

香港特別行政區政府的信頭
Letterhead of The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

本局網址 OUR WEBSITE: <http://www.plb.gov.hk>

本局檔號 OUR REF.: PLB(UR) 25/99/12 (99)II

電話 : 2848 2598

來函檔號 YOUR REF.: CB1/HS/1/99

傳真 : 2905 1002

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
研究市區重建局白紙條例草案
小組委員會秘書
梁慶儀女士

梁女士：

研究市區重建局白紙條例草案
小組委員會

2000 年 2 月 1 日來函收悉，謝謝。

2. 現謹就來函第一段所提事項作出以下回應：

(a) 估計不符合安置資格的住戶數目

當局較難估計受市區重建局（市建局）重建項目影響而又不符合香港房屋協會所定下的安置資格準則的住戶百分率。不過，作為估算的基礎，我們假設有 20% 的受影響住戶會選擇領取現金補償。據此，在進行市區重建計劃的首 5 年內（即 2001 至 2005 年），估計有 720 戶住戶（佔總數 3 600 戶的 20%）會選擇領取現金補償。

(b) 給予租戶的現金補償

我們的政策是要為受市建局重建項目影響的租戶提供符合他們負擔能力的合適安置單位，而並非單單給予租戶現金賠償。不過，我們正考慮為無意接受安置或不符合安置資格的租戶提供特惠津貼。

(c) 公眾諮詢報告

在 1999 年 10 月 22 日至 12 月 31 日的諮詢期內，當局共發出 34 000 份《市區重建局條例草案（白紙條例草案）諮詢文件》，並收到約 300 份意見書。附件 A 載列該次諮詢工作的報告，名為《市區重建局條例草案公眾諮詢報告》。

(d) 香港基督教女青年會的意見書

我們對香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊 1999 年 12 月 29 日提交的意見書所作的回應載於附件 B。

3. 關於來函第 2 段所提事項，現謹覆如下：

(a) 市建局董事會的主席

為加強市建局主席對公眾的問責性及提高市建局的工作效率，我們認為其主席應為執行主席，即主席兼執行董事。

我們已委託顧問公司進行招聘主席及兩名執行董事的工作，並已委託另一家顧問公司釐定這些職位的薪酬條件。

待條例草案獲通過成為法例，當局方會任命主席（及兩名執行董事）。

(b) 上訴渠道

部分議員提出應為物業業主設立上訴渠道。如有業主因地政總署署長就自置居所津貼的資格所作的決定，或其計算自置居所津貼所用的方法（例如計算樓面面積的方法）感到受屈，可以循此渠道提出上訴。

如條例草案獲通過成為法例，我們建議設立一個處理自置居所津貼事宜的非法定上訴機制，專責處理前段所提的上訴個案。業主若因地政總署署長的決定感到受屈，可在決定作出後 30 天內，向一個由非官方成員組成的上訴委員會申請覆核。若地政總署署長不接納上訴委員會的裁定，規劃地政局局長（局長）會進一步覆核他的個案，並作出決定。

此外，還有其他的投訴或覆核渠道。若業主認為地政總署署長或局長所作決定涉及行政失當，以致他受到不公平對待，則可按照現時的做法，向申訴專員投訴。此外，業主亦可就有關個案尋求司法覆核。

(c) 非住宅物業的業主和租客所得補償

目前，政府如收回非住宅物業，會給予物業的業主以下補償：

(i) 物業的公平市值加上特惠津貼；或

(ii) 物業的公平市值加上營業額的損失（須經證實）。

由於商用物業業主（多為店主）通常不能證明營業額方面的損失，他們所得的補償額亦往往因而略遜一籌。若與住宅物業的業主補償金額相比，不少商用物業的業主會認為所得補償有所不及。我們會檢討非住宅物業的補償方案，以決定是否須予修訂。根據現行法例，遭業主終止租約的商業租戶，並無資格獲得任何補償以至其他款項；不過，政府亦已有政策規定，在收回物業時，商業租戶可獲發特惠津貼。我們會檢討商業租戶的特惠津貼事宜，以決定是否須予修訂。

(d) 臨時租金津貼

我們原則上贊成這個建議。因市建局重建項目而須遷出的租戶，在等待分配合適的安置單位時，可暫時領取租金津貼。我們會在市建局成立後向其提交這項建議。

(e) 受影響租戶的置業貸款

我們現正與房屋協會（房協）商討，可否讓受市建局重建項目影響的租戶，按首次置業貸款計劃（首置計劃）申請置業貸款。

首置計劃始創於 1998 年，並由房協替政府管理。首置計劃的宗旨是協助中下收入的家庭在香港首次置業作自住用途。按照這項計劃的規定，貸款額最高可達到 600,000 元，而貸款人還可於 3 年免供期過後才分 10 年攤還貸款。

