

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1515/09-10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 第四次會議紀要

日 期：2010年2月25日(星期二)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會大樓會議室B

出席委員：陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
何俊仁議員
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
王國興議員, MH
梁君彥議員, SBS, JP
張學明議員, GBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
何秀蘭議員
李慧琼議員
黃國健議員, BBS
葉劉淑儀議員, GBS, JP

缺席委員：余若薇議員, SC, JP

出席公職人員：議程第II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

屋宇署助理署長／樓宇(1)
彭達材先生

律政司高級政府律師
林思敏女士

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

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)1230/09-10號——2010年2月9日
文件 會議的紀要)

2010年2月9日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1229/09-10(01)——因應2010年2月
號文件 23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)1229/09-10(02)——政府當局就立法
號文件 會CB(1)1229/09-
10(01)號文件作
出的回應

- 立法會CB(1)1193/09-10(01)——因應2010年2月19日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表
號文件
- 立法會CB(1)1193/09-10(02)——政府當局就立法會CB(1)1193/09-10(01)號文件作出的回應
號文件
- 立法會CB(1)1172/09-10(01)——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
號文件
- 立法會CB(1)1172/09-10(02)——政府當局就立法會CB(1)1172/09-10(01)號文件作出的回應
號文件
- 立法會CB(1)1229/09-10(03)——《土地(為重新發展而強制售賣)條例草案》委員會報告
號文件
- 立法會CB(1)1229/09-10(04)——1998年4月7日臨時立法會會議的議事錄的摘要
號文件
- 立法會CB(1)1193/09-10(03)——終審法院判決(終院民事上訴案件2005年第4號)(只備英文本)
號文件
- 立法會CB(1)1193/09-10(04)——吳靄儀議員在2010年2月22日致發展局局長的函件
號文件
- 2010年第6號法律公告 ——《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》

- 立法會CB(1)1182/09-10(01)——《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)號文件
文本
- 立法會CB(1)1163/09-10(01)——政府當局就香港號文件
舊樓概況提交的資料文件
- 立法會CB(1)1163/09-10(02)——政府當局就善用號文件
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)——政府當局就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向少數份數號文件
擁有人提供的保障提交的資料文件)
- 立法會CB(1)1172/09-10(03)——政府當局就以往號文件
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)1261/09-10(01)——Dr Lawrence POON號文件
提交的意見書(只備英文本)
(在會議席上提交，隨後於2010年2月26日以電子郵件方式發出)
- 立法會CB(1)1261/09-10(02)——一名市民提交號文件
的意見書(只備中文本)
(在會議席上提交，隨後於2010年2月26日以電子郵件方式發出)

立法會CB(1)1261/09-10(03)——關注城市規劃
號文件 社區大聯盟提交
(在會議席上提交，隨後於 的意見書(只備
2010年2月26日以電子郵件 中文本)
方式發出)

立法會CB(1)1261/09-10(04)——一名市民提交
號文件 的意見書(只備
(在會議席上提交，隨後於 中文本)
2010年2月26日以電子郵件
方式發出)

2. 小組委員會進行商議(會議過程索引載於
附錄)。

政府當局須採取的跟進行動

3. 小組委員會要求政府當局就委員於會上所
提出的要求提供下列資料：

- (a) 按地區劃分，列明在CB(1)1229/09-10(02)
號文件的附錄I所載列的樓宇中，建築事
務監督認為"危險"或"可變得危險"的樓
宇的數目及分布情況。
- (b) 就CB(1)1229/09-10(02)號文件的附錄III
所載列的截至2010年1月的20宗已發出
強制售賣土地令個案，述明：
 - (i) 就有關的地段決定其"總現有用途
價值"及得出"成交價"的所屬日期；
 - (ii) 有關地段上的現有發展的地積比率
與重建項目的地積比率所作的比較；及
 - (iii) 每宗申請所涉及的總交易費用，包
括專業估價費及法律費用(如有的
話)，以及土地審裁處在決定有關各
方應承擔的費用時所採用的法律原
則。

