



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

香港建築師學會

對《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請門檻的意見

香港建築師學會認為每項重建工程均需於有利重新發展、維護私有產權及照顧社會對可持續發展及文化保育的渴求間取得平衡。我們對《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請門檻的意見包括以下三方面：

一、平衡考慮

重建與否不能單從樓齡決定。許多建成逾四十年的樓宇狀況仍然良好，毋需拆御，經翻新或改善後便可迎合新的需求。除樓齡外，該樓宇本身的歷史和文化價值、在社區中的連繫作用及對住戶生計的貢獻，也應被列入強制售賣申請的考慮範圍。

把現時之申請門檻由 90% 降至 80%，以便向土地審裁處申請強制售賣，可使合理的重新發展順利展開。如能確保上述之平衡考慮及下述之公眾利益，香港建築師學會將支持把門檻降低。

政府需從地區角度考慮重建計劃，使單一樓宇的重建成為市區重建及社區更新的催化劑。為確保藉申請強制售賣進行的重新發展不單服膺商業利益，而也能令公眾受惠(從而使強制放棄私有財產合理)，我們建議每份強制售賣申請必須包含重建影響評估及城市設計方案。

二、土地審裁處

因應社會對可持續發展及文化保育渴求的轉變，政府應考慮土地審裁處是否仍然適合去處理有關強制售賣的申請。政府或可考慮將土地審裁處於處理有關申請時的成員代表擴大至加入規劃及設計專家和社區代表，如專業建築師。此舉可令每項申請均得到全面和平衡的考慮。

三、文化保育及城市設計

在相關法例內應鼓勵保存那些業權分散但具有文化及城市設計價值的樓宇。政府應設立機制去推廣樓宇保養及維修，以培育市民對社會、文化及環境的持續發展的認知。現時的《古物及古蹟條例》並未能有效地照顧有關的考慮。

香港建築師學會
二〇〇九年七月