

**《土地發展公司條例》（第 15 章）與  
《市區重建局條例草案》（白紙條例草案）的比較**

<b>標題</b>	<b>《土地發展公司條例》 （《土發條例》）</b>	<b>《市區重建局條例草案》 （《市建局草案》）</b>	<b>備註</b>
<b>(A) 市建局的成立</b>	<p>土地發展公司（土發公司）的管理局成員包括 -</p> <p>(a) 1 名非執行主席；  (b) 土發公司的總裁；  (c) 另外最少 5 名非公職人員；及  (d) 最多 3 名公職人員。</p>	<p>市區重建局（市建局）的董事會成員包括 -</p> <p>(a) 1 名執行主席；  (b) 另外兩名執行董事（其中 1 人可獲委任為副主席）；  (c) 7 名非執行董事，須由非公職人員出任；及  (d) 4 名非執行董事，由公職人員出任。</p>	<p>市建局須負責推行多項重建計劃和樓宇修葺工程，故宜參考地下鐵路公司和九廣鐵路公司等機構的做法，成立一個設有執行主席和執行董事的董事會。主席和執行董事會親身處理市建局的運作和管理事宜，擁有第一手的資料和經驗，並直接為市建局的工作負責。</p>
<b>(B) 目的</b>	<p>土發公司的主要宗旨是重建市區。</p>	<p>市建局的主要宗旨是：</p> <p>(a) 重建市區；  (b) 更充分地利用破落地區的土地；及  (c) 提倡並協助樓宇的維修工作。</p>	<p>市建局的宗旨反映了政府在市區重建方面的整體目標。與土發公司相比，市建局的宗旨較為全面而均衡；其中不但包括重建破舊的樓宇，也包括維修保養欠佳的樓宇。</p>

標題	《土地發展公司條例》 (《土發條例》)	《市區重建局條例草案》 (《市建局草案》)	備註
			<p>根據市區重建策略，我們會規劃面積較大的地區積極進行重建和重修工程，藉此更有效地重整和重新規劃較舊的市區，重新設計更有效和更具環保效益的運輸和道路網絡，取代不協調的土地用途，提供更多休憩用地和社區設施，以及設計符合現代生活需求的樓宇。我們亦會制定計劃，重修保養欠佳的樓宇，並保存在重建區內具歷史、文化及建築價值的建築物。此外，我們還會把使用率低的工業區納入市區重建計劃內，以便改變不協調的土地用途，使這些地區可以恢復經濟活動。</p>
<b>(C) 向公眾負責</b>			
<b>(I) 成員須申報 利害關係</b>	土發公司沒有公開的成員利益申報登記冊讓市民查閱。 (《土發條例》附表 1 第 6 段)	市建局成員須申報任何利害關係，有關資料須載入登記冊，讓市民查閱。 (《市建局草案》第 7 條)	《市建局草案》內的新訂條文有助提高該局的透明度。

標題	《土地發展公司條例》 (《土發條例》)	《市區重建局條例草案》 (《市建局草案》)	備註
(II) 公職人員 述明公眾 利益的 責任	條例並無規定公職人員須述明公眾利益。	公職人員的職責訂明，市建局在討論與公眾利益有關的事宜時，必須述明公眾利益。  (《市建局草案》第 8 條)	此條文確保市建局在討論與公眾利益有關的事宜時，會考慮到公眾的利益。
(III) 向 立 法 會 作 出 回 答	條例並無規定土發公司成員須出席立法會會議及回答該會提出的問題。	市建局的主席及執行董事須出席立法會及其轄下委員會及小組委員會會議，並回答會上所提出的問題。  (《市建局草案》第 9 條)	此條文有助監察市建局的運作，並加強該局作為法定公共機構對公眾的問責性及透明度。
<b>(D) 財政條文</b>			
(I) 貸款權力	條例並無授權土發公司貸款。	市建局可為落實市區重建項目而貸款。  (《市建局草案》第 12 條)	此條文可讓市建局更靈活運用財政資源。
(II) 豁免納稅	土發公司不獲豁免納稅。	市建局獲豁免納稅。  (《市建局草案》第 17 條)	

