

# 《市區重建局條例草案》

## 諮詢文件

規劃環境地政局

一九九九年十月

## 前言

本冊子載有《市區重建局條例草案》，以及臚列該條例草案要點的諮詢文件。該條例草案剛以白紙條例草案形式在政府憲報刊登，藉以徵詢公眾意見。

任何人士如欲就條例草案提出意見，請在一九九九年十二月三日或之前，以書面送交以下決策局：

香港  
中環花園道  
美利大廈 9 樓  
規劃環境地政局

圖文傳真：2905 1002

電子郵件：[urabill@pelb.gov.hk](mailto:urabill@pelb.gov.hk)

## 目錄

<u>部分</u>	<u>頁數</u>
諮詢文件	1-10
白紙條例草案	11-42



# 《市區重建局條例草案》

## 諮詢文件

### 引言

行政長官於一九九九年《施政報告》中，宣布在二零零零年成立一個名為市區重建局（市建局）的法定機構，以便實施政府為廿一世紀發展而制定的市區重建策略。新成立的市建局將會替代現時的土地發展公司（土發公司），並接管其所有資產和負債，包括正在進行中的重建項目。政府提出成立市建局的建議，列載於《市區重建局條例草案》內，該條例草案以白紙條例草案形式在政府憲報中公布（請參閱附件），以徵詢公眾意見。

### 背景資料

2. 一九九五年七月，政府就市區重建工作發出諮詢文件，提出一系列加快市區重建和重修的建議。經過諮詢公眾以後，政府於一九九六年六月發表了「香港市區重建」政策文件，文件中提出的多項措施，大部分現已實施。該政策文件亦建議成立一個新的法定機構，以推行新的市區重建策略。《市區重建局條例草案》旨在為市建局的成立和運作訂立法律架構。

3. 土發公司於一九八八年成立，一直肩負市區重建的重擔，完成了多項重建計劃，但也經歷不少困難，這些困難包括：

- (a) 過往市區重建的理念，是重建工作長遠來說可以完全自負盈虧的方式進行。但由於缺乏有利可圖的重建項目，加上物業市道的狀況，我們或將不能繼續以這形式進行重建工作；
- (b) 由於土發公司往往須與業主進行的冗長的商議，這不但延長了徵集土地的過程，亦增加了土發公司重建項目的財務負擔；以及
- (c) 為著貫徹重建項目不會令任何人無家可歸的承諾，土發公司的市區重建步伐因本身的安置資源有限而受到限制。

4. 以往，在重建層數較少的樓宇方面，私人的發展商擔當了重要的角色；當時購入須予重建的物業較為容易，較高的發展收益亦令重建項目有利可圖。時至今日，由於層數較少而具重建潛力的樓宇不多，徵集土地的過程缺乏把握並且時冗長，故私人發展商近年對市區的興趣已轉淡。因此，我們需要以一個新的方式去進行市區重建。

5. 市區重建的目的，並非僅在拆卸殘舊的樓宇，然後以新建的取代。政府的目標，是要進行更全面的規劃，以改善較舊市區的整體環境。

6. 政府的策略是透過及時的市區重建計劃，不斷把本港市區的結構更新。市區重建計劃的主要目標包括：

- (a) 改善香港的市區環境及布局設計，把破舊及老化的地區重建成經妥善規劃，並設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新建區；
- (b) 更充分地利用失修的舊區及未獲充份利用的工業區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；
- (c) 防止市區老化，促進個別樓宇的維修和改善，範圍包括樓宇的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全，並促進改善該等樓宇附近環境的外觀及狀況；
- (d) 保存在市區重建區內具歷史、文化及建築價值的建築物；以及
- (e) 進行促進和利便市區重建的其他工作。

7. 市建局將會推行按照市區重建策略而制定的市區重建計劃。

## 市區重建局條例草案

8. 政府在草擬《市區重建局條例草案》的過程中，已把上述各項目標納入考慮範圍。條例草案由 32 項條款(分為八部)及一個附表組成，其要點於以下各段扼要說明。

### 導言(第 I 部)

9. 這部的內容包括條例的簡稱，以及有關規劃環境地政局局長(局長)指定條例實施日期的條文(第 1 條)。第 2 條界定條例草案內若干用詞的釋義。

### 市區重建局(第 II 部)

10. 市建局將包括一個董事會，作為其管理組織及管理局。行政長官將委任一名主席、其他兩名執行董事、七名由非公職人員擔任的非執行董事，以及四名由公職人員擔任的非執行董事進入董事會(第 4 條)。市建局主席將會既是主席，亦是執行董事，以提高對公眾的問責性。由於主席將會執行管理職務，因此無須依照土發公司現行的做法，委任一名總裁來處理市建局的日常事務。



11. 市建局的宗旨及權力載於**第 5 及 6 條**之內。**第 5 條**說明市建局的宗旨，反映政府在市區重建方面的整體目標。相對於《土地發展公司條例》來說，市建局的宗旨較為全面及平衡，包括了重建破舊的樓宇及重修保養欠佳的樓宇。

### 向公眾負責(第 III 部)

12. 條例草案所載部分條文，旨在提高市建局作為法定公共機構向公眾的問責性。市建局董事會的成員須以書面申報利害關係，所有申報的利害關係將會記錄下來。此外，市建局亦會設立一份有關申報利益的登記冊，供公眾人士查閱(**第 7 條**)。

13. 為確保市建局在討論一些可能影響公眾利益的事務時，能顧及公眾利益，**第 8 條**規定市建局董事會的公職人員有責任指出有關的公眾利益，以及市建局的行動或工作會如何影響這些利益。

