

會議過程正式紀錄

1998 年 4 月 7 日星期二

* * * * *

法案二讀

恢復法案二讀辯論

主席：本會現在恢復《土地（為重新發展而強制售賣）條例草案》的二讀辯論。

《土地（為重新發展而強制售賣）條例草案》

恢復辯論經於 1998 年 1 月 21 日動議的條例草案二讀議案

主席：是否有議員想發言？葉國謙議員。

葉國謙議員：主席，市區重建已不是近期的問題，隨着市區樓宇日漸老化及市區用地不足，這已漸漸成為社會討論的熱點。現時從事市區重建的機構主要有房屋委員會及房屋協會，重建其管轄下的屋邨，而私人樓宇方面主要是由土地發展公司（“土發公司”）及私人發展商負責。由於土發公司可透過政府行使《官地收回條例》強迫業主出售重建區內所有物業，相反，私人發展商只能以議價的方式收購物業，當出現“棺材釘”的投機者或下落不明的業主時，私人發展商參與市區重建的空間便會受到窒息。

主席，本條例草案在協助私人發展商參與市區重建、加快市區重建步伐方面有正面作用，民建聯支持條例草案的精神。可是，強制一些小部分業權業主出售其土地，某程度上是侵犯了他們的權利。故此，堅持在充分兼顧小業主利益的前提下，才能作出強制收購，這是民建聯審議條例草案的原則。

在條例草案委員會審議期間，提出多項具爭議性問題，例如有關申請

售賣令的最低擁有業權份數，民建聯認為由於舊區重建的主要障礙是來自“棺材釘”及下落不明的業主，為數應不太多，故若申請的業權份數過分低，對小業主並不公平。故此，民建聯堅持發展商只能在擁有九成或以上不可分割份數的情況下才能申請，而遇特殊情況，須經行政長官會同行政會議方可將要求降至八成。

此外，為保障小業主的權利，審裁處在決定是否批出售賣令前，必須給予小業主充分表達意見的機會，使審裁處的決定能達到公平公正。同時，為免小業主因作出售賣令而未能成交的情況下，冒受不必要的損失，故民建聯贊成經拍賣後而未能成交的個案，有關的開支應由申請人負擔。對於售賣收益的分攤基準，應以個別的價值按比例分攤，以免因業權分攤不均而出現爭拗。

至於租客方面，由於大部分舊樓的租客都是經濟較困難的一群，故此，強制出售物業對他們影響極大。我曾經接受過一群受私人重建影響的年老居民的申訴，他們的處境令我很傷感。他們退休無保障，只靠過往“死慳死抵”積蓄下來的養老金過活，居住在環境非常惡劣的樓宇，這其實對他們已不公平，但可幸由於舊樓租金便宜，尚算可安居。不過，由於收樓重建，這等於晴天霹靂。樓宇要拆卸重建，“雞碎”的賠償金，又如何令他們安享晚年？雖然要求私人發展商安置所有租客是不切實際的想法，但民建聯認為對於租客的補償必須公道合理，故此我們亦贊同條例草案中的建議，審裁處在裁決有關的賠償時應參考《業主與租客（綜合）條例》，並多聽取各租客的意見，使賠償能解決他們面臨的租住困境。

主席，本條例草案的出現，無可否認可打破以往私人參與重建的種種障礙，但由於條例草案規定售賣令的申請範圍是以一個地段作單位，局限了大規模重建的可能，而且私人發展商必定以純商業眼光，挑選潛力高的地段發展，故此，對低發展潛力區可說是不屑一顧。民建聯認為從市區重建的角度來看，本條例草案只能起協助的作用。要真正有效地解決市區重建問題，土發公司或即將考慮成立的市區重建局的角色必須加強，再配以房屋委員會及房屋協會協助，處理安置問題，方能達致真正以完善規劃、改善環境為目標的市區重建。

主席，本人謹此陳辭，代表民建聯支持條例草案。

主席：何承天議員。

何承天議員：主席女士，由於香港市區部分地區日漸殘舊，造成居住環境質素下降。多種因素，包括社區設施缺乏，又或在舊區基本建設不足，引致交通阻塞及其他問題。再者，有不少樓宇環境衛生情況惡劣，結構日久失修，可能造成安全問題，因此，政府亟須對市區重建規劃進行檢討。土地發展公司自 1988 年成立以來，已進行了部分市區重建計劃，但進度實在太緩慢，令人失望。

今天的條例草案可以解決部分市區重建問題，尤其是有利於私人發展的市區重建計劃。當然，市區重建對市民影響深遠，部分業主被迫要出售物業、業主和租戶必須搬遷、商業運作被迫受影響等，都是複雜的問題，應小心處理。

