

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1442/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會 特別會議紀要

日 期：2002年2月8日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：鄧兆棠議員, JP (主席)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP

其他出席議員：陳婉嫻議員, JP
馮檢基議員

缺席委員：黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP
霍震霆議員, SBS, JP
黃成智議員

出席公職人員：規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)
張少卿小姐

規劃地政局首席助理局長(市區重建)
聶世蘭女士

市區重建局主席
劉華森博士

市區重建局行政總監
林中麟先生

列席秘書 : 總主任(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

經辦人／部門

I. 市區重建局的工作計劃

- (立法會 CB(1)1011/01-02(01)號文件 —— 政府當局提供的文件
- 立法會 CB(1)900/01-02 號文件 —— 2002年1月25日內務委員會會議文件——關於“前土地發展公司25個未完成項目延遲實施的事宜”的事務委員會報告
- 立法會 CB(1)825/01-02(01)號文件 —— 政府當局提供的文件
- 立法會 CB(1)760/01-02(01)號文件 —— 題為“收回市區土地及補償安排——供業主、佔用人及測量師參考的指引”的小冊子
- 立法會 CB(1)217/01-02(01)號文件 —— 規劃地政局所提供題為“市區重建策略——市區重建，以人為先”的資料冊子
- 立法會 CB(1)843/01-02(01)號文件 —— 立法會秘書處擬備的關於“政府當局就市區重建作出的承諾”的文件)

主席表示，事務委員會在2002年1月22日上次特別會議上討論市區重建局(下稱“市建局”)的工作計劃後已向內務委員會提交報告，反映議員對土地發展公司(下稱“土發公司”)25個未完成項目延遲實施一事的關注(立法會CB(1)900/01-02號文件)。根據內務委員會在2002年1月25日會議席上商定的安排，內務委員會主席其後向政務司司長轉達議員關注的事項。

2. 主席表示，是次特別會議的目的是跟進在2002年1月22日上次特別會議上進行的討論。按照事務委員會所作的決定，市建局主席獲邀出席是次會議。

申報利益

3. 劉炳章議員作出申報，表明他是市建局董事會的非執行董事。

規劃地政局副局長作出簡介

4. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)向委員簡介政府當局提供的文件。她特別提到立法會秘書處所擬題為“政府當局就市區重建作出的承諾”的文件內多項承諾的跟進工作已經完成。她又表示，市建局已在2002年2月5日將其首個5年期業務綱領草案及首個周年業務計劃草案呈交財政司司長批准。政府現正研究該兩個草案，以期盡快完成處理程序。

市建局主席作出簡介

5. 市建局主席表示，《市區重建局條例》(第563章)在2000年6月獲得通過後，土發公司於2000年11月成立了專責小組，為市建局首個5年期業務綱領草案進行籌備工作。市建局在2001年5月1日成立後，此項工作便由該局接手負責。市建局主席指出此項工作殊不容易，因為市建局需要達到在20年內推行市區重建計劃的目標，當中包括200個新項目和25個土發公司未完成的項目。與此同時，該局亦要實踐市區重建的主要目標，即重建、修復、更新和保存建築物此四大目標。為達到在20年內實施225個重建項目的目標，市建局平均每年要實施11個項目左右。因此，市建局董事會完全明白有需要加快本身的工作。在此方面，市建局主席指出：

- (a) 市建局已進行重整架構工作，以便在組織架構上能配合《市區重建局條例》所訂該局的新任務和法定職能；
- (b) 市建局會與政府研究精簡收地程序的可行性，以期把完成市區重建項目收地程序平均所需的時間由6、7年縮短至兩年；
- (c) 市建局已徵得財政司司長批准，可以提早推行土發公司25個未完成項目的其中3個。該局在2002年1月11日宣布展開3個“提早推行”的項目，分別為灣仔莊士敦道重建

項目、深水埗福榮街／福華街重建項目及大角咀櫻桃街重建項目，並在2002年1月11日至1月14日期間進行居民登記；及

- (d) 市建局首個5年期業務綱領草案及首個周年業務計劃草案一經財政司司長批准，該局便會立即開始實施有關業務綱領和業務計劃。

討論

市建局首個5年期業務綱領草案

6. 議員欣悉市建局已將其首個5年期業務綱領草案和首個周年業務計劃草案呈交財務司司長批准。為使為期20年的市區重建計劃得以盡早推行，議員促請政府加快進行該兩個草案的審核工作，以便財政司司長早日作出批准。涂謹申議員詢問預期財政司司長將於何時作出批准。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)向議員保證，政府同樣關注市區重建計劃須盡早推行一事。由於兩個草案呈交政府僅短短數天，而它們又是市建局首個5年期業務綱領草案及首個周年業務計劃草案，因此政府需要一些時間詳加研究。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為在現階段評論財政司司長將於何時作出批准，未免言之尚早。不過，鑒於該兩個草案涵蓋的年期分別是由2002／03財政年度開始起計的5年和1年，她本人的工作時間表是最遲在2002年3月底完成兩個草案的處理程序。涂謹申議員認為這個目標日期可以接受。

