶，須與其他房委會租戶一樣遵守相同規則及條件。策劃小組委員會亦強調，該建議的實施是對市建局作出的特別安排，因此不應成為日後個案的先例。策劃小組委員會所作的決定須經房委會在其2000年7月6日的會議上通過。

17. 主席雖然歡迎政府當局作出正面回應，但要求澄清市建局在行使其酌情權時採取甚麼標準，因為很多受市區重建影響的租戶或未能符合現時社會福利署為體恤安置而採用的同一套資格準則。房屋署編配及銷售總監表示，市建局在行使其酌情權時需採取公開、公平及具透明度的方法，並確立一套類似社會福利署所採用的明確資格準則，以處理體恤個案。規劃地政局副局長承認，在行使酌情權安置受市區重建影響的租戶時，或有需要採取一套稍微不同的準則，但有關詳情會交由市建局決定。在任何情況下，市建局會向市民公開此類詳情。

18. 梁耀忠議員詢問，市建局可如何以公平、公開及具透明度的方法行使其酌情權，又如市建局未能符合此一規定，房委會可否拒絕把每年定額的20%分配予體恤安置。房屋局局長回覆時認為，不宜影響市建局的決定，因為他相信市建局可以公平及公開的方式行使其酌情權。規劃地政局副局長向議員保證，市建局會就行使酌情權向其前線職員提供明確指引。屬特殊性質的個案會提升至較高層面考慮，或請市建局董事會注意。

19. 劉慧卿議員察悉，房委會一直拒絕接受法案委員會提出把每年分配予市建局的公屋單位定額中，撥出20%供市建局按體恤理由安置受影響租戶的建議，她對房委會突然改變立場表示驚訝。房屋署編配及銷售總監表示，在其2000年6月15日的會議上，策劃小組委員會討論及通過該建議。策劃小組委員會是一個由房委會各委員會主席組成具相當代表性的團體。策劃小組委員會所作的決定將送交各房委會委員考慮；若後者同意，該建議會在房委會2000年7月6日的會議上通過。作為策劃小組委員會的委員，吳亮星議員歡迎由策劃小組委員會委員全面支持的決定，但他不認為有需要就房委會在該事宜上改變其立場一事作出澄清。涂謹申議員贊同他的意見。作為房委會的委員，程介南議員關注到房委會其他委員在2000年7月6日的會議上可能提出不同的意見，因為該建議雖然經策劃小組委員會通過，但從沒經房委會討論。房屋局局長表示，由於該建議經房委會各委員會主席通過，政府當局相信該決定會獲得房委會支持。

20. 關於每年1,000個公屋單位定額的分配，規劃地政局副局長表示，會由房委會在諮詢市建局後提供該等單位。劉慧卿議員詢問，會否考慮為受影響的租戶安排原區安置，規劃地政局副局長向委員保證，會盡量配合租戶的要求。

21. 回覆陳婉嫻議員的問題時，房屋署編配及銷售總監確定，獲市建局酌情安置到公屋的受影響租戶與房委會的其他租戶無異。他們須遵守房委會的管理政策，包括在獲配單位一段指定時間後接受全面入息及資產審查的規定。

22. 李永達議員認為，房屋協會(下稱“房協”)及市建局需要就行使酌情權制訂一套可予接受及一致的標準。然而，應採取較寬鬆的方法，以應付只差些微而未能符合準則的受影響租戶的需求。李卓人議員補充，應為未能符合居港期規定的新移民提供一些彈性。他進一步詢問當局會如何分配安置單位，因為房協及房委會會把每年配予市建局的公屋單位定額中，撥出20%供市建局按體恤理由安置某些受影響的租戶。規劃地政局副局長表示，會盡量按租戶的選擇作出分配。

委員會審議階段修正案

23. 委員一致同意立法會CB(1)1872/99-00(03)號文件所載建議的委員會審議階段修正案。助理法律顧問1表示，她已向法律草擬科提交一些技術性修訂的建議，以供審閱。而條例草案第2條或需再作一些修訂。但她指出，政府當局未有把“社會影響評估”納入條例草案第21(4)條內，但規劃地政局局長就應否批准發展工程作出決定前卻需考慮此類評估。規劃地政局副局長回應時表示，雖然會考慮社會影響評估，但把研究此項評估的需要視為一項明訂條文納入條例草案第21(4)條內會限制規劃地政局局長靈活作出決定。在某些情況下，社會影響評估或會揭露一些未能徹底處理的問題，若規劃地政局局長察悉該等問題但仍決定批核某項工程，該決定或會受到挑戰。為免延誤批核機制，政府當局決定不把一項明訂條文納入條例草案第21(4)條內，規定須考慮社會影響評估。李卓人議員認為，政府當局應更加為公眾利益着想，並應考慮所提出的反對或會涉及社會影響的各個方面。規劃地政局副局長回覆，政府當局的關注是基於過往的經驗。曾有土地業權人提出的多個司法覆核個案，試圖挑戰規劃地政局局長有關法例上某些條文的決定。該等上訴已拖延多個月，並已延誤整個市區重建的程序。

