

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2282/07-08號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會 特別會議紀要

日 期：2008年3月6日(星期四)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
何俊仁議員
石禮謙議員，SBS, JP
陳偉業議員
林偉強議員，SBS, JP
梁家傑議員，SC
郭家麒議員
張學明議員，SBS, JP

列席議員：陳婉嫻議員，SBS, JP
梁國雄議員
張超雄議員

缺席委員：田北俊議員，GBS, JP
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，GBS, JP
黃宜弘議員，GBS
劉健儀議員，GBS, JP
蔡素玉議員，JP
霍震霆議員，GBS, JP
李永達議員

出席公職人員：發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4
羅翠薇女士

屋宇署助理署長／樓宇(1)
彭達材先生

應邀出席人士：香港地產建設商會

執行委員會主席／規劃、環境及地政小組召集人
簡基富先生／楊光先生

秘書長
龍漢標先生

大角咀區大廈業主組織協會

主席
劉明森先生

個別人士

董紀燦女士

個別人士

毛功遠先生

個別人士

毛宗錚先生

金國大廈小業主

代表
梁國強先生

代表
顧乃康先生

蒲崗樓業主立案法團

委員
陳錦文先生

委員
譚錦鉅先生

協成行集團

副董事總經理
方文雄先生

營運經理
伍兆偉先生

SOS業主陣線

召集人
曾健成先生

代表
褚玲玲女士

個別人土

鄧結儀小姐

個別人土

李豐年先生

興泰大廈業主立案法團

秘書
林秀芳小姐

香港測量師學會

會長
余錦雄先生

副會長
葉滿華先生

雍景台業主委員會

委員
鍾佩蘭小姐

業主
賴燕裳小姐

中西區關注組

召集人
羅雅寧女士

工程界社促會

高級副主席
嚴建平先生

環保觸覺

項目經理
何嘉寶小姐

個別人土

郭斯涯女士

個別人土

呂亞芳女士

新蒲崗居民聯會

主席
李達仁先生

香港房地產建築業協進會有限公司

副會長
劉詩韻女士

安榮社會服務中心

顧問
李美娜小姐

中西區民主力量

成員
嚴家榮先生

關注中西區規劃行動

成員
余文端小姐

個別人士

元朗區議會議員
王威信先生

個別人士

灣仔區議會副主席
吳錦津先生

個別人士

葉美容女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
薛鳳鳴女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 促進私人參與土地重新發展的建議

(立法會CB(1)605/07-08(03)號文件——政府當局提供的關於"促進私人參與土地重新發展的建議"的資料文件)

立法會CB(1)861/07-08號文件——2008年1月22日會議的紀要

立法會CB(1)956/07-08(01)號文件——政府當局提供的關於"《土地(為重新發展而強制售賣)條例》"的資料文件)

主席邀請團體代表陳述其對政府當局建議降低兩種指定地段類別的強制售賣土地申請門檻的意見。

陳述意見

香港地產建設商會

(在會議後接獲並於2008年3月13日發出的立法會CB(1)1055/07-08(01)號文件)

2. 香港地產建設商會執行委員會主席簡基富先生陳述意見，詳情載於有關的意見書。他支持政府當局的建議，因為實施有關建議可透過一個公平合理的方式，更加善用私營機構的資源，促進重建及活化市區的工作。

大角咀區大廈業主組織協會

3. 大角咀區大廈業主組織協會主席劉明森先生表示，若門檻降低至80%，向受影響業主提供更合理或最好是更高的收購價是恰當之舉。

董紀燦女士

(立法會CB(1)916/07-08(01)號文件)

4. 董紀燦女士陳述意見，詳情載於有關的意見書。她堅決反對政府當局所提關於把門檻由90%降低至80%的建議。她認為發展商提出的收購價不足夠讓業主購回一個類似的單位，而有關建議會剝奪業主的私有財產權。

毛功遠先生

5. 毛功遠先生表示，他反對把門檻降低至80%。他質疑為何應剝奪業主的私有財產權。就每項政策決定而言，部分人予以支持是因為政策對他們有利，而其他反對的人則會不滿有關決定。雖然認同城市發展十分重要的觀點，但他指出每個城市均有一些部分應該保留。

