

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1947/08-09(06)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2009年6月23日舉行的會議

關於降低《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的 申請門檻的建議的背景資料簡介

目的

本文件旨在概述當局為促進私人參與土地重新發展而根據《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)提出的降低強制售賣指明類別地段申請門檻的建議，以及綜述委員在前規劃地政及工程事務委員會¹(下稱"事務委員會")討論有關課題期間所提出的意見及關注事項。

事務委員會在2006年5月所討論的建議

2. 《強制售賣條例》在1998年制訂，並於1999年實施，訂明凡任何人士(以承按人以外的身分)擁有某地段不少於90%的不分割份數，可向土地審裁處申請為重新發展而強制售賣該整個地段。為進一步促進私人參與土地重新發展的工作，以解決日益嚴重的樓宇老化問題，政府當局於2006年3月8日提出建議，諮詢公眾。政府建議利用《強制售賣條例》的現有機制，以憲報公告形式擬備附屬法例，訂明下列3個地段類別可採用不少於80%不分割份數的申請門檻，向土地審裁處申請強制售賣該整個地段作重新發展——

- (a) 地段上只剩餘一個單位未能收購；

¹ 事務委員會自2007-2008年度立法會會期起改名為"發展事務委員會"。

- (b) 地段上的樓宇的樓齡均達40年或以上；或
- (c) 地段上有下落不明／無法聯絡的業主(至少佔該地段的不分割份數的10%)。

3. 當局進行的諮詢工作至2006年5月底結束。在2006年5月11日，政府當局向事務委員會簡介有關建議。在事務委員會會議席上，委員強調保障個人私有產權的重要性。部分委員關注到，如降低強制售賣地段的申請門檻，少數份數擁有人與發展商洽談售賣條款時將會處於較不利的位置，而少數份數擁有人的權益亦會因而未能獲得充分保障。他們亦指出，政府當局欠缺充分理據推行該建議，因為市區重建局現時已有機制根據公眾利益把某些地區指定作重新發展，而市區重建局亦已獲授所需權力進行重建計劃。

4. 政府當局解釋，在制訂有關建議時，當局明白有需要在促進私人參與土地重新發展的工作與保障個人私有產權之間，取得審慎而精細的平衡。重新發展會提供改善居住條件的良好機會。有關建議只是將申請門檻降低至80%。土地審裁處將會詳細審核每份申請，並會在決定是否給予批准前考慮多項事宜，包括相關建築物以當時的狀況是否需要予以重新發展，以及申請人有否採取合理步驟與各相關業權人達成協議。政府當局並向委員保證，當局會透過適當途徑，繼續收集公眾對該項建議的意見。

事務委員會在2008年所討論的修訂建議

5. 在2008年1月22日，政府當局向事務委員會簡介其修訂建議，就是根據《強制售賣條例》把強制售賣兩個指明類別地段(即(i)地段上只剩餘一個單位未能收購；或(ii)地段上所有樓宇的樓齡均達40年或以上)的申請門檻降低至80%。至於原先建議涵蓋的第三類別地段，政府當局表示，由於市民對放寬有關"下落不明／無法聯絡的業主"的規定意見分歧，而根據建議規定亦難以設定安全的機制保障私有產權，政府當局從現行建議撤消此類別的地段，是審慎的做法。

6. 事務委員會在2008年3月6日舉行會議，聽取對有關課題感興趣人士的意見，共有27名團體代表出席該次會議，他們對政府當局的建議意見分歧。在表示**支持**有關建議的團體代表中，有意見認為，現時進行重新發展的步伐太慢。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。把門檻定為80%，應可為業主提供充分保障。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。在表示**反對**有關建議的團體代表中，有意見認為該建議未能為私有產權提供充分保障。發展商提出的賠償額通常不足以讓業主購回一個類似的單位。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。有關建議應在分區計劃大綱圖的檢討完成後才作考慮。

7. 事務委員會部分委員認為，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。政府當局不應成為發展商收購物業的工具，而相關用地會如何重新發展亦通常不受任何管制。結果，重建項目可能會摧毀舊區的特色，破壞集體回憶。部分其他委員則認為，當局應在適當檢討《市區重建策略》及現有分區計劃大綱圖的發展參數後，才考慮有關建議。另一方面，有意見認為城市必須進行發展，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。在強制售賣土地制度下提出的收購價，較市區重建局提出的收購價理想。

8. 政府當局解釋，有關建議不會只是讓發展商得益，而發展商的利益亦並非必然與小業主的利益有衝突。儘管某些業主可能不願意出售他們的物業，但亦有很多業主是願意出售他們的物業以改善居住環境的。受影響的業主亦會獲得合理的補償。在處理強制售賣土地的申請時，申請人須令土地審裁處信納，他已盡一切努力收購有關地段的所有份數²。

9. 委員亦關注到，若把門檻降低，一些有歷史價值的樓宇會被拆卸，他們並質疑用以就土地審裁處為強制售賣而下令進行的任何土地拍賣釐訂底價的機制，對少數份數擁有人是否公平。政府當局解釋，文物建築不會受建議影響，因為政府當局訂有全面的保育政策，而古物古蹟辦事處則會就歷史建築物進行評估及評級。獨立的專業測量師會在計及有關地段的重新發展價值後，釐定一個合理的市價作為底價。

10. 委員關注到，希望成功申請強制售賣土地的業主會傾向於逃避維修他們的樓宇，政府當局解釋，土地審裁處只會在考慮各項因素(包括樓齡及樓宇的維修狀況)後，才發出強制售賣土地的

² 在2008年1月22日的事務委員會會議後，政府當局根據《強制售賣條例》的條文提供資料文件(立法會CB(1)956/07-08(01)號文件)，特別指出《強制售賣條例》運作的重點，以便委員更瞭解《強制售賣條例》的施行。

命令。就保養得宜的舊樓而言，土地審裁處不大可能批准強制售賣土地的申請。對於沒有妥善維修，以致樓宇破舊失修的業主，屋宇署會採取執法行動。

近期事態發展

11. 政府當局將會就降低《強制售賣條例》下強制售賣指明類別地段的申請門檻的擬議未來路向，向事務委員會作簡介。

相關文件

12. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2009年6月16日

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

相關文件一覽表

日期	會議	參考資料
2006年3月1日	議員在立法會會議席上提出關於"調低為重新發展而強制售賣土地的最低比例"的書面質詢。	議事錄(第55至56頁) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0301ti-translate-c.pdf
2006年5月11日	規劃地政及工程事務委員會討論政府當局根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提出的降低強制售賣指明類別地段申請門檻的建議。	討論文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plw0425cb1-1316-1c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/minutes/pl060511.pdf 跟進文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plw0511cb1-1757-1c.pdf http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plw0511cb1-323-1-c.pdf

日期	會議	參考資料
2008年1月22日	發展事務委員會討論政府當局根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提出的降低強制售賣指明類別地段申請門檻修定建議。	<p>討論文件 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0122cb1-605-3-c.pdf</p> <p>會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080122.pdf</p> <p>資料文件 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0306cb1-956-1-c.pdf</p>
2008年3月6日	發展事務委員會聽取團體代表就政府當局根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提出的降低強制售賣指明類別地段申請門檻修訂建議所提出的意見。	<p>意見書 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/plw_h1.htm</p> <p>會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080306.pdf</p>