

(譯文)

本函檔號：LS/M/4/99-00
電 話：2869 9204
圖文傳真：2877 5029

香港花園道
美利大廈 9 樓
規劃環境地政局
市區重建及屋宇部

傳真函件

圖文傳真號碼：2905 1002
總頁數：4 頁

(經辦人：規劃環境地政局副局長
余志穩先生)

余志穩先生：

市區重建局白紙條例草案

本人現正為立法會議員研究上述白紙條例草案在法律及草擬兩方面的事宜。謹請閣下澄清以下事項：

第 5 條 市建局的宗旨

第 5(e)條訂明，市區重建局(下稱“市建局”)可從事行政長官藉憲報刊登的命令而准許的其他活動及執行該等命令指派予市建局的其他職責。請說明該等命令是否須提交立法會省覽的附屬法例。為免除疑問，政府當局或可考慮在該款中述明有關命令是否附屬法例。

在 1999 年 11 月 9 日的小組委員會會議上，閣下曾提到，第 5(e)條的用意是防止出現一些意外遺漏，而非訂定另一類完全不同的宗旨。閣下是否引用了“同類原則”？根據該項釋義原則，法律文本內涵義廣泛的用詞若與涵義較窄的用詞有關連，會被理解為其所指事宜局限於性質同樣狹窄的事宜。要運用該項原則，有關文本必須充分顯示某類事宜可適當地稱為一個類別或種類。請界定行政長官可准許的其他活動及指派的其他職責只限於何種類別。

第 7 條 成員須申報利害關係

第 7(5)(c)條禁止市建局董事會成員以董事會成員身份在其有直接或間接利害關係的任何事宜中投票或以其他方式行事，除非他獲得主持董事會會議的人准許，或他是主持該次會議的人，而獲得出席該次會議的其

他成員中的多數人准許。請解釋為何作出該項例外規定。依據《土地發展公司條例》(第 15 章)(下稱“被廢除條例”)附表 1 第 6 段，土地發展公司成員若與所訂合約有利害關係，在任何情況下均不得投票。

第 11 條 借款權力

第 11(6)條容許市建局在財政司司長批准下，將其全部或任何部分的財產作出押記，作為所借取款項的償還保證。儘管該項條文依循被廢除條例第 7(4)條，但亦請閣下考慮應否同時訂明市建局就其財產所作的押記，亦須作為繳付所借款額的利息的保證。

第 21 條 反對擬藉發展項目方式實施的項目

市建局如在公布期內未有接獲反對書，是否需要向規劃環境地政局局長(下稱“局長”)呈交有關發展項目，以便局長授權進行該項目？市建局會如何處理在公布期結束後接獲的反對書？倘在任何情況下均須獲局長授權才能進行發展項目，是否需要在第 24(1)及(2)條中訂明時限，規定市建局須在該時限內向局長提出申請，要求他建議在該等情況下收回土地？

政府當局有否考慮在第 21(4)條中，就局長考慮有關發展項目及反對書以決定是否授權市建局著手進行該項目訂立時限？

受影響人士就局長根據第 21(4)條所作的決定，可否提出覆核或上訴？

第 22 條 發展計劃

本人注意到，第 22(3)至(9)條依循被廢除條例第 13 及 14 條，當中提述《城市規劃條例》(第 131 章)及其特定條文(第 3、4、9 及 16 條)。閣下諒必知道當局快將提交廢除《城市規劃條例》的條例草案。在小組委員會會議上，閣下曾提到日後在《城市規劃條例》廢除後，《市區重建局條例草案》無須作出相應修正。請詳加解釋。

第(5)款訂明，市建局可將圖則呈交城市規劃委員會批准。第(6)至(9)款提述核准圖。然而，根據《城市規劃條例》的現行規定，核准圖是行政長官會同行政會議按照該條例第 9 條核准的草圖。城市規劃委員會只是獲授權根據該條例第 4 條核准總綱發展藍圖。

《城市規劃條例》第 5 條提述“規劃委員會認為適宜公布”的草圖。請研究白紙條例草案第 22 條的草擬方式能否予以改善，例如用“考慮”一詞取代“批准”，以及用“認為該圖則適宜公布”一語取代“批准該圖則”。

第 24 條 局長建議收回土地的權力

第 24(1)條訂明，市建局可向局長提出申請，要求他向行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》(第 124 章)收回土地。在此方面：

- (a) 與被廢除條例不同，白紙條例草案並無作出限制，規定市建局須在無法於提出申請前獲取有關土地的情況下，才能向局長提出申請。請說明市建局在向局長提出申請方面是否具有不受約束的權利(只須遵照第(2)款所訂期限行事)。
- (b) 第(1)(a)款就發展計劃提述《城市規劃條例》第 9 條，第(1)(b)款則提述局長對發展項目的授權。本人先前就第 21 及 22 條提出的意見，亦適用於該等條款。