24. 劉慧卿議員察悉，雖然條例草案第21(3)(d)條規定向規劃地政局局長提交社會影響評估，但在條例草案第21(4)條並無提到在考慮應否批核或拒絕某項工程時須作出此項評估。高級助理法律草擬專員解釋，條例草案第21條旨在處理一些反對，包括居民會如何受到影響。他不相信這會阻止規劃地政局局長在決定是否批核某項發展項目時考慮社會影響評估。規劃地政局局長補充，政府當局是因應委員在較早前會議上的要求而把社會影響評估納入條例草案第21(3)(d)條內。吳亮星議員察悉政府當局所關注的事項，並表示不堅持把社會影響評估納入條例草案第21(4)條內。

25. 李卓人議員表示，他有意就條例草案第1條動議委員會審議階段修正案，使《市區重建局條例》的生效日期公告以議決的形式，受立法會的正面議決程序所限，確保補償及安置的安排並無問題，並得到立法機關的接納。他亦表示會動議修正案，訂明市建局董事會4名非執行董事應在立法會議員中選出，而有不少於3名非執行董事是非公職人員。鑑於房屋局局長已保證把房委會每年配予市建局的公屋單位定額中，撥出20%供市建局酌情按體恤理由安置某些租戶，規劃地政局副局長表示，委員可考慮撤回對生效日期公告的修訂。

26. 涂謹申議員堅稱，有需要在條例草案生效前進一步審議該條例草案，因為把房委會每年配予市建局的公屋單位定額中，撥出20%供市建局酌情按體恤理由安置某些租戶的決定，仍須由房委會在其2000年7月6日的會議上通過，即法案在立法會2000年6月26日最後一次會議上三讀通過後的兩個星期。正如程介南議員較早前指出，房委會委員中很可能對建議的分配有反對意見。此外，政府當局須在實施該條例前要求財務委員會批准有關的補償安排。再者，以正面議決程序通過生效日期公告的規定並非新訂，立法會亦在一些最近通過的法例加入有關規定。

27. 規劃地政局副局長對以正面議決程序通過生效日期公告的建議表示保留。他表示，雖然臨時市建局會在條例草案獲得通過後成立，但其不能行使條例草案所賦予的權力，除非直至該條例在憲報公告的日期起實施。由於土發公司的工作已暫時中止，正等待市建局的成立；如該條例不能在條例草案獲得通過後開始實施，而須等候新一屆立法會議員以正面議決程序通過生效日期公告，將會嚴重延誤市區重建的工作。

28. 議員不同意正面議決程序會延誤市區重建，因為生效日期公告的審議儘管在如不廢除或不提出修訂即

屬通過的議決程序下只會延展至新一屆立法會第二次會議。高級助理法律草擬專員表示，根據如不廢除或不提出修訂即屬通過的議決程序，生效日期公告或會在憲報刊登的日期開始實施。但根據正面議決程序，該公告須在立法會批准後才實施。由於正面議決程序需時，政府當局或需等待數月才可實施有關條文。助理法律顧問1確定情況是如此。

29. 涂謹申議員表示，延誤的時間只有兩個月。在過渡期間，臨時市建局可負責籌備工作。他認為採納正面議決程序會較為可靠。規劃地政局副局長表示，臨時市建局在2000年7月成立後會運作一段短時間，直至市建局正式成立。

30. 涂謹申議員告知委員，已離席的李永達議員會動議下列委員會審議階段修正案——

- (a) 規定所有市建局非執行董事(包括主席)的委任須獲得立法會通過；
- (b) 規定市建局主席須應議員要求出席立法會各委員會及小組委員會的會議；
- (c) 規定市建局在行使借款權力時考慮受實施市建局工程影響的人士及業務經營者的需要；及
- (d) 規定所有市建局的會議開放予公眾旁聽，除非市建局認為不適宜這樣做。

31. 涂謹申議員亦指示，他會動議委員會審議階段修正案，規定該條例的生效日期公告須受正面議決程序限制。

32. 主席向委員簡介政府當局作出的各項承諾(立法會CB(1)1872/99-00(04)號文件)。規劃地政局副局長提及第19項時澄清，政府當局會考慮檢討可否以非住宅物業價值的某個百分率作為評估該等物業的業務損失定額的其中一個方案。

33. 提及同一文件的第20項時，梁耀忠議員詢問在甚麼情況下才會提供過渡性貸款。規劃地政局副局長表示，過渡性貸款的目的是為受影響的土地業權人提供過渡性貸款，使他們可在補償額不足以用來償還按揭貸款的情況下，幫助他們渡過難關。此舉可確保不會有人因市區重建而無家可歸。任何受影響的土地業權人或因重建面臨財政困難的租戶均可申請此類貸款。梁耀忠議員

經辦人／部門

表示，如情況屬實，政府當局便應修改該項承諾的用語，以反映其目的，表明該貸款不會局限於償還按揭貸款。議員表示贊同。

34. 主席提醒委員，他們須在2000年6月19日午夜前向立法會秘書處提交其委員會審議階段修正案。他感謝委員及政府當局在審議條例草案上所作的努力。

35. 議事完畢，會議於上午11時35分結束。

立法會秘書處
2000年12月11日