(f) 一個月的反對期限

我們仍然認為給予一個月的期限讓受影響者提出反對，已經足夠，並且是合適的。

(g) 針對規劃地政局局長就建議發展項目的反對意見所作決定的上訴渠道

條例草案即（“藍紙”條例草案）現時已提供一個完備制度，來審議針對市建局（一個法定公共機構）建議的發展項目所提出的反對意見。在考慮過發展項目和反對意見後，局長可：

(i) 修訂發展項目以滿足反對人士的意願；或

(ii) 授權市建局進行經修訂或未經修訂的發展項目；或

(iii) 拒絕授權進行有關項目。

根據“藍紙”條例草案，處理針對建議發展項目所提交的反對書的程序已得到改善。因局長就項目所作修訂而受影響的業主，將有機會反對有關修訂，而反對意見亦會得到考慮。

我們認為無須進一步設立上訴渠道，否則，只會延長規劃程序，因而嚴重拖延落實有關項目。

規劃地政局局長

(余志穩 代行)

副本送：規劃署署長（經辦人：李德強先生）

特別副本送（正文並無註錄）：

地政總署署長 - 連同立法會秘書處在 2000 年 2 月 1 日發出的函件副本
(經辦人：林惠霞女士)

2000 年 2 月 9 日

附件 A

市區重建局條例草案

公眾諮詢報告

規劃地政局

2000 年 1 月

在 1999 年 10 月 22 日，《市區重建局條例草案》以白紙條例草案形式在政府憲報刊登，徵詢市民的意見。同日，政府派發小冊子，詳載《市區重建局條例草案》諮詢文件和該草案的全部條文，以廣徵民意。

2. 公眾諮詢期由 1999 年 10 月 22 日至 12 月 31 日。在諮詢期間，政府派發了 34,000 小冊子。規劃地政局（前為規劃環境地政局）和規劃署代表出席了 32 個有關該白紙條例草案的簡報會、研討會和論壇。規劃地政局亦曾兩次舉辦公眾論壇，以收集意見。附錄 B 的列表，臚列了規劃地政局所舉辦和派員出席的簡報會、研討會和論壇。立法會在 1999 年 12 月 8 日就草案進行動議辯論，20 位議員曾在會上發言。此外，我們收到了 298 份意見書，提交意見書團體/人士一覽表載於附錄 C。

3. 所收到意見的摘要和我們對這些意見的回應見附錄 D。

**規劃地政局
在 1999 年 10 月 22 日至 12 月 31 日的
市區重建局條例草案公眾諮詢期內
所曾主辦或派員出席的
簡報會、研討會和座談會一覽表**

編號	日期	團體
1	十月二十六日	古物諮詢委員會
2	十月二十七日	土地發展公司（管理局）
3	十月三十日	中西區居民
4	十月三十日	土地發展公司（管理局）
5	十一月二日	城市規劃委員會
6	十一月十一日	土地及建築諮詢委員會
7	十一月十二日	香港測量師學會
8	十一月十三日	規劃地政局主辦之公眾諮詢大會
9	十一月十五日	香港社會服務聯會
10	十一月十六日	香港房屋協會 (總裁及董事)
11	十一月十六日	香港總商會 (香港服務業聯盟)
12	十一月十七日	土地發展公司（員工）
13	十一月十七日	香港建築師學會
14	十一月十八日	香港社會服務聯會
15	十一月十九日	香港地產建設商會
16	十一月二十二日	香港城市重建協會
17	十一月二十四日	香港政策研究所
18	十一月二十五日	香港規劃師學會
19	十一月二十九日	環境諮詢委員會
20	十二月一日	香港政策研究所

編號	日期	團體
21	十二月六日	香港政策研究所
22	十二月七日	美國建築師學會（香港分社）
23	十二月七日	筲箕灣及西灣河居民
24	十二月十五日	香港理工大學社會政策研究中心
25	十二月十六日	香港地產行政學會
26	十二月十六日	葵青臨時區議會
27	十二月十六日	香港房屋委員會
28	十二月十七日	‘設計香港新展望’論壇
29	十二月十七日	香港房屋政策評議會
30	十二月十八日	規劃地政局主辦之公眾諮詢大會
31	十二月二十一日	旺角街坊福利會
32	十二月二十一日	大角咀及旺角居民
33	十二月二十一日	土瓜灣十三街居民
34	十二月二十九日	聖公會基愛社會服務中心

合共：34

就市區重建局條例草案進行的公眾諮詢
所收到的意見書數目

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體 政黨</u>	<u>意見書數目</u>
1	民權黨	
2	民主黨	
3	自由黨	
4	民建聯港島西支部	
5	民建聯	
6	港進聯	
		小計
		6

**臨時區議會/臨時市政局/
臨時區域市政局議員**

1	臨時區域市政局議員林國昌	
2	九龍城區區議員朱初昇	
		小計
		2

學者

1	香港理工大學鄧寶善先生
2	英國曼徹斯特大學 Mr Roger Bristow
3	香港城市大學 Mr Bryan Bachner
4	香港大學城市規劃及環境管理研究中心伍美琴女士 (3份意見書)
5	香港理工大學屋宇設備工程學系 高級研究員 Mr Glenn Sweitzer

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
6	香港理工大學建築及房地產學系 助理教授楊志威博士	
7	香港城市大學建築科技學 部萬國強講師	
		小計 9