政府當局故意撤銷被廢除條例所訂一項條件，就是規劃環境地政局局長信納土地發展公司(現為市建局)已採取一切合理步驟以其他方法獲取土地，包括曾洽商以公平合理的條款購買該土地。當局的政策目的是否容許局長建議收回土地，不論市建局有否採取任何步驟獲取有關土地？

第(3)(a)款預計市建局可把依據局長所作建議收回的土地售予其他人。鑒於如此收回土地會當作《收回土地條例》所指的收回作公共用途，市建局如何以充分理由證明售賣土地符合推定的公共用途？

第 6(2)(o)條授權市建局按其認為適當的條款及條件，將任何土地出售或以其他方式處置。第 5(c)條訂明，市建局的宗旨之一是騰出土地以應付各種發展需要。在市建局提出要行使其賣地權力時，根據第 25 條徵求行政長官會同行政會議批准是否唯一的制衡？

第 25 條 根據《收回土地條例》收回的土地的處置

第 25 條規定，市建局不得出售或處置其湊集的土地，包括收回的土地，除非行政長官會同行政會議已事先批准。如此出售或處置土地的審批準則為何？受影響人士可否就有關決定提出覆核或上訴？

根據《收回土地條例》第 5 條，在憲報刊登收回土地公告後的 1 個月屆滿或由行政長官授權的較長期限屆滿時，有關土地如屬土地的不分割份數，須歸屬財政司法團所有；在所有其他情況下，則須歸還政府。市建局透過何種機制可取得所收回土地的業權，以便將土地售予其他人？

第 26 條 進入及視察的權力

第 26(1)條與被廢除條例第 16(1)(a)條相若，但後者訂明只有在佔用人的同意下，或(如沒有佔用人或未能尋獲佔用人)在擁有人的同意下，才能於日間任何合理時間行使有關權力。請解釋現時為何免除該項限制。

第 30 條 《土地發展公司條例》的廢除

請確定第 II 至 VIII 部會在同一天開始實施。

摘要說明

第 6(b)段不慎把市建局須擬備的業務計劃指明為未來 5 年的計劃。

助理法律顧問
黃思敏

副本致：律政司(高級助理法律草擬專員施格致先生)
法律顧問
總主任(1)1

1999 年 11 月 12 日

M1367

(12) in PELB(UR) 25/99/12 (99)

LS/M/4/99-00

電話.: 2848 2598

傳真.: 2905 1002

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
法律事務部
助理法律顧問
黃思敏女士

黃女士：

市區重建局條例草案（白紙條例草案）

1999 年 11 月 12 日來信收悉。對來信提出的問題，我的意見如下：

(a) 草案第 5 條 - 市建局的宗旨

草案第 5(e)條訂定市區重建局（市建局）可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及執行該等命令指派予市建局的其他職責。類似條文可在《土地發展公司條例》（第 15 章）第 4(c)條找到，但自土地發展公司（公司）在 1988 年 1 月成立以來一直沒有使用過這項條文。

我們的用意是將該等命令納入為行政命令而並非納入為附屬法例。該等命令所涵蓋的活動和職責應有助於達到條例草案第 5(a)、(b)、(c)和(d)條所列出的宗旨、或為了達到該等宗旨而附帶引起的事情。

(b) 草案第 7 條 - 成員須申報利害關係

草案第 7(5)(c)條禁止市建局董事會成員就與他在任何方面有直接或間接的利害關係的事宜上，以董事會成員身分投票或以其他方式行事，除非他獲得主持該次董事會會議的人的准許，或在他是主持該次會議的人的情況下，獲得出席該次會議的其他成員中多數人的准許。這項條文與《機場管理條例》(第 483 章)第 13(2)(c)條的條文相似。

有些屬專業人士的非執行董事，往往在市建局訂立或擬訂立的合約中，有着輕微或間接的利害關係，因此對於任何身為專業人士的非執行董事，如只因他有着輕微的利害關係而阻止他以董事會成員身分投票，將會妨礙董事會的有效運作。我們認為所建議的安排是個折衷辦法，能夠在兩者之間取得平衡。

(c) 草案第 11 條 - 借款權力

草案第 11(6)條訂定，市建局在財政司司長批准下，可將其全部或任何部分的財產作出押記，作為所借取款項的償還保證。這項條文是依照《土地發展公司》第 7(4)條的條文而訂定的。

