

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1262/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/SS/5/09

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會 第二次會議紀要

日 期：2010年2月19日(星期五)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
吳靄儀議員
涂謹申議員
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
何秀蘭議員
李慧琼議員
葉劉淑儀議員, GBS, JP

缺席委員：何俊仁議員
梁君彥議員, SBS, JP
張學明議員, GBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS

出席公職人員：議程第I項
發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

發展局發展機遇辦事處主任
羅志康先生

發展局首席助理秘書長
(規劃及地政)4
蘇翠影女士

律政司高級政府律師
林思敏女士

應邀出席者 : 議程第I項

創建香港

創會會員
司馬文先生

中西區關注組

召集人
羅雅寧女士

關注城市規劃社區大聯盟

發言人
吳彥強先生

舊樓業主支持修改八成關注小組

秘書
梁育明先生

民主建港協進聯盟

中央委員會委員
鄭泳舜先生

K28 波鞋街關注組

代表
湛淦樞先生

人民規劃行動

成員
王浩賢先生

保安及物業管理從業員支持舊區重建關注小組

秘書
鄭維柏先生

香港測量師學會

產業測量組上任主席
潘永祥博士

個別人土

前香港測量師學會規劃及發展組主席
曾正麟先生

茶果嶺區舊樓重建會

委員
楊合其先生

市區舊樓危機研究組

代表
林紀新先生

香港地產行政師學會

執行委員
盧以德女士

希雲街銅鑼灣小業主

代表
冼浩源先生

捍衛基本法大聯盟

代表
顧乃康先生

金國大廈業主

代表
王黃雅潔女士

深水埗舊區業主

發言人
侯志宏先生

環保觸覺

主席
譚凱邦先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
游德珊女士

列席職員 : 助理法律顧問1
李家潤先生

高級議會秘書(1)1
石逸琪女士

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

經辦人／部門

I 與團體代表及政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1172/09-10(04) —— 中西區關注組提交
號文件 的意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1172/09-10(05) —— 關注城市規劃社
區大聯盟提交的
號文件 意見書(只備中文本)

立法會CB(1)1126/09-10(01)
號文件

立法會CB(1)1172/09-10(06) —— 舊樓業主支持修
號文件 改八成關注小組
提交的意見書
(只備中文本)

立法會CB(1)1172/09-10(07) —— 民主建港協進聯
號文件 盟提交的意見書
(只備中文本)

- 立法會CB(1)1172/09-10(08) 號文件 —— K28波鞋街關注組提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(09) 號文件 —— 人民規劃行動提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1126/09-10(02) 號文件
- 立法會CB(1)1172/09-10(10) 號文件 —— 保安及物業管理從業員支持舊區重建關注小組提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(11) 號文件 —— 香港測量師學會提交的意見書(只備英文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(12) 號文件 —— 茶果嶺區舊樓重建會提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(13) 號文件 —— 市區舊樓危機研究組提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(14) 號文件 —— 香港地產行政師學會提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(15) 號文件 —— 希雲街銅鑼灣小業主提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(16) 號文件 —— 捍衛基本法大聯盟提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(17) 號文件 —— 金國大廈業主提交的意見書(只備中文本)

經辦人／部門

- 立法會CB(1)1172/09-10(18) 號文件 —— 深水埗舊區業主提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(19) 號文件 —— 環保觸覺提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(20) 號文件 —— 工程界社促會提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(21) 號文件 —— 香港建造商會提交的意見書(只備英文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(22) 號文件 —— 九龍城區議會提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(23) 號文件 —— 香港房地產建築業協進會有限公司提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(24) 號文件 —— 香港地產建設商會提交的意見書(只備英文本)
- 立法會CB(1)1172/09-10(25) 號文件 —— 協成行集團提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1126/09-10(03) 號文件 —— 高綺華女士提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1126/09-10(04) 號文件 —— 王志森先生提交的意見書(只備中文本)