專業團體與個別專業人士

- 1 香港測量師學會
(2份意見書)
- 2 香港城市重建協會
(2份意見書)
- 3 香港規劃師學會
(2份意見書)
- 4 雅邦設計規劃有限公司
(城市規劃、都市設計、園境設計、
高爾夫球場設計及環保顧問)
- 5 香港大律師公會
- 6 英國特許屋宇經理學會
香港分會及香港房屋經理學會
- 7 梁柏濤建築師及城市規劃師
- 8 袁自強建築師
(2份意見書)
- 9 香港工程師學會
- 10 香港土地行政學會
(2份意見書)
- 11 Mr Richard Wooding
- 12 香港律師會
- 13 土地發展公司 9位測量師
- 14 美國建築師學會（香港分社）
- 15 香港建築師學會

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
16	溫文儀測量師行有限公司	
17	林家輝先生 特許測量師及規劃師	
18	香港地產行政學會	
19	城市觀察組	
		小計 24

商界/貿易機構/發展商

- 1 協成行
- 2 翠華建屋合作社
- 3 方潤華
- 4 香港地產建設商會
- 5 香港總商會
- 6 大中建屋有限責任合作社
- 7 順寧建屋有限責任合作社
- 8 忠信建屋有限責任合作社
- 9 百福建屋有限責任合作社
- 10 安廬建屋有限責任合作社
- 11 保安建屋有限責任合作社
- 12 樂園建屋有限責任合作社
- 13 香港工業總會
- 14 香港總商會
- 15 安興建屋有限責任合作社
- 16 A member of The Heritage Foundation
Hong Kong
- 17 香港中華廠商聯合會

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
18	中業工程有限公司	
19	香港工商專業聯會	
20	香港地產學會	

小計 22

社團

- 1 爭取觀塘市中心重建委員會
(3份意見書)
- 2 香港房屋政策評議會
(2份意見書)
- 3 公屋聯會
- 4 荃灣舊區居民重建組織
(3份意見書)
- 5 香港社會服務聯會
(3份意見書)
- 6 九龍慈雲山商戶居民聯會
- 7 復康專科及資源中心
- 8 莊士敦大樓業主聯誼會
- 9 聖雅各福群會市區重建社會服務隊
(2份意見書)
- 10 葵涌私人樓宇居民聯會
- 11 聯區重建居民爭取權益大聯盟
(2份意見書)
- 12 設計香港新展望
- 13 小業主評權協會
- 14 舊區原居民權益關注組
- 15 聖雅各福群會團體及社區工作部
理想城市規劃工作小組

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
16	聯區重建居民爭取權益大聯盟 〔西營盤居民〕	
17	香港基督教服務處	
18	善導之母天主堂關社組 暨一群九龍城區天主教徒	
19	十三街重建受影響業主租客聯合大會	
20	路向四肢傷殘人士協會	
21	中西區賢毅社	
22	港九勞工社團聯會	
23	中上環舊區重建關注組	
24	荃灣七街重建租客關注組	
25	獨居長者互助權益會	
26	大埔環保協進會	
27	香港傷殘青年協會	
28	香港復康聯盟	
29	新世紀論壇	
30	鄰社輔導會	
31	觀塘民聯會－觀塘市中心區重建關注組	
32	香港基督教女青年會	
33	聖公會基愛社會服務中心 市區重建青年關注社	
34	旺角街坊會陳慶社會服務中心 舊區重建組	
35	香港政策研究所	
36	荃灣明愛社區中心	
		小計 41

<u>編號</u>	<u>提交意見的團體</u>	<u>意見書數目</u>
法定團體與諮詢委員會		
1	城市規劃委員會	
2	古物諮詢委員會 (2份意見書)	
3	地鐵公司	
4	土地發展公司 (2份意見書)	
5	香港旅遊協會	
6	香港房屋協會	
7	土地及建築諮詢委員會	
	市民	小計 8
	居民交來的固定形式信件	64 122
		合共 298

**規劃地政局回應公眾對
市區重建局條例草案所提意見**

(1) 市區重建策略

(i) 策略的制定

意見：諮詢文件及白紙條例草案均無闡釋市區重建策略的內容及如何制定有關策略。

回應：規劃署最近完成了《市區重建策略研究》，該研究從每幢樓宇的樓齡、實際狀況和消防安全設計來考慮優先重建問題，確定了 200 項優先重建項目，並劃定了 9 個市區重建區，以便全面重整這些舊區和重新規劃。規劃地政局正根據這份研究制定市區重建策略，為日後的市區重建計劃定出發展路向。市區重建局（市建局）成立後，政府會向市建局發出一份市區重建策略綱領，作為市建局擬備重建計劃的依據。

我們的策略是透過及時的市區重建，不斷把本港市區的結構更新。重建策略會以人為本，市民的利益是首要的考慮因素。市區重建策略的主要內容包括：

- (a) 為受市建局重建項目影響的租戶提供適當的安置單位；
- (b) 向業主提供公平合理的補償，以補償他們因當局推行重建項目而被收回物業的損失；
- (c) 重整及重新規劃特定的舊市區；
- (d) 設計更具效益和更環保的地方運輸及道路網絡；
- (e) 為不協調的土地用途作出重新安排；
- (f) 提供更多休憩用地和社區設施；

- (g) 將失修樓宇重建為設計新穎、符合現代標準的新樓宇；
- (h) 重修保養市區重建區內極須修葺的樓宇；
- (i) 保存在市區重建區內具歷史、文化和建築價值的地點和建築物；以及
- (j) 重建未獲充分利用的工業區或使這類工業區恢復蓬勃的經濟活動。

