

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)118/09-10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：2009年7月16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  
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
陳鑑林議員，SBS, JP  
黃容根議員，SBS, JP  
石禮謙議員，SBS, JP  
陳偉業議員  
李永達議員  
梁家傑議員，SC  
甘乃威議員，MH  
何秀蘭議員  
李慧琼議員  
陳淑莊議員  
梁美芬議員  
葉國謙議員，GBS, JP  
葉劉淑儀議員，GBS, JP  
譚偉豪議員，JP

列席議員：王國興議員，MH

缺席委員：梁劉柔芬議員，GBS, JP  
黃宜弘議員，GBS  
劉慧卿議員，JP  
霍震霆議員，GBS, JP  
張學明議員，GBS, JP

**出席公職人員**：**議程第I項**

發展局局長  
林鄭月娥女士, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
楊立門先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2  
袁民忠先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4  
蘇翠影女士

**應邀出席者**：**議程第I項**

團體

個別人土

陳超國先生

SOS業主陣線

秘書長  
冼立輝先生

成員  
褚玲玲女士

人民規劃行動

成員  
王浩賢先生

香港測量師學會

產業測量組主席  
潘永祥博士

高級副會長  
葉滿華先生

個別人土

岑學敏先生

個別人士

朱水金女士

個別人士

冼浩源先生

個別人士

袁麗音女士

個別人士

葉素嫻女士

個別人士

吳錫隆先生

茶果嶺區舊樓重建會

副主席

陳駿先生

委員

楊合其先生

觀塘重建居民協會

主席

袁潤輝先生

代表

談基廸先生

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟

主席

王一民女士

執委

謝慧蓮女士

香港地產行政師學會

副會長

黃錦昌先生

個別人士

莊培華先生(由馮炳德先生代表)

K28波鞋街關注組

代表

湛淦樞先生

代表

姚小容女士

香港房地產建築業協進會有限公司

執行委員會主席

胡偉民先生

副會長

蔡涯棉先生

環保觸覺

主席

譚凱邦先生

個別人士

李汝廷先生

個別人士

郭景明先生

個別人士

袁家駒先生

個別人士

許耀雄先生

個別人士

譚美基小姐

香港基督徒學會

助理事工幹事

陳旭芬女士

個別人士

鄧家駒先生

中西區關注組

成員

羅雅寧女士

個別人士

王志森先生

個別人士

顧乃康先生

個別人士

荃灣區議會議員

陳偉明先生

個別人士

荃灣區議會議員

羅少傑先生

香港地產建設商會

秘書長

龍漢標先生

個別人士

陳禮忠博士

個別人士

梁國強先生

個別人士

何景權先生

個別人士

陳毓宏先生

觀塘區議會

區議員  
陳華裕先生

個別人士

林紀新先生

個別人士

梁育明先生

個別人士

區曉薇小姐

個別人士

潘偉強先生

個別人士

陳志凌先生

個別人士

葉美容小姐(由戚玉珍女士代表)

個別人士

甘霍麗貞女士

個別人士

袁智仁先生

個別人士

吳彥強先生

關注觀塘發展聯席會議

委員  
梁芙詠女士

委員  
許展鵬先生

香港觀塘工商業聯合會

執行會董  
韋子邦先生

個別人士

梁儉雯女士

個別人士

陳永昌先生

個別人士

陳婉玲小姐

個別人士

陳少文女士

個別人士

王榮洪先生

個別人士

陳填成先生

**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

**I 促進私人參與土地重新發展的建議 —— 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的申請門檻**

(立法會CB(1)2260/08-09(01)號——政府當局就促進私人機構參與土地重新發展

的建議：《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的申請門檻提交的文件

立法會CB(1)1947/08-09(05)號——政府當局就促進私人機構參與土地重新發展

的建議：《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的申請門檻提交的文件)

**不會出席會議的團體／個別人士所提交的意見書**

(立法會 CB(1)2225/08-09(24)號——於2009年7月2日接獲由CHAN Li-li女士

提交的意見書

立法會CB(1)2225/08-09(25)號——一羣業主於2009年7月3日提交

的意見書

立法會CB(1)2225/08-09(26)號——一名公眾人士於2009年7月3日提交

的意見書

立法會CB(1)2225/08-09(27)號——一名市民(許惠珍)於2009年7月4日

提交的意見書

立法會CB(1)2225/08-09(28)號——蔡明圓女士於2009年7月6日提交

的意見書

立法會CB(1)2225/08-09(29)號——協成行集團於2009年7月8日提交

的意見書

立法會CB(1)2225/08-09(30)號——香港九龍城工商業聯會有限公司於2009年7月8日

提交的意見書



- 立法會CB(1)2225/08-09(31)號——一名市民(梁柱)文件  
於2009年7月9日提交的意見書
- 立法會CB(1)2225/08-09(32)號——觀塘區議會主席陳振彬先生於2009年7月9日提交的意見書
- 立法會CB(1)2260/08-09(02)號——香港建造商會有限公司於2009年7月提交的意見書
- 立法會CB(1)2260/08-09(03)號——古楠環先生於2009年7月13日提交的意見書
- 立法會CB(1)2260/08-09(04)號——黃慧卿女士於2009年7月13日提交的意見書
- 立法會CB(1)2260/08-09(05)號——一名市民(李明德)文件  
於2009年7月13日提交的意見書
- 立法會CB(1)2260/08-09(06)號——工程界社促會於2009年7月提交的意見書
- 立法會CB(1)2260/08-09(07)號——香港工程師學會於2009年7月13日提交的意見書
- 立法會CB(1)2260/08-09(08)號——於2009年7月13日接獲由一名市民(黃婉媚)提交的意見書
- 立法會CB(1)2260/08-09(09)號——九龍城區議會於2009年7月13日提交的意見書)

