

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1066/99-00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30日(星期二)
時間 : 下午2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)
李永達議員
吳亮星議員
夏佳理議員
陸恭蕙議員
黃容根議員
曾鈺成議員
譚耀宗議員

其他出席議員 : 劉慧卿議員

缺席委員 : 何世柱議員
何鍾泰議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁智鴻議員
黃宏發議員
鄧兆棠議員

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

規劃環境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

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

規劃環境地政局副局長向議員簡介參考文件，
當中載述政府當局就議員在以往會議上所提關注事項作出的回覆。

《土地發展公司條例》(第15章)與市區重建局白紙條例草案的比較

(立法會CB(1)398/99-00(02)號文件)

2. 在公眾問責性方面，劉慧卿議員注意到，白紙條例草案第9條規定，市區重建局(下稱“市建局”)主席及執行董事須回答立法會議員在會議上提出的問題。她詢問此項安排是否亦適用於立法會會議。規劃環境地政局副局長表示，根據白紙條例草案第4條，市建局主席與兩名執行董事須屬非公職人員。因此，他們不會如獲委派官員般負責在立法會會議上代表政府回答問題或就議案發言。然而，議員可酌情決定是否邀請市建局主席及執行董事出席立法會會議。劉議員認為後一項安排與現行慣例不符，因為現行慣例是由政府當局決定委派哪些官員出席立法會會議，回答與政府的工作(包括法定機構的工作)有關的問題。為更深入了解此事，議員要求政府當局作書面澄清。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)554/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

3. 在財政規定方面，主席察悉市建局日後會獲豁免繳稅，但土地發展公司(下稱“土發公司”)現時卻沒有此項豁免。他詢問當局作出該項改變理據何在。規劃環境地政局副局長解釋，根據《土地發展公司條例》(第15章)，

土發公司須按審慎的商業原則經營業務。由於土發公司是一間自負盈虧的機構，因此必須繳付稅項。然而，市建局的職責是推行政府公布的市區重建策略。鑑於並非所有重建項目均有利可圖，而市建局須把該等項目連繫起來，才能以有利可圖的項目補貼可能虧蝕的項目，在此情況下，政府當局認為市建局應獲豁免繳稅。不過，此項豁免不適用於市建局以合營方式進行重建項目的合作夥伴。規劃環境地政局副局長補充，白紙條例草案第14(2)條訂明，財政司司長可向市建局作出指示，規定市建局將全部或部分盈餘資金付予政府。

4. 在規劃程序方面，主席詢問事務計劃與業務計劃有何分別。規劃環境地政局副局長解釋，前者是一項為期5年以向前推展方式實施提案的計劃，後者則是一項在未來一個財政年度實施提案的計劃。業務計劃實際上是事務計劃的一部分。主席質疑，若業務計劃是核准事務計劃的一部分，財政司司長是否需要每年批准業務計劃。規劃環境地政局副局長表示，事務計劃旨在為市建局項目作較長遠的規劃，以確保有足夠資源推行重建項目。至於推行工作的各項細節，例如市建局在該財政年度的收支預算、須借取的款額，以及安置受擬議重建項目影響的居民所需的遷置單位數目，則需在業務計劃中詳細說明。為更深入了解此事，議員要求政府當局提供柱形圖表，解釋事務計劃下的提案一旦獲得財政司司長批准所須進行的工作。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)554/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

5. 在公布項目方面，李永達議員詢問當局何時會為受重建項目影響的居民進行凍結人口調查。規劃環境地政局副局長表示，在實施重建項目前，市建局須在憲報公布有關項目的詳情。重建項目首次公布的日期便是該項目開始實施的日期。公布項目開始實施的日期，目的是為決定受影響租戶是否符合安置資格設定一個截算日期。當局會在公布重建項目的同一天進行凍結人口調查。李議員關注到，把提案納入事務計劃後相隔一段長時間才進行凍結人口調查，會令人有機會預先遷入進行重建的地區，以期取得租住公屋的安置資格，一如荃灣七街的情況。規劃環境地政局副局長回應時表示，他認為在重建項目開始實施前數年進行凍結人口調查對居民並不公平，特別是那些在凍結人口調查完成後不久遷入重建區的居民。此外，政府當局在如此早的階段進行凍結人口調查，因而剝奪一些居民獲安置入住租住公屋的機會，亦會招致受影響人士入稟法院，對有關做法提出質疑。因此，政府當局認為在重建項目開始實施前12個

月進行凍結人口調查會較為適當。為免有人藉此機會混水摸魚入住公屋，當局會採取一切必要措施，把事務計劃和業務計劃保密。

6. 然而，李議員強調，在事務計劃公布後進行凍結人口調查，目的並非禁止任何人遷入重建區，而是為了避免在輪候編配租住公屋單位時出現插隊的情況。這亦與房屋委員會(下稱“房委會”)的清拆政策相符。在有多方參與重建項目規劃工作的情況下，他對於政府當局能否把事務計劃和業務計劃保密並不樂觀。譚耀宗議員對此亦表關注。他提出警告，指重建區的樓宇業主若得悉其樓宇已納入事務計劃內，便不會那麼積極為樓宇進行維修保養。規劃環境地政局副局長表示，由於事務計劃內的項目只有其中一些會納入業務計劃，因此可減少有人作弊的機會。儘管如此，當局會採取必要的措施，防止與市區重建計劃有關的敏感資料外泄。