- 立法會CB(1)1172/09-10(01) 號文件 —— 因應2010年2月9日會議席上所
作討論而須採
取的跟進行動
一覽表
- 立法會CB(1)1172/09-10(02) 號文件 —— 政府當局就立
法會CB(1)1172/
09-10(01) 號文
件作出的回應
- 立法會CB(1)1172/09-10(03) 號文件 —— 政府當局就以
往根據《土地
(為重新發展而
強制售賣)條
例》申請強制售
賣令個案的判
詞的主要爭議
摘要提交的資
料文件
- 立法會CB(1)1163/09-10(01) 號文件 —— 政府當局就香
港舊樓概況提
交的資料文件
- 立法會CB(1)1163/09-10(02) 號文件 —— 政府當局就善
用工業大廈配
合香港不斷轉
變的經濟和社
會需要提交的
資料文件
- 立法會CB(1)1163/09-10(03) 號文件 —— 政府當局就《土
地(為重新發展
而強制售賣)條
例》向少數份數
擁有人提供的
保障提交的資
料文件)

小組委員會與政府當局及團體代表會晤
(會議過程索引載於**附錄**)。

政府當局須採取的跟進行動

2. 小組委員會要求政府當局就委員於會上所提出的關注事項和要求提供書面回應：

- (a) 有關向前土地發展公司推行的尖沙咀河內道重建項目(即現時K11區及名鑄住宅發展項目所在地)的受影響業主所提供的補償的資料；
- (b) 政府當局應探討在根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱"《條例》")強制拍賣土地時，邀請香港房屋協會及市區重建局參與投標的可行性；
- (c) 就委員提出在《條例》下設立調解及／或仲裁機制的建議提供詳細的回應；
- (d) 在強制售賣土地下推行的重建項目是否需要符合相關的城市規劃規定(包括地積比率、建築物高度，以及進行例如交通和社區影響評估等評估工作)，以及當局會否提供配套措施和設施，以應付預期地區上因重建項目而增加的需求；
- (e) 政府當局應考慮修訂《公告》的第二類地段，以指明較低的80%申請門檻適用於樓齡達50年或以上並經屋宇署評估確定會對安全構成威脅的樓宇；
- (f) 政府當局應考慮把業主參與的安排納入為土地審裁處在實施《條例》時就強制售賣土地申請作出裁定的其中一項考慮因素；
- (g) 就一項終審法院判決(終院民事上訴案件2005年第4號)的第42段所提事宜所採取的回應措施，藉以確保能達至《條例》的目的；及
- (h) 澄清《條例》的目的(特別是關於樓宇安全及／或重建經濟價值方面)、就土地審裁處過往就強制售賣土地申請所作出的

裁定是否符合有關目的以及是否需要修訂《條例》以反映立法原意進行分析，並解釋《公告》須在此時通過的迫切性。

下次會議的日期

3. 主席提醒委員，下次會議將於2010年2月23日(星期二)上午10時45分舉行。

II 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午6時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年2月26日

