



香港中區花園道3 號
花旗銀行大廈3 樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書處

致：發展事務委員會委員

關於：《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下放寬強制拍賣門檻的意見

根據現時《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，發展商或業主最少要集齊九成業權，才符合申請強制拍賣以進行重建的門檻。民建聯於今年三月中旬至四月初，向各區舊樓集中地的居民進行了一項問卷調查，了解舊區居民對該項政策意見。

調查合共訪問了 600 名年滿 18 歲、居於私人物業的市民。當中有超過八成受訪者居於樓齡達 20 或以上的受訪者；居於 30 年樓齡以上的亦有七成。居住於單幢/唐樓的受訪者有 402 人。

重點調查結果如下：

- 大部份受訪者認同應加快舊區重建速度 (56.9%)，單幢/唐樓居民意見較為明顯 (59.4%);
- 對於現時要集齊九成業權，作為申請強制拍賣整幢樓宇的門檻，62.8% 受訪者認為門檻太高，認為適中或太低只有 21.7%; 如只計單幢/唐樓居民，認為門檻太高的比率更達 67.1%;
- 在認為門檻太高的受訪者中，57.9% 認為應將門檻下調至八成，31.8% 認為可下調至七成;
- 若加入樓齡限制，即是只會在最少達某個樓齡的大廈，推行將強制拍賣門檻調低至八成的做法，高達 70.1% 受訪者表示合理，認為此門檻太低的則只有 1.5%;
- 71.3% 受訪者同意「當大廈只剩下一個單位未被收購時，只要集合到八成業權，便可申請強制拍賣」；如只計算單幢/唐樓的居民，該比率則為 74.8%。

民建聯建議：

1. 現行九成業權的拍賣門檻，下調至八成，並加入樓齡限制。至於樓齡訂在哪個水平，我們認為為了使法例盡早通過，使居民及早獲益，以及修例初期，可以訂得較嚴緊，因此

現階段可將樓齡限制訂於 50 年，但應適時檢討，將其逐步下調；

2. 民建聯亦支持，當大廈只剩下一個單位未被收購，只要集合到八成業權，便可申請強制拍賣，避免在九成業權要求下，這些樓宇即使只有一戶拒絕，整個重建項目便會被拉倒的情況出現；
3. 為保障小業主權益，當局應協助舊區居民加強認識收購法例和程序，並確保在收購過程和作價上有公平的上訴機制；
4. 雖然重新發展主要涉及私人業主的產權轉移，但租客的權益也必須受到保障，當局須確保租客不會被無理迫遷，同時協助合資格租客，盡早入住公營房屋；
5. 為免舊樓重新發展可能出現的屏風樓問題，當局須加快修訂分區計劃大綱圖的高度及發展密度限制，並與各界研究在審批強制拍賣項目或其他程序中，加入考慮交通、環境、保育等因素的可行性。

民建聯

2009 年 6 月 4 日

調查簡介

訪問日期：16-03-2009 至 05-04-2009

問題數目：9 條

調查方式：在全港各舊區集中地，向居民進行問卷訪問

訪問對象：18 歲以上人士

有效被訪人數：600 人（總收回問卷 658 份，8 份無效，50 人居住於公營房屋，其餘 600 人居於私人物業，當中有 402 人為單幢/唐樓居民。）

問題及結果數據

1. 你的年齡是？（回答人數：658）

18-29 歲	30-49 歲	50-59 歲	60 歲以上
70 (10.6%)	126 (19.1%)	182 (27.7%)	280 (42.6%)

2. 請問你現時居住的物業屬於哪一類型單位？（回答人數：650）

公屋/租置公屋/居屋/中轉屋	私人屋苑	單幢樓/唐樓	其他
50 (7.8%)	169 (26%)	402 (61.8%)	29 (4.5%)

3. 你居住的單位屬於哪類型？（回答人數：596）

自置	租賃
468 (78.5%)	128 (21.5%)

