



敬啟者：

九龍城工商業聯會就當局建議降低若干地段類別的強制售賣土地申請門檻，以便根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請強制售賣令以出售有關地段作重新發展。綜合聯會內的意見，我們對條例內的申請門檻有以下意見。

我們認為將未能收購地段的申請門檻調整至 80% 是一個恰當和平衡的方案。環顧其他亞洲城市，相關的條例介乎擁有土地及建築樓面面積 50% 至 75% 的業主同意，不低於 80% 的較低申請門檻在保障業權擁有人或城市再發展方面取得較佳平衡。

根據以往經驗，重建只有少數單位的舊樓計劃，往往因樓宇內其中一個單位的業主反對而未能推行。我們認為不應讓單一業主阻礙其他擁有不少於 80% 地段控制權業主的集體決定。就以大角咀櫻桃街重建項目為例，海明閣業主現行條例賦予 90% 申請門檻規限下，造成『頂心杉』的古怪現象；對政府長遠的市區重建計劃、私人發展商的整體規劃、區內的整體發展、以至業權擁有人都是有害而無益的，構成一個『四輸』的局面。

此外，我們認為在界定有關『單位』的定義上，應把焦點放在樓宇的主要用途上，以此作為主軸，例如住宅樓宇內的住宅單位，避免重建計劃受到樓宇主要用途以外的業權擁有人(例如車位、天台、外牆)阻礙超過 80% 業權擁有者的意願。

雖然目前的樓宇維修較以往良好，亦得到政府資助維修樓宇或修例強制驗樓；我們認為將可採用較低申請門檻(80%)的建議樓齡由 40 年或以上調整至 50 年或以上，對社會資源的運用較為審慎可取。

總括而言，聯會內對強制售賣的申請門檻降低至 80% 表示認同。除可促進工商業長遠而有利的發展外，對舊區內重新改造，對大部份業權擁有者的意願尊重及社會資源的有效運用，皆取得平衡和保障。

此致
發展事務委員會



會長 梁 麟



主席 蕭楚基 謹啟

二零零九年七月八日