**先前發出的其他相關文件及意見書**

- (立法會CB(1)1947/08-09(06)號——立法會秘書處就降低《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的申請門檻的建議擬備的文件(背景資料簡介)

- 立法會CB(1)1874/08-09(01)號——民主建港協進聯盟於2009年6月4日提交的文件  
意見書
- 立法會CB(1)1874/08-09(02)號——於2009年6月8日接獲由 CHAN Li-li 女士提交的文件  
意見書
- 立法會CB(1)2000/08-09(02)號——於2009年6月19日接獲由多個團體聯名提交的文件  
意見書
- 立法會CB(1)2039/08-09(04)號——市區規劃大聯盟於2009年6月22日提交的文件  
意見書
- 立法會CB(1)2039/08-09(07)號——於2009年6月23日接獲由一名市民(李維怡)提交的文件  
意見書)

### 第一節

委員察悉在會議席上提交的下列文件 ——

- (a) 岑學敏先生於2009年7月15日提交的意見書；
- (b) K28波鞋街關注組於2009年7月16日提交的意見書；
- (c) 中西區關注組於2009年7月16日提交的意見書；
- (d) 袁智仁先生於2009年7月15日提交的意見書；
- (e) 霍慶芳於2009年7月14日提交的意見書；
- (f) 香港機電工程商聯會於2009年7月15日提交的意見書；
- (g) YIU Cho-yan 於2009年7月15日提交的意見書；
- (h) Jacqueline LAI 於2009年7月15日提交的意見書；

- (i) Anthony NG Ping-chung於2009年7月16日提交的意見書；
- (j) 社區文化關注於2009年7月16日提交的意見書；
- (k) 公民黨於2009年7月16日提交的意見書；
- (l) 創建香港於2009年7月16日提交的意見書；
- (m) 香港建築師學會提交的意見書；
- (n) 茶果嶺區舊樓重建會於2009年7月16日提交的修訂意見書；及
- (o) 王志森先生提交的修訂意見書。

(會後補註：上述各份意見書(分別為立法會CB(1)2315/08-09(01)至(13)、CB(1)2280/08-09(02)及CB(1)2225/08-09(12)號文件)已於2009年7月17日以電子郵件方式發出)

2. 發展局局長表示，為重新發展而強制售賣土地時，多數份數與少數份數擁有人的權益均會涉及。鑒於市區更新是市民廣泛關注的議題，當局必須解決物業業權分散對重新發展所構成的種種難題。政府當局已因應事務委員會要求提供一份補充文件(立法會CB(1)2260/08-09(01)號文件)，載述關於土地審裁處在1999年6月至2009年5月期間根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱"強制售賣條例")(第545章)發出強制售賣令的20宗個案的資料。由於土地審裁處並無議員所要求的部分資料的書面紀錄，政府當局因而根據從其他來源所得的紀錄及資料編製有關文件。政府當局已就其中兩宗個案提供更深入的分析，並會嘗試在下一年度立法會會期提供其他個案的詳情。由李明德提交的意見書(立法會CB(1)2260/08-09(05)號文件)亦提供該兩宗個案的詳盡分析。在舉例說明時經常提及的麗星樓，是根據強制售賣條例推行的重建項目。當局在1999年引入強制售賣條例，藉以促進私營界別參與重建破舊的共有業權樓宇，但須符合指定的條件。現正進行的《市區重建策略》檢討與現行建議並無直接關係。

### 團體代表陳述意見

3. 主席邀請團體代表陳述意見。

陳超國先生

(立法會CB(1)2225/08-09(01)號文件)

4. 陳超國先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，雖然部分業主認為土地審裁處有欠公允，但經研究土地審裁處的判詞後便會發現情況並非如此。若90%的業主滿意收購建議，並把物業售予發展商，發展商方可申請強制售賣土地。

SOS業主陣線

(立法會CB(1)2225/08-09(02)號文件)

5. SOS業主陣線秘書長冼立輝先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，許多業主受利益相關團體威嚇，不敢公開發表意見。許多團體代表支持政府當局的建議，是因為該建議被利益相關團體粉飾，大多數人支持的並不代表是真理。在強制售賣土地中，公眾利益被侵犯，利益傾向發展商一方。政府官員有責任維護及奉行社會公義。從公義的角度來看，有關建議不應獲得批准。要解決長者的住屋需要，政府當局應提供一套全面的退休福利制度。屋宇署應加強執法，以解決樓日久失修的問題。至於活化舊樓方面，政府當局應要求銀行向舊樓業主提供90%按揭貸款。政府當局推行政策時有犯錯之處。

人民規劃行動

(立法會CB(1)2039/08-09(03)及CB(1)2280/08-09(01)號文件)

6. 人民規劃行動成員王浩賢先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，當局應為私人重建項目進行社會影響評估，並提供更多方案，例如讓業主參與重建及樓換樓賠償等。

香港測量師學會

(立法會CB(1)2000/08-09(01)及CB(1)2225/08-09(03)號文件)

7. 香港測量師學會高級副會長葉滿華先生及香港測量師學會產業測量組主席潘永祥博士陳述意見，詳情載於相關的意見書。葉滿華先生補充，必須清楚瞭解多層大廈的業權所涉及的權利與責任，因為社區的環境可能會受其影響。潘永祥博士補充，發展商及少數份數擁有人均可自行聘請測量師按國際認可的標準進

