

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1969/99-00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3月27日(星期一)
時間 : 下午4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)
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
陸恭蕙議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
黃宏發議員
譚耀宗議員

缺席委員 : 何鍾泰議員
梁智鴻議員
黃容根議員
劉慧卿議員
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(3)534/99-00號文件、立法會CB(1)954/99-00號文件、立法會CB(1)1137/99-00號文件(附錄III)及立法會CB(1)1222/99-00(01)號文件)

議員繼續討論立法會CB(1)1137/99-00號文件附錄III，當中載有《土地發展公司條例》(第15章)、1999年10月22日公布的市區重建局白紙條例草案(下稱“白紙條例草案”)與2000年2月3日公布的《市區重建局條例草案》(下稱“條例草案”)主要條文的比較。

規劃程序

2. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)藉此機會回應一項以往由研究市區重建局白紙條例草案小組委員會委員所提出的問題，即是否需要針對規劃地政局局長就擬議發展項目的反對意見作出的決定設立上訴機制。他指出，現行《土地發展公司條例》並無訂立就無須修改有關分區計劃大綱圖的發展項目提出反對的正式程序。條例草案第21條為受發展項目影響的人士設立提出反對的途徑，是現行制度的一大改進。鑑於條例草案已為考慮擬議發展項目的反對意見訂立了周詳的制度，政府當局認為無需為上訴機制再添一層架構。況且，為上訴機制再添一層架構勢必延長規劃程序，因而拖慢有關項目的推行工作。審批過程愈長，有人混水摸魚遷入重建區以期獲安置入住租住公屋的可能性便愈大。

3. 考慮到規劃地政局局長在制訂市區重建策略及策劃市區重建項目方面有極大程度的參與，李永達議員對於讓規劃地政局局長有權就擬議發展項目的反對意見作最終決定的安排未感信服，因為這會構成利益衝突。主席對此亦表關注。他指出，根據現行《城市規劃條例》(第131章)，所有就發展計劃提出的反對意見均由城市規劃委員會(下稱“城規會”)而非規劃地政局局長考慮。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，就發展計劃而言，若進行該等計劃需對有關的分區計劃大綱圖作出修改，市區重建局(下稱“市建局”)須徵求城規會批准。

4. 為防止有人故意遷入指定重建區，一如荃灣七街的情況，李永達議員認為政府當局應清楚表明，那些在凍結人口調查完成後遷入重建區的人士，將沒有資格獲安置入住租住公屋。然而，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為剝奪那些在凍結人口調查完成後不久遷入重建區的居民獲得安置的機會並不公平，尤其當重建項目是在凍結人口調查完成兩三年後才實施。陳婉嫻議員不贊同政府當局以時間因素作為藉口，迴避設立上訴渠道的需要。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，由於當局會在憲報公布重建項目的同一天進行凍結人口調查，因此若反對期過長而拖慢重建過程，將令有關居民更感憂慮，並會對市建局控制重建區的人口構成影響。此外，若延長提出反對的程序，私人發展商或業主便可在重建區內重建若干樓宇，這樣可能會影響整個重建項目的可行性。與此同時，這亦會延遲市建局向業主支付補償款項。重建項目一旦向外公布，業主將難以出售其物業，又或須以低價出售物業。拖慢審批過程會對他們不利。

5. 李永達議員認為，要紓減對反對期冗長的憂慮，可訂明完成有關程序的法定時限。梁耀忠議員贊同李議員的意見，認為就每項程序訂定一個時限，一方面可加快整個過程，另一方面亦可提高透明度。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，就提出反對的程序訂定時限未必切實可行，因為受影響人士可在重建計劃的不同階段尋求司法覆核。擬議設立的上訴機制亦會進一步延長重建項目的審批過程。此外，重建區在冗長的反對期內如有任何改變，均會對整個項目的可行性構成影響。儘管如此，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)答允重新考慮為發展項目設立上訴渠道，稍後會向法案委員會作出匯報。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1364/99-00(07)號文件並已送交議員參閱。)

收回及處置土地

6. 在收回土地方面，李永達議員詢問市建局會如何釐定徵用市區重建項目所需土地的優先次序。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，規劃署在1999年9月完成的市區重建策略研究中，按照每幢樓宇的樓齡、實際狀況及消防安全設計，選定了200個優先重建項目，為市建局定出制訂市區重建計劃的路向。鑑於徵用土地進行重建涉及龐大的金錢利益，李議員強調在市建局制訂市區重建計劃方面必須有適當的制衡，以防出現濫權及牟取暴利的情況。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時表示，雖然市建局可有彈性地因應資源的多寡制訂本身的市區重建計劃，但所訂計劃必須符合政府的市區重建策略。由於市建局須每年把訂明未來5年建議項目計劃(包括項目的預算收支)的業務綱領草案及開列在下個財政年度所實施項目的業務計劃草案呈交財政司司長批准，政府當局因而有機會監察市建局的工作。此外，市建局的主席及兩名執行董事亦要向公眾負責，因為他們須出席立法會轄下委員會及小組委員會的會議，回答議員提出的問題。

