

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)735/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/HS/1/99/2

研究市區重建局白紙條例草案小組委員會 會議紀要

日期 : 1999年11月9日(星期二)
時間 : 下午4時30分
地點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 程介南議員(副主席)
何世柱議員
李永達議員
吳亮星議員
夏佳理議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁智鴻議員
黃宏發議員
曾鈺成議員
譚耀宗議員
鄧兆棠議員

其他出席議員 : 劉慧卿議員

缺席委員 : 何承天議員(主席)
何鍾泰議員
陸恭蕙議員
黃容根議員
楊 森議員

出席公職人員 : 規劃環境地政局

副局長(市區重建及屋宇)
余志穩先生

首席助理局長(市區重建)
聶世蘭女士

規劃署

總城市規劃師(市區重建)
李德強先生

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. 選舉主席

程介南議員提名缺席的何承天議員為小組委員會主席。程議員表示何議員已接受提名。該項提名得到曾鈺成議員附議。由於再無其他提名，何世柱議員宣布何承天議員當選為小組委員會主席。

2. 在夏佳理議員提名及涂謹申議員附議下，程介南議員當選為小組委員會副主席。

3. 由於主席缺席，是次會議由程介南議員接手主持。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會參考資料摘要 (檔號：PELB(CR) 150/78(99)IV))

4. 規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)在討論開始前表示，政府當局已應議員的要求，決定把《市區重建局條例草案》(下稱“條例草案”)的諮詢期延長，屆滿日期將由1999年12月3日推遲至12月31日。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)繼而重點講述條例草案諮詢文件所載各項要點，該條例草案較早時已以白紙條例草案的形式在憲報刊登。他表示，政府當局將會考慮在公眾諮詢期間搜集所得的意見，然後對條例草案作出修改，並在2000年2月將之提交立法會審議。政府當局的目標是，待條例草案制定成為法例後，在2000年內成立市區重建局(下稱“市建局”)。

立法時間表

5. 鑑於市區重建事宜性質複雜，陳婉嫻議員及劉慧卿議員對於議員能否按如此緊密的時間表完成條例草案的審議工作並不樂觀。黃宏發議員對此亦表關注。他認為，雖然條例草案的諮詢期已予延長，但兩個月的時間並不足夠。他又質疑利用白紙條例草案進行公眾諮詢理據何在。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，自市區重建諮詢文件在1995年7月發表後，政府即就市區重建及修復工作進行諮詢。經諮詢後，政府在1996年6月發表〈香港市區重建〉政策文件，當中提出多項建議，包括成立一個新的法定機構，負責推行新的市區重建策略。條例草案是經考慮過去3年所收集的意見而制訂。由於公眾人士對成立市建局的計劃應已相當熟悉，政府當局認為是次諮詢工作應把重點放在市建局的實際運作與權力方面，故此利用白紙條例草案進行公眾諮詢。政府當局會因應議員及公眾人士提出的意見對條例草案作出修改，然後在2000年2月將之提交立法會審議。待條例草案制定成為法例後，當局會在2000年6月成立臨時市建局，負責為將於2000年11月成立的市建局進行所需的籌備工作。

提出新條例草案及成立市建局的需要

6. 關於成立新的法定機構負責進行市區重建的需要，規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，根據《土地發展公司條例》(第15章)第10條，土地發展公司(下稱“土發公司”)須按審慎的商業原則經營業務。在推行市區重建計劃期間，土發公司曾遇到重大困難，包括缺乏適當地點進行有利可圖的重建項目、徵集土地過程冗長，以及安置資源短缺。規劃署在最近進行的市區重建策略研究中，根據樓宇的樓齡、實際狀況及消防安全情況，確定在9個目標區內優先進行的200個重建項目。若繼續採取現行方針，土發公司將需要30年或更長時間才能完成該等重建項目。以如此步伐進行重建，將無法制止市區整體老化的情況，因此必須訂立一套更進取和全面的市區重建策略，以應付市區老化問題。為解決土發公司一向存在的困難，政府當局建議成立新的市建局，在徵集土地進行重建方面賦予該局更廣泛的權力，以便推行市區重建策略。待市建局成立後而各項新措施又已付諸實行時，上述200個優先重建項目預計全部可在20年而非先前估計的30年內完成。

