

公眾就《市區重建局條例草案》向 條例草案委員會提交的意見及當局的回應

I 市區重建策略

(1) **意見：**《市區重建局條例草案》內並無界定市區重建策略的定義，亦沒有明確闡明如何制定有關策略。公眾應該有份參與制定市區重建策略的工作。

回應：在擬備 5 年期業務綱領時，市區重建局（市建局）須依循規劃地政局局長所擬備的市區重建策略中列明的指引，以及在切實可行範圍內，把市區重建策略的優先重建項目包括在綱領內。

市區重建策略是由規劃地政局局長擬備的文件，並會發給市建局。條例草案第 18(3)條訂明：

“市建局在擬備其提案計劃及項目實施計劃時—

- (a) 須依循在**局長為施行本條而不時就該等提案及項目的實施所擬備的市區重建策略**中列明的指引；
- (b) 須在切實可行範圍內，將第 6(2)(d)條所述種類的項目（但僅限於在該市區重建策略中列明的範圍內）的提案包括在內；
- (c) 可提議將該局認為適合包括在業務綱領內的任何其他提案或任何其他項目的實施包括在業務綱領內，讓財政司司長批准。”

市區重建策略列出政府對市區重建的策略和規劃大綱。制定市區重建策略涉及兩個階段：

- (a) 進行市區重建策略研究，以及
- (b) 擬備市區重建策略政策文件。

規劃署於 1999 年 9 月完成市區重建策略研究，確認了 200 項優先重建項目，並按照這些項目的地理位置，劃定了 9 個市區重建目標區（目標區），以便全面重整和重新規劃這些舊市區。上述 9 個目標區的面積由 10 公頃至 130 公頃不等。

根據規劃署的研究，規劃地政局將於一份政策文件內，列明香港市區重建的全面規劃大綱。在擬備這份文件時，我們會考慮到在《市區重建局白紙條例草案》（白紙條例草案）公眾諮詢期內收集得來的意見，以及在討論《市區重建局條例草案》（藍紙條例草案）公眾所表達意見。待備妥這份文件後，我們便會發表這份文件，以供市民參閱。

當局將會定期檢討及修訂市區重建策略，而規劃署亦會更新其市區重建策略研究，以期配合政策文件的檢討。市民及專業機構將會參與更新市區重建策略研究及市區重建策略政策文件。

(2) 意見：房屋局應該有份參與制定市區重建策略。

回應：房屋局已經參與制定市區重建策略。

(3) 意見：當局應該公布市區重建策略的政策文件，當中應包括政府在諮詢期間所作出的“承諾”。

回應：當局將會公布市區重建策略的政策文件，以供市民參閱。

II 市建局的宗旨（第 5 條）

(1) 意見：市區重建應以人為本，而不是完全集中在樓宇拆卸和重建方面。市建局的其中一項主要宗旨應包括應付社會的需要和受影響居民的社區生活需要。

回應：政府的策略是透過及時進行市區重建，以達致香港舊市區的不斷更新。市區重建並不只是零星拆建的過

程，當局會採取綜合和全面的方針來更生我們的城市。

我們的政策是依循以人為本的宗旨來進行市區重建，而目標是改善舊市區居民的生活質素。政府的政策是平衡社會各界的利益和需要，但同時不會犧牲個別社群的合法權利。當局亦會在切實可行的範圍內滿足受影響居民的社區生活需要。

- (2) 意見：市區重建的宗旨應該是充分善用土地，為全港及各區建設更有效的道路交通系統。

回應：市區重建策略的要素包括：

- (a) 重整及重新規劃特定的舊市區，尤其是劃定的 9 個目標區；
- (b) 設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；
- (c) 理順與周圍環境不協調的土地用途；
- (d) 將破舊的樓宇重建為符合現代標準、設計環保的新式樓宇；
- (e) 重修保養 9 個目標區內有待維修的樓宇；
- (f) 就未獲充分利用的工業區土地，進行重建，或使這些工業區恢復蓬勃的經濟活動；
- (g) 保存在優先重建地盤和目標區內具歷史、文化和建築學價值的地點和建築物；
- (h) 在切實可行的範圍內保存舊區的鄰里特色；
- (i) 保存區內居民的社區聯絡網；

- (j) 為有特別需要的人士，例如老人或傷殘人士，提供特別設計的房屋；
- (k) 提供更多休憩地方和社區設施；
- (l) 以具吸引力的市區設計，並設置園林景觀、休憩地方和適當的街道設施來美化市容；
- (m) 為受市建局重建項目影響的租戶，提供合適而又可負擔的安置單位；以及
- (n) 對因推行重建項目而被收回物業的業主，提供公平合理的補償。

從上述內容，可見理順土地用途，以及改善道路交通系統，是市區重建策略的其中一些要素。

(3) 意見：市建局的主要宗旨應是協助業主維修和重建其樓宇。

回應：市建局的主要宗旨是：

- (a) 重建一些無法維修或維修工程不符合經濟效益的破舊建築物；
- (b) 修復一些結構仍然穩固及仍可維修的建築物；
- (c) 保留一些具有歷史、文化或建築學價值的建築物。