7. 至於市建局是否須先取得市區重建項目所需土地中某個百分比的土地，才可向規劃地政局局長提出申請，要求他向行政長官會同行政會議建議收回所需土地，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)在回答時予以否認，因為條例草案的政策目的是，規劃地政局局長可建議收回土地，不論市建局有否採取任何步驟獲取有關土地。梁耀忠議員對政府當局的答覆並不信服。他認為應讓業主有機會與市建局洽商收回土地的補償事宜。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，冗長的土地徵集過程，多年來一直是土地發展公司(下稱“土發公司”)實施市區重建項目所面對的主要障礙。在現行機制下，土發公司須先採取一切合理步驟，收購在重建區內的受影響物業，當中往往需要與業主進行冗長的磋商，因而令土發公司重建項目的發展成本大增。倘有任何物業是土發公司未能收購的，土發公司便會要求規劃地政局局長向行政長官會同行政會議提出建議，收回該等未完成收購的物業。為加快收地過程，使市建局無須先進行磋商以獲取市區重建項目所需的土地，條例草案賦權市建局直接向規劃地政局局長提出申請，要求他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)在回答黃宏發議員的提問時證實，根據條例草案的規定，市建局可收回在租者置其屋計劃下出售單位的公共屋邨的土地。

8. 由於直接收回土地可能會引起衝突，涂謹申
議員堅決認為市建局應盡量藉著與有關業主進行磋商獲取所需土地，若未能藉此取得土地，才採取收地行動。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)向議員保證，市建局會在重建提案公布後而收回土地公告尚未在憲報刊登時，與受影響業主商討補償事宜。然而，鑑於在憲報公布重建提案與刊登收回土地公告相隔的時間甚短，進行磋商也未必有用。

9. 鑑於市建局在收回土地方面權力甚廣，陸恭蕙
議員認為應有適當的制衡，以保障物業擁有人的權利。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時強調，政府收回土地進行市區重建的政策是要平衡社會各界的利益，而不會犧牲任何一個界別的合法權利。為進行市區重建而徵集土地，有以下3項指導原則：向業主作出公平合理的補償、為租戶提供合適而負擔得來的安置單位，以及整個地區均會因重新規劃及重整舊區而得到改善。除可獲得《收回土地條例》(第124章)所規定的法定補償外，住宅物業的自住業主亦有資格申請自置居所津貼，數額足以讓他們購買同區約10年樓齡而面積與收回的單位相若的重置單位。

10. 由於在地段中擁有很多部分不分割份數的土地擁有人或有能力自行重新發展該地段，主席詢問市建局會否考慮在收回土地時向該等擁有人提供不同的補償方案。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)，只有在地段的不分割份數中擁有不少於90%的人，才可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令。不過，要取得所規定的不分割份數，實際上是很困難的。條例草案賦權市建局申請收回進行市區重建所需的任何土地，包括擁有人獨自擁有的土地。儘管如此，只要擁有人願意分擔重建項目的發展風險，他們亦可參與有關項目。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。

11. 在處置根據《收回土地條例》收回的土地方面，李永達議員質疑，倘市建局須同時擔當徵集土地代理人、發展商及經銷商等多個角色，該局能否有效執行工作。鑑於私人發展商在推行重建項目方面經驗較為豐富，而且效率亦較高，李議員認為利用私人發展商在此方面的資源及專門知識是可取的做法。他詢問政府當局有否評估市區重建項目由私人發展商而非市建局進行所需發展成本的差額。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，市建局可透過3種方式實施重建項目，分別是由

該局自行實施重建項目、以合營夥伴方式與私人機構合作，或把土地售予私人發展商。考慮到有關土地可售得的價錢及收回土地所涉及的高昂費用，當局認為上述最後一種方式並不可取。有一點可供議員參考，就是每名合資格人士入住香港房屋協會轄下租住公屋單位的安置成本約為60萬元。為了從重建項目中獲取利潤，市建局須參與有關地點的實際發展，方式可以是自行發展，又或以合夥形式與其他發展商合作。