行估值，土地審裁處亦會保障少數份數擁有人的權益。根據強制售賣土地進行的公開拍賣會確保成交價達到市價水平，從而保障少數份數擁有人的權益。

岑學敏先生

(立法會CB(1)2315/08-09(01)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年7月17日以電子郵件方式發出)

8. 岑學敏先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，他反對政府當局的建議，並認為政府當局隱藏強制售賣土地的負面影響，藉以誤導市民。

朱水金女士

(立法會CB(1)2225/08-09(04)號文件)

9. 朱水金女士陳述意見，詳情載於相關的意見書。她補充，發展商往往採取擾人的手法，所提出的收購價亦太低。若能夠一如麗星樓的個案提供樓換樓的賠償，會是可取的做法。她反對政府當局的建議。

洗浩源先生

10. 洗浩源先生表示他擁有一間50年歷史的醬油店，物業去年進行拍賣，但成交價因為金融海嘯的關係而降低40%。目前樓市復蘇，但他未能受惠，因為其物業在樓市處於谷底時已遭強制售出。在付清訴訟的法律費用後，他只可從其位於銅鑼灣面積1 200平方呎的地鋪收取約250萬元。這是強搶民產的鐵證。私有產權應受到保障。他質疑，土地審裁處有否依循有關樓齡及維修狀況的準則，嚴守把關者的角色。發展商採取威嚇手段，指製造醬油會產生臭味和污染。若政府當局的建議其中一項考慮因素是改善長者的生活環境，便不應只把焦點放在具有重建價值的舊樓。業主有責任保養物業，若他們逃避責任，等待收購建議，這情況並不健康。政府當局的建議分化對此事持不同意見的業主，他質疑有關建議令誰得益最多。政府當局公然推行傾向發展商一方的建議，缺乏政治智慧，亦非以人為本。

袁麗音女士

11. 袁麗音女士促請政府當局注意在1960年代實施限制供水時所興建的破舊樓宇。由於長者業主沒有收入或退休福利，他們無法負擔復修物業的費用，

只能待私人發展商或市區重建局(下稱"市建局")重建其物業時，方能另購單位以改善生活環境。雖然市建局收購舊物業重建是好事，但收購價不足以讓受影響業主在同區購買樓齡7年的單位。舉例而言，受觀塘市中心項目影響的業主，在補足收購價與購入價的差額後，只能夠購買位於新界的7年樓齡單位。若當局提供樓換樓方式的賠償或是讓業主參與重建的方案，業主便會支持重建。她促請政府官員、立法會議員及區議會議員關懷住在沒有升降機的舊樓的長者。

葉素嫻女士

12. 葉素嫻女士表示，她支持重建舊區及降低強制售賣土地的申請門檻。然而，市民和長者業主的權益應受到保障，因為物業價格現正回升，而發展商則盡量賺取最多的利潤。部分收購價比市價低得多。在茶果嶺區，有14幢舊樓的地盤面積達32 000平方呎，重建價值甚高。政府當局應改善舊區的環境、投入更多資源讓市民瞭解重建的好處及可供選擇的方案，以及鼓勵市民參與其事。

吳錫隆先生

13. 吳錫隆先生表示，他住在茶果嶺一幢樓齡超過40年的鹹水樓，樓宇外牆滲水嚴重，大雨及颱風期間情況尤其惡劣。政府官員及議員應注意有關情況。茶果嶺的舊區應進行重建。

茶果嶺區舊樓重建會

(立法會CB(1)2280/08-09(02)號文件的修訂本在會議席上提交，電子複本於2009年7月17日以電子郵件方式發出；以及立法會CB(1)2321/08-09(01)號文件(電腦投影片簡介資料的電子複本)於2009年7月17日以電子郵件方式發出)

14. 茶果嶺區舊樓重建會委員楊合其先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。茶果嶺區舊樓重建會副主席陳駿先生借助電腦投影片作簡介，展示破舊樓宇的狀況。

觀塘重建居民協會

15. 觀塘重建居民協會主席袁潤輝先生表示，雖然降低申請門檻以改善居民生活這口號不錯，但執行

過程卻有很多問題。過往，政府當局曾為爭取觀塘區居民的支持而許下承諾，但那些承諾並沒有兌現。他曾就此事致函政府當局及市建局，但他們只是推諉責任。觀塘重建居民協會代表談基迪先生表示，他和觀塘區及其他地區的業主均強烈反對有關法例。重要的是，搶奪個人的財產或犧牲他們的利益以便讓社會發展，是不能接受的做法。歷史顯示這做法並不可行，會導致社會不安、政治動盪。舊區有許多長者業主，他們沒有法律知識，發展商便利用心理戰術向他們施壓。有關法例看似理想，但執行上存在很多問題。

#### 觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟

16. 觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟主席王一民女士表示，香港土地稀少而珍貴，是政府的重要收入來源。觀塘市中心項目揭示號稱法治城市的香港的黑暗面和悲哀。一名住在面積約400平方呎天台屋的長者於1986年以60,000元購入有關單位。市建局只提出以100,000元作為賠償，並要求她申請公屋及綜合社會保障援助金。居民無法對抗市建局，亦沒有議價的籌碼。當局進行重建時應提供樓換樓和鋪換鋪方式的賠償、業主參與方案，並須在重建區進行公眾諮詢。申請門檻如降低，業主可能會失去家園。若他們與財雄勢大的發展商抗衡，便須承擔高昂的法律費用。當局應將弱勢一羣的利益、產權及重建的權利放在首要的位置。