**《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會
第二次會議過程**

日期 : 2010年2月19日(星期五)
時間 : 下午2時30分
地點 : 立法會會議廳

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000302 – 000645	主席	主席致歡迎辭	
000646 – 001002	主席 創建香港	創建香港認為，重建並不能解決例如交通擠塞及繁忙地區人流極高等城市問題，而《公告》無法解決樓宇失修的問題。當局應把《公告》的實施時間推延，直至能找出更持續可行的解決方法為止。除非業主無法維持其樓宇的安全狀態，否則相關業主的權益不應受干擾。政府反而應考慮向沒有遵照屋宇署所發出的指令進行修葺的建築物，收回其佔用許可證。	
001003 – 001337	主席 中西區關注組	陳述意見(CB(1)1172/09-10(04))。	
001338 – 002107	主席 關注城市規劃社區大聯盟(下稱"關注城規聯盟")	陳述意見(CB(1)1126/09-10(01)及CB(1)1172/09-10(05))。	
002108 – 002508	主席 舊樓業主支持修改八成關注小組	陳述意見(CB(1)1172/09-10(06))。	
002509 – 002838	主席 民主建港協進聯盟	陳述意見(CB(1)1172/09-10(07))。	
002839 – 003443	主席 K28波鞋街關注組(下稱"K28關注組")	陳述意見(CB(1)1172/09-10(08))。	
003444 – 003917	主席 人民規劃行動	陳述意見(CB(1)1126/09-10(02)、CB(1)1172/09-10(09)及CB(1)1192/09-10(02))。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
003918 – 004144	主席 保安及物業管理 從業員支持舊區 重建關注小組	陳述意見(CB(1)1172/09-10(10))。	
004139 – 004612	主席 香港測量師學會	陳述意見(CB(1)1172/09-10(11))。	
004613 – 004723	主席 曾正麟先生	陳述意見(CB(1)1192/09-10(03))。	
004724 – 004920	主席 茶果嶺區舊樓重 建會	陳述意見(CB(1)1172/09-10(12))。	
004921 – 005457	主席 市區舊樓危機研 究組	陳述意見(CB(1)1172/09-10(13))。	
005458 – 005641	主席 香港地產行政師 學會	陳述意見(CB(1)1172/09-10(14))。	
005642 – 010115	主席 希雲街銅鑼灣小 業主(下稱"希雲 街小業主")	陳述意見(CB(1)1172/09-10(15))。	
010116 – 010557	主席 捍衛基本法大聯盟	陳述意見(CB(1)1172/09-10(16))。	
010558 – 010909	主席 金國大廈業主	陳述意見(CB(1)1172/09-10(17))。	
010910 – 011459	主席 深水埗舊區業主	陳述意見(CB(1)1172/09-10(18))。	
011500 – 011821	主席 環保觸覺	陳述意見(CB(1)1172/09-10(19))。	
011822 – 012718	主席 政府當局	政府當局回應表示 —— (a) 《公告》的目的旨在提高在地段上擁有超過80%不分割份數的私人物業業主為進行重建的目的而向土地審裁處申請售賣地段的所有不分割份數的能力； (b) 《公告》只是指明3個類別(而非全部類別)的地段可採用80%的較低申請門檻，當局已在過去數年就該《公告》向立法會發展事務委員會及公眾作詳盡的諮詢；	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(c)土地審裁處一直在裁定每宗強制售賣申請時，一直按照《條例》所訂明的詳細規定，擔當把關者的角色；及</p> <p>(d)為加深受影響業主對立法條文的瞭解，香港房屋協會(下稱"房協")在主要由香港測量師學會提供的專業支援下，就強制售賣土地程序、估值原則、少數份數擁有人的權益等事宜，提供免費諮詢服務。</p>	
012728 – 013616	<p>主席 涂謹申議員 關注城規聯盟 香港測量師學會</p>	<p>涂謹申議員關注到，參與強制售賣土地的拍賣的投標者數量不多，是否因為預設底價訂於不合理的高水平，還是有如一名團體代表所述，發展商之間有不明言的做法，不會在由其他發展商所提出的賣地申請的拍賣中投標。他建議在拍賣時邀請房協及市區重建局(下稱"市建局")參與投標，以期能取得較合理的成交價。</p> <p>香港測量師學會認為，只有一名或少數投標者參與拍賣，不一定意味着受影響少數份數擁有人的權益沒有足夠的保障。土地審裁處的相關委員會的成員包括一名合資格的測量師，在裁定強制售賣土地申請及決定有關地段的估值時，均會作出嚴謹審慎的考慮。</p>	<p>政府當局須按照會議紀要第2(b)段的要求採取跟進行動。</p>
013617– 014408	<p>主席 吳靄儀議員 人民規劃行動 中西區關注組 政府當局</p>	<p>鑒於團體代表中的物業業主對於《條例》的效用意見分歧，吳靄儀議員質疑，把指明地段的申請門檻降低至80%，是否真的能夠解決類似馬頭圍道已倒塌唐樓的樓宇失修問題以及改善舊樓的需要業主的居住環境，因為發展商通常只會選擇重建潛力較高的地段，提出強制售賣土地申請。</p> <p>人民規劃行動觀察到，過往20宗強制售賣土地的拍賣所涉及的地段均位於重建潛力較高的地區，例如位於半山、大坑及銅鑼灣的地段。該團體認為，政府可參考台北的經驗，把有樓宇老化問題的地區(例如深水埗)劃分為重建區，並在重建項目內提供業主參與的安排。</p> <p>中西區關注組贊同此觀察意見，並察悉不少進行強制售賣拍賣的樓宇的狀況仍然良好。該團體認為，強制售賣土地機制只應以維修不善的樓宇為目標，而由私營機構作主導的重建項目則應受城市規劃的規定所規限，以避免出現會影響附近社區的屏風樓發展項目。</p> <p>政府當局回應表示，由於馬頭圍道唐樓倒塌事件仍在調查中，在現階段就導致塌樓的原因作評論並非合適的做法。然而，由於與由單一業主擁有</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(a)段的要求</p>