12. 涂謹申議員詢問市建局可如何在憲報公布重建提案至刊登收回土地公告的一段短時間內物色合適的合營夥伴。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，目前根據《土地發展公司條例》，土發公司須按審慎的商業原則經營業務。該公司作為一間自負盈虧的機構，必須確保其合營夥伴會承擔進行重建項目所帶來的任何損失。不過，由於現時缺乏適當地點進行有利可圖的重建項目，加上物業市道未如以往蓬勃，此營運方式已不及從前有效。市建局有別於土發公司，該局可採用多項財政及非財政措施來推行市區重建項目。該等措施包括：向政府貸款；豁免市區重建及安置用地補地價；把重建項目連繫起來，以有利可圖的項目補貼可能虧蝕的項目；放寬重建區的地積比率限制，使地積比率可達到法例所容許的最高水平；以及重建區內政府／機構／社區設施所佔面積，獲豁免計入建築樓面面積內。新的營運方式將可提高市區重建項目在財政上的可行程度。

13. 黃宏發議員查詢補地價事宜。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，現時土發公司須向政府交出在重建區內取得的土地，政府才會直接收回其餘所需土地。政府當局繼而會就整個地段向土發公司發出新的批地書。由於新批土地日後的發展價值會高於其現有價值，因此土發公司須向政府當局補地價。鑑於地價在總重建成本中所佔比例甚重，政府當局擬豁免市建局繳付地價，俾能履行在市區重建方面的承諾。

14. 關於是否需要發出新的批地書，規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示發出新批地書十分重要，以確保未來土地發展不會因舊有批地書以往所訂的限制而受到不必要的影響。此外，新批地書亦會容許土地進行重新規劃。黃宏發議員得悉，若土發公司能取得地段的所有不分割份數，便無須發出新的批地書，因此，他詢問政府當局會否考慮在此情況下豁免土發公司按規定補地價。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，由於土發公司會因重建區地積比率提高而得益，故該公司實有必要補地價。他補充，土發公司要取得整個地段，實際上頗為困難，尤其是在某些業主已去世或業權有問題的時候。

15. 在**進入及視察的權力**方面，涂謹申議員詢問市建局可如何確保受影響居民在凍結人口調查中提供的資料真確無訛。鑑於《房屋條例》(第283章)規定，任何人在申請公共房屋或向房屋委員會申報入息及資產而提供資料時作出虛假聲明，即屬犯罪，李永達議員詢問政府當局會否考慮將在凍結人口調查中虛報資料視作違法行為。然而，黃宏發議員認為《房屋條例》的規定過於嚴苛。他指出，受影響居民可能會在某些情況下難以提供準確的資料。例如那些有子女在海外留學或有子女在僱主提供的宿舍居住的人士，便未必知道應否在凍結人口調查中將其子女包括在內。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應時澄清，進行凍結人口調查，目的只是初步確定受影響租戶是否符合安置資格，有關租戶稍後還須提供其他證明文件，以確定其真正符合資格。雖然如此，他答允考慮是否需要將在凍結人口調查中虛報資料視作違法行為，但須先行諮詢律政司，以了解該項措施會否抵觸《香港人權法案條例》(第383章)。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)1364/99-00(07)號文件並已送交議員參閱。)

16. 在**過渡性條文**方面，陳婉嫻議員詢問土發公司職員有何過渡安排。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，條例草案已訂明，每份由土發公司訂立並在緊接《市區重建局條例》開始實施的日期之前屬有效的合約(包括每份僱用合約及與任何人訂立的其他協議)，自該日起須猶如是市建局取代了土發公司一樣而具有效力，而該等合約及其他協議可由該局強制執行，亦可針對該局而強制執行。然而，陳議員表示，有關條文的草擬方式過於含糊，以致可有不同的詮釋。李卓人議員對此亦表關注。他認為在為土發公司的職員制訂過渡安排時，應參考《地下鐵路條例》所訂類似條文，當中訂明地下鐵路公司僱員的福利及現行薪酬檢討機制在私有化後仍然有效。為作更深入的了解，議員要求助理法律顧問1擬備文件，將《地下鐵路條例》與條例草案所訂有關僱員過渡安排的規定作一比較。

(會後補註：上述參考文件(立法會LS116/99-00號文件)已送交議員參閱。)

II. 其他事項

17. 議員商定於下列時間舉行另外3次會議：

- 2000年4月15日(星期六)上午9時；
- 2000年4月26日(星期三)下午2時30分；及
- 2000年5月2日(星期二)上午8時30分。

18. 議事完畢，會議在下午6時30分結束。

立法會秘書處
2000年7月10日