7. 涂謹申議員詢問實施兩個草案所涵蓋的市區重建項目需要多少財政資源。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)認為，在現階段當政府還在研究該兩個草案的時候提供一個粗略的數字，實在意義不大。政府須評估草案內的提案計劃是否符合《市區重建局條例》和市區重建策略，以及就財務事宜所作的假設和推算是否合理。

8. 陳偉業議員認為市建局的工作進度太慢。他希望5年期業務綱領會就市區重建項目的推行工作列出明確的方向及時間表，並能達致制定《市區重建局條例》的目標。延遲實施市區重建項目，不應歸咎於實踐市區重建四大目標的需要。市建局主席強調，土發公司管理局和市建局董事會均完全明白有需要盡早實施市區重建項目，並已竭盡所能，務求達到這個目標。但在土發公司過渡至市建局的過程中卻遇到不少困難。現在回想起來，若土發公司在市建局成立前已結束業務，實施市區重建項目的工作效率可能會更高，成效亦可能會更大。

無論如何，只有在政府作出批准並給予財務支持的情況下，重建項目才能展開。現時呈交的兩個草案一經財政司司長批准，市建局便會立即開始進行重建項目。陳偉業議員不同意土發公司應在市建局成立前結束業務的說法。

9. 葉國謙議員詢問獲財政司司長批准的5年期業務綱領會否向外公布。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，由於業務綱領涉及敏感資料，因此不宜披露當中所有內容及過早公布個別重建項目的實施時間。當局會公開若干一般的概括資料，例如業務綱領涵蓋的重建項目總數。關於每個重建項目的詳情，市建局須按《市區重建局條例》的規定於有關項目開始實施的日期前，在憲報刊登實施日期及該項目的一般性質和影響的說明，以便公眾人士表達意見和提出反對。

(會後補註：政府當局所提供關於市建局首個業務綱領和首個業務計劃獲得批准一事的新聞稿已在2002年4月2日隨立法會CB(1)1402/01-02號文件送交委員參閱。)

政府當局就市區重建作出的承諾

10. 關於立法會秘書處擬備的“政府當局就市區重建作出的承諾”一覽(立法會CB(1)843/01-02(01)號文件)，馮檢基議員對政府當局會否信守其自討論《市區重建局條例草案》以來所作的各項承諾深表關注，尤以下列事項為然：

- (a) 建議市建局提出比政府收地補償條款更優厚的收購條款，以鼓勵住宅物業業主把其物業售予市建局(承諾一覽第22(b)項——規劃地政局局長於2001年3月8日致事務委員會秘書的函件)；
- (b) 建議市建局就土發公司25個未完成的項目訂立收購條款時，應顧及在進行有關項目的地區內居民已等候重建多時的情況(承諾一覽第23項——規劃地政局局長於2001年3月8日致事務委員會秘書的函件)；及
- (c) 建議市建局優先處理土發公司25個未完成的項目(承諾一覽第15項——規劃地政局局長於2001年3月8日致事務委員會秘書的函件)。

市建局的收購條款

11. 關於上文第10(a)及10(b)段，馮檢基議員知悉市建局已決定用7年樓齡的單位作為支付予有關業主的自置居所津貼的計算基礎。他對此決定感到失望，因為這只是與政府的收地補償條款看齊，而非較該等條款更加優厚。他認為前規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)余志穩先生代表規劃地政局局長簽發2001年3月8日的函件時誤導議員，令他們以為市建局提出的收購條款會比政府的收地補償條款更為優厚。陳偉業議員認為議員在公職人員不在場時對其作出評論並不公平。

12. 陳婉嫻議員明白馮檢基議員的感受。她複述在政府當局於2001年提議用7年樓齡單位作為向受政府收地影響的住宅物業業主支付自置居所津貼的計算基礎時，部分議員及有關居民認為應用5年樓齡的單位作為計算基礎。他們有些保留原有的意見，有些最後接納了政府當局的建議，因為據他們所理解，市建局會提出比政府收地補償條款更優厚的收購條款。陳議員認為，為保持政府的公信力，政府應強烈要求市建局提出較優厚的收購條款，例如用5年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎。她強調，雖然規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)一職出現人事變動，但政府當局有責任信守其就市區重建作出的承諾。

13. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，政府當局並無誤導議員，而儘管有關職位出現人事變動，但當局定會信守承諾。她希望此點會記錄在案。她亦請議員留意規劃地政局局長2001年3月8日的函件，當中清楚表明市建局的收購政策在該局成立後會由該局董事會決定，以及政府會建議市建局提出比政府收地補償條款更優厚的收購條款，以鼓勵住宅物業業主把其物業售予市建局。政府已向市建局提出有關建議，該局至今未有作出任何與建議相違背的行動。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)又指出，前規劃地政局局長在2001年3月30日的財務委員會會議上已重申，政府不宜建議市建局按5年樓齡單位的價值計算自置居所津貼額，因為這樣會有別於其他需要收回土地的項目。

14. 市建局主席向議員保證，市建局董事會在釐定收購條款時會考慮政府的建議。除了用7年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基礎外，該局董事會亦會考慮採取額外措施，鼓勵有關業主將其物業售予市建局。市建局土地、安置及補償委員會現正就市區重建項目的補償安排制訂詳細建議。他又強調，市建局必須求取平衡，

冀能以合理和公平的方式分配資源；長遠而言，該局亦須致力達到市區重建計劃自負盈虧的目標。

15. 馮檢基議員提及2001年6月1日在明報刊登的一則報道，當中載述市建局主席表示市區重建項目在憲報公布後，市建局會向行政長官會同行政會議提出申請，以便根據《收回土地條例》(第124章)收地進行重建項目，同時亦會向有關業主提出收購條款。在行政長官作出批准後，市建局便會運用“尚方寶劍”(即《收回土地條例》)進行強制收地工作。馮議員關注到有關業主在此情況下別無選擇，惟有接受市建局的收購條款。市建局主席認為他不宜就報章的報道置評。但他澄清，市建局沒有“尚方寶劍”；無論是市建局項目還是非市建局項目的收地工作，均按《收回土地條例》的規定進行。

土發公司25個未完成的項目

16. 關於上文第10(c)段，議員強烈要求市建局優先處理土發公司25個未完成的項目，並加快該等項目的推行工作。市建局主席回應議員時表示，除市建局公布的3個“提早推行”的項目外，其餘22個未完成的土發公司項目亦已納入5年期業務綱領草案所涵蓋的項目名單內。在該22個項目中，有些排在名單的較前位置，有些則排在名單的中間位置。在編排實施重建項目的優先次序時，市建局曾考慮多項因素，例如重建區的狀況。陳婉嫻議員指出，土發公司在1998年公布該25個項目前應已考慮重建區的狀況。土發公司當時決定先行公布該25個項目而非其他項目，證明所涉25個重建區的狀況較差。現在過了5年，有關重建區的狀況已進一步轉壞。有關業主／居民不清楚該等項目會在何時開始實施，因而面對一個難題，就是不知應為樓宇進行維修保養工程，還是應再把該等工程押後。重建項目的推行工作若一拖再拖，對他們實有欠公平。因此，陳議員促請市建局將該25個項目列為第一優先處理項目。鑒於市建局已公布3個“提早推行”的項目，該局應把其餘22個項目編在5年期業務綱領所涵蓋的項目名單第1至22位。涂謹申議員贊同陳議員的見解。

17. 市建局主席表示，他曾到有關重建區進行實地視察，完全明白受土發公司25個未完成項目影響的居民和業主所遇到的困難。他向議員保證會在切實可行範圍內，盡量優先處理其餘22個項目。葉國謙議員認為，市建局應向外公布該22個項目的實施時間表，令關注重建的市民放心。市建局主席表示，在5年期業務綱領草案內建議的時間表如獲財政司司長批准，日後仍須每年進行檢討。在擬備周年業務計劃時，市建局董事會亦會檢討

重建項目的優先次序。如有緊急重建項目，例如市建局認為樓宇已構成必須處理的安全和保安問題時，便會對項目優先次序作出調整。議員強調，除緊急項目外，有關的22個項目應列作第一優先處理項目。葉議員要求市建局考慮在3年內展開該22個項目。

樓換樓計劃

18. 市建局主席回應葉國謙議員時表示，市建局管理層正與政府商討採用樓換樓計劃的可行性，其中一些實際問題尚待審慎研究和解決，例如應以單位的大小還是價值作為樓換樓的標準。