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>的已倒塌唐樓(45J)相連的其他樓宇的樓齡均超過50年，因此該等樓宇很將會歸類為《公告》所指明的第二類別地段，可採用較低的申請門檻。</p> <p>政府當局在回應吳議員的進一步詢問時，同意提供有關由前土地發展公司推行的河內道重建項目的補償安排的資料，以供委員參考。</p>	提供資料。
014409 – 015443	<p>主席 葉劉淑儀議員 希雲街小業主 政府當局</p>	<p>葉劉淑儀議員接獲一宗就希雲街重建項目提出的相關投訴，她質疑是否有部分少數份數擁有人曾開出不合理的高價而妨礙私營機構重新發展有關地段。考慮到強制售賣土地制度確會削弱少數份數擁有人的議價能力，她建議以仲裁取代藉拍賣強制售賣土地的做法，使少數份數擁有人在私營機構主導的重建項目的權益獲得更佳保障。由於政府當局曾表示，根據《公告》按較低的門檻提出強制售賣土地申請的地段數目仍屬有限，或許並不值得降低申請門檻。</p> <p>希雲街小業主認為，他要求以鋪換鋪方式收購其位於希雲街重建項目範圍的店鋪，屬合理的安排。他認為，採用仲裁方案或可令苦業主節省在現行機制下把物業估值引起的爭議訴諸土地審裁處所涉及的專業和法律費用。</p> <p>政府當局提出下列意見 ——</p> <p>(a) 就保障所有涉及的業主的利益而言，雖然當局難以評估仲裁方式是否比拍賣土地優勝，但現行機制(即由土地審裁處根據《條例》的規定裁定強制售賣土地的申請，以及按照土地審裁處釐定的預設底價拍賣有關地段)已可平衡多數份數擁有人與少數份數擁有人的權益；及</p> <p>(b) 過往的強制售賣土地的個案數目有限，並非因為現行機制本身存在缺陷，問題在於有關機制可如何改善以起更大的作用。當局把指明地段的申請門檻降至80%，正是為打破立法會參考資料摘要(檔號：DEVB(PL)UR)70/41/85)所述的僵局，以方便市民根據《條例》提出更多申請。當局亦希望，為地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上的地段類別指明採用較低的申請門檻，有助解決本港與舊樓數目急速增長相關的樓宇失修問題。</p>	
015444 – 020156	<p>主席 王國興議員 創建香港 政府當局</p>	<p>王國興議員察悉，政府當局所提供的回應(CB(1)1172/ 09-10(02)號文件(b)部分)表示，當局會"鼓勵"多數份數擁有人與少數份數擁有人在未啟動法例第545章的程序前採用調解的方式，他詢問政府當局將會採取何種措施"鼓勵"他們之間進行調解。他強調，與仲裁不同，調解可透過雙方</p>	政府當局須按照會議紀要第2(c)段的要求提供資料

