

有關降低強制售賣土地申請門檻的建議

政府於 1999 年開始實施<<土地(為重新發展強制售賣)條例>>，至今已有十年。但成功個案卻寥寥可數，故本會認為現在是適當時候，根據法例的申請門檻作適當的調整。這樣除可透過私營機構的參與，加快舊區重建的步伐，令市民的居住環境獲得改善外，同時對一些座落於非工業區的老化工業樓宇，亦得到重新轉型的機會。

本會認為政府這次放寬收購門檻是促進私營機構參與和加速舊區重建的重要一步。但在推行期間，政府仍需緊密監察有關發展，以確保放寬的方案能有效地達至其目的。同時亦因應社會和市場的情況，定時作出檢討。

長遠來說，本會認為基於下列原因，申請強制售賣土地的門檻可以考慮進一步放寬：

1. 地段上有業主下落不明或無法聯絡

鑑於部份舊樓的業權分散，在進行收購的過程中，由於各種不同的原因，部份業主下落不明，令業權長期未能合併。本會建議在這種情況下，可考慮將強制售賣土地申請的門檻作適當的放寬（例如由現時的一戶放寬至兩戶）。而物業最後拍賣所得的金額，可交由土地審裁處或其指定的信託人暫保管，待日後與該等業主或其承繼人取得聯絡後，可向審裁處申請取回應得的款項和利息。發展商在遞交申請時，必須提出充分的證據，證明已用合理的時間和透過各種途徑，但仍未能聯絡上有關業主。

2. 未能收購的單位

建議訂明只剩餘一個單位而未能收購的地段可採用較低的申請門檻(80%)，對於不超過四層高的一梯兩伙唐樓是一個有效方法加快舊樓重建的步伐。惟以剩餘一個單位作為啟動較低申請門檻，對於一般六層高一梯兩伙舊式住宅樓宇，則沒有重大意義。因申請人在這情況下已收購了超過 90%業權(11 單位 / 12 單位 x 100% = 91.67%)。若將剩餘未能收購的單位增至兩個，則 80%的申請門檻才可真正發揮作用，幫助申請人加速整合業權(10 單位 / 12 單位 x 100% = 83.33%)。

3. 90%的業權門檻

相對於亞洲鄰近的地方和城市，香港容許強制收購土地的門檻(90%)實屬偏高。其他地方如東京、星加坡及台北等，門檻普遍低於 80%。

本會在支持政府這次局部放寬收購門檻的同時，亦認為需要平衡和保障少數業權擁有者的權益。避免在少數服從多數的情況下，小業主被迫接受不合理的收購價。在審裁處同意發出售賣令後，政府亦應緊密監察土地的出售過程，確保售價能反映土地的真正發展潛力。

香港地產行政師學會
二零一零年二月十七日