毛宗錚先生

6. 毛宗錚先生表示，他強烈反對政府當局所提關於把門檻降低至80%的建議。他表示，不少業主工作多年，就是為了自置物業，追求一個更理想的居住和工作環境。他擔心收購價不足夠讓受影響業主購回一個類似的單位。

金國大廈小業主

(立法會CB(1)963/07-08(01)號文件及在會議後接獲並於2008年3月11日發出的立法會CB(1)1021/07-08(01)號文件)

7. 金國大廈小業主代表梁國強先生陳述意見，詳情載於立法會CB(1)963/07-08(01)號文件。他對於如何保

障小業主的權益表示關注，並認為現行法例提供的保障不足。金國大廈小業主代表顧乃康先生陳述意見，詳情載於立法會CB(1)1021/07-08(01)號文件。他表示強制售賣土地違反《基本法》中與保障私有財產權有關的規定。

蒲崗樓業主立案法團
(立法會CB(1)916/07-08(02)號文件)

8. 蒲崗樓業主立案法團委員譚錦鉅先生陳述意見，詳情載於有關的意見書。他支持政府當局的建議，但同時亦建議土地審裁處在審批強制售賣土地的申請時，不應把樓齡或樓宇的維修保養狀況列為考慮因素。

協成行集團
(在會議後接獲並於2008年3月14日發出的立法會CB(1)1066/07-08(01)號文件)

9. 協成行集團副董事總經理方文雄先生陳述意見，詳情載於有關的意見書。他提出一項建議，就是政府當局的建議應適用於樓齡15年或以上的樓宇，不論其狀況如何。所獲得的不分割份數的百分比應按整合發展地盤的業權計算，不應按地段的業權計算。就下落不明／無法聯絡的業主而言，土地審裁處可暫時代為保管賠償款額。

SOS業主陣線
(立法會CB(1)963/07-08(02)號文件)

10. SOS業主陣線代表褚玲玲女士陳述意見，詳情載於有關的意見書。SOS業主陣線召集人曾健成先生補充，現時與強制售賣土地有關的法例已成為一項進行重新發展的尚方寶劍。他反對政府當局的建議。市區重建的目的應是翻新舊區，而不是透過進行重新發展，盡量榨取所有城市空間。進行重新發展在空氣流通、交通及設施需求方面造成的影響，會影響子孫後代。他建議可在新界進行發展。

鄧結儀小姐

11. 鄧結儀小姐表示，由於90%的門檻只實施了一段短時間，把門檻降低至80%的做法，未免太過激進。她又指出，發展商提供的賠償額往往不足夠讓業主購回類似的單位。

李豐年先生
(在會議後接獲並於2008年3月11日發出的立法會CB(1)1021/07-08(04)號文件)

12. 李豐年先生陳述意見，詳情載於有關的意見書。他支持就只剩餘一個單位未能收購的地段採用80%

的門檻，但對於就所建樓宇的樓齡全為40年或以上的地段採用該門檻則有所保留。舊區的特色應該保留，而業主應可自行決定如何處理名下物業。

興泰大廈業主立案法團

(在會議後接獲並於2008年3月11日發出的立法會CB(1)1021/07-08(03)號文件)

13. 興泰大廈業主立案法團秘書林秀芳小姐陳述意見，詳情載於有關的意見書。她表示當局在推行有關建議之前，應對受影響地區進行全面規劃，否則便會出現大量高樓大廈，引致屏風效應及破壞地區特色。

香港測量師學會

(立法會CB(1)963/07-08(03)號文件及在會議後接獲並於2008年4月1日發出的立法會CB(1)1169/07-08(01)號文件)

14. 香港測量師學會會長余錦雄先生陳述意見，詳情載於有關的意見書。現時進行重新發展的步伐太慢，故他支持有關建議。把門檻定為80%，應可為業主提供充分保障。他指出，發展商提出的收購價通常高於物業市值。

雍景台業主委員會

(在會議後接獲並於2008年4月1日發出的立法會CB(1)1169/07-08(02)號文件)