#### 香港地產行政師學會

(立法會CB(1)2039/08-09(06)號文件)

17. 香港地產行政師學會副會長黃錦昌先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，由於市區急速老化，不可能單靠公營機構推行重建項目，須由公私營機構共同努力方可解決問題。少數的強制售賣土地個案的資料顯示，相關法例未能有效促進重建，因此適當的做法是檢討相關法例及降低申請門檻。他認為加入樓齡方面的條件是明智之舉。若地段上有超過1名業主下落不明或無法聯絡，則80%的申請門檻亦應適用於"地段上只剩餘兩個單位未能收購"的情況。他對香港的法制有信心，並相信土地審裁處的裁定公平。然而，他認為相關發展商應承擔所需的法律費用，以及業主聘請測量師的費用。

莊培華先生(由馮炳德先生代表)  
(立法會CB(1)2225/08-09(05)號文件；以及立法會  
CB(1)2321/08-09(02)號文件(電腦投影片簡介資料的  
電子複本)於2009年7月17日以電子郵件方式發出)

18. 主席表示，代表莊培華先生的馮炳德先生只可讀出莊培華先生的意見，他不可參與討論。

19. 馮炳德先生陳述莊培華先生的意見，詳情載於相關的意見書及電腦投影片簡介資料。

K28波鞋街關注組  
(立法會CB(1)1973/08-09(01)及CB(1)2225/08-09(06)  
號文件；以及立法會CB(1)2315/08-09(02)號文件在會  
議席上提交，電子複本於2009年7月17日以電子郵件  
方式發出)

20. K28波鞋街關注組代表姚小容女士陳述意見，詳情載於相關的意見書。

香港房地產建築業協進會有限公司  
(立法會CB(1)2039/08-09(05)號文件)

21. 香港房地產建築業協進會有限公司副會長蔡涯棉先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，許多舊區缺乏設施，引致市容、環境和衛生問題。樓宇的維修、保養及安全等事宜備受公眾關注。政府當局應引入有效政策和適當措施，促進和加快重建舊區。他支持政府當局的建議，因為該建議只限於3個指明地段類別，政府當局已在促進重建與保障私有產權之間取得平衡。

環保觸覺  
(立法會CB(1)2225/08-09(07)號文件)

22. 環保觸覺主席譚凱邦先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，香港的發展商已具有很大的權力和影響力，政府當局不應降低有關申請門檻，給予發展商更多方便，因為這樣做可能會奪去市民的土地和財產。許多舊屋苑的樓齡也快將有50年，美孚新邨便是一個例子。他擔心該屋苑第一期將於稍後進行重建，因為許可總樓面面積尚未達到上限。長遠而言，政府當局的建議會對市民的居住環境造成影響。



李汝廷先生

23. 李汝廷先生反對把有關申請門檻降至80%。現時的90%申請門檻已有許多問題，把門檻降至80%的時機尚未成熟。政府當局應改善現有情況，並在例如法律費用等方面向業主提供支援。待改善措施已見成效，而有關建議又獲得市民支持，政府當局便可把申請門檻降低。

郭景明先生

(立法會CB(1)2225/08-09(08)號文件)

24. 郭景明先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，負責進行估值的測量師對其物業認識不足，他質疑該測量師所採用的準則。政府當局有責任確保估值工作以公平和公正的方式進行。

袁家駒先生

25. 袁家駒先生表示，他反對降低申請門檻。他是中央樓一間小店鋪的東主，與家人依靠店鋪維生。其物業的估值太低，所採用的準則亦不恰當。若失去店鋪，他便沒有將來。少數份數擁有人沒有能力與大型發展商抗衡。若少數份數擁有人的權利被忽視，不公平、不公義和貪污的情況便可能會發生。

許耀雄先生

(立法會CB(1)2225/08-09(09)號文件)

26. 許耀雄先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，對少數份數擁有人而言，訴諸法律程序的費用十分高昂。

譚美基小姐

27. 譚美基小姐表示她住在日久失修的樓宇，並支持把申請門檻降低。有關大廈樓高9層，沒有升降機，環境十分惡劣。大廈有84名業主，當中只有8名業主反對出售物業。她認為應採取少數服從多數的原則。

香港基督徒學會

(立法會CB(1)2039/08-09(08)號及CB(1)2225/08-09(10)號文件)

28. 香港基督徒學會助理事工幹事陳旭芬女士陳述意見，詳情載於相關的意見書。她補充表示，若

把申請門檻降低，她擔心最終得益的是發展商而不是市民。市民須承受來自市建局和私人發展商的壓力。

鄧家駒先生

(立法會CB(1)2225/08-09(11)號文件)

29. 鄧家駒先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，政府當局偏向發展商一方，犧牲業主的利益。有關發展商提出的收購價，比市建局在同類情況下提出的收購價還要低。有關發展商表示，業主沒有財力把事情訴諸法庭。強制售賣土地的機制被發展商濫用，因為當發展商購入物業後便表明沒有任何重建計劃，申請改變土地用途後再以高漲甚多的價格轉售物業。政府當局以6個地方的強制售賣土地機制為例，但由於每個地方的國情和市場環境及準則均有所不同，因此未能反映事實的全部。在使用有關資料方面有所限制。他反對把申請門檻降低。

中西區關注組

(立法會CB(1)2315/08-09(03)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年7月17日以電子郵件方式發出)

30. 中西區關注組成員羅雅寧女士陳述意見，詳情載於相關的意見書。

王志森先生

(立法會CB(1)2225/08-09(12)號文件的修訂本在會議席上提交，電子複本於2009年7月17日以電子郵件方式發出)

