

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

(a) 《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)條例》
(第 545 章)自 1999 年生效以來的實施情況

自《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)條例》(第 545 章)生效以來，截至 2010 年 1 月底，土地審裁處共接獲 64 宗申請。

在這 64 宗申請中，21 宗已獲發強制售賣令；一宗被駁回，因為該宗申請的申請人未能使土地審裁處信納有關地段理應重新發展。另有 35 宗已經撤回／中止；7 宗仍在處理中。

我們在提交與小組委員會的另一份關於「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」的文件中，將載述土地審裁處在審理 11 宗個案時的詳細考慮（本局從公眾渠道取得該 11 宗個案的書面判詞）。若有關個案涉及訟費的裁決，則文件會作出交待。

公眾提交的文件(編號 CB(1)1126/09-10(01))認為在現時的 90% 門檻強制售賣安排下，已造成出現苦主的情況，若降低門檻至 80%，情況會更加嚴重。同時提交的個案摘要分析，將有助說明現行條例運作的情況。

(b) 設立調解機制

我們會審慎研究委員提出的建議，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 章下的程序前，以調解方式處理彼此之間的糾紛。

(c) (i) 關於市區更新的海外經驗，特別參考業主參與重建方面的安排

在 2009 年年初，因應《市區重建策略》檢討，發展局委託香港大學，研究幾個亞洲城市的市區更新政策。以下的撮要資料，取材自有關的研究報告：

新加坡

在新加坡，政府推出了三項措施以協助私人市場的重建活動，包括解除租金管制，集體出售(與香港的強制售賣類似)以及豁免樓宇補價(以往新加坡政府會在續簽租約時同時徵收土地補價及樓宇補價)。自 1999 年，當地的《土地業權(分層)法案》(法案)經修訂後，要求凡樓齡不足 10 年的樓宇，當局只會在擁有不少於 90% 的土地份數價值的業主透過買賣合約書面同意出售才會考慮有關申請。樓齡為 10 年或以上的樓宇，所需的百份比為 80%。法案並無條文要求當局在考慮集體出售時，需考慮樓宇狀況。有關法案亦沒有任何關於業主參與的條文。儘管如此，一如香港的情況，法案並無禁止發展商與小業主之間訂立任何合作安排。

東京

在日本，《市區更新法》(更新法)有明文要求私人推展的市區重建項目要有業主參與。發展商需成立重建協會並邀請有關地段的業主參與。在 1969 年生效的更新法指明規定有三分之二的原本土地擁有人同意才可推展項目。雖然有法律條文訂明重建的授權在三分之二的原本土地擁有人同意下便可，但事實上，甚少會強制不願售賣的業主參與。因此，項目倡議人和業主之間會有一段很長時間的游說和磋商。業主須分擔重建的融資風險但項目一般有足夠的空間提供額外地積比率作為獎勵。

在日本的公私營合作重建模式下，推展一個重建項目會有地方政府，私人機構和原本土地擁有人的參與。

有關的融資模式是一個三方合作的關係：私人發展商會負責規劃和建築的支出；原本土地擁有人會貢獻其土地及樓宇，而相對地，原本土地擁有人會獲一幅新地，或重建後建築物或樓層權益的安排，而最後，地方政府會提供資助或財務誘因，例如分攤公共建設的建築費或在私人出售物業時所得利潤的優惠稅額等。

台北

在台北，《都市更新條例》有明文規定業主參與。發展商必須成立市區重建股份有限公司，讓業主參與。在台北，市區更新有兩種情況：一是政府劃定的更新區，另一是未有被政府劃定的更新區。發展商欲進行重建必須得到有關業權人的同意，所需百分比要視乎有關土地是否位處政府劃定的優先重建區。在業主自行推動的更新項目下，業主之間會自行進行權益交換。

(ii) 在實施第 545 章時，需訂立業主參與重建的安排，以加強對少數份數擁有人的保障

第 545 章的目的是提供一個法律架構，以便地段上的私人樓宇業主，如擁有超過指定申請門檻的不分割份數，便可申請強制售賣令進行重建。土地審裁處在同意作出售賣令而批准拍賣地段的預設底價時，會考慮有關地段的重新發展潛力，而該拍賣會以公開競投形式進行。由於有關買賣屬於兩個私人物業擁有人之間的交易，我們認為政府不宜就這類物業交易訂立任何其他條件。

(d) 按委員建議，考慮為樓齡 30 年或以上的樓宇指明一個較低的申請門檻(80%)，以便可及時解決樓宇失修的問題

我們並無計劃為樓齡 30 年或以上的樓宇指明一個低至 80% 的申請門檻。為解決香港樓宇失修的問題，政府已就樓宇維修提出立法建議，並正就《市區重建策略》進行全面檢討。

發展局
2010 年 2 月