15. 雍景台業主委員會委員鍾佩蘭小姐陳述意見，詳情載於有關的意見書。由於仍然不知道在降低門檻後有多少幢樓宇可能會符合強制售賣土地的條件，政府當局提出的建議可說是欠缺基礎。有關建議應在分區計劃大綱圖的檢討完成後才作考慮。

中西區關注組

(立法會CB(1)963/07-08(04)號文件)

16. 中西區關注組召集人羅雅寧女士陳述意見，詳情載於有關的意見書。她補充，她支持進行翻新及修復工程，因為該等工程可令舊樓重現生氣，令其回復良好狀況。政府當局應檢討市區重建的方針，並應鼓勵公眾珍惜本身居住的地方。

工程界社促會

17. 工程界社促會高級副主席嚴建平先生表示，他支持政府當局的建議，因為有關建議可令進行重新發展

的成功率增加。他建議可收緊審批重新發展的申請的標準，而土地審裁處在批准強制售賣土地之前，可考慮各項因素，例如交通設施、文物保育、社區網絡，以及進行翻新而不進行重新發展的可能性。

環保觸覺

(立法會CB(1)713/07-08(01)號文件)

18. 環保觸覺項目經理何嘉寶小姐陳述意見，詳情載於有關的意見書。她反對有關建議，因為不少可進行重新發展的地點，不受與樓宇高度或地積比率有關的規劃管制約束。她擔心會出現不少高樓大廈，導致市區的發展密度增加。

郭斯涯女士

19. 郭斯涯女士表示，她不會陳述任何意見。

呂亞芳女士

20. 呂亞芳女士表示，她不會陳述任何意見。

新蒲崗居民聯會

(在會議後接獲並於2008年3月11日發出的立法會CB(1)1021/07-08(02)號文件)

21. 新蒲崗居民聯會主席李達仁先生陳述意見，詳情載於有關的意見書。由於不少舊樓存在嚴重問題，例如滲水及混凝土出現裂紋和剝落，有關建議應盡快推行，以改善居住環境。

香港房地產建築業協進會有限公司

(立法會CB(1)963/07-08(05)號文件)

22. 香港房地產建築業協進會有限公司副會長劉詩韻女士陳述意見，詳情載於有關的意見書。她補充，她尊重可持續發展及私有財產權。進行重新發展抑或翻新屬選擇方案，兩者並非互相排斥。土地審裁處的角色可以擴大，而把強制售賣土地的門檻降低至80%亦並非不合理。

安榮社會服務中心

23. 安榮社會服務中心顧問李美娜小姐表示，不少居住在舊樓的長者已習慣本身的居住環境，希望留在原來的地方。即使他們獲得賠償，賠償額亦不足夠讓他們購回一個面積相若的單位。若強制售賣土地的門檻降低

至80%，地舖的業主可能更容易被迫需要以低價出售名下店舖。她又關注到高密度的重新發展項目令到空氣質素越來越差，亦會引致交通擠塞。

中西區民主力量

24. 中西區民主力量成員嚴家榮先生表示，政府當局在降低強制售賣土地的門檻前，應先檢討分區計劃大綱圖及訂立適當的發展管制。他對於會出現更多高樓大廈表示關注。一些樓齡有40至50年的樓宇，狀況依然十分良好。他曾見過業主因為希望進行重新發展而拒絕維修保養其樓宇的個案。部分業主甚至放棄他們獲批的樓宇修復工程貸款。除了物業業主外，租客亦會受政府當局的建議影響，尤其是在《業主與租客(綜合)條例》下規管租客租賃權的條文放寬之後。

關注中西區規劃行動

25. 關注中西區規劃行動成員余文端小姐表示，她反對政府當局的建議，因為這是一項不負責任的決定，會影響子孫後代。有關建議會導致唐樓等文物建築被清拆，製造大量拆建物料。她擔心由於部分年長的業主未必知道名下物業的真正價值，中間人可以從中取利。她建議當局可向物業業主提供重新發展貸款或基金，一如修復工程貸款及基金，以便他們可自行進行重新發展工程。

元朗區議會議員王威信先生

26. 元朗區議會議員王威信先生表示，他對於政府當局就只剩餘一個單位未能收購的地段提出的建議有所保留，因為這方面的準則與樓宇狀況無關。該項建議令他覺得當局是針對低密度樓宇的業主，而該類樓宇有不少是樓高6至9層。他認為政府當局必須就該項建議再進行諮詢。