經辦人／部門

下次會議的日期

4. 主席提醒委員，下次會議將於2010年3月1日(星期一)下午4時30分舉行。

II 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午6時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年3月30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
第四次會議過程**

日期 : 2010年2月25日(星期二)
時間 : 下午4時30分
地點 : 立法會大樓會議室B

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000330 – 000546	主席 政府當局	主席致序辭。 2010年2月9日會議的紀要(CB(1)1230/09-10(01)號文件)獲確認通過。	
000547 – 004014	主席 政府當局	政府當局簡介其對委員於2010年2月23日會議席上提出的關注事項及要求(CB(1)1229/09-10(02)號文件)作出的回應。	
004015 – 004702	主席 劉健儀議員 吳靄儀議員 政府當局	劉健儀議員提述CB(1)1229/09-10(02)號文件的(f)部分及附件III時表示,平均而言,過往獲發強制售賣令地段的成交價約為有關地段現有用途價值的2.5倍。她關注到,為何有些少數份數擁有人仍聲稱蒙受損失。 政府當局回應表示,土地審裁處(其成員包括一名認可測量師)評估有關單位的現有用途價值時會考慮現有的市場資訊,並以同一樓宇及附近樓宇的相若交易作為參考。土地審裁處其後會一如金國大廈及國民大廈的個案(CB(1)1229/09-10(02)號文件的附錄II和III及附件IVA),釐定調整後的每平方呎單位價,以及個別單位各自的估計現有用途價值。售賣土地所得的收益(預設底價亦為已反映有關地段的重建價值的最低價),由多數份數擁有人及少數份數擁有人根據其所屬單位的估計現有用途價值按比例分攤。因此,有關金額應足以支付在同區購買相若物業的費用。吳靄儀議員對有關意見表示質疑,因為她觀察到,近期北角繼園上里的地段進行強制拍賣時,成交價低於每平方呎4,000元,似乎比區內相若單位的價格低得多。	
004703 – 005442	主席 吳靄儀議員 政府當局	吳靄儀議員認為 —— (a) 法例第545章不可直接或間接地處理樓宇安全問題,建築物的齡期與安全均為獨立的因素,因為一幢妥善維修的舊樓仍可保持結構安全,但私人發展商卻不理會樓宇本身的狀況,	政府當局須按照會議紀要第3(a)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>通常揀選重建潛力高的地段提出強制售賣申請。事實上，過往的強制售賣土地個案涉及的地段並非位於多數舊樓聚集的地區(例如深水埗、油尖旺及九龍城)，因此，就重新發展的第二類別地段指明50年或以上的齡期規定，並非適切的做法，而降低這些樓宇的申請門檻只會把市價壓低；及</p> <p>(b) 法例第545及123章的目的其實互相抵觸，業主須進行妥善的保養及維修工程，以確保樓宇安全，符合法例第123章的規定，但他們的樓宇若符合《公告》所指明的齡期準則，業主便會怠於履行上述責任。</p> <p>政府當局回應表示 ——</p> <p>(a) 《公告》所指明的第二類別地段的齡期準則，是根據香港混凝土樓宇的設計使用期一般為50年而制訂，而樓宇如獲妥善保養及維修，有關使用期可予延長；及</p> <p>(b) 屋宇署將會監察在建築事務監督命令下進行的修葺工程的進度。建築事務監督可進行或安排進行按法例第123章送達的命令所指明的工程，並向業主追討有關費用。因此，業主不可故意令其物業破舊失修至理應重新發展的程度。</p>	
005443 – 010300	主席 何俊仁議員 涂謹申議員 政府當局	<p>澄清CB(1)1229/09-10(02)號文件的附件III所載列有關地段的"總現有用途價值"及"成交價"。</p> <p>何俊仁議員關注到，就有關地段決定其"總現有用途價值"及得出"成交價"的日期兩者相隔的時間，以及有關地段重新發展而令地積比率增加，二者均會對成交價是否合理構成影響。</p>	政府當局須按照會議紀要第3(b)段的要求提供資料