市建局將會協助 9 個目標區的業主，根據樓宇預防性維修計劃來修復其建築物。

由於缺乏資源及徵集土地與業權等種種困難，業主實難以自行重建其建築物。成立市建局的目的是為了解決業主所面對的問題。

(4) 意見：條例草案第 5(a)條至(e)條應予以修訂，明確載述社會的需要。

回應：條例草案第 5(a)條至(e)條均有照顧到社會的需要。明文界定社會的需要或詳盡和列出有關需要，並不切實可行。

(5) 意見：條例草案第 5(f)條賦予市建局極廣的權力，從事行政長官指派的其他活動。

回應：條例草案第 5(f)條訂明市建局可以：

“從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動，以及執行該等命令指派予市建局的其他職責。”

條例草案第 5(f)條授權行政長官會同行政會議制定附屬法例，即以命令形式授予市建局進一步的功能和職責。有關命令必須在政府憲報刊登，而根據《釋義及通則條例》(第 1 章)第 34 條，這些命令均須經過立法會詳細審議。這項安排通常稱為“默許審核”。

條例草案第 5(f)條的安排在成立法定組織的頗為常見，其目的是避免每次授予這些組織進一步的功能或職責時，都須要修訂主體法例，相反地，有關安排可以透過附屬法例完成。

行政長官在發出命令時，必須受到條例草案的宗旨和目標所限制，即其他活動及職責必須是“符合市區重建及相關目的”。行政長官必須先諮詢市建局，並正如其他附屬法例，有關命令必須在諮詢過行政會議後才可發出，以及須要經過立法會詳細審議。

III 修復樓宇

(1) 意見：條例草案內並無提及修復樓宇的機制。

回應：根據市區重建策略，市區重建包括以下 3 方面：

- (a) 重建；
- (b) 修復；以及
- (c) 保護文化遺產。

妥善維修保養樓宇是全面更新舊區的重要環節。修復樓宇可以改善市區環境和紓緩拆卸重建舊樓的逼切性。

我們現正為樓宇進行預防性維修而制定新建議，稍後便會諮詢公眾。如這項建議獲得支持，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。業主如無法支付維修及修葺費，可獲政府資助。

推行這項計劃的責任會由屋宇署和市建局分擔。市建局將獲授權在 9 個目標區內進行這項計劃。在落實這項計劃前，我們須修訂《建築物條例》(第 123 章)。《市區重建局條例草案》並沒有列出為樓宇進行預防性維修計劃的條文。有關條文將載列於《建築物(修訂)條例草案》。

(2) 意見：政府應該維修目標區內被發現構成危險的建築物。

回應：業主有責任維修其物業。如建築事務監督發現建築物有即時危險，便會適當地根據《建築物條例》第 24 條、第 26 條或第 26(A)條發出命令，規定業主進行詳細勘測及／或補救工程。如業主沒有遵從命令，屋宇署便會代為進行補救工程，然後向業主收回有關費用。

(3) 意見：政府應協助發展樓宇維修保養的技術。

回應：政府致力促進建築技術的發展，以及鼓勵建築界在樓宇保養、設計和建築方面提出創新意念。

(4) 意見：在維修保養樓宇方面，市建局和屋宇署的協調是十分重要的。

回應：在維修保養樓宇方面，市建局和屋宇署將會緊密合作。在有需要時，規劃地政局亦會協調兩者的工作。

(5) 意見：各有關部門亦應該促進（而非阻礙）改善樓宇工程及小規模改建工程的進行。

回應：政府將會：

- (a) 推廣妥善的建築物管理；
- (b) 鼓勵業主參與維修保養樓宇；
- (c) 再行研究有關法例，以協助進行樓宇維修工程；
- (d) 鼓勵和協助業主及時進行維修工程；以及
- (e) 檢討現時的執行政策。

IV 保存建築物

(1) 意見：條例草案未有提及保存具歷史價值建築物的機制。

回應：市建局的其中一項主要宗旨為“保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物”（條例草案第5(e)條）。

“保存文物”這項原則應納入所有重建舊區的項目內。市建局會撥出資源，以保存位於重建項目範圍的文化遺產。

(2) 意見：保存文化遺產的工作應在社區層面上進行。

回應：根據《市區重建策略》，保護文化遺產包括：

- (a) 保留及修復具有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點和構築物；
- (b) 保留不同地區的原有特色；以及
- (c) 保存舊區鄰里的特色和風貌。

當局會盡量將保留的歷史建築物用作適當的社會、公共用途或其他有益的用途，目的是發揮這些建築物的社會功能，使這些建築物成為市民活動的場所，而不僅是歷史文物展品。同時，我們亦會考慮利用這些具有文化價值的建築物，來推廣旅遊業。

- (3) 意見：市建局轄下應設立小組委員會，負責進行保存古蹟的工作。

回應：市建局令設立小組，處理保存文物的項目，因此，市建局會考慮設立小組委員會，負責進行保存古蹟的工作。

- (4) 意見：條例草案應規定市建局在 5 年業務綱領和每年的業務計劃內，提出有關保存位於目標區內文物的建議。

回應：規劃署在其所進行的《市區重建策略研究》內，確定了一些須保存的歷史建築物和具有文化及建築學價值的樓宇。只要這些建築物位於建議項目的範圍內，市建局便會將保存這些建築物的工作納入業務計劃內，成為保存建築物項目。

