



香港觀塘工商業聯合會對
《土地〔為重新發展而強制售賣〕條例》下的申請門檻的意見

香港觀塘工商業聯合會檢閱了政府當局向立法會發展事務委員會提交「就促進私人機構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」〔以下簡稱《建議》〕，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。

本會贊成《建議》中所言，不能單靠公營機構獨力處理市區更新的問題，實際上私營機構願意參與舊樓重建或翻新，協助政府加快市區更新的效率，問題是政府是否提出足夠的「誘因」去促使更多的私營機構加入這個行列。

《建議》中顯示，香港的市區及新市鎮現時有超過 1,450 幢私人工業大廈，當中大多數位於非工業地帶，共有 1,000 幢，佔總數 70%，其中 56%在「其他指定用途〔商貿〕地帶、7%在「住宅〔戊類〕地帶，以及 2%在「綜合發展區」地帶，由此反映大多數現存於商貿區內的工業大廈並未配合政府改變當區土地用途的良好意願。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重建，當中包括工廈重建要向城規會申請規劃許可，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，通常要經歷一段漫長的討價還價才能達成協議，致令原本有意的發展商打消重建工廈的計劃。

本會相信政府應從根本的政策作出配合，例如加快或簡化各部門的審批進度，又或在補地價上提供足夠的誘因以吸引重建。此外，整個大環境的改善，包括區內道路、衛生環境質素的提升都有利發展商考慮將物業重建。

另外基於環保的原則，以及部份舊廈內未能集合符合《條例》規定的業權份數申請拆卸重建，可容許在不改變樓宇原有結構下將整幢樓宇進行翻新改善，並容許翻新後改變經營用途。

我們相信當局如採取上述建議，極有助鼓勵私營企業參與土地重建，從而加快市區更新的進度。

香港觀塘工商業聯合會

2009年7月14日