7. 梁智鴻議員及黃宏發議員指出，若確定進行市區重建的主要困難在於土發公司所獲權力與資源不足，

政府當局應考慮修訂《土地發展公司條例》，以糾正該等欠妥之處，而非提出新的條例草案。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)強調，土發公司與市建局各有不同的目標。土發公司負責的工作範圍局限於重建樓宇，而市建局的工作範圍則較全面，包括重建破舊的樓宇、修復樓宇，以及保存目標區內具歷史、文化或建築價值的建築物。如要保留現行法律架構，《土地發展公司條例》中幾乎每項條文均須予修訂，以實踐更廣泛的市區重建目標。

8. 至於土發公司管理局與市建局董事會的成員組合有何不同，規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，土發公司管理局現時由一名非執行主席、一名總裁、不少於5名屬非公職人員的其他成員，以及不多於3名屬公職人員的其他成員組成。然而，市建局董事會則會由一名執行主席、兩名其他執行董事(其中一人可委任為副主席)、7名屬非公職人員的非執行董事，以及4名屬公職人員的非執行董事組成。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，建議的市建局董事會成員組合是以地下鐵路公司及九廣鐵路公司的董事局成員組合為藍本。

9. 劉慧卿議員詢問，建議的架構轉變可如何加強市建局在市區重建方面的表現。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)解釋，由於市建局日後負責進行的重建項目及樓宇維修工程數目眾多，由身兼執行董事的主席及各執行董事履行各項行政職能的安排，將可確保他們直接為市建局的工作負責。為加強市建局對公眾的問責性，條例草案第9條明文規定，市建局主席及執行董事須應立法會要求出席立法會的會議，回答議員提出的問題。為了讓議員更深入了解土發公司與市建局的分別，議員要求政府當局提供《土地發展公司條例》與條例草案現有規定的對照表。政府當局答應此事。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)
398/99-00(02)號文件送交議員參閱。)

10. 鑑於土發公司會在市建局成立後解散，陳婉嫻議員對土發公司尚未完成的26個市區重建項目的情況表示關注。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)證實，土發公司會繼續進行現有重建項目，直至市建局成立為止。屆時，任何未完成的項目均會根據條例草案第31條轉歸市建局。

11. 夏佳理議員關注到條例草案第5(e)條賦予市建局的權力甚廣，並詢問該條款的立法目的。他又詢問，行政長官根據該條款作出的命令是否須由立法會審議。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)澄清，第5(e)條賦予市建局剩餘權力，從事第5(a)至(d)條所指明者附帶的活動，以及履行第5(a)至(d)條所指明者附帶的職能。這是法例中常見與成立法定組織有關的賦權條文。行政長官根據第5(e)條作出的命令屬行政指令，無須由立法會審議。

12. 夏佳理議員對政府當局的答覆並不信服。他表示，若第5(e)條所指的是剩餘權力，便應採用“上述職責附帶”或“為更有效執行上述職責”等措辭。助理法律顧問指出，條例草案第5(e)條與《土地發展公司條例》第4(c)條相同，議員察悉其意見。

市建局與屋宇署的職責劃分

13. 鑑於屋宇署已推行一項自願參與的樓宇安全檢驗計劃及改善樓宇安全貸款計劃，以鼓勵業主對樓宇進行更妥善的維修保養，吳亮星議員詢問屋宇署與市建局在修復樓宇方面如何分工。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，由於公眾人士對上述兩項計劃反應欠佳，政府當局正檢討該等計劃，以期就樓宇的預防性維修訂出新建議，藉此改善樓宇安全。根據有關建議，屋宇署會對所有樓齡超過30年的樓宇進行初步評估，若認為樓宇須進行改善工程，便會向該等樓宇的業主發出修葺令。那些有經濟困難而未能自資進行維修工程的業主，可申請低息或免息貸款。在某些情況下，屋宇署亦會先對樓宇進行改善工程，然後向有關業主追討所需費用。屋宇署與市建局的協調及分工也是須予檢討的事項之一。市建局預計會負責在9個目標區內推行樓宇預防性維修計劃。這將可確保受市建局重建項目影響的業主與租客不會再被屋宇署要求為其物業進行修葺或修復工程。

