

關注觀塘發展聯席會議

Kowloon City, Kwun Tong and Wong Tai Sin Residents Association,
Hong Kong Kwun Tong Industries and Commerce Association,
Kwun Tong Resident Association
Joint-Conference on the Development of Kwun Tong

關注觀塘發展聯席會議對 《土地〔為重新發展而強制售賣〕條例》下的申請門檻的意見

九龍東區各界聯會、觀塘民聯會及香港觀塘工商業聯合會成立關注觀塘發展聯席會議〔「觀塘聯席」〕，旨在探討觀塘的可持續發展。正因修訂《土地〔為重新發展而強制售賣〕條例》〔以下簡稱《條例》〕下的申請門檻對觀塘區的未來發展具有一定的影響，觀塘聯席檢閱了發展局就上述課題向立法會發展事務委員會提交的建議後，贊成以下兩個類別的地段可採用不少於 80%的較低申請門檻：

- 〔a〕 地段上樓齡達 50 年或以上的樓宇；以及
- 〔b〕 商貿地帶內建有樓齡達 30 年或以上工業大廈的地段。

觀塘聯席同時認為修訂有關《條例》時應同時關注以下各點：

一、 小業主的權益受到足夠保障

我們認為在關注如何加快市區更新步伐的同時，需要確保小業主的權益得到足夠保障。對於如何保證小業主獲得合理的賠償，以及如小業主不同意土地審裁處的判決，有否上訴機制？這方面修訂案中未有明確提出，我們認為當局必須強化土地審裁處的透明度及廣泛的代表性，以及確立有效的上訴機制，以確保小業主的權益受到足夠保障。

二、 地段上業權太分散又或太集中的申請門檻可少於 80%

對於一幢樓宇內因單位數目太多而業權過於分散，又或因單位數目不多而令致一個單位不同意亦未能收購的情況，即使將申請門檻降至不少於 80% 亦未必有效，我們認為新法例應同時提出解決建議。

三、 容許分期或延長補地價時期以鼓勵重建

我們相信政府現有多項政策導致私營機構並不熱衷進行舊廈拆卸重建，其中最重要的是需修改地契及與地政總署磋商補地價，現行政府審批補地價進程緩慢，加上在補地價金額上雙方往往存有分歧，致令發展商的重建計劃停滯不前而最後打消原意。我們認為當局可容許發展商分期繳付補地價費用，又或容許延長補地價時期，以減低小型發展商的投資成本作為「誘因」，這既可鼓勵小型發展商參與重建，而更重要的是加快舊廈重建，促進舊區環境的改善。

四、 推出優惠政策鼓勵舊廈活化

對於部份舊廈因未能集合符合《條例》規定的業權份數申請拆卸重建，我們建議當局應以其他相應的政策及法例，提供優惠政策以鼓勵小型發展商將舊廈活化，並將大廈改為從事批發零售、飲食業或創意產業等混合用途〔mixed uses〕。我們建議當局提供的優惠政策包括：寬減暫准費、放寬用途管制以及容許地積轉移，這樣不但增加發展機會而加促小業主參與舊廈活化，此外亦可將人流帶入舊區而為該區帶來活力和新氣象。

關注觀塘發展聯席會議
九龍東區各界聯會、觀塘民聯會、香港觀塘工商業聯合會

二零零九年七月十四日