市建局的運作模式

19. 以荃灣“七街”和楊屋道的重建項目為例，陳偉業議員十分擔心市建局會變成私人發展商的收地代理機構，以及會出現市建局與私人發展商勾結的情況。他強烈反對市建局採用此運作模式，並質疑在此模式下可如何實踐市區重建的目標，尤其是保存歷史建築物。市建局主席澄清，市建局從未與任何私人發展商勾結。鑒於進行市區重建項目需要龐大的財政資源，市建局董事會認為宜採取與私人發展商合作發展的做法，藉以減低風險。這亦可減少在重建項目失誤時政府所須承擔的財務損失。關於荃灣區的重建項目，市建局主席表示市建局已決定透過公開招標方式邀請公眾人士競投。陳議員認為，市建局應事先就招標的詳情包括資格準則、招標程序及評審準則，徵詢議員和公眾的意見。市建局行政總監表示，在市建局董事會於2001年1月31日決定就荃灣區的重建項目進行招標後，市建局現正制訂公開招標的細則，稍後會呈交董事會審議。市建局行政總監進一步回應陳議員和葉國謙議員時證實，荃灣區重建項目及堅尼地城“五街”重建項目先前經城市規劃委員會核准的發展圖則，內容未有作任何更改。

20. 劉炳章議員建議市建局採用一種新的運作模式。在新模式下，市建局會擔當“撮合者”的角色，將舊樓業主／居民與有興趣進行發展的私人發展商“撮合”起來，以便為有關樓宇推行重建項目。劉議員認為，此運作模式的好處是可加快實施市區重建項目、減低市建局進行市區重建項目所承擔的風險，以及避免外界批評市建局與私人發展商勾結。此外，以此模式運作更無須動用公帑。市建局主席指出，劉議員已向市建局董事會反映其在此方面的意見，而其意見亦已記錄在有關董事會會議紀要內。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，

市建局的運作模式由該局自行決定。除非該局建議的運作模式不合法例規定，否則政府不會干預其決定。

21. 鑒於房屋協會(下稱“房協”)現有資源充裕，涂謹申議員認為若市建局與房協合併，以便早日推行更多市區重建項目，實屬具成本效益的做法。他建議政府與市建局認真考慮此建議。劉炳章議員贊同涂議員的看法。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，市建局透過合作發展方式與一些可成為合營夥伴的機構如房協實施市區重建項目，並無違反市區重建的原則。市建局主席表示，市建局會研究與房協合作進行市區重建項目的可行性。

檢討及重新調配市建局的人力資源

22. 劉炳章議員提到政府近期採取的精簡人手措施。他認為市建局亦應檢討其人力資源，避免不必要地擴充人手。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，根據《市區重建局條例》第21條，市建局須在5年期業務綱領草案內訂明實施業務綱領涵蓋的市區重建計劃所需的人手。政府在研究5年期業務綱領時，會考慮該等人手需求是否合理。

23. 劉炳章議員建議政府和市建局研究可否在政府部門與市建局之間重新調配人手，以便有效運用人力資源。他促請政府擔當主動積極的角色，以解決在政府部門與公營機構之間重新調配人力資源所涉及的技術問題，例如因兩者的薪酬結構及薪級存在差距而引起的問題。他又建議政府考慮在各部門之間採取更有效的人手調配措施，以節省人手開支和避免人手過剩。他注意到，雖然建築署最近進行的資源重整計劃可能會令該部門的職位數目減少，但另一部門正計劃開設職級相若的職位。依他之見，政府當局應考慮將建築署多出的人手調往該另一部門。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，她會把劉議員的意見轉達公務員事務局。

政府當局

市建局的透明度

24. 關於《市區重建策略》第9段所述市建局董事會應向公眾負責，而其運作亦應公開及具透明度，馮檢基議員促請市建局採取房屋委員會的做法，即以閉門方式舉行工作會議，至於有關政策事宜的討論，則以公開會議形式進行。馮議員認為這樣可提高市建局的透明度，使公眾人士亦能旁聽市建局的會議。市建局主席回應時指出，一位立法會議員剛以書面向市建局董事會提出相同意見，市建局的管理層現正研究此事。市建局行政總

經辦人／部門

監補充，他們的意向是在切實可行範圍內，盡量讓市建局的會議以公開形式舉行。

II. 其他事項

25. 議事完畢，會議在上午10時15分結束。

立法會秘書處
2002年4月9日