市建局將會根據政府的市區重建策略綱領來擬備一份事務計劃，臚列未來 5 年的建議重建項目。市建局“在擬備事務計劃草案內各提案及項目的計劃時，須依循局長（即規劃地政局局長）不時擬備的市區重建策略（即市區重建策略綱領）中列明的指引。”

（《市區重建局條例草案》（白紙條例草案）第 18(3)條）。

當局現已印發規劃署的《市區重建策略研究》行政摘要，供市民查閱。

(ii) 用語

意見：“市區重建”一詞並非恰當的用語。“市區更新”會較為貼切和恰當。

回應：政府一直沿用“市區重建”一詞來泛指市區重建、市區翻新、市區修復、市區更新和市區復興等工作。市民亦明白及接受這個詞語。例如規劃環境地政科在 1995 年 7 月發表的公眾諮詢文件“市區重建”和 1996 年 6 月發表的“香港市區重建”政策文件也曾使用這詞語。而現行法例如《土地發展公司條例》（第 15 章）亦同樣使用這詞語。

“市區重建”的定義包括：

- (a) 市區重建；及
- (b) 市區修復。

我們認為“市區重建”一詞較“市區更新”等時尚詞彙更為有用和合適。

(iii) 市區重建的概念

意見：應該將白紙條例草案第5條修訂，納入保存具有歷史、文化或建築價值的文物的條文。

回應：我們同意保存文物應為市區重建局的目標之一。我們建議將白紙條例草案第5條修訂，在第5(d)條後加入新的條文，暫訂如下：

“(e)保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物；
及”

(iv) 以人為本的宗旨

意見：政府應採用以人為本的精神來推行市區重建，而這項政策應該以法律條文作出規定。

回應：我們的政策是要採用以人為本的精神來推行市區重建。根據這項政策，事事必須以市民利益為先。不過，“以人為本”一詞卻難以用法律語言界定。既然條例草案無法明確界定“以人為本”的具體內容，所以，把這詞句納入法例亦無甚幫助。

(v) 樓宇維修

意見：維修樓宇與重建舊樓同樣重要。

回應：我們同意，妥善維修樓宇是全面更新舊市區的重要環節。樓宇的重修可改善市區環境，並減少重建的需要。我們現正制定新的樓宇預防性維修計劃的建議，稍後會徵詢市民的意見。如建議獲得支持，我們便會引進法定計劃，規定業主為日久失修的舊樓進行預防性維修工程。推行這項計劃的

責任會由屋宇署和市建局分擔。市建局會獲得授權在 9 個指定的市區重建區執行樓宇預防性維修計劃。為了推行這項計劃，我們須修訂《建築物條例》（第 123 章）。

(2) **政府／市建局在市區重建的角色**

(i) **市建局只應擔當輔助角色**

意見：日後的市建局只應擔當市區重建的輔助角色，不應作為發展商，而私人機構則應在重建工作中擔當主要角色。

回應：市建局可藉以下方式進行重建項目：

- (a) 自行進行（即擔當發展商）；
- (b) 聯同聯營合伙人進行；或
- (c) 透過向私人發展商出售土地（全部或部分）以進行重建。

我們預期上述(b)項將成為市建局推行重建項目的主要模式。私人發展商將會以市建局聯營合伙人的身分，在推行市區重建計劃方面擔當重要的角色。

(ii) **市建局不應只局限於擔當輔助角色**

意見：政府及市建局在市區重建方面不應只局限於擔當輔助角色，相反地，政府與市建局應負責整體規劃及落實市區重建項目，而市建局應獲提供足夠資源。

回應：我們並不是建議政府／市建局在市區重建方面所擔當的角色只限於輔助私人機構。市建局將負責推行政府的市區重建策略及為期 20 年的市區重建計劃。儘管私人機構在進行市區重建方面擔當重要角色，但我們不應完全依賴私人機構。市建局會獲提供足夠資源，用以推行市區重建計劃。

(iii) **業主參與計劃**

意見：業主應有機會參與重建項目。

回應：為使業主參與計劃切實可行，業主必須準備承擔風險及自負盈虧。根據經驗所得，由於所涉及的風險過高，因而計劃不大適合小業主。不過，對於擁有相當可觀土地權益的個人或機構，業主參與計劃是一個可能的選擇。

(iv) 向業主提供經濟援助

意見：業主應獲提供經濟援助，以便自行重建樓宇。

回應：我們認為政府不適宜向業主提供經濟援助，協助他們自行重建樓宇。

(3) 公眾參與

(i) 白紙條例草案

意見：印發白紙條例草案並非諮詢市民的最佳方法。

回應：我們希望可向市民提供建議的詳情。白紙條例草案列出了法律架構，而市區重建計劃亦會透過法律架構由市建局予以落實。我們相信提供一份詳盡的諮詢文件連同有關的白紙條例草案，是諮詢市民的有效辦法。