31. 王志森先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，發展局局長所提述的由李明德提交的意見書，只能反映事情的一部分。

顧乃康先生

(立法會CB(1)2225/08-09(13)號文件)

32. 顧乃康先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。

荃灣區議會議員陳偉明先生

33. 荃灣區議會議員陳偉明先生表示，考慮到社會整體利益、香港的競爭力，以及平衡發展商與業主之間的利益，他支持在一般情況下把申請門檻降至

85%。就樓齡50年或以上的單幢私人住宅樓宇而言，他支持把申請門檻降至80%，因為許多這類樓宇也是樓高6至11層，若未能收購其中一個單位便難以進行重建。樓齡40年或以上的工業大廈的申請門檻亦可降至80%。至於樓齡30年或以上的工業大廈，若有證據顯示總樓面面積的30%曾改作非工業用途，便可把申請門檻降至80%。

荃灣區議會議員羅少傑先生

34. 荃灣區議會議員羅少傑先生表示，荃灣市中心有不少樓齡40年至50年的單幢私人住宅樓宇。雖然政府當局已為樓宇更新大行動撥款10億元，但要成立業主立案法團以進行維修工程，實在很困難。統計數據顯示，許多業主希望所住的樓宇進行重建，因為維修這些樓宇內部結構的工作十分困難。他支持降低申請門檻，但收購價必須足以讓受影響的業主以公平方式購買重置單位。

香港地產建設商會

(立法會CB(1)2225/08-09(14)號文件)

35. 香港地產建設商會秘書長龍漢標先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。

陳禮忠博士

(立法會CB(1)2039/08-09(01)及CB(1)2225/08-09(15)號文件)

36. 陳禮忠先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，降低申請門檻會削弱投機者的議價能力，並使投機者的成本增加。

梁國強先生

(立法會CB(1)2225/08-09(33)號文件)

37. 梁國強先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。

政府當局的回應

38. 發展局局長表示，土地發展及市區更新的工作，往往涉及平衡多數份數擁有人與少數份數擁有人

的利益。當局在1999年制定強制售賣條例時，已議定並納入一項特定條文，使申請門檻可降至80%，但須經行政長官會同行政會議批准，以及立法會經先訂立後審議的程序審核。政府當局會仔細考慮市民對此事的意見，以期制訂既平衡又明確的立法建議。

### 討論

39. 王國興議員詢問，政府當局會如何處理有關此課題的分歧意見。他認為問題的重點在於如何為私有產權提供法律保障。業主須承擔聘請獨立測量師的費用，實在有欠公允。

40. 發展局局長回應表示，有關未能收購所有業權推行重建項目以解決市區老化問題的情況，須予處理，政府當局便是在此前提下提出建議。土地審裁處會採取嚴格準則以考慮強制售賣土地的申請，擔當把關者的角色，亦會考慮相關地段的重新發展價值和可能出現的價格波動等因素。香港測量師學會已擬備有關強制售賣土地的小冊子供市民參考，香港房屋協會轄下10間物業管理諮詢中心亦會向業主提供意見和支援。

41. 何俊仁議員表示，部分互相矛盾的訴求難以解決。有意見要求保障私有產權，維持高的申請門檻藉以保持議價能力，並讓業主透過合併業權進行重建以獲取最大的收益。然而，支持與反對政府建議的人均同樣認為執行過程有很多問題。有關各方亦對估值是否公平、成交價是否合理、釐訂分配收益予各業主的基礎，以及業主須承擔的費用等方面表示關注。不論申請門檻會否降低，當局應改善有關機制，使之更為公平。他建議從售樓收益中扣除強制售賣土地的必要開支後才進行分配。除非法庭認為業主的個案瑣屑無聊，否則香港鐵路有限公司須在收回物業時承擔業主的估值費用。當局應考慮提供業主參與的方案以供選擇。一如麗星樓的做法，發展商應考慮提供樓換樓、鋪換鋪的賠償及租金補貼。他詢問，政府當局認為有關機制哪些方面尚待改進。

42. 發展局局長回應表示，強制售賣條例提供一個有助重建的架構，而提出申請的並不一定是發展商，個別業主亦可提出申請。就麗星樓而言，提出申請的並

非發展商，而是由171名業主聯合提出。可供分配的售樓收益會視乎重新發展價值而定。由於城市規劃委員會已收緊對地積比率及建築物高度的規劃管制，她預期重新發展價值高的重建項目的數量將會有限。

43. 李永達議員表示，雖然理論上業主可提出強制售賣土地的申請，但情況往往不切實際。根據強制售賣土地進行的土地拍賣應有真正的競爭，讓發展商(不論規模大小)可在自由市場中競投。否則，成交價便不可反映市價。發展商擁有許多土地儲備，若地價上升，他們所擁有土地的價值亦隨之上升。在有關個案中，只有兩宗個案的成交價高於底價，已經是一個警號，顯示進行有關拍賣不可保障業主的利益。

44. 發展局局長回應表示，載於政府當局文件的案例一就土地審裁處釐訂底價的考慮因素詳作解釋。土地審裁處釐在訂底價時已顧及重新發展價值的因素。政府當局會進一步分析該等強制售賣土地個案。

45. 陳鑑林議員表示，各界對所討論的課題意見分歧是自然的事。業主把物業價值盡量提高也合理，但舊樓的潛在價值只可透過重建方能實現，因為舊樓在市場上並無需求。業主希望自己的權益受到保障，但亦有投機者開出不合理的高價。他就如何保障業主權益及防止有關程序被投機者利用，徵詢與會者的意見。他認為，當局應推行措施，例如容許業主釐訂底價，以及確保估值公平，從而改善強制售賣土地的程序。鑒於在1960年代建成的部分樓宇質素欠佳，除進行重建外，並無其他解決方法。