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>協議的方式解決爭議，並作為土地審裁處考慮的基礎。</p> <p>政府當局表示，以上回應只屬中期回覆，當局現正向司法機構及相關機構(例如香港測量師學會及香港房屋協會)徵詢意見，並研究自願調解的建議，稍後便會提供詳細的回覆。王議員要求政府當局亦須考慮設立強制調解機制的可行性。</p> <p>創建香港建議，應向有意出售物業但難以集合足夠不分割份數以提出強制售賣土地申請的業主，提供協助。</p>	
020157 – 020359	主席 涂謹申議員 政府當局	關於涂謹申議員提出在強制拍賣土地時邀請房協及／或市建局參與投標的建議，政府當局認為，把房協和市建局的公共資源投放於私營機構主導的重建項目，或許並非合適的做法。	
020400 – 021152	主席 何秀蘭議員 政府當局 環保觸覺	<p>何秀蘭議員認為，當局應只在有關樓宇的最後一個單位的業主不知所蹤的情況下，才可強制拍賣有關土地。她提述西摩道的重建項目，並關注到，在已發展地區內任意並且不受控制地進行的私人重建項目，已對有關地區的交通造成不良影響。她關注到，在強制售賣土地下推行的重建項目是否需要符合相關的城市規劃規定(包括地積比率、建築物高度，以及進行例如交通和社區影響評估等評估工作)，以及當局會否提供配套措施和設施，以應付預期地區上因重建項目而增加的需求。</p> <p>政府當局回應表示，《公告》並無對現行的城市規劃政策，以及與市區更新工作同步推行的相關措施作出修改。主席表示，與城市規劃有關的政策事宜可在日後的發展事務委員會會議席上作進一步商議。</p>	政府當局須按照會議紀要第2(d)段的要求提供資料
021153 – 022216	主席 劉健儀議員 政府當局 香港地產行政師學會 人民規劃行動 K28關注組	<p>劉健儀議員關注到，土地審裁處有否有效地擔當把關者的角色，因為強制售賣土地個案的受影響業主提出多宗投訴，而政府當局應找出現有制度的問題，並在有需要時加以改善。她贊同有關建議，即以調解方式(但不應為強制的調解方式)解決因強制售賣土地而引起的爭議。若進行仲裁只是重覆土地審裁處的相同程序，她質疑仲裁的成效。</p> <p>政府當局重申，土地審裁處就強制售賣土地申請作出裁定時，已慎重考慮《條例》所訂的各項相關規定，從土地審裁處過往對有關申請作出的判詞正可反映這一點。</p> <p>香港地產行政師學會認為，現行機制的核心問題是在釐定預設底價時，所考慮的只是有關地段本</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>身的重新發展潛力，而非已由相同的多數份數擁有人／發展商購入的毗鄰地段的重新發展潛力。這樣或可解釋，為何過往在強制售賣下拍賣土地時只有少量或一名投標者參與競投，因為除非投標者把面積細小且重新發展價值低的獨立地段的毗鄰土地也一併購入，組成綜合的用地以重新發展，否則這樣的地段對投標者並不吸引。</p> <p>人民規劃行動贊同，只有在關乎公眾利益的情況才可收回私人物業，而私人發展商的重建項目亦須符合現行的規劃參數的規定。K28關注組贊同，當局應尊重私有產權，並提供鋪換鋪及樓換樓的安排。</p>	
022217 – 022939	<p>主席 李慧琼議員 政府當局 K28關注組 金國大廈業主 捍衛基本法大聯盟 關注城規聯盟</p>	<p>李慧琼議員詢問，向私人重建項目受影響的少數份數擁有人提供如樓換樓及鋪換鋪安排的可行性。</p> <p>政府當局特別指出，在東京及台北，業主可參與私人重建項目，而這些項目全部在推行時會把有關地段的地積比率增加，但新加坡則沒有提供業主參與的安排。法例第545章並無規定業主不能一如麗星樓重新發展的個案，提出業主參與的安排。政府不宜就此類物業交易施加任何其他條件。雖然政府當局正在《市區重建策略》檢討的框架下，於研究各項值得市建局推行市區更新項目時考慮的改善措施，但當局並無計劃在現階段改變法例第545章的法律架構。</p> <p>金國大廈業主認為，讓業主參與私人重建項目的措施若非以強制方式推行，根本無法實施。</p> <p>捍衛基本法大聯盟認為，只有在關乎公眾利益的情況下才可收回私人物業，以及強制售賣土地違反基本法。</p> <p>關注城規聯盟認為，讓業主參與可促進更多由私人推行的舊樓重建項目，但有關為地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上的地段指明採用較低的申請門檻，不可解決樓宇老化問題，因為發展商沒有興趣收購位於低重新發展價值地區的殘舊樓宇。</p>	
023030 – 024005		小休	
024006 – 025222	<p>主席 余若薇議員 涂謹申議員 政府當局</p>	<p>余若薇議員要求政府當局考慮 ——</p> <p>(a) 規定相關各方在土地審裁處考慮相關強制售賣土地申請前，先就業主參與的安排進行調解；及</p>	<p>政府當局須按照會議紀要第2(e)及2(f)段的要求提供資料</p>