我們認為“所借取款項的償還”包括償還所借取的款項以及利息。

(d) 草案第 21 條 - 反對擬藉發展項目方式實施的項目

市建局即使在公布期內沒有接到任何反對書，也必須將發展項目呈交規劃環境地政局局長核准。

第 24(1)條的用意，是確保市建局不會在發展項目尚未獲得規劃環境地政局局長批准前，便向該局局長申請建議收地。

第 24(2)條的用意，是確保市建局會盡快向規劃環境地政局局長申請收地，由於受發展項目影響的居民均希望得知其土地會何時收回，所以這點至為重要。

對於規劃環境地政局局長審核申請項目和反對書，就是否授權市建局着手進行有關項目作出決定，應否在第 21(4)條設定時限，我們認為不必設此規定。規劃環境地政局局長可能需要查問反對書的內容，並與市建局討論修改建議，因此，設下法定時限未必有用。

對於規劃環境地政局局長根據第 21(4)條作出的決定，條例草案並無條文容許覆核或提出上訴，

(e) 草案第 22 條 - 發展計劃

本局稍後會提出《城市規劃條例草案》，以便廢除現行的《城市規劃條例》(第 131 章)，並取而代之。假如《城市規劃條例草案》較《市區重建局條例草案》首先獲得通過，我們便會修訂《市區重建局條例草案》。同樣情形，假如《市區重建局條例草案》較《城市規劃條例草案》首先獲得通過，我們便會修訂《城市規劃條例草案》，把新的《市區重建局條例》的相應修訂包括在內。

草案第 22 條主要參照《土地發展公司條例》第 13 及 14 條制訂。我們同意條例草案所用字眼與《城市規劃條例》第 5 條並不完全相符的說法；因此，我們會將該條再仔細參詳，並研究你們所建議的修訂是否更為合適。

(f) 草案第 24 條 - 局長建議收回土地的權力

土地徵集過程須花大量時間，是土發公司需時良久才能落實市區重建項目的主要原因。此外，與物業業主的冗長磋商亦大幅增加了土發公司項目的發展成本。

根據《土地發展公司條例》，土發公司首先須採取一切合理步驟，來洽商購買範圍內受影響的物業。這個過程通常須與業主進行漫長磋商。如有任何物業，土發公司最終未能收購，便須請局長向行政長官會同行政會議建議收回這些仍未能取得的物業。

為加快進行這項程序，市建局無須再為其市區重建項目先進行磋商來收購所需土地，市建局將獲准向局長申請要求他向行政長官會同行政會議建議收回所需土地。有關政策的意向是局長可以建議收回土地，無須理會市建局是否已採取行動來購得該地。

第 25 條並不是在市建局建議行使出售權力時唯一發揮制衡作用的條文。根據政府的市區重建策略，市建局須擬備一份事務計劃草案，列明未來 5 年的建議計劃項目，包括各項目的預計收支（第 18 條）。同時，該局亦要擬備一份周年業務計劃草案，列明下個財政年度須落實的項目（第 19 條）。市建局每年須向財政司司長提交其事務計劃草案和業務計劃草案，以供批核。當局亦有機會審議任何市建局提出關於出售或處置收回土地的建議。

(g) 草案第 25 條 - 根據《收回土地條例》收回的土地的處置

第 25(1)條訂明市建局不得出售或處置其為某發展計劃或發展項目而湊集的土地，包括根據《收回土地條例》（第 124 章）收回的土地，除非行政長官會同行政會議已事先批准如此出售或處置土地一事。有關的政策意向是當局只會在特殊情況下及基於公眾利益才批准出售或處置土地。

市建局如要取得收回土地的業權，一般程序是由政府批出。

(h) 草案第 26 條 - 進入及視察的權力

在實施某個項目前，市建局須在憲報公布開始實施日期，並須展示該項目的一般資料讓市民查閱（第 20 條）。公布項目開始實施日期的目的，是要訂定一個截算日期，以便釐定向受影響物業業主及租戶發放特惠津貼的金額，以及受影響租戶獲安置的資格。市建局公布開始實施日期後，會隨即進行凍結人口登記（盡可能於同日內完成），以釐定有關人士獲安置的資格及獲發的特惠津貼額。有鑑於此，市建局會獲提供適當的資源，供安置受影響人士之用。

草案第 26 條為進入及視察的權力訂定條文。為求盡快完成凍結人口登記，市建局或有需要於晚上繼續進行調查，以期避免“冒名頂替者”搬入，以騙取安置資格。

(i) 草案第 30 條 - 《土地發展公司條例》的廢除

政府的原意是第 II 至 VIII 部會同日生效。

(j) 摘要說明

我們建議修訂摘要說明第 6(b)段，使解作“草案第 19 條規定市建局須就下個財政年度擬備周年業務計劃”。

規劃環境地政局局長

(余志穩代行)

副本送：律政司
(經辦人：施格致先生)

1999 年 11 月 16 日