灣仔區議會副主席吳錦津先生

27. 灣仔區議會副主席吳錦津先生表示，灣仔不少舊樓殘破不堪，業主往往發覺難以籌集維修保養費用，進行必要的維修保養工程，尤以那些沒有成立業主立案法團的樓宇為然。該等殘破的樓宇對公眾安全構成危險。只要土地審裁處透過確保在強制售賣土地制度下進行拍賣的底價合理，從而保障業主的權益，便值得降低門檻。多個業主要求發展商重新發展名下樓宇，但未能取得足夠百分比的不分割份數，是一個非常普遍的現

象。他見過一宗個案，有一個重新發展項目令大部分業主期待已久，但最終無法落實推行，便是因為其中一名業主所要求的收購價，是發展商所提出的3倍。

葉美容女士

(在會議後接獲並於2008年3月11日發出的立法會CB(1)1021/07-08(05)號文件)

28. 葉美容女士陳述意見，詳情載於有關的意見書。她補充，當局可在新界的未發展地點進行發展。她又強調業主的權益應該受到尊重，而強制售賣土地應該只在別無他法時採用。

討論

29. 發展局副秘書長(規劃及地政)2表示，降低門檻的建議是根據有關法例的現有條文提出。這方面的準則十分嚴格，而建議中的門檻只適用於兩種指定地段類別。政府當局會謹慎行事，細緻地平衡有關各方的權益。

30. 郭家麒議員表示，把門檻由90%降低至80%與政府當局為減低發展密度而進行的分區計劃大綱圖檢討工作背道而馳。由於以90%作為門檻的現行機制並非採用了一段很長的時間，該機制到底可否充分保障業主的權益，仍然有待觀察。在現階段降低門檻，未免言之尚早。他又認為政府當局應探討其他重新發展模式，例如讓業主以資本投資方式參與重新發展項目，此做法令業主可選擇在重新發展項目中佔有份額。

31. 陳婉嫻議員表示，她甚至不同意把現有門檻定為90%，因為業主應有權選擇保留名下物業。她質疑政府當局可如何解決多數業主與少數業主之間的衝突。她覺得有關建議會令大型發展商得益，並非任何發展商。若堅持降低門檻，當局要就其與發展商勾結的指控作出辯護將倍加困難。

32. 梁國雄議員亦認為，降低門檻對發展商的得益最大，有助他們誘使小業主出售名下單位，繼而在重新發展項目中獲得巨額盈利。他又指出，部分業主不想獲得任何賠償，只想在同區居住。"強制售賣"的重新發展模式與社區發展背道而馳。政府當局應制訂一個公平的機制，提供讓業主以資本投資方式參與重新發展項目及樓換樓補償這兩個方案。政府當局亦應成立一個機構，負責樓宇的維修保養工作。

33. 何俊仁議員表示，不少法律改革均旨在保障業主權益。舉例而言，修改公契需要獲得所有有關業主的同意。他質疑就私人參與的重新發展項目而言，業主的權益受到重視的程度為何並不一致。他懷疑降低門檻會否真正帶來好處，因為無論選擇哪個門檻，最後仍然可能會有一個業主拒絕出售對於進行重新發展而言起着關鍵作用的單位。他引述一宗與私人參與的重新發展項目有關的典型個案。在該個案中，發展商向業主提供了現金補償及一個建於重新發展用地上的新單位。他認為政府當局應探討其他可以充分保障業主的私有財產權的私人參與重新發展模式。

34. 劉秀成議員質疑，土地審裁處可否充分保障業主權益。他認為若透明度增加、收購價合理及業主能夠分享重新發展的利益，對於取得業主同意進行重新發展來說，會有較大的成功機會。