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(b) 考慮修訂《公告》的第二類地段，以指明較低的80%申請門檻適用於樓齡達50年或以上並／或會對安全構成威脅的殘舊樓宇。</p> <p>政府當局回應表示 ——</p> <p>(a) 現時《公告》內的條文並無對法例第545章作出任何修改(包括強制售賣土地申請的裁定機制)，但政府當局及相關各方會研究可如何在強制售賣土地的過程中鼓勵進行調解；及</p> <p>(b) 為地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上的地段指明採用較低的申請門檻，並不意味此地段類別的所有樓宇均須重建。土地審裁處考慮強制售賣土地的申請時須基於多項因素(當中包括在該地段上的現有發展的齡期或其維修狀況)信納該地段理應重新發展。</p> <p>政府當局在回應余議員進一步的提問時表示，當局並無任何資料，可說明若《公告》獲得通過，會根據3個指明地段類別提出的申請的數目。</p>	
025223 – 030313	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員就因應《公告》為第三類地段(即地段並非位於工業地區，而地段上所有工業樓宇的樓齡均達30年或以上)指明採用較低的申請門檻所作的影響評估提出詢問。</p> <p>政府當局回應表示 ——</p> <p>(a) 現行的《條例》對住宅及工業發展項目均適用。在《公告》指明第三類地段，屬2009-2010年施政報告公布的其中一項措施，透過重建及全幢改裝工業樓宇，釋放該等樓宇的潛力。這項特別措施旨在推動整合有關地段的擁有權，以重建較舊的工業樓宇。把工業地帶改劃為非工業地帶的做法已經通過合適的城市規劃委員會程序，包括公眾申述及進行相關的影響評估；</p> <p>(b) 當局所提供的措施包括協助推行重建工作的措施，以及鼓勵全幢改裝現有工業樓宇的措施；及</p> <p>(c) 降低門檻對工業樓宇的業主／租客造成的影響，會和強制售賣住宅樓宇的有關影響相似。很多處於非工業地帶的工業樓宇單位已改作非工業用途，並不符合規劃要求及地契條件，而該等樓宇亦會構成消防安全方面的憂慮，當局預期，促進這些工業樓宇重新發展，會有助盡量減少不符合規定的改建情況，並加強該等</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>樓宇的消防安全。</p> <p>葉劉淑儀議員關注到，儘管《條例》的目的是解決樓宇失修的問題，《條例》與樓宇安全並無任何關連。她詢問，政府當局會否考慮修訂《公告》所擬訂的第二類地段，以指明80%的較低申請門檻會適用於樓齡達50年或以上及存在結構安全問題的樓宇。</p> <p>政府當局回應表示，雖然《條例》並非針對促進重建結構安全有問題的樓宇的目的而制定，然而制定《條例》的目的，在於提供一個機制，以便可協助私人物業業主重建殘舊及失修的樓宇。此舉可間接釋除有關樓宇安全的疑慮，《條例》的立法原意並非確保樓宇安全。葉劉淑儀議員察悉政府當局所作的澄清。她表示，若然如此，委員反對《公告》即不會被視為影響公眾安全的做法。</p> <p>葉劉淑儀議員關注到，強制售賣土地的機制實際上是干預物業市場。她要求取得有關土地審裁處須考慮的相關因素的資料。政府當局提述《條例》的相關條文(即第4(2)條、附表1第1部及附表2第2條)。該等條文是有關土地審裁處就強制售賣土地申請作出裁定時，如何履行其角色。</p>	