此外，市建局亦可以提出其他保存香港文物的項目，而這些保存文物建議亦須納入業務綱領和業務計劃內。

- (5) 意見：市建局應為歷史建築物和法定古蹟訂立定期維修計劃。

回應：市建局會為轄下的歷史建築物和法定古蹟訂立定期維修計劃。

- (6) 意見：上環、西營盤兩區應在地區面上加以保存。

回應：我們在規劃保存文物的項目時，會盡量保留各地區的固有特色，並會致力保存舊區的鄰里特色和歷史特色。

V 政府與私人機構在市區重建上的角色

- (1) 意見：私人機構應在市區重建工作中擔當主要角色，而市建局則應擔當輔助角色，除非有絕對需要，否則市建局不應擔當發展商角色。

回應：市建局可藉以下方式進行市區重建項目：

- (a) 自行進行；
- (b) 聯同聯營合伙人進行；或
- (c) 透過向私人發展商出售土地來進行重建。

我們預期市建局會聯同聯營合伙人進行大多數項目。

- (2) 意見：出售收回的土地應是實施市建局重建项目的主要模式。

回應：正如上文所述，市建局可能會與私人發展商，以聯營合伙方式，實施大多數項目。

- (3) 意見：市建局應獨力負責重建項目，避免與大型發展商組成聯營合伙人。

回應：對於財政上不可行的項目，市建局或要獨力負責進行。然而，我們預期市建局會與私人發展商，以聯營合伙方式，進行大多數項目。

(4) 意見：市建局不應只作為徵集土地的機構。

回應：市建局不會只是擔任徵集土地的工作。

(5) 意見：市建局應只作為收回土地的代理人。

回應：市建局不會只為私人發展商擔當收回土地的代理人。

(6) 意見：個別樓宇業主應有機會參與重建項目。

回應：在情況許可下，市建局會在重建項目上推行業主參與計劃。不過，業主必須準備承擔風險及自負盈虧。有關計劃的詳情仍在制訂中。當中所涉及的問題，例如徵集得來的土地的補地價問題，亦須找出解決方法。

(7) 意見：半政府機構應獲准提議及並參與重建項目。

回應：雖然市建局肩負實施政府市區重建策略的任務，不過，該局並不會壟斷所有市區重建項目。其他公共機構、團體，例如香港房屋委員會、香港房屋協會、地下鐵路公司、九廣鐵路公司等，也可提出市區重建的建議。政府會逐一考慮，並按需要提供協助。

VI 市建局的一般權力（第 6 條）

(1) 意見：由於市建局可自行決定是否在第 5 條的範圍內行使某項權力，因此當局應檢討第 6(1)條。

回應：條例草案第 6(1)條規定：

“市建局有權進行任何有利於或有助於達到第 5 條所指明或准許或賦予的宗旨、或為了達到該等宗旨而附帶引起的事情，並且須行使該等權力以便藉發展而改善香港的住屋水平及已建設環境。”

正如本文件第 II 部分的解釋，我們認為第 5(f)條沒有問題，第 6(1)條亦沒有問題。

- (2) 意見：第 6(1)條訂明市建局有權藉“發展”來改善已建設環境，但這並不符合第 5(d)條所載的宗旨，即是透過保養和改善，從而防止現有建築物頽敗。

回應：市區重建可分為 3 個層面，分別是：

- (a) 重建；
- (b) 修復；以及
- (c) 保護文化遺產

因此，我們認為第 5(d)條和第 6(1)條並無抵觸的地方。

- (3) 意見：第 6(2)(e)條及第 6(2)(f)條應訂明市建局“改善”或“修復”建築物的權力。

回應：為了實施樓宇預防性維修計劃，當局須修訂《建築物條例》。如日後需要屋宇署和市建局共同肩負推行這項計劃的任務，當局必須相應修訂《市區重建局條例》(如獲通過)，而且必須加入新條文，授權市建局在 9 個目標區內推行這項計劃。

- (4) 意見：第 6(2)(k)條應授權市建局“發牌”予轄下土地和建築物。

回應：根據條例草案第 6(2)(k)條，市建局有權出售任何其所擁有或持有的土地或建築物。

- (5) 意見：第 6(2)(m)條應授權市建局時非住宅樓宇進行凍結人口調查。

回應：條例草案第 6(2)(m)條及第 26 條，市建局有權對

住宅及非住宅樓宇進行凍結人口調查。

- (6) 意見：市建局應獲授權提供按揭和逆按揭。

回應：根據條例草案第 12 條，市建局可為實施其任何項目而按該局認為合適的條款及條件向任何人提供貸款。不過，我們認為市建局不應提供按揭和逆按揭，這種權力已超出市建局的宗旨。

VII 市建局的結構（第 4 條）

- (1) 意見：市建局應採用非執行主席的模式，以加強制衡作用。

回應：執行主席的模式應該較為適合市建局，我們相信執行主席可以更有效地監督項目的進度，並且可以直接為市建局的工作表現負責。

- (2) 意見：市建局董事會成員應代表不同階層，當中應包括立法會議員和區議會議員。

回應：日後成立的市建局董事會將具充分代表性，董事將來自社會各階層。

- (3) 意見：市建局董事會應包括居民代表。

回應：正如上文所述，日後成立的市建局董事會將具充分代表性，董事將來自社會各階層。

- (4) 意見：市建局董事會主席應由透過直選產生的立法會議員出任。

回應：根據條例草案第 4(1)條，市建局董事會主席同時是執行董事，須屬非公職人員。根據第 9 條，市建局主席須出席立法會委員會及小組委員會的會議，並須回答立法會議員提出的問題。因此，委任立法會議員為市建局主席並不適宜。