7. 在反對發展項目方面，助理法律顧問1請議員留意CB(1)398/99-00(04)號文件所載政府當局的回覆。政府當局在回覆中表示，即使市建局在公布期內並無接獲任何反對書，該局仍須把發展項目呈交規劃環境地政局局長，以便局長授權進行有關項目。助理法律顧問1指出條例草案並無反映此用意。規劃環境地政局副局長答應考慮助理法律顧問1的意見。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)554/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

根據市區重建局白紙條例草案進行的規劃程序 (立法會CB(1)398/99-00(03)號文件)

8. 鑑於城市規劃委員會(下稱“城規會”)需要超過一個月的時間處理根據《城市規劃條例》(第131章)第16條提交的規劃申請，主席詢問城規會在發展項目的一個月公布期屆滿後可如何拒絕批准市建局的規劃申請。署理規劃署助理署長(市區重建)解釋，須取得規劃許可才能推行的發展項目，可能會與某些用途有關，例如在重建區興建社區設施。因此，城規會大多會給予規劃許可。至於任何須對土地用途作出重大改變的提案，市建局應藉發展計劃方式予以實施。市建局會在適當情況下協調公布發展項目與城規會給予規劃許可的時間。主席建議政府當局修改有關流程圖，以便更準確反映市建局發展項目規劃程序的先後次序。署理規劃署助理署長(市區重建)答應此事。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)554/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

政府當局就議員在1999年11月9日會議上所提關注事項作出的回覆

(立法會CB(1)401/99-00(05)號文件)

9. 關於市建局與房屋協會(下稱“房協”)／房委會在安置受市區重建影響的居民方面的分工，規劃環境地政局副局長解釋，當局現正向房協／房委會尋求協助，以期兩個機構每年能提供若干數目的租住公屋單位作安置用途。該等單位會按照現時申請租住公屋的資格準則，編配予那些因市建局進行重建項目而被迫遷離居所的居民。有關居民獲安置入住公屋單位後，便會成為房協／房委會的住戶。

10. 在補償安排方面，主席查詢檢討補償制度(包括所設上訴機制)的時間表。規劃環境地政局副局長表示，當局在此方面尚未有任何決定。

未來20年的市區重建計劃的收支預算

(立法會CB(1)417/99-00(02)號文件)

11. 由於沒有按重建項目劃分的詳細分項數據，主席認為難以評論未來20年的市區重建計劃在財政上的可行程度。他詢問政府當局可否提供資料，列出制訂未來20年市區重建計劃的收支預算所用的假設，供議員參考。規劃環境地政局副局長回應時表示，在現階段不宜逐一披露每個重建項目的詳細資料，因為這會影響市建局日後進行磋商時的談判形勢。上述20年計劃的預算收入與開支是按現今價值計算。有關數字顯示若所有重建項目均在現時進行和完成所帶來的收入總額(出售房屋單位的收益)及所需的費用(發展與安置工作成本連同所付利息)。從成本計算數據明顯可見，採用市建局而非土發公司的運作模式能使收入增加。

12. 鑑於收入增加的估計根據一項假設作出，就是放寬重建項目的地積比率限制，使地積比率可達到《建築物條例》(第123章)及其規例所容許的最高水平，主席指出以往一些相當舊的樓宇的建築樓面面積是按樓宇體積計算。若在重建該等樓宇時採用現時按地積比率計算的方法，樓面面積將會減少。在此情況下，便不能使收入增加。李永達議員又提出警告，指無法保證城規會會批准市建局所提出每項放寬地積比率限制的申請。署理規劃署助理署長(市區重建)回應時強調，市建局的宗旨是改善香港的已建設環境，而非從重建計劃中牟利。此外，

市建局重建項目規模相當龐大，在規劃基礎建設方面因而會有更大彈性，能夠應付在交通及環境影響評估中確定的需求。因此，政府當局十分樂觀，認為城規會會批准市建局所提出放寬地積比率限制的申請。規劃環境地政局副局長補充，建議放寬地積比率限制，只是為提高市建局重建項目在財政上的可行程度而提出的方法之一。如城規會拒絕放寬地積比率限制，市建局可向政府借取實施重建項目所需的款項。

13. 李永達議員詢問，倘私人發展商擁有的用地，面積與附近市建局的重建地盤相若，而該發展商又承諾會採取市建局的規劃方針發展有關用地，他可否同樣申請放寬地積比率的限制。規劃環境地政局副局長表示，根據現行法例，任何人均可向城規會提交申請，要求批准對草圖或核准圖所作的修訂。城規會在考慮申請時會衡量個別項目的優劣，而申請人的身份並非一項相關因素。