條例草案委員會共舉行了 12 次會議來審議這條例草案，由此可見這條例是複雜的。我基本上支持條例草案，但我想在此提出幾點。

第一，條例草案只容許“多數份數擁有人”，即地段的不分割份數中擁有不少於 90%的人可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而以公開拍賣的方式強制售賣該地段所有不分割份數的命令。

關鍵是條例草案只限適用於單一地段，故此不能適用於多個地段的綜合重建計劃，結果這會帶來“單幢”式發展計劃，從城市設計、增加一個地區的空間和基本社會設施的角度而言，這種“單幢”式的發展計劃是絕不理想的。因此，我希望政府繼續研究其他較符合城市規劃原則的辦法，來協助私人發展重建計劃。

第二，在條例草案委員會的討論中，我曾提出有些建築物座落於多過一個地段上，尤其是一些舊式建築物，多個單位共用一幢樓梯。在這情況下，重建不可能局限於一個地段，因此，政府在全體委員會審議階段會有所修正，建議在第 3(b)條加入 1(A)款來解決剛才我所提出的問題。這是我歡迎的。

另一個問題是，在第 4(2)(b)(ii)條和 12(b)條中，規劃環境地政局局長可以訂立規例所指明的一項或多於一項理由予審裁處，以供該處在聆訊申請標時作考慮。

但問題是，第 12 條沒有明確指出規劃環境地政局局長可以基於甚麼理據來訂立理由，例如規劃環境地政局局長沒有受規定，要以公眾利益為依

歸作出決定，因此，我認為理由必須明確。不過，因規劃環境地政局局長所訂立的理由，要經將來的立法會審議通過，所以要寄望將來的立法會對局長提出的理由有所監察，認為是否充分和合乎公眾利益，才應通過。

第三，條例草案並未有明確指明市區重建應有的精神，例如改善環境的質素。條例草案只是強調以不分割份數的百分比，發展任何有良好經濟發展潛質的樓宇，這嚴重偏離了市區重建的宗旨。市區重建會影響小業主的權益，政府應顧及重建對社會的影響，應着重重建後的市區是否會帶來重大的社會裨益。

主席女士，今天的條例草案，只是市區重建重大的課題中一個環節，我覺得政府應該繼續檢討市區重建的整體策略。在市區重建過程中，難免導致大量市民及商戶遷移，這對社區結構會造成很大影響。改善社區環境，不單止從重建着眼，政府亦應考慮怎樣推廣樓宇保養和保存有價值建築物的保育工作。

主席女士，我謹此陳辭，支持條例草案。

主席：夏佳理議員。

夏佳理議員（譯文）：主席女士，我謹代表自由黨就這重要而合時的條例草案說幾句話。

我說“重要”及“合時”，是因為這條例草案可幫助香港某些外表難看的、不合衛生的及殘破的地方，得以改善環境，而且亦有助於供應房屋。自由黨支持條例草案所列各項重點，但我們亦有些憂慮，稍後我會逐一指出。

毫無疑問，各位同事都知道，以往私營房屋的建屋量，主要倚賴兩個土地來源：第一，政府賣地；第二，舊區重建，即市區重建、或改變土地用途，例如，農地改為住宅用途。兩者大約各佔一半，即一半的私營房屋來自政府賣地，另一半來源，是重建或改變土地用途。

至於舊區重建，情況越來越困難，原因是收購舊樓業權日益困難。私人發展商經歷嚴重延誤和困難，原因頗多。私人發展商除非已擁有地盤、地段、大廈的 100%業權，否則實難以進行重建。種種障礙，我可以說，有時是由於職業投資者，他們好像向發展商勒索贖金一樣。其他困難包括業

主下落不明、逆權管有等複雜情況。

主席，若干年前，地產界已就重建殘舊大廈所得的土地資源日漸減少響起警號。其實，土地發展公司在這方面的經驗，已顯示困難所在，亦顯示重建香港這些地區所需的資源。因此，我們一方面歡迎制訂為重新發展而強制售賣土地的新程序，這程序可供私人發展商在有限的情況下引用，但自由黨希望提出一兩點值得關注的地方。

我們關注的其中一點，是由於申請強制售賣土地令的人士須擁有地段或不同地段不分割份數的 90%，這項嚴格要求可能導致“鉛筆”式發展而非整體發展。我們必須經常審視這問題，並且留意這種限制的效果是否良好。若然不是，我們不應害怕進行檢討。