(ii) 社區參與

意見：當局應讓市民參與制定市區重建策略。

回應：市民將有機會參與制定和修訂市區重建策略。規劃署亦會定期檢討及修訂《市區重建策略研究》。市民更會有機會參與有關的檢討過程。

(iii) 市區重建社區服務隊

意見：當局應成立社區服務隊，協助受重建項目影響的居民。

回應：我們了解到成立市區重建社區服務隊的優點。根據土

發公司的經驗，有關服務隊可以促進市區重建過程和作為土發公司與受影響的業主和租戶之間的橋樑。我們有意向市建局提出建議，在9個重建區內每區設立一隊市區重建社區服務隊，以便為受市建局重建項目影響的居民，提供援助和意見。在9個重建區的首項重建項目展開前，有關服務隊應已準備就緒。

(iv) **公眾意見／資料**

意見：市建局應設立收集意見的機制，並應讓受影響居民查閱重建項目資料。

回應：市建局將會擬備計劃，以收集公眾意見。該局會公開重建項目的資料，供市民參閱。

(v) **資源中心**

意見：當局應成立一個由多個界別的專業人才所組成的資源中心，以便協助進行市區重建。

回應：有關成立一個由多個界別的專業人才所組成的資源中心的建議，未來的市建局將會加以考慮。

(4) 市區重建局的結構

(i) **市建局董事會**

意見：設立“執行主席”的模式並非最切合市建局的模式。

回應：根據白紙條例草案第4條（市建局董事會的設立），市建局董事會成員包括：

- (a) 一名主席，他同時是執行董事（即執行主席）；
- (b) 兩名其他執行董事（其中一人可獲委任為副主席）；
- (c) 7名非執行董事，須屬非公職人員；以及
- (d) 4名非執行董事，由公職人員出任。

由於市建局將會負責落實大量重建、重修和保護建築物的項目，成立一個設有執行主席（類似地下鐵路公司和九廣鐵路公司的安排）和兩名執行董事的董事會是適宜的。主席和兩名執行董事在市建局的管理和運作方面會起關鍵作用，並且直接為市建局的工作表現負責。

(ii) **專門保護建築物的建築師**

意見：市建局應僱用專門保護建築物的建築師來處理保存歷史建築物的工作。

回應：我們同意市建局的保護建築物項目應由專門保護建築物的建築師負責。

(iii) **財務總監**

意見：市建局財務總監應由董事會委任，而非由執行主席委任。

回應：我們贊成市建局財務總監應由市建局董事會委任。

(iv) **市建局董事會**

意見：市建局董事會應具代表性，並應包括基層市民代表。

回應：市建局董事會將會有充份代表性，有社會上各界人士的參與，包括建築業專業人士。我們尚未考慮市建局董事會個別成員的人選。待當局頒布《市區重建局條例》後，臨時市建局董事會將會於今年6月獲得委任。

(5) **市建局的公眾問責性**

(i) **向公眾負責**

意見：應該提高市建局的公眾問責性，讓公眾能夠監察市建局的工作。

回應：為確保市建局的公眾問責性，白紙條例草案內已包含

了以下條文：

- (a) 市建局董事會成員須申報利害關係，並由市建局將該等申報記入登記冊內，供公眾人士查閱。白紙條例草案這項條文（草案第 7 條）增加市建局的透明度和問責性。
- (b) 市建局在討論一些可能影響公眾利益的事務時，市建局董事會內的公職人員有責任指出相關的公眾利益（白紙條例草案第 8 條）。這項條文確保市建局在討論事務時，能顧及公眾利益。
- (c) 市建局的主席和兩位執行董事須出席立法會、其屬下委員會和小組委員會的會議，並回答會上所提出的問題（白紙條例草案第 9 條）。這項條文加強公眾監察市建局的能力，亦增加市建局作為公共機構的問責性和透明度。
- (d) 市建局將受到申訴專員的管轄（白紙條例草案第 32(4)條）。

(ii) **重建項目的批准**

意見：每個市建局項目均須經立法會批准才可實施。

回應：規定每個市建局重建項目必須先經立法會批准才可實施，實不恰當，因為這樣做等於要立法會擔任日常的行政和管理工作。

(iii) **營運基金**

意見：應該成立營運基金來落實市區重建計劃。

回應：市建局董事會負責市建局的運作。由於市建局不屬於政府部門，因此不適宜為市區重建計劃設立營運基金。

(iv) 處理投訴的部門

意見：市建局應該設立部門來處理投訴和收集公眾意見。

回應：市建局將設立制度，處理投訴並收集公眾意見。

(6) 財政安排

(i) 社會責任

意見：市區重建是一項社會責任，而市區重建對社會的益處不能以金錢量化。

回應：我們同意政府在市區重建方面應擔當關鍵角色。市建局會獲得提供足夠的財政資源及安置單位，來落實政府的市區重建策略及為期 20 年的市區重建計劃。我們亦同意，“市區重建對社會的益處不能以金錢量化”。

(ii) 財務安排

意見：當局應為市建局提供足夠資助，而不應以財政自給的原則來限制市建局的工作。

回應：當局已建議一套財政及非財政的安排，以提高市建局各項市區重建項目在財政上的可行性，包括豁免地價；市建局項目內的政府／機構／社區設施的樓面面積不計算入建築樓面面積之內；以及放寬地積比率限制至《建築物條例》（第 123 章）及其附屬規例所准許的最高限度。同時，政府擬考慮按需要向市建局提供貸款。我們的目標，是要制定一套措施，使市建局在長遠來說能達致財政自給。