4. 你居住的大廈樓齡是？（回答人數：599）

20 年以下	20-29 年	30-39 年	40-49 年	50 年或以上	不清楚
74 (12.4%)	79 (13.2%)	185 (30.9%)	192 (32.1%)	45 (7.5%)	24 (4.0%)

5. 整體而言，你對你目前居住的大廈維修狀況？（回答人數：600）

非常滿意	滿意	不滿意	極不滿意	沒有意見
19 (3.2%)	283 (47.2%)	180 (30%)	53 (8.8%)	65 (10.8%)

6. 你認為現時舊區重建的工作進度如何？（回答人數：594）

過慢	適中	過快
338 (56.9%)	244 (41.1%)	12 (2.0%)

6.1 只計單幢/唐樓居民，對現時舊區重建的工作進度的看法：(回答人數：394)

	過慢	適中	過快	人數
業主	190 (61.1%)	113 (36.3%)	8 (2.6%)	311
租客	44 (53.0%)	36 (43.4%)	3 (3.6%)	83
整體	234 (59.4%)	149 (37.8%)	11 (2.8%)	394

7. 現行法例規定，大廈業主在九成業權同意下，才合符最低要求，向法庭申請拍賣大廈以便重新發展。對於“九成業權同意才可賣樓重建”的這個最低要求，你認為如何？(回答人數：594)

要求太高			無需改變，維持九成	要求太低，要九成以上業權同意才可	沒有意見
373 (62.8%)			104 (17.5%)	25 (4.2%)	92 (15.5%)
八成業主 同意便可	七成業主 同意便可	低於七成			
216 (57.9%)	119 (31.9%)	38 (10.2%)			

7.1 只計單幢/唐樓居民，對於“九成業權同意才可賣樓重建”的看法：(回答人數：398)

要求太高			無需改變，維持九成	要求太低，要九成以上業權同意才可	沒有意見
267 (67.1%)			54 (13.6%)	17 (4.3%)	60 (15.1%)
八成業主 同意便可	七成業主 同意便可	低於七成			
153 (57.3%)	85 (31.8%)	29 (10.9%)			

8. 如果放寬至八成業主同意，同時被拍賣的大廈要有樓齡限制，你認為如何？(回答人數：595)

合理，大廈樓齡最少要				有關要求可以再進一步放寬	不合理，有關要求太低	沒有意見
417 (70.1%)				45 (7.6%)	9 (1.5%)	124 (20.8%)
20年	30年	40年	50年			
14	110	204	81			

(3.4%)	(26.9%)	(49.9%)	(19.8%)
--------	---------	---------	---------

8.1 只計單幢/唐樓居民，對放寬至八成業權並同時加入樓齡限制的看法：(回答人數：397)

合理，大廈樓齡最少要				有關要求可以再進一步放寬	不合理，有關要求太低	沒有意見
299 (75.3%)				29 (7.3%)	3 (0.8%)	66 (16.6%)
20年	30年	40年	50年			
8	80	154	48			
(2.8%)	(27.6%)	(53.1%)	(16.6%)			

9. 對於單位較少的大廈，若有一個業主反對重建，即使其他業主同意，亦未能集合九成業權。你贊不贊成放寬限制，如果大廈剩下一個單位未能收購，只要集合到八成業權，業主都可以申請強制拍賣進行重建？(回答人數：600)

非常贊成	贊成	不贊成	極不贊成	沒有意見
107 (17.8%)	321 (53.5%)	61 (10.2%)	10 (1.7%)	101 (16.8%)

9.1 只計單幢/唐樓居民，對大廈剩下一個單位未能收購，只要集合到八成業權，便可申請強制拍賣的看法：(回答人數：401)

非常贊成	贊成	不贊成	極不贊成	沒有意見
75 (18.7%)	225 (56.1%)	34 (8.5%)	6 (1.5%)	61 (15.2%)