030314 – 031438	主席 王國興議員 政府當局 助理法律顧問	<p>王國興議員特別指出，在申索提交勞資審裁處審理前，可透過調解的方式解決。他促請政府當局考慮"設立"一個調解機制，使土地審裁處裁定所申請的地段是否理應重新發展時，可更充分考慮多數份數擁有人及少數份數擁有人關注的事宜及需要。</p> <p>王議員提到，香港地產行政師學會表示，多數份數擁有人／發展商與少數份數擁有人對所預設的底價意見分歧。他關注到，政府當局有何措施確保土地審裁處批准的預設底價公平及合理。</p> <p>討論一項終審法院判決(終院民事上訴案件2005年第4號)。該項判決是關於土地審裁處應否命令單一地段，可連同毗聯的地段一同售賣，還是土地審裁處應命令只售賣有關地段，因為就前者所定的底價高於後者的情況。</p> <p>王議員關注到，少數份數擁有人在聘請獨立測量師及律師在土地審裁處作證時須負擔有關的費用。政府當局回應時保證，土地審裁處有合資格的測量師就地段的估值提供獨立的評估。答辯人可出席土地審裁處的程序及自行提出反對。王議員要求當局在《公告》生效1年後檢討有關的實施情況。政府當局表示，當局會不時檢討強制售賣土地機制的實施情況。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
031439 – 032518	主席 涂謹申議員 政府當局 余若薇議員	<p>涂謹申議員要求政府當局澄清《條例》的目的是否與經濟價值及／或樓宇安全有關；分析司法機構有否依循有關的目的就以往的強制售賣土地申請作出判斷；以及考慮是否有必要修改《條例》，以反映立法原意，並解釋為何有迫切需要在此時實施《公告》。</p> <p>政府當局特別指出，儘管根據《條例》第4(2)條，土地審裁處須基於在該地段上的現有發展的齡期或其維修狀況而信納該地段理應重新發展，但一如以往的相關判決所反映，土地審裁處就申請作出裁定時有同時考慮該兩項因素。</p>	政府當局須按照會議紀要第2(h)段的要求提供資料。
032519 – 033628	主席 吳靄儀議員 政府當局	<p>吳靄儀議員特別提到，少數份數擁有人就土地審裁處(在有需要時由上級法院)處理的強制售賣土地申請提出反對時須承擔的費用。她提述，政府當局於較早前表示，《條例》涉及的主要關注事宜並非樓宇安全，而是推動私人機構進行重新發展。她關注到，即使《公告》生效，土地審裁處就申請作出裁定時會考慮該地段上現有發展的齡期或其維修狀況，危樓位處的土地亦未必會被選為強制售賣的土地。因此，她認為，少數份數擁有人的產權受到《基本法》的保障，當局沒有理據令他們的產權受損，除非有凌駕性的公眾需要存在，例如須拆卸構成即時危險的樓宇。故此，當局既無需要，亦沒有迫切性通過此項附屬法例來降低有關的門檻。她建議——</p> <p>(a) 調解及業主參與的程序應納入強制售賣土地的機制內；及</p> <p>(b) 應全面檢討《市區重建策略》，以解決樓宇失修的問題。</p> <p>政府當局重申，確保樓宇安全是屋宇署的其中一項重要職責，而該署是在現行的建築物條例(第123章)的法律框架下執行此項職責。制定法例第545章的目的，在於提供一個機制，以便私人機構可在指明的情況下推行重建項目。</p>	
033629 – 034325	主席 馮檢基議員 政府當局	<p>馮檢基議員重申，產權是資本主義社會的根本。《條例》實際上是把少數份數擁有人的利益轉移給私人發展商。</p> <p>政府當局表示，《條例》旨在平衡申請進行重新發展地段的多數份數擁有人(而非發展商)及少數份數擁有人之間的利益。事實上，某些少數份數擁有人期待重新發展能早日進行。馮議員認為，</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>市建局應展開更多重新發展項目。政府當局回應時重申，鑒於市建局進行的市區重建工作步伐緩慢，《條例》和《公告》的目的是促進私營機構在指定條件下重新發展殘舊及失修的樓宇。</p>	