(5) 意見：市建局董事會成員任期應逾 3 年，而且任期長短應有所不同，避免在同一時間更換董事會所有成員。

回應：根據條例草案第 4(2)條，所有董事會成員的任期不得超過 3 年。我們會考慮為各成員設不同任期，避免在同一時間更換董事會所有成員。

(6) 意見：市建局應聘請文物修復建築師，以協助保存古蹟。

回應：市建局會聘請文物修復建築師和其他保存文物的專家，以協助規劃及實施保存文物項目。

VIII 向公眾負責（第 8 條）

(1) 意見：條例草案應界定何為“公眾利益”（第 8 條）的涵義。

回應：根據條例草案第 8 條，市建局董事會 4 名身為公職人員的非執行董事，如認為公眾利益或會與市建局利益互相衝突，便須履行述明公眾利益的責任。第 8(a)條規定身為公職人員的非執行董事，須向市建局董事會述明以他的意見，有關的公眾利益是甚麼，並述明公眾利益與市建局董事會正在討論的事宜之間的關係，以及公眾利益與正在討論的事宜之間的實際或潛在衝突。

IX 向立法會問責（第 9 條）

(1) 意見：市建局主席和執行董事應出席立法會會議。

回應：根據條例草案第 9 條，立法會轄下的委員會及小組委員會均可要求市建局主席及兩名執行董事出席立法會委員會及小組委員會的會議，而他們須遵從該等要求。主席及執行董事須回答立法會議員在會議上提出的問題。不過，在立法會會議的提問時間，只有公職人員才可以代表政府回答有關提問。

(2) 意見：市建局應受立法會決定所約束。

回應：在條例草案內訂明市建局應受立法會決定所約束並不適宜。

(3) 意見：區議會轄下應設立委員會，監察區內重建項目的進度。

回應：我們知道市區的各個區議會正密切監察區內的市區重建項目的進度。我們會繼續與這些區議會和其轄下的委員會緊密合作。

X 財政條文

(1) 意見：市建局無需把重建項目連繫起來。

回應：政府現正構思一個系列的財務與非財務措施，以便市建局推行計劃；而其中一項措施便是將在財政上可行與不可行的項目連繫起來，使整項計劃對私人發展商更具商業吸引力。市建局會在有需要時考慮這類“連繫項目”。

2. 意見：除豁免地價以外，當局亦應研究其他選擇。

回應：政府會考慮下列各項財務與非財務措施，以助市建局推行為期 20 年的市區重建計劃：

(a) 豁免重建用地補地價；

(b) 豁免安置用地補地價；

(c) 在計算市建局項目的樓面總面積時，豁充將政府／團體／社區設施計納入計算之內；

(d) 放寬優先重建地盤的地積比率；以及

(e) 由政府向市建局提供貸款。

以上措施的目的是為市建局作好安排，使其長遠而言，能夠自負盈虧。

3. 意見：有份參予重建計劃的業主，不應獲得豁免補地價。

回應：我們需要研究“業主參與計劃”內的業主，是否也應分擔地價。

4. 意見：政府應在有需要時向市建局注資。

回應：如確有需要，政府會考慮向市建局注資，而條例草案第 10(1)(a) 條亦已就此項財政安排有所規定。

5. 意見：條例草案內應清楚定明提高重建計劃在財政上可行性的措施。

回應：就如何處理市建局的財務，條例草案第 IV 部（第 10-17 條）已有所規定，內容大致如下：

(a) 第 10 條處理市建局的資源；政府可注資市建局；

(b) 第 11 條列出市建局的借款權力；市建局可向政府或其他財務機構借款；

(c) 第 12 條列出貸款權力；市建局可向其聯營合伙人或其他人士貸款；

(d) 第 13 條容許政府擔保市建局的借款；

(e) 第 14 條規定盈餘資金的運用；

(f) 第 15 條有關市建局的債項；

- (g) 第 16 條規定帳目、審計及年報等事宜；以及
- (h) 第 17 條豁免市建局納稅。

我們認為，在條例草案列明各項擬議的財務及非財務措施，以提高市建局項目在財政上的可行性，並不適宜。

XI 第 10(4)條

- (1) 意見：市建局在處理財政事務時，應顧及公眾利益。

回應：條例草案第 10(4)條規定：

“市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。”

在條例草案中，加入市建局處理財政事務時必須顧及公眾利益等字句，並不適宜，因為這種條文的法律效力並不清晰。此外，條例草案第 8 條，亦已規定公職人員有責任述明公眾利益。

XII 貸款權力（第 12 條）

- (1) 意見：條例草案應訂明市建局可向受影響的業主和租戶提供貸款。

回應：根據條例草案第 12 條，市建局可為實施市區重建項目而向任何人貸款。

XIII 盈餘資金的運用（第 14 條）

- (1) 意見：市建局的所有投資建議都應該經由立法會批准。

回應：這項建議既不適當，亦不切實可行。

XIV 第 15 及 16 條

- (1) 意見：現時草擬在帳目及審計方面的規定過於簡單和寬

鬆。

回應：條例草案第 16 條的規定已足以應付市建局的需要。

- (2) 意見：條例草案應訂明財政司司長就市建局欠下政府債項所簽發的證明書的時效。

回應：根據條例草案第 15 條，財政司司長可就市建局欠下政府的債項簽發證明書；但在證明書上訂明時效並不適宜。

XV 規劃程序（第 18 及 19 條）

- (1) 意見：公眾人士應有機會參與重建項目的規劃和實施過程。

回應：公眾可就個別重建項目提出意見，而受影響的業主和居民亦可提出反對，不過，在政府憲報刊登有關項目前作出公布，並不切實可行。

- (2) 意見：當局應舉行公開聽證會或進行公眾諮詢，搜集公眾對重建計劃的意見。市建局亦應派員向受影響居民解釋重建項目。

回應：市建局會在政府憲報公布建議項目後，諮詢公眾人士、受影響業主和租客的意見。

- (3) 意見：業務綱領和業務計劃一經財政司司長批准後即應公布。

回應：5 年業務綱領和周年業務計劃載有敏感的資料，例如優先重建項目的土地界線和進行凍結人口調查的初步時間表。為防止“假冒居民”魚目混珠，入住重建區，公布業務綱領和業務計劃內容供公眾查閱，並不適宜。不過，市建局會公布其周年報告。

