

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局

香港花園道美利大廈九樓



Housing, Planning and Lands
Bureau

9/F, Murray Building
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HPLB(UR)70/41/85 Pt.17

來函檔號 Your Ref. CB1/PL/PLW

電話 Tel.: 2848 2552

傳真 Fax: 2905 1002

香港中環

昃臣道 8 號

立法會大樓

規劃地政及工程事務委員會秘書

薛鳳鳴女士

傳真

(傳真號碼：2810 1691)

薛女士：

**根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
就強制售賣指明類別地段
調低所須不分割份數的申請門檻的建議**

2006 年 10 月 27 日來信收悉，信中轉達一名市民就上述事宜所提出的問題及關注。現應要求回覆如下。

保障私有產權

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》已列有條文，保障在土地強制售賣的申請／售賣令下，有關地段上建築物的少數份數擁有人的權益。舉例來說，除非土地審裁處信納個別強制售賣令申請已經符合各項條件／規定，當中包括申請人已採取合理步驟，以公平及合理的條件獲取該地段的所有不分割份數，否則土地審裁處不得作出售賣令。土地審裁處也可下令以拍賣方式售賣有關地段，而底價則由土地審裁處釐定。售賣地段所得收益會根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》所載的規定，按比例攤分予每一名多數份數擁有人及少數份數擁有人。

公眾諮詢

爲了進一步促進私人參與土地重新發展，我們較早前進行了公眾諮詢，建議利用《土地（爲重新發展而強制售賣）條例》的現有機制，指明三種地段類別可採用不少於 80% 的不分割份數，作爲較低的強制售賣土地的申請門檻。

在諮詢期內，我們舉辦了兩次公眾論壇、兩次業主團體的討論會，以及一次包括學者、業主代表及建築界專業人士的聚焦小組討論會。公眾論壇與討論會的參加人數合共約有 140 人。我們並借助民政事務局「公眾事務論壇」的網上討論平台，促進公眾更廣泛參與討論有關課題。

除了舉辦公眾論壇及討論會外，我們也諮詢了立法會規劃地政及工程事務委員會、土地及建設諮詢委員會，以及各區區議會的正／副主席。此外，我們也出席了由不同區議會及業界所舉辦的多個簡介會及會議。

我們現正分析所收到的意見，以訂定未來路向。我們會在促進私人參與土地重新發展與保障個人私有產權之間，取得審慎而細緻的平衡。

電話意見調查

我們聘請了獨立研究機構在 2006 年 4 月 21 至 30 日，按照進行意見調查的慣常做法和程序，就上述建議進行電話意見調查。這項調查成功訪問了大約 1 000 名住在私人物業的居民。約有七成受訪者支持有關建議的大方向。諮詢文件所提出的三個地段類別也獲大多數受訪者的支持。

土地審裁處

土地審裁處是獨立司法機構，並根據《土地（爲重新發展而強制售賣）條例》行使法定職能，審理強制售賣土地的申請。至於物業的估值，《土地（爲重新發展而強制售賣）條例》已訂明應如何爲地段上的物業作出估值。土地審裁處亦可委任對某一科目有專門知識或經驗的人協助審理申請。

下落不明／無法聯絡的業主

有關涉及下落不明／無法聯絡的業主的擬議地段類別，我們充分明白必須訂立明確並具透明度的程序，讓申請人可依循這些程序知會有關業主。倘若諮詢結果顯示公眾支持該擬議地段類別，我們會在附屬法例明確訂明，按照這地段類別申請強制售賣令的申請人須依循的步驟和程序。我們在訂定所需步驟和程序時，會參考其他條例或規例下的類似安排。

「逆權管有」

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》和我們提出的諮詢文件均沒有提及「逆權管有」。

逾 9 000 幢建築物

在立法會規劃地政及工程事務委員會於 2006 年 5 月 11 日的會議上，當局回應一位立法會議員的提問時表示，本港約有 9 000 幢五至九層的建築物。然而，這並不表示擬議的 80%申請門檻均適用於所有有關的建築物。我們並沒有這些建築物的住客數目資料。

新加坡的經驗

新加坡在 1999 年實施《土地業權（分層）法案》(Land Titles (Strata) Act)（《法案》），以設立機制利便集體出售物業作發展用途。簡單來說，該《法案》訂明，凡落成 10 年或以上的發展項目，強制售賣物業的申請門檻為不少於有關地段份數值的 80%，而落成不足 10 年的發展項目，申請門檻則為不少於 90%。當地一個名為「分層業權委員會」(Strata Titles Board)的審裁處，會負責考慮售賣土地的申請，並擔當監督者的角色，確保少數業主的利益得到足夠保障。

我們想指出一點，在擬定有關建議時，我們曾參考海外的相關做法，然而，我們必定會根據香港的情況和市民大眾的意見，訂出最終建議，以提交立法會審議。

房屋及規劃地政局局長

(陳裕昌 代行)

2006 年 11 月 17 日