(iii) 財政負擔

意見：市區重建不應成為政府的經常性財政負擔。

回應：正如上文所述，我們的目的是要使市區重建計劃長遠來說能達致財政自給。因此，市區重建計劃不會為政府構成

沉重的財政負擔。

(iv) 豁免地價

意見：豁免收取重建項目的地價將會扭曲物業市場的運作。

回應：豁免收取重建項目的地價是政府對市區重建計劃的承擔，並不會扭曲物業市場的運作。

(v) 放寬地積比率限制

意見：放寬市區重建項目的地積比率限制會造成“雙重標準”。

回應：每宗放寬地積比率限制的申請均須提交城市規劃委員會（城規會）審核，絕對沒有“雙重標準”的情況。城規會對所有申請均會作個別考慮。

(vi) 帳目

意見：由土發公司移交給市建局的資產必須備存準確的帳目。

回應：市建局將備存準確詳盡的帳目。在市建局成立及土發公司解散時，土發公司的所有資產及負債，包括固定資產，均會移交市建局。

(vii) 連繫項目

意見：財政上不可行的項目不應與可行的項目連繫起來。

回應：為財政上不可行的項目作出財政安排的方法之一，是把該等項目與可行的項目連繫起來，使該等項目對私人機構更具商業吸引力。在這個安排下，有利可圖的項目可以補貼可能虧蝕的項目。這個方案在若干個案中相當有用。不過，市建局會確保一個項目的延誤不會拖累有關的連繫項目。

(7) 規劃程序

(i) 影響評估

意見：應對市區重建項目進行影響評估研究。

回應：市建局在呈交予城市規劃委員會的建議書內會包括發展計劃的影響評估，評估有關發展計劃對當地社區、環境、交通情況及市容的影響。此外，市建局亦會考慮到重建工作對受影響居民的社群網絡所造成的影响。

(ii) 為期一個月的反對期

意見：就發展項目提出反對的限期為一個月，時間未免太短。

回應：將提出反對發展項目的限期定為一個月是恰當的。

(iii) 上訴機制

意見：應為反對發展項目的人士設立上訴機制。

回應：目前，針對土發公司以“發展提案”形式落實的項目（類似市建局的“發展項目”），並沒有設立機制以供提出反對意見及上訴。

(iv) 針對發展計劃的反對意見

意見：白紙條例草案沒有條文規定如何處理就發展計劃提出的反對意見。

回應：由於發展計劃涉及修訂分區計劃大綱圖，有關的反對意見會根據《城市規劃條例》（第 131 章）獲得處理。

(v) 制定 5 年事務計劃和周年業務計劃的基礎

意見：制定 5 年事務計劃及周年業務計劃所依據的準則不清晰。

回應：政府會制定市區重建策略，當中包括確定哪些項目須由市建局優先進行。根據市區重建策略綱領，市建局將會擬備一份事務計劃，列明未來 5 年的項目計劃（白紙條例草案第 18 條），另外還會擬備一份周年業務計劃，列出下個財政年度須落實的各個項目（白紙條例草案第 19 條）。市建局並須每年把事務計劃和業務計劃呈交財政司司長批准。規劃地政局將會審核這些計劃，並向財政司司長提供意見。

(8) **建築物的重建工作**

(i) **移交發展權**

意見：為利便市區重建和保存具歷史價值的建築物，應設立移交發展權的機制。

回應：有關移交發展權的建議既複雜而又具有深遠影響，故須審慎考慮；有關建議已超出了白紙條例草案所涵蓋的範圍。

(ii) **重建項目的組合**

意見：應准許小型發展商競投市區重建項目。

回應：重建項目的組合模式將會令較小型發展商也有機會與大型發展商競爭。

(9) **樓宇的重修**

(i) **樓宇的預防性維修**

意見：市建局亦應集中重修舊樓的工作。

回應：根據市區重建策略，我們除了要重建殘舊的樓宇外，也要注意樓宇的妥善維修。明年初，我們會公布有關強制樓宇預防性維修計劃的建議，並徵詢公眾的意見。如建議獲得支持，便會引進法定計劃，規定業主為日久失修的舊樓進行預防性維修工程。推行這項計劃的責任會由屋宇署和市建局分擔。

(ii) 職責的分配

意見：應清楚劃分屋宇署和市建局在重修樓宇方面的職責。

回應：市建局須負責在 9 個市區重建區內推行樓宇預防性維修計劃。市建局和屋宇署將會緊密合作；二者的職責分配會清楚訂明。

(iii) 財政資助

意見：對無法支付修葺費用的業主，應給予資助。

回應：根據建議中的樓宇預防性維修計劃，業主如無法支付維修及修葺費，可獲得政府資助。

(iv) 公民教育

意見：政府應教導市民如何妥善保養樓宇，並以科學化的方法修葺樓宇。

回應：我們會繼續促請市民注意，必須確保樓宇安全和妥善維修。我們亦會研究如何以科學化的方法進行預防性維修工程。此外，我們還會列明一般維修標準，供建築業的專業人士參考。