- (4) 意見：若不公布業務綱領和業務計劃，居民會長時間面

對不明朗前景。

回應：由於業務綱領和業務計劃的部分內容屬於敏感資料，故不宜向外公布。

- (5) 意見：市建局應避免非正式地公布將會重建的項目，以免拖長“不明朗時期”，即在重建項目公佈後至實施開重建工作的期間。

回應：市建局不會非正式地公布建議的重建項目，所有項目都會首先在政府憲報上公布。

- (6) 意見：當局應就重建項目諮詢有關的區議會。

回應：當局會在政府憲報公布重建項目後，諮詢有關的區議會。

- (7) 意見：當局應在取得有關區議會的支持後，才進行重建項目。

回應：當局在決定是否批准建議項目進行前，會考慮有關區議會的意見。

- (8) 意見：重建區和有關物業內應張貼進行重建項目的告示。

回應：市建局會透過不同途徑宣傳將會進行的重建項目，包括在有關重建區內張貼告示。

- (9) 意見：受重建項目影響的業主應獲得書面通知。

回應：我們會考慮這項建議的可行性。

- (10) 意見：當局應為每個重建項目進行社會影響評估。

回應：由於市建局須為重建區內的居民進行凍結人口調查，以決定他們獲安置和獲發特惠津貼的資格，故不能在

公布建議項目前，進行有關的社會影響評估。不過，在重建項目的規劃過程中，市建局會全面評估建議項目所造成的社會影響，以及居民在社區生活和安置方面的需要。

- (11) 意見：當局應就每個重建項目進行可持續發展影響評估，並應根據第 20(3)條的規定展示有關評估結果的資料，供公眾查閱。

回應：市建局會評估建議項目對香港可持續發展的影響，以及其他與可持續性相關的資料和影響。條例草案第 20(3)條訂明，市建局必須展示以下資料讓公眾查閱：

- “(a) 項目的一般性質及影響的說明；及
(b) 劃定項目的土地界線的圖則。”

與可持續性相關的重要資料亦會包括在讓公眾查閱的文件內。

- (12) 意見：當局應就每個重建項目提供有關減輕社會影響的評估報告。

回應：市建局會評估建議項目對社會的影響，並會提出減輕有關影響的所需措施。

- (13) 意見：凍結人口調查應在不同時間進行，以確保為所有受影響居民均已進行登記。

回應：市建局會在政府憲報公布建議項目當日，為重建區內的居民進行凍結人口調查，以決定他們獲安置和獲發特惠津貼的資格。雖然凍結人口調查會在短時間內完成，但會全面地搜集所需資料。

XVI 第 21(1)條

- (1) 意見：公眾就發展項目提出反對的期限，應延長至兩個月。

回應：我們現正考慮把公眾就建議發展項目提出反對的期限，延長至兩個月。

XVII 第 21(4)條

(1) 意見：當局應清楚訂明規劃地政局局長批准發展項目的準則，以及考慮反對書所需的時間。

回應：在考慮建議發展項目和任何反對書時，規劃地政局局長將會顧及公眾利益及發展區內居民的權益。每個項目均會按個別情況考慮。

其中主要考慮因素如下：

- (a) 重建區是否殘破失修，急需重建；涉及的因素包括區內建築物的樓齡、結構狀況和樓宇外部修飾的完整性，以及這些建築物的消防安全狀況；
- (b) 修復重建區內的建築物是否實際可行；
- (c) 重建區內居民的居住情況；涉及的因素包括基本設施（例如水廁）的提供、擠逼程度、環境衛生情況等；
- (d) 反對意見是否成立和合理；
- (e) 建議發展項目能否透過重新規劃和重整市區，使環境得以改善，例如提供較佳的地區性交通網絡和其他基礎設施及社區設施
- (f) 建議發展項目能否更充分利用項目範圍內的土地，又或避免土地用途與周圍環境出現不協調的情況；
- (g) 區內鄰里的特色；

- (h) 區內是否有具歷史、文化或建築學價值的建築物，以及有關建築應否予以保留；
- (i) 重建區內居民的意見；以及
- (j) 社區人士的意見。

規劃地政局局長一般需要一至兩個月時間考慮有關建議項目的反對書。

(2) 意見：當局應舉行公開聽證會，以考慮反對意見。

回應：根據條例草案第 20 條，市建局須在政府憲報公布項目開始實施的日期，並須展示與建議項目有關的一般資料讓公眾查閱。市建局亦會召開公開會議，通知該區居民有關的建議項目，並搜集公眾意見。

(3) 意見：當局應設立獨立委員會，負責聆訊就發展項目提出的反對意見。

回應：根據條例草案第 21(3)條，市建局須考慮所有與建議發展項目有關的反對書，並把建議項目連同就反對書擬備的報告，一併呈交規劃地政局局長考慮。我們認為無須設立獨立委員會來聆訊就建議項目提出的反對意見。不過，我們現正重新考慮是否有需要設立獨立的上訴渠道，覆檢規劃地政局局長就建議項目所作出的決定。

