



[立法會發展事務委員會特別會議 16.7.09]

工程界社促會就「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」的議題所發表的意見

放寬收地門檻至工廈合理 保公眾利益還賴收緊審批

政府資源有限，我們一向贊成政府應多借市場力量，推動私人參與土地重新發展，有助解決香港樓宇嚴重老化問題。為此，政府早於1999年實施《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱《條例》)(第545章)，訂明任何人士如擁有地段不少於90%的不分割份數，可向土地審裁處申請命令，強制收購餘下10%份數業主的業權，以便重新發展地段，改善市民居住質素及美化市容。

為了減少徵集土地的冗長過程及時間，政府及業界認為可透過完善現有機制，以促進私人參與土地重新發展。經過廣泛的諮詢及多番的修訂後，最新建議就(1)只剩餘一個單位未能收購的地段;(2)樓宇樓齡達50年或以上的地段;及(3)坐落於非工業區並建有樓齡達30年或以上工業大廈的地段，降低強制售賣土地的申請門檻已收購份數至80%。我們贊成放寬門檻，並認為從90%降低至80%是一個合適的水平。對收購的人士而言，80%的水平應可大大增加收購地段的成功率，有助加快土地重新發展，改善社區環境，解決老化樓宇的問題。根據公眾諮詢結果，大多數住在舊樓的人士對建議亦大表贊同，認為是改善居住環境的良機。

據業界的瞭解，頗多的舊工業大廈可能因為以前使用過度或維修不善，結構及大廈設備情況較殘破，不如同齡的住宅樓宇，安全使用期也相對較短。故此，我們支持第(3)項建議以30年為年限。此外，在推動活化舊工業樓宇政策以外，也加設誘因促進市場力量，重新發展這些近年修改用地為非工業區的地段。

我們認為不能祇注重土地的重新發展潛力，而犧牲社區大眾利益及個別私人物業業主權益。政府有責任採取足夠及有效的相應措施，收緊審批保障大眾利益。根據現有《條例》，土地審裁處是最重要的關卡。我們認為土地審裁處在判斷重新發展有關地段的申請是否合理時必須考慮眾多的因素，除了發展的樓齡或維修狀況外，也要包括對社區各方面的影響(如交通、環境、文物、睦鄰等)、整體城市規劃的要求、小業主是否獲得合理的收購價、重建還是改建、對剩餘業主是否製造不合理及不公平的遷徙或困難等。此外，為了抗衡財雄勢大發展商的收購申請，政府亦須要為受影響的業主提供對等的諮詢、法律、上訴等援助，以求公道。

綜合言之，放寬申請門檻確實有助加快舊區重新發展，而對小業主的影響，端視我們能否堅守嚴格的審批，照顧小業主權益。我們相信土地審裁處機制仍會繼續有效地平衡小業主權益及加快舊區重新發展。

工程界社促會
2009年7月