46. 陳禮忠博士表示，若把強制售賣土地的申請門檻降低，投機者的成本便會增加，因為他們須收購20%或以上的業權，以防止有人提出強制售賣土地的申請。

47. 梁家傑議員表示，業主享有使用其物業的權利，而且並非所有業主均是投機者。當局在制定有關法例時採用申請門檻為90%的做法，目的是要求取平衡。由於政府當局缺乏保育及規劃方面的政策，而發展局局長亦表明單靠市建局解決市區急速老化的問題是不切實際的做法，他因此擔心私人發展商(有別於屬公營機構的市建局)會設法賺取最多的利潤。把

申請門檻降低只會便利發展商，而香港的城市規劃情況或會進一步惡化。進行更多發展會令密度增加，加劇熱島效應和屏風效應。關於根據強制售賣土地進行的土地拍賣方面，底價是由多數份數擁有人而非少數份數擁有人提出。進行該等拍賣時，往往只有一位競投者，便是有關的發展商。由於申請者已擁有90%或以上的不分割份數，其他人參與競投的誘因不大。他質疑，降低申請門檻是否等同迫令業主放棄私人物業。業主的私有產權是否被侵佔一事值得考慮，而如何保障業主的權益亦是一個問題。政府當局可考慮改變市建局的角色，以便業主推行重建項目，從其物業的重新發展價值中得益。若收購價更高或提供樓換樓的賠償，部分業主可能同意把物業出售。

48. 發展局局長回應表示，政府當局會繼續研究梁家傑議員提述的事項，並於日後提供進一步的資料。城市規劃屬於另一項政策事宜，政府當局會加以處理。

49. 何秀蘭議員表示，政府當局應增加租住公屋的供應量，並修訂《業主與租客(綜合)條例》(第7章)，以顧及受強制售賣土地影響的租戶的需要。重要的是拒絕出售物業的最後數個業主的權益能獲保障。大部分團體代表對根據強制售賣土地進行的土地拍賣沒有信心。政府當局應先改良有關的機制，並且推行措施，例如向業主提供專業或法律援助，以及改善釐訂底價的估值程序。有關的收購程序，尤其是較後期的階段，對業主構成不少滋擾，甚至會涉及違法的行為。

50. 發展局局長回應表示，平均而言，底價及成交價分別為有關物業現有用途價值的1.8至2.3倍及2.55倍。土地審裁處採用嚴格的準則來釐訂底價，業主可聘請獨立測量師，提交自行估值的結果。她同意可探討有關向聘請獨立測量師的業主提供支援的建議。

51. 涂謹申議員表示，雖然底價及成交價分別為有關物業現有用途價值的1.8至2.3倍及2.55倍，但成交價如未能反映物業的真實市價，業主仍會蒙受損失。政府當局應在提出立法建議前，進一步分析該等強制售賣土地的個案。業主和發展商並非處於同等的情況，現行機制未能確保前者可抵禦強制售賣土地所形成的壓力。啟動強制售賣土地機制的是發展商，並

不是業主。雖然部分發展商或會選擇高價買入、高價賣出的方式，其他發展商則會在物業市場低迷時提出強制售賣土地的申請。由於在現行機制下業主未必有能力提出申請，當局應改善有關機制，即使只屬普通市民的業主也能透過機制重建物業。政府當局在參考海外的經驗時應審慎行事。

52. 劉秀成議員表示，公平地為物業(尤其是商業性質的物業)估值，把業主的售樓收益盡量提高，是重要的一環。當局應考慮讓業主參與，因為自願重建總比強制重建為好。

53. 香港測量師學會副會長葉滿華先生贊同有關自願重建總比強制重建為好的意見。香港測量師學會及他本人均十分贊同市建局應轉換角色，促進由業主進行重建的工作。關於底價方面，他表示申請者不可指示測量師如何以對其有利的方式估值，因為現時已訂有指引，規管測量師如何執行工作。測量師是專家證人，協助土地審裁處得出結論。土地審裁處審裁小組內有一位認可測量師。土地審裁處會審慎考慮所需提交的報告。他認為，參與根據強制售賣土地進行的土地拍賣的競投者不多，是基於現金流量的考慮因素所致。由於申請者已取得90%或以上的不分割份數，他們在收購餘下的不分割份數時出現現金流量問題的機會不大。再者，他們對有關地段有良好的認識，在競投地段時比對手佔優。

54. 事務委員會小休10分鐘。

## 第二節

55. 主席邀請團體代表陳述意見。

### 團體代表陳述意見

#### 何景權先生

56. 何景權先生表示，以前很多人喜歡購買地鋪賺取租金收入，使退休後的生活得到保障。他擔心，在降低申請門檻後，業主會被迫出售物業。與其依賴發展商的測量師進行估值，政府當局應制訂措施，以保障業主的權益及評估物業的真實價值。

陳毓宏先生

(立法會CB(1)2225/08-09(17)號文件)

57. 陳毓宏先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，雖然他打算遷往同區的另一個單位，但地產代理就舊居開出的價格偏低，不足以讓他遷往另一個單位。有關發展商提出的價格則足以讓他這樣做。然而，有地鋪業主索價1億元，他最終也需要繼續在舊單位居住。