### 財政條文(第 IV 部)

14. 政府正考慮不同模式為市區重建進行重建項目擬訂財務安排，研究一系列措施，藉以提高重建項目財政上的可行性。我們正研究若放寬重建地區的地積比率限制，以及在計算建築樓面面積時豁免「政府/團體/社區」設施所佔的面積，

對有關項目在財政方面的裨益。我們亦正探討豁免市區重建地段補地價、提供貸款資助市建局的重建項目，以及綜合考慮重建方案，以有利可圖的項目補貼可能虧蝕的項目，從項目的合併發展吸引私人發展商參與其事。我們正研究以上措施的安排細則和所帶來的影響。我們的最終目標，是要訂立一個長遠來說能達致財政自給的安排。

15. 在不影響最終採用的財務安排的情況下，條例草案已訂立**第 11 和 12 條**，賦權予市建局就有關進行市區重建項目借款及貸款。市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力來處理財政，以及對公眾負責（**第 10 條**）。

## 規劃程序（第 V 部）

16. 為了加快推行市區重建計劃，我們會引入新的規劃程序，以處理市建局的發展提案。政府將會制定一套市區重建策略，藉此提出市建局應優先進行的項目，而市建局亦可進行土發公司尚未完成的项目。根據政府的市區重建策略，市建局須擬備一份臚列未來五年重建項目的事務計劃草案（**第 18 條**），以及一份列明將於下一財政年度進行的項目的周年業務計劃草案（**第 19 條**），並須每年把事務計劃草案和業務計劃草案呈交財政司司長批准。

17. 上述的程序，令市建局在制定有關項目的計劃時可以更加靈活變通。市建局只要按照政府的市區重建策略所訂的指標和指引運作，便毋須逐一就每個提案向政府申請批准。這項規劃程序亦可確保政府對市建局實施適當程度的監管。為了讓市建局彈性地就個別提案進行規劃，新程序容許該局在有的適當理由的情況下，為政府在市區重建策略以外的地區擬訂發展提案。

### 發展項目的公布

18. 在實施一項發展項目前，市建局須在政府憲報公布該項目開始實施的日期，並展示該項目的一般資料，供公眾查閱（第 20 條）。有關的項目可藉「發展計劃」（第 22 條），或「發展項目」的形式（第 23 條）進行。進行「發展計劃」，須修改分區計劃大綱圖有關該項目用地的規劃用途，但「發展項目」則無須進行這種修改。有關項目首次刊登憲報的日期，將作為該項目的開始實施日期。

19. 公布有關項目的開始實施日期，目的是為訂出一個截算日期，用以決定受影響業主及租戶可以領取的特惠津貼，以及決定受影響租戶是否合乎安置的資格。在公布開始實施的日期後，市建局會立刻進行凍結人口調查，以便就上述事項作出決定。

20. 在「發展項目」公布後，任何人士如受該項目影響，均有權提出反對。有關處理反對書的程序，條例草案第 21 條已詳細說明。

21. 至於「發展計劃」，如有人按《城市規劃條例》提出反對，城市規劃委員會會依照該條例辦理。

## 土地的收回及處置(第 VI 部)

22. 土發公司往往要花很長時間才能完成市區重建項目，主要原因在於徵集土地的程序需時。按照現行機制，土發公司必須先採取所有合理步驟，收購重建區內受影響的物業。這方面的工作通常涉及與業主進行冗長的商議。土發公司於採取所有合理步驟後，若果尚有無法收購的物業，才可要求局長向行政長官會同行政會議提出收回有關物業的建議。

23. 為了加快土地徵集的過程，條例草案賦予市建局權力，讓該局可就市區重建項目申請直接收回所需的土地，而無須先與有關人士進行商議，以徵集所需土地。收地申請須由行政長官會同行政會議批准(第 24 條)。根據《收回土地條例》的規定，受影響的物業業主均會獲得公平的補償。

24. 就“發展項目”而言，市建局必須在該項目獲局長授權進行後 12 個月內，提出收地申請。至於“發展計劃”，則市建局必須在根據《城市規劃條例》就該計劃擬備的圖則，獲行政長官會同行政會議根據該條例第 9 條通過後的 12 個月內，提出收地申請（**第 24 條**）。

### 雜項(第 VII 部)

25. 這部的內容包括雜項條文，例如賦權予局長從市建局取得所需資料（**第 27 條**）、賦予行政長官對市建局作出指示的權力（**第 28 條**），以及就市建局訂立所需附例訂定有關程序和條件（**第 29 條**）。

### 過渡性條文(第 VIII 部)

26. 這部所訂的條文涵蓋過渡性事宜，包括訂明土發公司會在市建局成立之時解散（**第 30 條**），土發公司的所有資產與負債，包括其財產、文件、帳目及合約協議等，均會移交市建局（**第 31 條**）。為加快進行土發公司未完成的項目，市建局在有適當理由提交局長的情況下，可就這些項目申請直接收回土發公司或市建局未能收回的物業（**第 30 條**）。

## 徵詢意見

27. 《市區重建局條例草案》一經制定，便會取代及廢除《土地發展公司條例》，從而為市建局的成立提供法律依據。新法例不但會對土地擁有人、租戶及發展商的利益產生影響，亦與各界人士的利益攸關。

28. 請就白紙條例草案提出意見。政府考慮過公眾的意見後，便會把條例草案定稿，然後提交立法會審議。

政府總部  
規劃環境地政局  
一九九九年十月