

電話號碼： 2869 9222
傳真號碼： 2521 7518

便 箋

受文者： 總議會秘書(1)4
經由首席議會秘書(申訴)轉呈

發文者： 高級議會秘書(申訴)1

檔 號： CP/C 760/2006

日 期： 2006年12月27日

對修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的意見

立法會當值議員陳鑑林議員和劉秀成議員於2006年11月28日會晤了蒲崗里物業招標工作小組(下稱"申訴團體")，以聽取他們對修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的意見。會議結束後，申訴部已遵議員指示，致函政府當局跟進此事。在議員察悉房屋及規劃地政局的回應後，申訴部現遵議員指示將修訂上述條例的建議轉介予立法會規劃地政及工程事務委員會跟進。

2. 有關申訴團體的意見、議員的觀點和政府當局的回應載於**附件**，以供參閱。

高級議會秘書(申訴)1

(黃麗容小姐)

連附件

c:memo-760a

對修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的意見

申訴團體的意見

申訴團體的意見如下：

- (a) 申訴團體表示作為慈雲山蒲崗里4幢物業(蒲崗樓、獅子樓、彩雲樓及翠明樓)的業主代表，他們曾於2006年9月15日致函立法會議員，申訴團體當時在意見書中提及，在整合該4幢物業業權的過程中，他們發現逾80%的業主均接受樓宇售價而同意整合業權招標，但當中有個別業主為了自己的利益，趁機要求取得高於大多數業主同意的售價，將其他大多數業主及社會的整體利益置之不理。申訴團體認為，整合業權的業主都是同意議決的招標售價和安排，才簽署有關文件，既然逾80%的業主是自發地整合業權和統一價格出售物業，故此便不存在被強奪私有財產的問題。況且最終收購價格是否合理，仍須由土地審裁處作出裁決。因此，申訴團體要求議員支持當局提出修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第545章)(下稱"該條例")的建議，即是把強制售賣土地的申請門檻由不少於90%的不分割份數調低至不少於80%，惟當局至今仍未將有關建議提交立法會。
- (b) 另一方面，申訴團體關注到當局強制驗樓計劃即將推行，而舊樓業主多數為長者，以蒲崗里4幢舊樓為例，現時樓宇失修，衛生環境惡劣，而80%以上的業主均超過60歲。申訴團體擔憂，雖然這些老年業主希望改善居住環境，但大多數卻未能負擔高昂的維修費用。因此，申訴團體希望議員向當局反映他們的憂慮，並促請當局盡早向立法會提交該條例的修訂建議和告知提交條例的確實日期。申訴團體認為，修訂該條例會有助其他舊樓重建，亦會促進經濟發展。
- (c) 申訴團體希望獲知，根據該條例第3(5)及(6)條規定，已組合業權的業主可否要求行政長官會同行政會議以刊憲的形式將有關物業強制拍賣。
- (d) 申訴團體要求當局改善現行舊樓重建的補價安排，增加補地價的透明度和採用適當的估價方式，藉此鼓勵私人發展商參與舊區重建。

議員的觀點

2. 議員表示支持申訴團體要求修訂該條例的觀點，並瞭解申訴團體就樓宇失修方面難以支付維修費的問題。議員知悉，立法會規劃

地政及工程事務委員會(下稱"事務委員會")曾於2006年5月11日的會議上，討論"根據該條例就強制售賣指明類別地段調低至不少於80%不可分割份數的申請門檻"的建議，以及在2006年10月20日就行政長官2006-2007年施政報告作出討論。當局曾表示，該條例的修訂建議的公眾諮詢工作已完成，當局會就有關的事項向事務委員會匯報，並計劃在本立法年度內，向立法會提交相關的立法建議。因此，議員會要求房屋及規劃地政局告知有關提交修訂建議的確實時間表。

政府當局的回應

3. 政府當局的回應如下：

- (a) 房屋及規劃地政局表示，申訴團體在較早前的諮詢期間，已向該局反映有關意見。及後，他們亦透過不同渠道，積極向該局表達其立場，該局已作出回覆。房屋及規劃地政局表示現正分析收集到的意見，並會一併考慮申訴團體和其他人士的意見，以訂定未來路向。該局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。倘若諮詢結果顯示有關建議普遍獲公眾接納，房屋及規劃地政局計劃在2006／2007立法年度向立法會提交有關附屬法例。
- (b) 關於申訴團體希望獲知，根據該條例第3(5)及(6)條規定，已組合業權的業主可否要求行政長官會同行政會議以刊憲的形式將有關物業強制拍賣，房屋及規劃地政局澄清，根據該條例第3(5)及(6)條，行政長官會同行政會議可藉憲報公告指明某些類別地段，可採用不少於80%的不分割份數，作為土地強制售賣的申請門檻。該條例並不會指明個別物業進行強制售賣。
- (c) 有關申訴團體關注的補地價問題，房屋及規劃地政局解釋，在進行地產項目發展時，假如發展商欲將有關土地作地契條款規定以外的發展，可向地政總署申請修訂土地契約。地政總署會按照一貫的政策，根據該土地在契約修訂前後的市值差額來釐定補地價金額。重建項目並非必須繳補地價，而會視乎個別地段的現有地契條款是否需要作出更改。

立法會秘書處

申訴部

2006年12月27日