觀塘區議會

58. 觀塘區議會議員陳華裕先生表示，觀塘區議會原則上支持降低申請門檻。為此，政府當局不應與民爭利，反而應盡量協助被業主迫遷的租戶。政府當局應考慮提供誘因，例如放寬高度限制和地積比率，或轉移地積比率，鼓勵較大型地區以連貫一致的方式進行重建，因為在分散的個別用地進行重建的效果並不理想。政府當局亦應考慮針對經多次修葺後狀況很快惡化的樓宇，向有關業主提供技術支援。

林紀新先生

(立法會CB(1)2225/08-09(18)號文件)

59. 林紀新先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，發展商在進行發展和改善社區時，希望能為社會人士、業主及發展商締造一個多贏局面。

梁育明先生

(立法會CB(1)2225/08-09(19)號文件)

60. 梁育明先生陳述意見，詳情載於相關意見書。他補充，許多舊樓業主希望出售物業以改善生活環境。底價平均為有關物業現有用途價值的1.8至2.3倍。就其物業而言，收購價曾經達到現有用途價值的2.8倍。雖然大部分業主答允出售物業，但部分業主要求的收購價為600萬元，即物業現有用途價值的7倍。他促請各方考慮，若因為少數業主貪婪而令大部分業無法如願以償，對他們是否公平。該大部分的業主佔80%或90%，比例相當高，他希望當局尊重這些業主的意願。議員應監察執行相關法例的過程，確保法例的實施公平和公正，而不是反對政府當局的建議。



區曉薇小姐

(立法會CB(1)2225/08-09(20)號文件)

61. 區曉薇小姐陳述意見，詳情載於相關意見書。她補充，她居住的樓宇只有一道狹窄的樓梯，許多使用輪椅的長者居民多年來也沒有離開寓所。她支持把申請門檻降至80%，讓居民可盡快享有較理想的生活環境。

潘偉強先生

(立法會CB(1)2225/08-09(21)號文件)

62. 潘偉強先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，把申請門檻降至80%，是改善舊區生活環境一個非常實際的方法。

陳志凌先生

(立法會CB(1)2225/08-09(22)號文件)

63. 陳志凌先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，政府當局的建議值得支持，因為這樣可加快市區重建的進度，並可協助舊樓業主更換單位。

葉美容小姐(由戚玉珍女士代表)

64. 主席表示，代表葉美容小姐出席的戚玉珍女士只可讀出葉美容小姐的意見，她不可參與討論。

65. 戚玉珍女士陳述葉美容小姐的意見。她表示，舊區的新發展項目為非常高聳和密集的發展項目，影響空氣流通和健康。居民使用公眾休憩用地的權利遭發展商和政府剝削，居民不應被迫遷離家園。城市規劃委員會應確保已規劃的發展項目可提供良好的生活環境。市民辛勞工作，購買極為細小的單位，但發展商卻可牟取利潤。各方應該醒覺起來。政府當局基於部分物業的業主下落不明或無法聯絡而引入相關法例，但政府當局尚有許多其他方法收回該等物業。把申請門檻定為90%已造成嚴重的後果，令市民吃了不少苦頭。政府當局應終止有關機制。陳述時限已屆，主席要求她停止發言，但她拒絕並繼續陳述意見。主席遂命令她在秘書處職員陪同下離席。

甘霍麗貞女士

66. 甘霍麗貞女士表示，她反對把申請門檻降低，因為現行法例有不公平、不清晰及不足的地方。強制售賣土地須設立公平的審裁機制。然而，發展商提出申請時只須根據現有用途價值提交一份估值報告，指明已取得90%或以上的業權，然後在報章刊登公告，所需費用只是數萬元。少數份數擁有人如欲提出反對，須根據土地發展價值及有關樓齡和樓宇維修的報告，提交一份估值報告。這樣大約須花費100萬元，當中包括聘請專業人員編寫3份報告、審核發展商的估值報告及在土地審裁處作證的費用。發展商可輕易啟動有關機制，但對少數份數擁有人而言，情況並非如此。有關法例應規定，發展商提出申請時，也同樣須擬備該3份報告。在沒有法律援助署提供法律支援的情況下，少數份數擁有人能夠循民事訴訟途徑，把個案交由法庭裁決的機會不高，因為所需費用實在太過高昂。這樣對少數份數擁有人有欠公允。在修訂現行法例前降低申請門檻，是危險的做法。

袁智仁先生

(立法會CB(1)2315/08-09(04)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年7月17日以電子郵件方式發出)

67. 袁智仁先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。

吳彥強先生

(立法會CB(1)2225/08-09(23)號文件；以及立法會CB(1)2321/08-09(03)號文件(電腦投影片簡介資料的電子複本)於2009年7月17日以電子郵件方式發出)

68. 吳彥強先生陳述意見，詳情載於相關的意見書及電腦投影片簡介資料。

關注觀塘發展聯席會議

(立法會CB(1)2280/08-09(03)號文件)

69. 關注觀塘發展聯席會議委員梁芙詠女士陳述意見，詳情載於相關的意見書。

香港觀塘工商業聯合會

(立法會CB(1)2280/08-09(04)號文件)

70. 香港觀塘工商業聯合會執行會董韋子邦先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。

梁儉雯女士

71. 梁儉雯女士表示，雖然她贊同樓宇復修和重建是市區更新的方案，但就她居住的樓宇而言，重覆進行復修工程只會浪費資源。該樓宇存在許多環境問題，例如有多項違例建築工程。若有關發展商提出的收購價不合理，又怎會有這麼多業主已達成共識，答允出售物業。她支持政府當局有關降低申請門檻的建議。

