

CB(1)2225/08-09(22)

From the office of Ir. Elwyn C. CHAN

Apt. H, 6th Floor, Marconi Court, 2 Marconi Court, Kowloon Tong, Hong Kong. Fax. (852) 3007 3664

立法會秘書處
事務委員會秘書
蕭靜娟女士

香港中區花園道3號
花旗銀行大廈3樓
(Fax: 2869 6794)

*Facsimile Message
(共 5 頁)*

蕭靜娟女士大鑒：

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

本人就上述事宜曾於6月15日去信發展局表達意見(詳見附件)。

除日前的意見外，本人建議立法會在考慮有關問題時，更應一併考慮以下建議：

1. 申請門檻應不論樓齡下降至80%，其原因如下：
 - a.) 法律的精神應該是能平衡各方利益及意願，所以很難說到底80%或70%或其他比例是合理的門檻。若比較香港鄰近的地區(參考貴委員會CB(1)1947/08-09/05號文)，80%已比鄰近地區的呎度高出很多。
 - b.) 不論門檻的呎度如何，這並不存在“強佔私人產業”的事實；因為無論呎度如何，亦必須依法經過估值及拍賣；並以“市值”售賣物業後，按比例將出售金額分配予各業主。況且在統一業權下的售賣價一般比個別單位的估值或出售的價值高出最少百分之三十(30%)以上。
 - c.) 樓齡不一定能反映出樓宇的老化或破損的程度。如由政府建設及監管的公共房屋不少在20多年的樓齡便需要拆卸重建。為何私人樓宇則由“立法”決定需要50年，而並非由身住該樓宇的大部份業主自己作主呢？

From the office of Ir. Elwyn C. CHAN

Apt. H, 6th Floor, Marconi Court, 2 Marconi Court, Kowloon Tong, Hong Kong. Fax. (852) 3007 3684

- d.) 樓齡亦不一定能反映當區的重建需要或需求，強加無必要的因素，只會有礙社區重建的速度及健康發展。
2. 在考慮放寬門檻的同時，亦應該一併修訂一些規條如下，使市區重建的步伐更實際、更合理地推行：
- a.) 對“失蹤”業權〔包括沒有被認領的遺產〕作決定的定義。
- b.) 對大業主保留而未有相對物業的業權，歸納為公共業權。
- c.) 為“弱能”〔不能清醒地簽訂合約〕的業主作出定義及委任代理。
- d.) 在計算強制拍賣門檻的份數時，應將上述〔即“失蹤”、“公眾”及“弱能”〕業權的份數臨時撤除。

專此奉達 感謝垂注！
順祝
工作順利！



陳志凌 MHKIE, MICE, MCIQB 謹上
二〇〇九年七月九日

副本抄送：立法會工程界代表
何鍾泰博士工程師

香港特別行政區政府
發展局局長辦公室



香港中環雪廠街 11 號
中區政府合署西座 8 樓

**SECRETARY FOR
DEVELOPMENT'S OFFICE**
Government of the Hong Kong Special
Administrative Region

8/F West Wing Central Government Offices
11 Ice House Street Central Hong Kong

本局檔號 Our Ref.

電話 Tel.: 2810 3967

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2147 3691

Apt. H, 6th Floor,
Marconi Court,
2 Marconi Court, Kowloon Tong,
Hong Kong
陳志凌先生

陳先生：

多謝你六月十五日給發展局局長的來信，就降低強制售賣土地
申請門檻的建議表達意見，內容備悉。

謝謝你對民生事務的關注。

發展局局長
(劉志偉 ↓) 代行)

二零零九年六月十七日

From the office of **Ir. Elwyn C. CHAN**

Apt. H, 6th Floor, Marconi Court, 2 Marconi Court, Kowloon Tong, Hong Kong. Fax. (852) 3007 3664

香港特別行政區政府
發展局局長
林鄭月娥女士

林鄭月娥局長大鑒：

降低強制收樓申請門檻及有關問題

日前從星島日報訪問局長閣下的報導中，知悉局長正為改善市區老化努力，並準備向立法會提交修訂建議，將為重新發展而強制售賣條例中的取得九成以上業權限制〔簡稱“門檻”〕降至八成。

本人身為在香港從事建築發展多年的一份子對局長的高瞻遠矚表示敬佩及支持，其原因如下：-

1. 改善市區舊樓老化問題是政府已面對多年的困難。縱有市區重建局的多年努力，效果仍有待能加速改善。若能放寬“門檻”利用市場力量來配合，當然會令政府的目標事半功倍地達到。
2. 將“門檻”降至八成或更低是合情、合理，而且只期待法律配合的做法。試想一幢在市區 40-50 年以上的舊樓，不少只有四、五層的樓高；若一幢四層高的樓宇中，只有其中一層已佔業權的百分之二十五。亦即只有一伙是“業權找不到”或“不同意重建”，重建就無法進行。引致市區中有不少單幢的老化樓宇存在。這不單對區內市容、衛生、安全等有不良的影響；對其餘七成半業權的業主亦不見得公平、合理。
3. 降低“門檻”的要求，在業界中已爭取了多年，最近香港測量師學會亦已表態支持。
4. 不論“門檻”是否降低，都不存在奪取業權的情況。反而是以合理的“重建市價”去收購業權。更因為整合的“重建價值”會一般比個別“單位市價”高出很多；過份地保護少部份的業權不但對其他大部份業權的業主不公平、不合理；亦對市區重建、改造及公共利益構成妨礙。
5. 加速市區重建步伐，不但可以增加建造業就業的機會，更可推動近期社會低迷經濟復甦的速度。

本人對此議題其他有關的事宜有以下見解，期望局長可以參考：-

From the office of **Ir. Elwyn C. CHAN**

Apt. H, 6th Floor, Marconi Court, 2 Marconi Court, Kowloon Tong, Hong Kong. Fax. (852) 3007 3664

- a. 已過四十年樓宇〔不論是四十年或五十年〕的老化程度及狀態都很難跟樓齡直接掛上關係，因此在放寬“門檻”時沒有必要將四十年及五十年的再作分類。
- b. 一幢四十年至五十年樓齡的樓宇難免有 3%-5%是找不到業主的業權。在計算“門檻”的業權總數時，應先將“找不到業主”的業權先暫時剔除。當然此暫時剔除只適用於“門檻”的計算〔即是否足八成業權的計算〕。
- c. 若一個重建的統一業權能達到覆蓋某個較大的面積〔如：400 平方米或以上〕時，而且又在單幢物業遇到上述(2)的業權情況。有關當局應加以制訂方案為此等特殊情況再根據個別情況下調“門檻”的比例，以免區內存在“隙縫”式的舊樓。

專此告呈
順祝
工作順利



陳志凌 MHKIE, MICE, MCIQB 謹上
2009年6月15日

副本抄送：立法會工程界代表
何鍾泰博士工程師