14. 由於9個目標區大部分位於舊區，主席指出如要重新發展該等已建設環境，使其達到現今的水準，便須把大量收回的土地用來設置更多休憩用地、道路網及社區設施。此舉的結果是，儘管地積比率限制按建議放寬，但可作建屋用途的土地會相應減少。他詢問政府當局有否評估建議放寬地積比率限制對目標區的影響。署理規劃署助理署長(市區重建)表示，當局會在都會計劃第2階段研究放寬九龍的地積比率限制所帶來的影響。一項初步運輸評估的結果顯示，實施建議中的優先重建項目不會對舊區的關鍵運輸網絡造成難以消除的限制。他向議員保證，當局會聘請顧問重新研究按建議放寬地積比率限制對每個市建局重建項目的影響，然後才實施該等項目。

15. 在財政安排方面，吳亮星議員認為，鑑於現時利率高企，白紙條例草案第11(2)條賦權市建局以透支方式借取款項並非一項可取的安排。他詢問作出此項安排理據何在。規劃環境地政局副局長答稱，該條文旨在給予市建局更大彈性，因為以透支方式借貸無須經財政司司長批准。然而，主席指出，白紙條例草案第11(3)條訂明，庫務局局長可就市建局根據第11(2)條借取的款項向市建局作出指示。他補充，政府當局或有需要檢討第11(3)條的中英文本，以確保兩者一致。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)554/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

16. 劉慧卿議員表示，除財政限制外，還有其他法定要求可能會影響市區重建的步伐。規劃環境地政局副局長表示，在推行市區重建計劃期間，土發公司遇到的主要困難包括：須按審慎的商業原則經營業務、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。不過，條例草案賦予市建局更廣泛的權力，包括無須與業主進行磋商而有權收回土地進行重建項目，將可克服土發公司一向存在的困難。

市區重建局與各有關的政府部門將來的工作關係
(立法會CB(1)463/99-00(02)號文件)

17. 主席詢問規劃署與市建局在9個目標區進行市區重建項目如何分工。署理規劃署助理署長(市區重建)解釋，市區的土地用途載列於各個分區計劃大綱圖內。若市建局發展項目的規劃會改變分區計劃大綱圖所訂的土地用途，市建局須把有關圖則呈交城規會審批。

18. 至於市建局會否自設由規劃師組成的規劃小組，署理規劃署助理署長(市區重建)答稱市建局會設立本身的規劃小組，而該規劃小組的架構會與土發公司的類似。然而，主席指出土發公司的重建項目通常屬合營性質，而且規模較小，因此該公司只有很少規劃師。此外，土發公司一般會把規劃工作外判給顧問公司。他認為，市建局若要負責所有重建項目的規劃工作，便需要大批規劃師。署理規劃署助理署長(市區重建)澄清，市建局亦可把規劃工作外判給顧問公司。

19. 助理法律顧問1提到參考文件第13段時指出，白紙條例草案沒有條文賦權市建局在9個目標區內推行建議的樓宇預防性維修計劃。規劃環境地政局副局長解釋，視乎公眾諮詢的結果，該計劃會藉修訂《建築物條例》予以實施。當局會清楚劃分屋宇署與市建局在推行上述計劃方面的職責。根據當局的原意，市建局會在目標區內實施有關計劃，屋宇署則負責在其他地區推行該計劃。至於管制目標區內的危樓，規劃環境地政局副局長表示該項工作會繼續由屋宇署負責。

市區重建局白紙條例草案第5條的修訂建議
(立法會CB(1)463/99-00(03)號文件)

20. 關於保存建築物，夏佳理議員詢問市建局可如何確定建築物的文化價值。署理規劃署助理署長(市區重建)以油麻地戲院和油麻地鮮果市場為例，解釋該等建築物雖然從建築學角度而言並非獨一無二，但卻代表著香港昔日的生活方式，尤其是油麻地戲院，這是本港目前所剩唯一在戰前興建的戲院。當局尚未決定上述建築物

日後作何用途，不過，由於該等建築物甚具文化價值，因此將會予以保存。另一例子是位於灣仔石水渠街的“藍屋”。夏佳理議員表示，政府當局或有需要檢討白紙條例草案第5條的擬寫方式，因為“建築物”一詞未必能夠涵蓋原擬各類可予保存的物件。規劃環境地政局副局長答應檢討該條文的擬寫方式。

(會後補註：政府當局的回覆載於立法會CB(1)554/99-00(01)號文件並已送交議員參閱。)

21. 在作出總結前，主席要求政府當局於公眾諮詢期結束後提供文件，載述公眾人士就白紙條例草案向當局提出的意見。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)954/99-00號文件送交議員參閱。)

II. 其他事項

22. 主席提醒議員，下次會議定於1999年12月6日(星期一)下午2時30分舉行。

23. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
2000年2月24日