

土地重新發展，是解決樓宇老化問題的其中一個方法。然而本港不少樓宇的業權分散，由個別小業主自行重建，是非常困難的。若交由政府、市區重建局、房屋協會或大發展商收購後重建，小業主亦面對會否被侵權的問題。

立法會的規劃地政及工程事務委員會在 2006 年 4 月提出討論文件《根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》就強制售賣指明地段類別調低所須不割分份數的申請門檻的建議》（CB(1)1316/05-06(01)），向公眾諮詢，若地段只剩餘一個單位未能收購，或樓宇的樓齡超過 40 年，或地段上 10% 無法聯絡的業主的話，則可將申請強制售賣整個地段的份數的百份比由 90% 降低至 80%。

本人自 1998 年起，一直跟進有關強制售賣土地的條例，先後在 1998 年向立法會、及 2001 年向市區重建局提出意見。本人也是「小業主平權協會」（Independent Owners' Association for Fair Treatment）的創會主席。這個協會成立的宗旨，正是保護小業主，免受政府、市區重建局、房屋協會或大發展商的不公平對待或賠償。

我大致上支持規劃地政及工程事務委員會的建議，降低強制售賣土地的門檻，但必須指出：

1. 建議中的修例提出，強制售賣令的門檻由 90% 降低至 80%，只適用於 5~9 個單位的樓宇/地段；要是樓宇只 4 個單位呢？我認為條例內應包含例外情況，否則在 4 個單位的樓宇中，即使只

有一個單位反對售賣，便不能援引上述條例了。

2. 建議中提出強制售賣令只適用於樓齡超過 40 年的樓宇，但對於樓齡在 40 年以下，而樓宇狀況欠佳，急需重建的，卻沒有觸及。本人建議，政府在修訂條例時，應一併考慮，解決這些樓宇/地段的發展困難。

3. 土地審裁處的售賣令應保障業主，不管是否肯出售物業的業主。因此，拍賣底價一定要公平地賠償餘下的 10~20% 業主。這些業主所得到的最低價，不應低於其他業主在自由市場上出售自己物業的價格。

4. 審批強制售賣令的程序，應設有「合理時限」。審批的時間愈長，發展商便往往將給多數或少數業主的賠償壓得愈低，對業主也愈不利。

降低申請強制售賣土地的門檻，由業主和發展商在自由市場議價，少數業主將無法提出不合理的價格。若大部份業主（80%）已達成買賣約，接受了劃一的認證價格，也由自己的專業人士（如測量師、估值師）估價，這個價格，應該跟要重新發展的土地的市場價格合理地接近，亦大致上跟聯合業主所能取得的最高土地價值接近，所差者，可能只是時間、心機和努力的成效或價值而矣。

由於自 2006 年法例提出修訂至今，已有 9 宗這樣的事例了。因此，本人認為，政府應儘快修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，兼顧多數業主和少數業主的利益，免致土地重新發展時，受到發展商、市區重建局、房協或政府的不公平對待。