XVIII 第 21(6)條及第(7)條

(1) 意見：倘若發展項目因反對意見而作出修訂，便會將困難轉嫁到其他居民身上。

回應：規劃地政局局長在決定建議發展項目作出修訂前，會考慮所有因素。根據第 21(7)條，受修訂影響的土地擁有人亦可提出反對。

- (2) 意見：當局應就重建項目設立提出上訴的途徑。
回應：我們現正重新考慮是否有需要為發展項目設立獨立的上訴途徑。
- (3) 意見：處理對發展項目提出的反對書所需的時間應縮短，並盡量藉發展計劃方式進行重建工作。
回應：我們同意處理反對書的工作應加快進行，以盡量縮短“不明朗時期”。因為在不明朗時期內（即當局在政府憲報公布建議發展項目後至發出收回土地通知的期間），業主在出售物業時可能會遇到困難。

市建局可藉發展項目或發展計劃方式進行重建工作。發展項目無須修訂有關分區計劃大綱圖，相反地，發展計劃則須修訂有關分區計劃大綱圖。市建局會因應個別項目的情況，決定以哪種方式來進行重建工作較為適宜。

XIX 第 22(2)條

- (1) 意見：條例草案應訂明公眾就發展計劃提出反對的機制。
回應：跟發展項目一樣，在發展計劃實施前，市建局必須首先在政府憲報公布計劃的開始實施日期，並須展示有關計劃的一般資料，讓公眾查閱。

正如上文所述，由於發展計劃涉及修訂相關分區計劃大綱圖內發展區的規劃用途，因此，就建議發展計劃提出的反對書，會交由城市規劃委員會（城規會）根據《城市規劃條例》（第 131 章）處理，而不是根據本條例草案處理。根據《城市規劃條例》，城規會負責研究一切為有關“草圖”（即這裏的建議發展計劃）的反對書。城規會會考慮所有有關因素和進行規劃時須予考慮的事項，並按個別情況考慮有關發展計劃的每份反對書。城規會於研究過所有的反對書後，須將曾修訂或不曾修訂的草圖呈交行政長官會同行政會議核准。此外，城規會須將仍未撤回的反對書，以及一些因應反對書而作出的修訂，一併呈交行

政長官會同行政會議考慮。
XX 收回土地（第 24 條）

(1) 意見：當局不應為加快徵集土地過程而損害業主的利益。

回應：在徵集土地以進行市區重建時，政府的政策是既會兼顧社會各方人士的利益，亦不會犧牲任何一個群體的合法權益。進行市區重建而徵集土地的基本原則如下：

- (a) 對於物業被收回重建的業主，必須給予公平而合理的補償；
- (b) 對於受重建影響的租戶，必須妥善安置到可負擔的居所；以及
- (c) 整個地區必須因重新規劃和重整而得益。

我們會確保業主得到公平而合理的補償，並且不會因為收地重建而導致其合法權益受損。

(2) 意見：條例草案應明確訂出強制收地的準則。

回應：規劃署在 1999 年 9 月完成的市區重建策略研究中，已定出 200 項市區重建計劃的優先重建項目。這些項目的揀選，是基於個別樓宇的樓齡、外觀狀況和消防安全設計，以及重建後能改善區內基礎設施、市區環境和社區設施的機會。因此，只有殘舊及／或失修的樓宇，才會被市建局收回重建。

(3) 意見：受影響的土地擁有人，即使只有其中一部分地段被政府收回，亦應有權要求政府收回整個地段。

回應：《收回土地條例》第 10(2)(c)條規定，土地審裁處裁定政府須支付受影響業權人的補償額時，須按照以下基準：“申索人因被收回的土地或其上建築物，與申索人的

任何其他相連或毗鄰的土地或其上建築物分割，以致蒙受損失或損害的款額”。不過，根據同一條例，業權人無權要求政府因收回其中一部分地段而必須收回整個地段。

- (4) 意見：條例草案應設立上訴委員會，處理收地的上訴事宜。

回應：對於根據《收回土地條例》（第 124 章）而提出的申索，土地審裁處已有司法權裁定政府須支付的補償額。

XXI 收回的土地的處置（第 25 條）

- (1) 意見：收回的土地的處置必須符合公眾利益。

回應：市建局對收回的土地的處置方法，必須符合公眾利益，才會獲得批准。

- (2) 意見：受影響的業主應有權分享市建局賣地予私人發展商所得的利潤。

回應：因進行市區重建項目而被收回物業的業主，會得到公平而合理的補償，但無權攤分賣地所得的收益。

- (3) 意見：條例草案應訂明政府給予市建局的土地為重批土地。

回應：政府會為市建局的重建項目而收回私人土地，然後再批予市建局。

XXII 補償

- (1) 意見：業主應有機會就收回土地的補償事宜進行商議。

回應：土地發展公司（土發公司）往往需要很長時間實施其市區重建項目，主要原因在於徵集土地的過程需時。按照現行機制，土發公司必須先採取所有合理步驟，收購

重建區內受影響的物業。這方面的工作通常涉及與業主進行漫長的商議。土發公司如最終不能悉數收購所有物業，才可要求規劃地政局局長向行政長官會同行政會議建議收回餘下物業。