陳永昌先生

72. 陳永昌先生表示，他是石塘咀一個物業的業主，所居住的大廈樓齡接近50年。過去4年，有發展商一直嘗試購買該大廈的物業，但無法取得90%的業權。據他所知，拒絕出售物業的業主要求的收購價非常高。他支持把申請門檻降至80%，讓希望出售物業的80%的業主如願以償。

陳婉玲小姐

73. 陳婉玲小姐表示她不會作任何陳述。

陳填成先生

74. 陳填成先生表示，他支持把申請門檻降至80%。他所居住的物業位於西區，曾有發展商提出以約300萬元的價格，收購一個實用面積為400平方呎的單位。他促請各方考慮這個金額是否可以接受，是否足以在同區購買面積相同的單位；以及購買單位後會否有餘款作其他投資用途。

政府當局的回應

75. 發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>2</sup>表示，從土地審裁處的判詞可見，土地審裁處規定多數份數擁有人須在提出申請時提交所需報告，包括在提出申請前3個月所進行的物業估值報告、有關地段重新發展價值的估值報告，以及維修狀況報告。經仔細和審慎研究有關報告後，土地審裁處會根據有關樓宇的維修狀況或樓齡，釐訂有關地段進行重建的理據是否充分。此外，多數份數擁有人亦須提出證據說服土地審裁處，表明已採取合理步驟，嘗試收購所涉及的不分割份數。在強制售賣條例下的強制售賣土地機制並不能輕易啟動。

76. 發展局局長表示，鑒於非工業區內許多舊工業大廈未盡其用或未獲有效利用，當局便提出相關建議。雖然城市規劃委員會一直透過城市規劃的過程，修訂有關土地用途地帶的區劃，但具有規劃增益的新發展項目數量有限。業權分散是問題的癥結。把工業大廈的樓齡限制定在30年，便可將一定數目的工業大廈納入其中。政府當局會採取雙管齊下的方法，活化舊工業大廈。除推行促進重建的措施外(即現時提據強制售賣條例提出的建議)，政府當局亦會研究用以鼓勵復修工業大廈的方式和方法。即使當局可在立法會暑假休會後提交立法建議，有關的立法程序亦未必可在2009年年底完成。屆時，政府當局便可進一步匯報，如何促進工業大廈轉作其他用途(例如創意工業)的事宜。鑒於有關課題具爭議性，政府當局提出非常審慎，甚至可說是保守的建議。有關建議只涉及啟動現行機制，把指定類別地段的申請門檻降至80%。若要處理其他事宜，例如更改計算不分割份數百分比的基礎，便可能需要修訂主體條例，這不是現行建議的目標，亦非現行建議所能處理的。政府當局認為，現在是適當時機，在下一年度立法會會期提交立法建議，供立法會審議。同時，政府當局會繼續展開工作，提供更多資料及探討如何透過行政方法加強保障少數份數擁有人的權益，以釋除議員的疑慮。

### 討論

77. 陳鑑林議員表示，他歡迎政府當局決定提交立法建議。他曾聽聞部分業主表示，由於物業太過殘舊，無法復修，他們滿意強制售賣土地所得的售樓收益。部分業主根本沒有財力復修物業。沒有升降機的舊樓令長者居民不便。把申請門檻降低，有助業主改善生活環境。他請各方就政府當局有關活化工業大廈的建議，提出意見。他認為，舊工業大廈如不可轉作商業用途，便沒有出路。由於業主須為更改工業大廈用途支付高昂的改建和豁免費用，政府當局可考慮免除所需的豁免費用。香港觀塘工商業聯合會執行會董韋子邦先生表示，政府當局應以較寬鬆的態度，批准舊工業大廈更改用途。發展局局長察悉他們提出的意見。

78. 石禮謙議員表示，業主應有機會透過強制售賣土地，選擇新的居住環境，例如購買另一個單位。他請團體代表就關乎他們的居住環境以及收購價格

的事宜提出意見。他認為，發展商和業主可多加溝通，找出可加快市區更新進度的方法，保障社會整體利益，並達致締造和諧社會的目標。

79. 梁儉雯女士表示，她居住地區的樓宇殘舊不堪，更欠缺消防設施等屋宇裝備。若不進行重建，生活環境便無法改善。部分商鋪及住宅單位的業主要求的收購價，高得不合理。他們的無理要求影響了其他業主。業主如未能出售物業，便須繼續留下來。依她之見，收購價應足以支付另購單位的費用，但該單位無需是全新的單位。她認為，由樓齡50年的單位遷往樓齡為20至30年的單位，情況可以接受，因為生活環境將會有所改善。

80. 林紀新先生表示，其公司現時未能推行若干重建計劃，是因為仍有一名業主拒絕出售物業。收購過程可能長達數年，所提出的收購價亦較市價為高。私人重建項目提供可改善環境的雙贏解決方法。他促請政府當局盡快引入有關立法建議，否則市區更新的責任便全部落在政府身上。

81. 甘霍麗貞女士表示，雖然土地審裁處亦規定有關發展商提交所需報告，但她聽聞有某宗個案，業主提出反對須花費接近100萬元。土地審裁處可擔當把關者的角色，但現行法例不公平，因為發展商和業主的財力並非均等。她質疑，現時是否降低申請門檻的適當時間。問題的重點在於強制售賣土地的機制是否能保障弱勢羣體的權益。

82. 主席表示，議員與政府當局會審慎考慮團體代表所表達的意見。

## II 其他事項

83. 議事完畢，會議於下午5時55分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2009年10月22日