(v) 揀選維修樓宇的準則

意見：應公布把樓宇納入預防性維修計劃的揀選準則。

回應：當樓宇預防性維修計劃的建議公布時，我們便會宣布一套準則，以決定向哪些樓宇發出“預防性維修通知”。這套準則將會同樣適用於市區重建區或市區其他地方。

(vi) 古物諮詢委員會

意見：在市區重建區以外的具歷史價值建築物亦應保存。

回應：我們大致贊同古物諮詢委員會的看法，同意具有歷史價值的建築物，即使座落於市區重建區以外，又或不屬於重建項目範圍內，亦須保存。而最可取的方案是以小地區為保存的基礎（即如果在小地區內群聚了數座歷史建築物者，即一併予以保存）。

(vii) **其他事宜**

意見：須改變現行按揭制度，使舊樓成為值得投資的項目。另外，須簡化圖則批核制度，以方便開展翻新工程。

回應：香港的按揭制度和改建工程的圖則批核制度並非白紙條例草案的涵蓋範圍，有關事宜必須另行處理。

(10) **土地的收回及處置**

(i) **收回作公共用途**

意見：祇可為公眾利益收回土地。

回應：為解決土地徵集的困難和加快落實市區重建計劃，白紙條例草案賦予市建局權力，讓該局可通過規劃環境地政局局長申請“直接收回”所需的土地。收地申請須由行政長官會同行政會議批准（白紙條例草案第 24 條）；而受影響的物業業主均會獲得公平的補償。

(ii) **出售收回的土地**

意見：不可讓市建局隨意處置收回的土地。

回應：市建局只可為公共用途或公眾利益出售或處置所收回的土地，而事前還須得到行政長官會同行政會議批准。

(11) **收地補償**

(i) **評估準則**

意見：物業的估價準則須予澄清並取得共識。

回應：收地補償爭拗往往是由於估價方法各異而引起的。我們會發出估價指引，讓測量師知道我們如何評估物業的價值。

(ii) 非住宅樓宇業主／租戶的特惠津貼

意見：向非住宅物業業主和租戶發放補償的方案應予改善。

回應：我們打算檢討向非住宅物業業主和租戶發放補償的方案，並會盡快完成檢討工作。

(iii) 10年樓齡的單位

意見：自置居所津貼應予提高，以幫助業主另行購置 5 年樓齡的重置單位。

回應：受市區重建影響的住宅的自住業主，除可得到法定補償外，還可領取特惠津貼（自置居所津貼），讓他們可以在同區購買一個面積相若，而樓齡約為 10 年的重置單位，以取代被收回的單位。對於這個補償方案，公眾意見分歧。有人認為市建局所發放的自置居所津貼應足以讓受影響的業主在同區購買一個面積相同，而樓齡只有 5 年（甚或全新）的單位。另有人則認為現時以“10 年樓齡”為補償的原則是可以接受的。我們會參考收到的意見，並檢討有關情況。

(iv) 感情上的價值

意見：業主對其物業感情上所賦予的價值，應予補償。

回應：一個人對某項物業感情上所賦予的價值，實在難以評估，要以金錢來量化這種價值則更無準則。

(12) 安置

意見：對於受市建局重建計劃影響的住戶，應妥善安置。

回應：政府曾經承諾沒有人會因為市區重建計劃而變得無家可歸。市建局會確保受影響租戶全部都得到妥善安置。我們與房屋協會已經有初步協議。我們與房屋委員會的討論進展良好。市建局將會與房屋委員會和房屋協會緊密合作，務求受影響的租戶全部都得到妥善安置。

(13) **貸款計劃**

意見：應設立貸款計劃，協助受影響的租戶購買私人住宅單位。

回應：我們認為安置租戶入住出租公屋會更為合適。不過，我們會研究能否透過房屋委員會和房屋協會所管理的現行購屋貸款計劃向受影響租戶提供貸款援助。

(14) **過渡性事務**

意見：必須確保土發公司順利過渡至市建局。

回應：我們會確保土發公司能順利和平穩地過渡到市建局。

(15) **雜項**

(i) **建築科技**

意見：香港應藉着市區重建的機會，改進我們的建築科技。

回應：我們會藉着市區重建的機會，提高香港的建築科技和技術。

(ii) **過時的土地產權負擔**

意見：應把取消過時的土地產權負擔列為市區重建的工作之一。

回應：白紙條例草案所涵蓋範圍並不包括取消過時的土地

產權負擔。這個問題應另行處理，或許以《土地業權條例草案》來處理會較為恰當。

(iii) 第 545 章

意見：應修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章），以便私人發展商更容易徵集土地，進行重建。

回應：《土地（為重新發展而強制售賣）條例》剛在一九九九年實施，我們應待條例實施一段時間，才作出檢討。

(iv) 市建局與政府的工作關係

意見：應清楚界定市建局與政府的工作關係。

回應：土發公司與政府在過去多年已建立了牢固的工作關係。規劃地政局、規劃署及地政總署皆有設立專責市區重建的小組，以統籌各有關部門的市區重建工作，並協助土發公司運作。隨着市建局的成立，這種工作關係將會進一步加強。

(v) 公眾諮詢期

意見：應延長公眾諮詢期。

回應：公眾諮詢期已由 1999 年 12 月 3 日延長至同年 12 月 31 日。

規劃地政局

2000 年 1 月

政府的回應
香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊
於 1999 年 12 月 29 日所提交的意見書