為了加快土地徵集的過程，條例草案不再規定市建局須先與業主進行商議，以徵集市區重建項目所需的土地。條例草案授權市建局直接向規劃地政局局長申請，要求局長向行政長官會同行政會議建議收回所需土地。受影響的物業業主均會根據《收回土地條例》的規定獲得公平合理的補償。

倘若市建局須進行冗長的商議，則為期 20 年的市區重建計劃便難以落實。

(2) 意見：條例草案應訂明補償原則。

回應：法定補償的評估原則已詳載於《收回土地條例》第 10 條、第 11 條及第 12 條，而發放自置居所津貼的政策亦載列於財務委員會文件 FCR(97-98)7 號，該文件於 1997 年 4 月 25 日獲立法局財務委員會通過。

(3) 意見：市區重建策略的政策文件應載列物業估值指引。

回應：我們擬就在市區進行的收地和補償事宜印發小冊子，供市民查閱。

(4) 意見：當局應設立獨立的聆訊／上訴機制，以處理補償事宜。

回應：我們計劃設立上訴機制，以審理市民因不滿地政總署署長就發放自置居所津貼事宜所作決定而提出的上訴。我們建議成立一個由非公職人員組成的非法定上訴委員會。任何不滿地政總署署長所作決定的住宅物業業主，均可向上訴委員會提交上訴書。上訴人如有意出席聆訊，可向委員會作出陳詞。上訴委員會會就個案作出裁決。如

地政總署署長不接納有關裁決，有關個案則會交由規劃地政局局長覆檢定奪。

(5) 意見：在釐定補償額時應考慮土地的重建價值。

回應：若業主擁有土地單一業權，當局會評估現有用途價值和重建價值，並會以較高者作為發放給業主的法定補償。

(6) 意見：當局應向受重建影響而蒙受損失的業主提供補償。

回應：現行法例並沒有條文規定要向受重建影響而蒙受損失的業主提供補償。

(7) 意見：現行計算重置單位價格的方法，予保留，即以購買一個同區 10 年樓齡，而面積與被收回單位相若的單位計算。

回應：自置居所津貼額相當於重置單位價格與法定補償額的差額。根據現行政策，我們會以一個 10 年樓齡，面積與被收回單位相若的同區單位計算重置單位價值。有建議指出，重置單位價格應以較新的單位來計算。我們現正檢討現行政策，以決定是否有需要提高自置居所津貼額。

(8) 意見：為防止出現投機炒賣物業的情況，當局可考慮把持有物業業權的時間列為其中一項補償資格的準則。當局亦應清楚訂明對擁有多個單位的業主所提出的補償規則。

回應：市建局會進行凍結人口調查，以決定居民獲發自置居所津貼的資格。我們的原意是，在進行凍結人口調查後購買單位的任何人士，均不符合獲發自置居所津貼的資格。此外，根據現行政策，在收地過程中，每名業主不得就多於兩個單位獲取自置居所津貼。

(9) 意見：計算自置居所津貼額的公式應改良，重置單位價格應以一個樓齡為 1 至 5 年，面積與原有單位相同的同區單位價值作為計算。

回應：我們現正檢討現行政策，以決定是否有需要提高自置居所津貼額。

(10) 意見：自置居所津貼額應予提高，重置單位價值應按新落成單位價值來計算。

回應：我們認為重置單位不應按新落成單位價值來計算。不過，我們現正檢討現行政策，以決定是否有需要提高自置居所津貼額。

(11) 意見：市民應可以選擇以“樓換樓”的方式作為補償。

回應：補償方案（按公平的市值加上特惠津貼計算）讓業主可以購買樓齡約為 10 年，面積與被收回單位相若的同區單位。當局認為，讓業主在同區以“樓換樓”或“舊樓換新樓”的方式作為補償，並不恰當。我們的建議是，重置單位應為較新的單位（約為 10 年樓齡），而非新落成的單位。

(12) 意見：出租單位的業主及自住業主都應獲發放十足的自置居所津貼。

回應：根據現行政策，釐定領取自置居所津貼資格的主要準則如下：

(a) 業主唯一擁有而自住的單位

該單位可得到十足的自置居所津貼；

(b) 一個業主自住單位和一個由業主直系親屬居住的單位

兩個單位都可得到十足的自置居所津貼；

(c) 一個業主自住單位及一個全出租的單位

第一個單位可得到十足自置居所津貼，而第二個則得到自置居所津貼的 50%；

(d) 一個全出租的單位

該單位可得到自置居所津貼的 50%；

(e) 業主擁有超過一個全出租的單位

一個單位可得到自置居所津貼的 50%，而其他單位則不會得到自置居所津貼。

(13) 意見：業主應獲得“綠表”資格以購買居屋單位。

回應：業主會獲得公平合理的補償，但不會獲給予“綠表”資格購買居屋單位，以免享有“雙重優惠”。

(14) 意見：在釐定非住宅樓宇的補償額時應按現時市值加上營業損失計算。

回應：根據《收回土地條例》，非住宅樓宇業主可獲得的補償包括被收回物業的公平市值，加上任何營業損失（若經證實）和騷擾補償金。業主亦可選擇領取被收回物業的公平市值加上特惠津貼。