034326 – 035338	<p>主席 劉健儀議員 政府當局 助理法律顧問 李慧琼議員</p>	<p>儘管劉健儀議員同意，《條例》涉及的主要關注事宜是推動市區重建，她促請政府當局處理多數份數擁有人／發展商與少數份數擁有人對預設底價方面存在分歧的問題。倘若在此方面沒有一個共同的基礎，即使進行調解或仲裁，亦不會有助符合少數份數擁有人的期望。</p> <p>政府當局察悉，委員關注到終審法院就終院民事上訴案件2005年第4號個案發出的判詞所提出的意見，以及該宗個案與多數份數擁有人和少數份數擁有人在預設底價方面的糾紛相關。就該宗個案而言，土地審裁處在多數份數擁有人提出申請後，曾命令以一批過的方式售賣擬重新發展的6個地段。然而，終審法院裁定，《條例》的正確解釋並不容許此種做法。終審法院更改土地審裁處作出的命令，把該項命令限為只是售賣標的地段的命令。然而，終審法院認為，倘若這樣局限有關的權力，所存在的危險是，《條例》的政策目的或會被削弱。少數份數擁有人如有足夠的財力，或許便能透過在單一地段進行公開競投時承出超高價，藉此行使"操控大局的權力"。如少數份數擁有人或第三方確實投得所拍賣的地段，基於與該地段的新業主進行談判所存在的不明朗因素，或許便須放棄擬進行的重新發展項目或延後一段長時間才能進行。政府當局表示，終審法院更加關注的，是土地審裁處可否酌情作出指示，讓某一個遭申請強制售賣的單一地段，可以連同其他地段一同售賣。</p> <p>助理法律顧問表示，終審法院沒有明確就此事作定論，以便日後能就土地審裁處可否命令所有地段而非只是有關地段的售賣作出考慮。終審法院認為，最妥善的做法或許是由立法機關處理這些事宜，以確保《條例》的目的不會被犧牲。</p> <p>劉議員要求政府當局處理這些事宜。李慧琼議員贊同劉議員的意見，並促請政府當局就預設底價所存在意見分歧進行檢討，以盡量減少爭議。</p>	<p>政府當局須按照會議紀要第2(g)段的要求採取跟進行動。</p>
035339 – 035814	<p>主席 李慧琼議員 政府當局</p>	<p>李慧琼議員察悉，東京及台北均有採取讓業主參與的做法。她再三促請政府當局考慮此種與受影響少數份數擁有人協作的模式，以及為他們作出"樓換樓"及"舖換舖"的安排。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		政府當局答允在進行《市區重建策略》檢討時考慮為那些受市建局重新發展項目影響的業主提供不同的賠償模式。	
035815 – 040339	主席 余若薇議員 政府當局	余若薇議員關注到，儘管土地審裁處會考慮申請人和答辯人就所申請地段的齡期及維修狀況提出的證供，然而，倘若土地審裁處信納，基於該地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，該地段理應重新發展，便會批准有關的申請。根據《公告》，如地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上，該地段便符合齡期的規定，以及須採用80%的申請門檻。	
040340 – 040610	主席 馮檢基議員 政府當局	馮檢基議員認為，為少數份數擁有人作出的安排應與市建局或私人發展商就重新發展項目作出的安排大致相若。因此，《公告》應在《市區重建策略》檢討完成後才實施。 政府當局表示，當局自2006年以來便就此建議諮詢公眾。	
040611 – 040641	主席 吳靄儀議員	吳靄儀議員質疑，當局有何迫切性要在此時實施《公告》。	
040642 – 040749	主席 劉健儀議員	劉健儀議員支持政府當局研究余若薇議員提出的關於《公告》所訂明的第二類地段的建議。	
040750 – 040958	主席 葉劉淑儀議員	下次會議的日期。	

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年2月26日