整體回應

現時，土地發展公司（土發公司）撥款支付兩隊市區重建社會服務工作隊（社工隊）的開支。根據以往經驗，社工隊可以促進市區重建過程和作為土發公司與受影響的業主和租戶之間的橋樑。

我們認為，市區重建局（市建局）應考慮為九個重建區內的每一區設立一隊市區重建社工隊，以便為受市建局重建項目影響的居民提供援助和意見。在重建區的首項重建項目展開之前，有關社工隊就應準備就緒。我們大致上同意基督教女青年會（女青會）在其意見書（調查報告）第 4.2 段的意見，即社工隊有助於解決受影響居民的需要。

與女青會所提出的模式（第 1 段）不謀而合，政府的市區重建政策是以人為本。我們會以市民的利益為首要的考慮因素。我們最終的目標，是要改善目前以至我們後代的生活質素。就此而言，政府的政策是要兼顧社會各界人士的利益與需要，亦不會犧牲任何人士的合法權益。

具體回應

女青會建議，為不符合安置資格的租戶提供現金補償，讓他們有多一項選擇（第 2.4 段）。我們的政策是要為受市建局重建項目影響的租戶提供符合他們負擔能力的合適安置單位。儘管如此，我們正考慮為無意接受安置或不符合安置資格的租戶提供特惠津貼。

在女青會所進行的調查中，有部分受訪者憂慮會因市區重建而失去棲身之所（第 2.5 段）。政府已經承諾，不會讓市建局的重建項目導致任何人士無家可歸。為此，我們會確保有足夠的房屋資源安置受影響的人士。

在該項調查中，年齡超過 60 歲的受訪者有 22%（第 2.7 段）。我們會努力為長者安排原區安置。政府會在市區撥出面積較小的土地予香港房屋協會，以興建特別遷置大廈，安置受市建局重建項目影響的長者。

根據調查報告，很少人知道政府做過有關的公眾諮詢工作（第 2.8 段）。其實，《市區重建局條例草案》（白紙條例草案）的公眾諮詢期從 1999 年 10 月 22 日到 12 月 31 日。其間，政府派發了 34 000 本諮詢小冊子（冊內載有諮詢文件和白紙條例草案的全部條文）。規劃地政局及規劃署派代表出席有關白紙條例草案的簡報會、研討會、公眾論壇共 32 個。規劃地政局亦曾兩次舉辦公開論壇，以收集公眾意見。立法會在 1999 年 12 月 8 日就草案進行動議辯論，20 個議員曾在會上發言。諮詢期間，政府定期播放宣傳簡介。最後，政府收到約 300 份意見書。我們認為對白紙條例草案有足夠宣傳。

女青會建議，市建局不應完全依賴私人發展商的財力來落實重建項目（第 3.1 段）。其實，市建局會獲提供充足財政資源。為協助市建局落實市區重建計劃，政府現正考慮採取以下的財政及非財政措施：

- (a) 豁免重建用地的地價；
- (b) 豁免安置用地的地價；
- (c) 市建局項目範圍內的政府／機構／社區設施用途的樓面面積不計算入建築樓面面積內；
- (d) 放寬地積比率限制至根據《建築物條例》（第 123 章）所制定的《建築物（規劃）規例》所准許的最高限度（目前建築物及發展項目均受到《建築物（規劃）規例》及有關分區計劃大綱圖所規定的地積比率限制所限）；以及
- (e) 政府向市建局提供貸款。

調查的受訪者表示，希望市建局的董事局更具代表性（第 3.2 段）。市建局的董事局將有社會各界人士參予，成員包括來自各有關專業的代表。

一些受訪者建議將發展項目的一個月反對期延長（第 3.3 段）。根據《市區重建局條例草案》，在落實發展項目前，市建局須在政府憲報上刊登該項目開始實施的日期，以及展示與該項目有關的一般資料，供市民查閱。在一個月的反對期內，任何人如認為他將會受有關項目影響，可提出反對。市建局須考慮所有反對意見，並與反對人士商討有關事項。市建局須把與發展項目有關的文件、對並無撤回的反對意見的評議，一併呈交規劃地政局局長考慮。我們認為將反對期定為一個月是合適和足夠的。延長反對期只會拖延落實有關項目。

調查亦提到有關樓宇修復的問題（第 3.6 段）。政府現正制定樓宇預防性維修計劃的建議，稍後會徵詢市民的意見。如建議獲得支持，我們便會引進法定計劃，規定業主為日久失修的舊樓進行預防性維修工程。其實，維修物業應是業主的責任。不過，如業主在支付修理費方面遇到困難，政府會給予財政上協助。推行這項計劃的責任會由屋宇署和市建局分擔。

調查的受訪者認為市建局應諮詢受影響居民（第 3.7 段）。市建局須在政府憲報上刊登項目（發展項目或發展計劃）的開始實施日期，以及展示與該項目有關的一般資料，供市民查閱。當局會要求市建局召開公眾會議，通知當地居民有關該項目建議，並收集公眾意見。市建局亦應印製簡易小冊子，向受影響人士派發。

規劃地政局

2000 年 2 月 9 日