35. 發展局副秘書長(規劃及地政)2在回應時表示，現行法例就批准強制售賣土地以促進重新發展，訂立了嚴格的準則，充分保障了業主的私有財產權。雖然部分業主或希望繼續居住在原有單位，但亦有業主希望有其他的安排。不少舊區均有殘破的樓宇，進行重新發展會有助改善居住環境。當局的建議是降低強制售賣土地的申請門檻。土地審裁處會根據每宗個案的可取之處，考慮每宗個案。自現行法例在1999年6月實施以來，強制售賣土地的申請數目只得47宗，其中10宗個案獲得批准，1宗個案則被否決。土地審裁處作出的決定是向公眾公開的。作為一項保障業主及確保公平的措施，在強制售賣土地制度下進行的拍賣，均由受託人進行。降低門檻的建議便是在這個背景下提出的。政府當局會細緻地平衡有關各方的權益。

36. 由於業主並無財政資源自行進行重新發展項目，郭家麒議員詢問政府當局會否設立一個架構，讓業主參與重新發展項目。

37. 發展局副秘書長(規劃及地政)2在回應時表示，現時並無關於業主參與重新發展項目的法定規定。現行法例並無就誰可提出重新發展項目訂立限制。業主可參與進行重新發展，但這並非一項法定權益。循此路向制定法例涉及非常複雜的考慮因素。

38. 在此方面，陳婉嫻議員認為，問題的癥結在於當局應向業主提供參與重新發展項目的方案。當局應准許業主選擇是否承受參與重新發展項目所涉及的風險。

39. 梁家傑議員表示，降低門檻可能會導致發展失誤。現行城市規劃機制未能符合公眾的期望。《市區重建策略》檢討對重新發展舊區會有幫助。降低門檻的建議應該只在《市區重建策略》及分區計劃大綱圖的檢討妥善完成，以及向受影響的居民作出恰當的安置安排之後才予以考慮。市區重建局(下稱"市建局")是一個法定公共機構，須承擔社會責任，而政府當局可就其工作行使若干程度的控制權。他質疑若私人發展商很容易便可以申請強制售賣土地，將會發生甚麼情況。

40. 石禮謙議員表示城市必須進行發展。有關建議並非為了發展商的利益，而是為了希望出售名下物業進行重新發展的多數業主的利益。現行建議實屬公平，可以取得適當的平衡。在不少個案中，同意出售名下物業進行重新發展的業主接近90%。若把門檻降低至80%，能夠進行重新發展的機會將會較高，業主會因而受惠。在強制售賣土地制度下提出的收購價，較市建局提出的收購價理想。雖然市建局進行重新發展項目的用意是維護公眾利益，但出售重新發展項目的單位則是為了賺取盈利。市建局申請收回土地進行重新發展，無須符合特定門檻。

41. 張超雄議員表示，降低門檻會令少數業主獲得的保障減少。重新發展項目欠缺透明度及往往由發展商的附屬公司進行，是引起最多爭議的事宜。業主事實上是出售本身的重新發展權，其價值遠遠高於業主名下物業的價值。他質疑業主是否知悉這方面的事宜，以及他們是否有能力就重新發展提出法律行動。土地審裁處及居民進行的估值，兩者差別甚大。他又反對在檢討《市區重建策略》之前降低門檻。他不反對進行重新發展，但重新發展必須按以人為本的方式進行。

42. 發展局副秘書長(規劃及地政)²在回應時表示，有關建議是一項審慎的建議，因為當中涉及的地段只限於兩種指定類別。土地審裁處負責審批在強制售賣土地制度下進行拍賣的底價，而在釐定底價時會考慮重新發展價值。

43. 陳偉業議員表示，把門檻由90%降低至80%涉及質量上的改變，並非純粹是數量上的改變。把門檻定為90%已是底線。由於進一步降低門檻會對社會帶來重大影響，當局不應輕易地將門檻降低。

44. 梁國雄議員指出，當局在批准強制售賣土地之後，往往沒有對如何重新發展有關土地作出管制，以致可能出現高密度的發展項目。政府當局首先應進行全面

的規劃檢討。在此方面，他建議政府當局可參考海外國家的做法，不准發展商在進行重新發展之後增加發展密度。

45. 發展局副秘書長(規劃及地政)²表示，政府當局在處理此事時會審慎考慮委員及團體代表提出的意見和建議。

II 其他事項

46. 議事完畢，會議於下午5時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部¹
2008年9月5日