財政安排

14. 在市建局的財政安排方面，夏佳理議員注意到市建局有別於土發公司，該局可為與進行市區重建項目有關的目的向政府借貸。他關注該項安排對社會整體造成的財政影響。

15. 規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局除可向政府借貸外，還可採取其他財政及非財政措施，來推行市區重建項目。該等措施包括：豁免市區重建地段補地價，這會使重建成本總額最少減低20%；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；放寬重建地區的地積比率，以提高重建項目在財政上的可行程度；以及在計算建築樓面面積時豁免重建地區內政府／機構／社區設施所佔的面積。此外，根據《土地發展公司條例》，土發公司須採取一切合理步驟收購重建地區內的受影響物業，而在收購過程中通常須與有關業主進行冗長的磋商。市建局在這方面與土發公司不同，因為條例草案賦權市建局申請直接收回所需土地。這會加快徵集土地過程，省回就收地事宜進行冗長磋商所招致的龐大利息支出。以荃灣七街重建項目為例，土發公司每天便要支付100萬元的利息。為說明各個財務方案的成效，規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)在會議上提交一套闡述土發公司與市建局進行各種工程計劃的不同情況的對照表(已隨立法會CB(1)388/99-00號文件送交議員參閱)。他有信心市建局在採用該等方案後能在20年內達致收支平衡。為幫助議員了解此事，政府當局答應提供市建局為期20年的市區重建計劃的預算收入與開支數據。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)417/99-00(02)號文件送交議員參閱。)

補償安排

16. 鄧兆棠議員關注到，市建局在收回土地時開出法定補償額會剝奪物業業主的議價機會。他詢問現時有否途徑可讓有關業主就收地補償的出價提出上訴。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，保障業主權益是當局在市區重建過程中關注的主要事項之一。當局會按照現時計算補償額的公式，向受影響業主作出公平的補償，而補償額應足以用來購買同區10年樓齡而面積與原有單位相若的單位。此外，當局希望根據《收回土地條例》(第124章)在憲報刊登收回土地公告後，業主會有90天時間與政府當局進行磋商，議定收回土地的補償額，才把有關土地歸還政府。若雙方未能達成協議，受影響的土地業主可向土地審裁處提出上訴。政府當局現正考慮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。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)補充，由於在補償方面有爭議通常是因政府與業主委聘的測量師採用不同估值準則所致，

因此，政府當局打算擬訂有關估值準則的指引，以期盡量減少爭拗。

17. 涂謹申議員認為有必要檢討土地審裁處裁定須向受收地行動影響的申索人支付的補償額所採用的評估原則。他指出，現行《收回土地條例》規定土地審裁處須考慮所收回物業的性質和狀況。就重建中樓宇的樓齡及破舊情況而論，土地審裁處批出的補償額很可能會低於市建局給予的補償額，因為市建局的補償額應足以用來購買同區10年樓齡而面積與原有單位相若的單位。既然如此，便沒有理由把有關個案交由土地審裁處處理。涂議員促請政府當局檢討《收回土地條例》所訂收回土地的現行補償準則。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)答應考慮涂議員的意見。

安置安排

18. 雖然政府當局強調會向房屋委員會(下稱“房委會”)及房屋協會(下稱“房協”)尋求協助，以安置受市區重建影響的居民，但主席表示，他作為房委會委員之一，並不知道政府當局與房委會在這方面有否進行任何討論。譚耀宗議員關注到，有關建議會影響其他已承擔類別的公屋單位供應。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)回答時證實，政府當局現正與房委會及房協進行磋商，並有信心能與該兩個機構達成共識。他補充，在未來5年只需5 000個遷置單位安置受影響居民，因此應不會對合資格人士的公屋單位編配構成重大影響。此外，很多受影響居民實際上也是輪候公屋登記冊申請人。一旦進行重建，若在未來12個月內會輪到該等居民獲編配公屋單位，他們將可獲優先配屋。