(15) 意見：特惠津貼應從速發放予受影響的人士。

回應：政府的一貫政策是盡快發放特惠津貼。

(16) 意見：市區重建政策文件應訂明處理有關自置居所津貼事宜的建議上訴機制。

回應：我們擬設立上訴委員會，以審議業主不滿地政總署署長就發放自置居所津貼所作決定而提出的上訴。我們稍後會公布計劃詳情。

XXIII 安置安排

- (1) 意見：條例草案內應訂明安置原則，尤其是有關處理特殊個案的細節。

回應：政府曾承諾市區重建計劃不會令任何人無家可歸。我們認為不宜在條例草案內列出安置安排。市區重建策略的政策文件將會列出有關的安置安排。

- (2) 意見：居民應在原區或鄰近地區獲得安置。

回應：受影響的居民會有機會選擇安置單位。只要情況許可，有關單位將位於同區的屋邨內。不過，我們不能保證所有受影響的居民均可獲得原區安置。

- (3) 意見：原區安置是一個理想的目標，但難以達到。

回應：雖然我們不能保證所有受影響的居民均可獲得原區安置，但我們會盡量顧及受影響居民的意願，而他們亦會有多項選擇。

- (4) 意見：受影響的租戶應無須接受入息審查或其他資格審查。

回應：受影響的住戶必須符合房屋委員會或房屋協會的現行安置資格準則。不過，對於因發展計劃而被迫遷居的住戶，市建局會考慮個別特殊的情況，作出彈性的安置安排。

- (5) 意見：安置資格準則應該放寬。

回應：受市建局項目收地事宜影響的租戶需根據房屋委員會及房屋協會現行的安置資格準則而獲得安置。

- (6) 意見：租戶應可自行選擇以現金補償代替安置。

回應：對於一些無資格入住租住公屋，或接受其他安置資助（例如房屋貸款計劃或居者有其屋計劃）的受影響住戶，市建局會提供現金津貼。

- (7) 意見：除接受安置外，受影響租戶亦應有資格參加各類貸款計劃來購買私人樓宇。

回應：房屋委員會將會考慮給予合資格的受影響租戶綠表資格，以申請各項房委會管理的資助計劃，包括自置居所貸款計劃。

XXIV 進入及視察的權力（第 26 條）

- (1) 意見：條例草案應刪除第 26 條，因其侵犯人權。

回應：條例草案（包括第 26 條）是符合基本法有關人權的條文。

XXV 市建局可訂立附例（第 29 條）

- (1) 意見：市建局訂立的附例應在憲報刊登，以及讓公眾查閱。

回應：條例草案第 29(2)(c)條訂明：

“所有如此訂立的附例均須經立法會批准”。

因此，所有附例均為附屬法例。根據《釋義及通則條例》第 35 條，以上安排通常稱為“正面議決程序”，而立法會亦可就有關附例作出全部修訂或部分修訂。

根據《釋義及通則條例》第 28(2)條，所有附屬法例均須在憲報刊登。

XXVI 過渡性安排（第 31 條和第 32 條）

- (1) 意見：市建局應加速實施土發公司已經公布的重建項

目。

回應：在市建局成立及土發公司解散後，市建局將會接管土發公司所有的資產和一切法律責任，包括任何尚未完成的重建項目。市建局將會優先處理土發公司已公布的項目。

- (2) 意見：條例草案應刪除第 31(8)條，以保存土發公司計劃地區內業主可獲得“公平合理的（補償）款額”的權利。

回應：條例草案第 31(5)及(8)條均須保留，為市建局在規劃項目時提供彈性，否則，若干已公布的項目便無法實施。

XXVII 其他

- (1) 意見：“市區重建局”應更改名稱，因為“市區”一詞只涵蓋港島及九龍。而荃灣及其他新界地區的舊樓或許日後亦會納入重建範圍內。

回應：“市區”一詞泛指城市和市鎮，所以市區重建局的名稱無須更改。

- (2) 意見：當局應該成立策略規劃局。

回應：我們認為現時沒有必要成立策略規劃局。

- (3) 意見：當局應該公布公平分配以市區重建所得收益的原則。

回應：我們會進一步研究這項建議。

- (4) 意見：每個重建區均應設立跨界別的市區重建隊。

回應：土發公司現正資助兩隊社區服務隊。根據以往經驗，有關服務隊可以促進市區重建過程，在土發公司為轄下項目收地時，可作為該公司與受影響的業主和住戶之間

的橋樑。市建局應考慮在 9 個目標區內，每區設立一隊市區重建社區服務隊，為受市建局重建項目影響的居民提供意見和援助；而有關隊伍更宜在重建區展開首個重建項目前成立。

(5) 意見：重建區內應該保留為低收入人士而設的服務。

回應：市建局將會為目標區進行重新規劃及重整的工作，我們會確保為所有收入組別人士提供足夠的設施和服務。

(6) 意見：當局應檢討《土地（為重新發展而強制售賣）條例》(第 545 章)，降低強制售賣的基本限制，以便私人機構進行重建工作。

回應：《土地（為重新發展而強制售賣）條例》剛於去年生效。我們會在條例實施一段時間後，作出檢討。

(7) 意見：當局應檢討《收回土地條例》，以便向因收地而蒙受損失人士提供補償。

回應：我們現正檢討《收回土地條例》，並會考慮大律師公會的意見。

(8) 意見：當局應檢討其他法例／計劃，例如《建築物條例》和改善樓宇安全貸款計劃，以便推行市建局的工作。

回應：當局已經成立了專責小組，負責就樓宇安全和預防性維修的政策及執行安排，進行全面檢討。我們亦會檢討《建築物條例》和樓宇安全貸款計劃。

規劃地政局
2000 年 4 月