010301 – 011045	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員對於政府當局不會考慮有關建議(即修訂《公告》的第二類別地段，指明較低的申請門檻適用於那些被建築事務監督認為已變得"危險"或"可變得危險"的舊樓，表示失望。</p> <p>政府當局重申，土地審裁處在考慮強制售賣土地申請時須基於樓宇"齡期或維修狀況"的因素，信納有關地段理應重新發展。</p>	
011046 – 011904	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員認同吳靄儀議員關注的事項，她觀察到過往的強制售賣個案所涉及的地段，大部分均位於港島區，而不是位於有較多舊樓需要重建的九龍多個地區，例如深水埗、油尖旺及九龍城。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>因此，政府當局提出法例第545章旨在協助解決樓宇失修問題的論點，欠缺說服力。</p> <p>葉劉淑儀議員進一步關注到，關注城市規劃社區大聯盟提交的意見書(CB(1)1172/09-10(05)號文件)所提述的情況，即過往強制售賣土地個案中有關地段的現有發展價值，與該等地段的重建價值的差距龐大。她認為，政府當局應協助不熟悉強制售賣土地程序的長者業主，確保他們有就其物業索取合理成交價的合法權利。她認為，政府當局應調整政策，使政策傾向受影響的業主居民，而不是以追求最大利潤為主要目標的發展商，避免貧富兩極化的情況進一步惡化。她提述田生地產有限公司近期在有線電視新聞節目中表示，在發生馬頭圍道唐樓倒塌事件後，就收購物業進行議價所遇到的難題已經減少。她質疑，既然市場力量已發揮作用，當局是否仍有需要把申請門檻降低。</p> <p>政府當局回應表示 ——</p> <p>(a) 所謂的龐大差距與把所有地段合而為單一重建項目的合併價值有關；及</p> <p>(b) 《公告》的目的是令擁有某地段不分割份數80%以上但難以達到90%的申請門檻的私人業主，更有能力為重新發展的目的提出申請，強制售賣其地段。</p> <p>葉劉淑儀議員認為，政府當局應處理與售賣綜合用地有關的事宜。主席表示，在《土地(為重新發展而強制售賣)條例草案》於1998年審議進行期間，曾提及有關事宜，當時部分委員關注到，此做法倘獲採納，可能在某些情況下，有關申請人雖持有所有涉及的地段合共不分割份數達90%，但在其中一個地段卻可能並無收購任何不分割份數。</p>	
011905 – 012310	主席 何秀蘭議員 政府當局	<p>何秀蘭議員對政府當局就法例第545章關於樓宇安全的目的所持的立場模稜兩可，表示失望，並要求於《條例》清楚述明有關目的。她指出，過往的強制售賣土地個案，大部分涉及位於重建價值較高的地段(例如衛城坊、華苑、肇輝臺，以及活道和山光道的地段)(CB(1)1229/09-10(02)號文件的附件III)，並認為有關機制不但影響基層市民，亦會對中產業主造成影響。</p> <p>雖然何秀蘭議員同意讓私營機構參與市區更新的工作，但她認為應在所有受影響的業主就重新發展土地一事取得共識，並在提供樓換樓及鋪換鋪</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>等讓業主參與的安排的情況下(倘業主選擇有關安排便須承擔風險)，才可推展有關工作。</p> <p>政府當局重申，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，提出讓業主參與的安排。政府當局不宜就私人業主之間的物業銷售，規定任何協作方式。</p> <p>何秀蘭議員促請政府當局撤回《公告》，或考慮修訂第二類別地段、實施調解機制，以及加入讓業主參與的安排。</p>	