標題	《土地發展公司條例》 (《土發條例》)	《市區重建局條例草案》 (《市建局草案》)	備註
<b>(E) 規劃程序</b>			
<b>(I) 事務計劃及業務計劃</b>	<p>土發公司要落實任何項目，均須就每項個別計劃向規劃環境地政局局長申請批准。</p> <p>(《土發條例》第 5(b)、15(2)(b)及 13 條)</p>	<p>根據政府的市區重建策略，市建局須每年呈交一份 5 年的事務計劃和周年業務計劃，列明建議落實的計劃的詳情，供財政司司長批准。</p> <p>(《市建局草案》第 18 及 19 條)</p>	<p>為加快進行市區重建計劃，當局將會引進新規劃程序來處理市區重建局的重建項目。我們將會制定市區重建策略，提出重建項目由市建局落實進行。新程序賦予市建局高度彈性安排其項目的發展次序。只要按照政府市區重建策略所列出的規定和指引，便無須就個別項目向政府申請批准。有關規劃程序亦確保政府對市建局會有適當程度的監管。</p>

標題	《土地發展公司條例》 (《土發條例》)	《市區重建局條例草案》 (《市建局草案》)	備註
(II) 項目的 公布	《土發條例》沒有規定土發公司須在憲報公布發展提案 / 發展計劃的詳情。(備註：就發展計劃而言，土發公司須根據《城市規劃條例》在憲報刊登有關的圖則)。	市區重建局須在憲報公布發展項目 / 發展計劃的詳情。同時，亦須在憲報公布開始實施的日期。  (《市建局草案》第 20 條)	發展項目或發展計劃的開始實施的日期，與該項目或計劃首次於憲報刊登的日期相同。公布實施日期的目的是訂出一個截算日期，以決定受影響的業主可領取特惠津貼以及受影響租戶獲得安置的資格。在公布開始實施的日期後，市建局便會隨即進行凍結人口調查，以期決定受影響人士領取特惠津貼和安置資格。
(III) 反對 發 展 項 目 的 意 見	就土發公司的發展提案而言，並無法定渠道供市民提出反對。	條例草案已訂明提出反對實施市建局的發展項目（相等於土發公司的“發展提案”）的意見的程序。  (《市建局草案》第 21 條)	此條文為受發展項目影響的人士提供提出反對的渠道。（備註 - 發展計劃的反對意見會根據《城市規劃條例》處理）。

標題	《土地發展公司條例》 (《土發條例》)	《市區重建局條例草案》 (《市建局草案》)	備註
<b>(F) 土地的收回及處置</b>			
<b>(I) 收回土地</b>	<p>土發公司就未能收購的土地提出收回土地申請前，須先與業主就收購土地事宜進行冗長的磋商，並須令規劃環境地政局局長信納，雖已採取所有合理的步驟，和提出公平而合理的收購條款，但仍未能成功收購全部土地。</p> <p>(《土發條例》第 15 條)</p>	<p>市建局將獲授予權力，提出“直接”收回土地申請。</p> <p>(《市建局草案》第 24 條)</p>	<p>土發公司往往需要冗長的時間來落實市區重建項目的主要原因，正是由於須花大量時間徵集土地。在現行機制下，土發公司須先採取所有合理步驟，以收購項目範圍內的物業。在這個過程中，通常需要與業主進行冗長的磋商。如土發公司在採取所有合理的步驟後仍未能收購全部物業，才可向規劃環境地政局局長申請，要求局長向行政長官會同行政會議作出建議，收回餘下的物業。</p> <p>為加快市區重建的過程，現建議市建局無須再就其市區重建項目先進行磋商來收購所需土地。《市建局草案》賦予該局申請收回所需土地的權力。該等收回土地申請會由行政長官會同行政會議批准。受影響物</p>

標題	《土地發展公司條例》 (《土發條例》)	《市區重建局條例草案》 (《市建局草案》)	備註
<b>(II) 根據《收回土地條例》收回的土地的處置</b>	<p>沒有條文讓土地發展公司出售或處置根據《收回土地條例》收回的土地。</p>	<p>在獲得行政長官會同行政會議的批准後，市建局可以出售或批出根據《收回土地條例》收回的土地。</p> <p>(《市建局草案》第 25 條)</p>	<p>業的業主會根據《收回土地條例》獲給予合理補償。</p> <p>此條文令市建局在重新發展收回的土地方面，更加靈活。市建局可與私人發展商以聯營夥伴形式重新發展土地，亦可自行重新發展，或如有充分理由的話，將土地售予私人發展商進行重建。</p> <p>不過，這項條文只會在考慮到涉及公眾利益的特殊情況下方會引用 - 例如將土地售予私人發展商可以改善及統一整體重建地區的規劃設計，以及令市民受惠。</p>

規劃環境地政局  
1999 年 11 月