19. 主席指出，政府當局必須考慮最近放寬公屋申請人的居港年期規定對公屋單位需求的影響。目前，輪候公屋登記冊上已有5 800個家庭因此而即時有資格獲編配公屋，另外6 000個家庭亦快將具有相同資格。為確保市建局獲得足夠安置資源，以便進行市區重建項目，李永達議員建議在現時向房委會及房協批地興建遷置單位，以期有關單位最遲可在2004年落成入伙。在此之前，市建局須以房委會及房協偶然空置的單位安置受影響人士。李議員表示，政府當局亦應考慮在有待作出安置安排的過渡期間向受影響居民提供臨時租金援助，以確保市區重建的步伐不會受制於有否資源進行安置的問題。

20. 規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)證實已把足夠土地劃撥予房委會及房協，用作興建遷置單位

安置受影響居民。政府當局正在考慮為此而提前向房委會及房協批地。他表示，除了在過渡期間以偶然空置的單位安置受影響人士外，市建局亦會考慮在進行大規模重建項目的地區附近興建單位作安置用途。他答應研究有關向受影響人士提供臨時租金援助的建議。

21. 涂謹申議員詢問，若房委會及房協未能向市建局提供足夠的安置資源，當局在這方面有否任何應變計劃。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，公屋單位並非唯一的安置資源，市建局亦可向私人發展商購買單位或自行興建單位，安置受影響的居民。他補充，根據條例草案的規定，市建局每年須將5年事務計劃及周年業務計劃呈交財政司司長批准，當中涵蓋的事項之一是受影響居民的詳細安置安排。財政司司長只有在其信納市建局會作出妥善安置安排的情況下，才會批准有關計劃。至於政府當局會否考慮公布9個目標區的初步安置安排，以紓解受影響居民的疑慮，尤其是那些未必符合公屋單位安置資格的新移民，規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局尚未與房委會及房協達成協議，因此在現階段不宜披露有關詳情。不過，他向議員保證，任何人均不會因市區重建而變成無家可歸。

22. 鑑於重建計劃會使日後市區房屋單位供應增加，涂謹申議員關注到這對物業市場的影響。他詢問政府當局會否擋置市建局的重建項目，以紓緩對市區房屋單位供應構成的壓力。規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)強調，政府當局沒有任何控制私人房屋單位供應的政策。當局已按照市區重建策略研究的結果，定出未來20年的長遠房屋計劃。雖然在進行重建計劃後將會有更多房屋單位，但該等單位是用來安置有關居民，當中多出的單位數目甚少，因此不會對物業市場造成影響。他答應提供資料，開列未來20年市建局所需安置單位和所興建單位的估計數目。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)401/99-00(05)號文件送交議員參閱。)

與其他條例的協調

23. 關於條例草案如何配合其他有關條例，尤其是《城市規劃條例》(第131章)，規劃環境地政局副局長(市區重建及屋宇)向議員保證，市建局所有重建項目均會遵照有關條例予以推行。例如，條例草案第22及23條訂明，市建局在實施發展項目和發展計劃時，須符合《城市規

經辦人／部門

劃條例》的規定。在議員要求下，政府當局答應提供條例草案所訂發展項目與發展計劃規劃程序的資料。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)398/99-00(03)號文件送交議員參閱。)

未來工作

24. 鑑於條例草案影響深遠，議員同意必須諮詢各有關方面。為此，議員要求政府當局向小組委員會提交諮詢組織的名單，以供參考。

III. 其他事項

25. 議員同意，待接獲有關的諮詢名單後，小組委員會應邀請團體派代表出席未來兩次會議，陳述其對條例草案的意見。未來兩次會議的時間安排如下：

- 1999年11月19日(星期五)上午10時45分；及
- 1999年11月24日(星期三)上午10時45分。

(會後補註：諮詢名單已隨立法會CB(1)398/99-00(01)號文件送交議員參閱。)

26. 議事完畢，會議於下午6時30分結束。

立法會秘書處
2000年1月6日