012311 – 013807	<p>主席 涂謹申議員 石禮謙議員 政府當局 助理法律顧問</p>	<p>涂謹申議員察悉，政府當局提述法案委員會商議時曾考慮可否由購買者或多數份數擁有人向租戶作出補償，以及土地審裁處可否命令購買者或多數份數擁有人向少數份數擁有人租戶作出補償(CB(1)1229/09-10(02)號文件的附件II第2段)。他詢問政府當局現時的立場。雖然法案委員會曾認為不宜把終止合約下的租賃的責任轉嫁予購買者或多數份數擁有人，但他不同意法案委員會指有關安排會讓租戶得以操縱大局，並要求政府當局檢討《條例》的相關條文。</p> <p>政府當局回應表示，涂謹申議員的要求涉及修訂主體條例，超越《公告》所涵蓋的範圍。政府當局已考慮法案委員會的意見(CB(1)1229/09-10(03)號文件第19段)，有關意見指"在沒有政府協助的情況下，期望地段的購買者安置受影響人士是不切實際的想法"。法案委員會委員發現條例草案中有關由土地審裁處所指示的有關方面向租戶支付補償的條文有漏洞，即"由於土地審裁處可能命令多數份數擁有人或購買者支付補償，故此可能誘使一些存心不良的少數份數擁有人偽造租賃，藉以獲取最大利益"。因此，政府當局同意付予租戶的補償應從租戶的業主在售賣收益中應收的攤分部分支付。</p> <p>涂謹申議員認為，由於是購買者導致租約終止，由購買者向租戶支付補償，屬合理的做法。</p> <p>政府當局表示，根據《條例》第8(1)(b)條，在地段上任何物業的租賃"自該地段的購買者成為該地段的擁有人之日起即當作已在該日"終止。助理法律顧問贊同有關意見，他亦觀察到，第8條列明應由租戶的業主向租戶支付補償的規定，是為保障有關購買者，使他們不用承擔該地段先前的業主所引致的任何法律責任。</p>	
013808 – 014010	<p>主席 石禮謙議員</p>	<p>石禮謙議員認為，《條例》已為少數份數擁有人提供妥善保障，他察悉私營機構主導的重建項目</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		所提供的補償安排，已較市建局重建項目的補償安排理想。	
014011 – 014405	主席 王國興議員 政府當局	<p>王國興議員詢問政府當局考慮設立調解機制的最新進展。</p> <p>政府當局表示，當局現正諮詢有關機構，積極研究在法例第545章下引入自願調解機制的可行性。</p> <p>王議員促請政府當局藉行政程序而非純粹以自願的方式，訂明調解的安排。</p>	
014406 – 015553	主席 葉劉淑儀議員 涂謹申議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員認為降低申請門檻將會導致舊樓物業的市值下跌，削弱有關業主的議價能力及權益。她認同委員的建議，即當局應提供調解及讓業主參與的安排，以保障少數份數擁有人的權益，把強制售賣土地所引起的衝突減至最少。</p> <p>涂謹申議員認同葉劉淑儀議員提出的關注事項，即《公告》不可真正幫助有需要的業主，特別是長者業主，以及那些對《條例》的條文不知情，亦不知悉他們在強制售賣物業下所擁有的權益的業主。他特別指出市場上為強制售賣土地而收購物業所採取的不同手法，有些手法是以低調方式進行，令業主蒙在鼓裏，對相關的重建計劃毫不知情。涂議員建議，政府當局應考慮讓熟悉強制售賣土地程序的社工參與，向有需要的業主提供支援及諮詢服務。</p> <p>政府當局重申 ——</p> <p>(a) 《公告》的目的是設立機制，讓有興趣賣地並已集齊其地段的80%不分割份數的業主，申請強制售賣土地，而從強制售賣土地所得的收益已計入所涉及地段的重建潛力的因素；及</p> <p>(b) 為加深少數份數擁有人對有關機制的瞭解，香港房屋協會及香港測量師學會將會就強制售賣土地程序及其他相關事宜提供免費諮詢服務。</p>	
015554 – 015650	主席 馮檢基議員 政府當局	馮檢基議員詢問，政府當局會否延後實施《公告》，待《市區重建策略》檢討的工作完成後才實施。政府當局回應表示，當局已就《公告》內的安排進行充分諮詢，現時並無計劃進一步延期實施《公告》。	
015651 – 020030	主席 涂謹申議員 梁君彥議員 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>涂謹申議員表示，他將會動議修訂《公告》。</p> <p>討論下次會議的安排。</p>	

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年3月30日