我們關注的另一點，是職業投資者及租客的問題。我們相信自由市場的同時，亦須留意市場的情況，確保新政策帶來公平而平衡的效果。

此外，我們亦關注租客被趕走或安置租客的問題，這些問題亦需留意，以免造成另一個社會問題。

主席，本會內沒有一位議員對合法而強制性地褫奪私有產權掉以輕心。我們致力設立機制，以改善香港的環境，協助提供市民需要的房屋，但我們對社會負有責任，就是確保這機制不單止可行，而且公平恰當。

本人謹此陳辭，自由黨支持本條例草案。

主席：顏錦全議員。

顏錦全議員：主席女士，本港市區重建的工作和進度一向被人詬病，不少舊區居民仍然居住在環境惡劣的社區，終日與危樓為伍，至今居住質素未見改善。土地發展公司雖然努力進行市區重建工作，但效果未見彰顯。對於生活在舊區的居民而言，他們幾乎成為被遺忘的一群。一些具重建價值的樓宇還有重見天日的一天，但另一些要虧本的重建項目則肯定無人問津。

政府現時引入的《土地（為重新發展而強制售賣）條例草案》，民建聯表示歡迎，最低限度可協助私人發展商加快收購舊樓以進行重建，特別是

一些業權不完整的樓宇。私人發展商如果已擁有一幢大廈不少於九成的業權，即使部分業權人未能尋獲，亦可以向土地審裁處申請強制售賣令，而不會變成“得物無所用”。

不過，我要在此重申，民建聯贊成通過這條例草案，並不是為了協助發展商消除“棺材釘”，亦不是協助他們欺壓小業主，只是本着改善舊區環境為大前提，希望可透過私人發展商來重建舊區。在條例草案中，小學業主的權益已有保障，他們可就自己的單位及大業主的單位的估值提出異議，而受託人的費用亦會由多數份數擁有人支付。此外，如果拍賣並不成功，所有拍賣開支亦是由多數份數擁有人支付。至於那些下落不明的擁有人，其權益亦會受到照顧，他們應得的款項會交付法院保管3年，之後會付予政府一般收入。任何人士如聲稱有權獲得這些權益，可向政府提出申索。

表面上看來，這條例草案可有助改善舊區環境，但是否有了這條例草案便可以解決所有問題呢？答案是否定的，因為條例草案本身有一定的局限。大家不要忘記，這些重建工作以私人發展商為主導，他們始終是生意人，在商言商，做事難免以利益掛帥。如果某些重建項目是無利可圖的話，他們根本沒有興趣染指，更遑論要他們浪費時間與小業主周旋，向土地審裁處申請強制售賣令。

其次，條例草案規定發展商必須獲得每一個單一地段的九成業權，才可申請強制售賣令。此舉只會令舊區多了一幢幢新建的“鉛筆樓”，根本無助整體的市區重建工作。故此，民建聯認為，條例草案只能對改善舊區環境起輔助性的作用，但對於整體的市區重建只是“聊勝於無”。

為此，民建聯促請政府能盡快成立市區重建局，加快市區重建步伐，從而為舊區居民營造一個良好的社區環境。

主席女士，我謹此陳辭。

主席：規劃環境地政局局長，你是否打算發言答辯？

規劃環境地政局局長（譯文）：我非常感激夏佳理議員及條例草案委員會各委員極之努力及耐心地審議此條例草案的各項條文。

條例草案委員會於 2 月初至 3 月底期間共召開了 12 次會議，並收到香港地產建設商會、香港律師會、香港規劃師學會、香港測量師學會及土地發展公司的申述。我們花了長時間審議此條例草案並進行廣泛諮詢，反映出我們均重視此條例草案及加快市區重建目標的重要性。我們感謝委員會支持此條例草案的一般原則。此外，透過以合作精神認真地逐一討論此條例草案各條文，委員會已與我們詳細審議當中很多技術性事宜，並大大幫助我們擬出修正案，以改善此條例草案擬議的執行方法。

我們已與委員會就有關修正案達成共識。我會於全體委員會審議階段提出修正案時再作進一步解釋。我現在會就我們與條例草案委員會討論過的一些較重要的技術性事項發言。

首先，此條例草案規定多數份數擁有人或業主必須擁有該地段的不分割份數不少於 90%，才可向土地審裁處申請售賣令。行政長官會同行政會議可就某地段類別指明較低的百分比，但不可低於 80%。在條例草案委員會接獲的申述中，有人建議此條例草案開首規定的 90% 應予調低。不過，我們認為在加快市區重建與保障個別業主權益兩者之間求取平衡是非常重要的，故已與條例草案委員會達成共識，決定所規定的最低百分比不應予以修改。

第二，審裁處除非信納某些條件已予符合，否則不會發出售賣令。這些條件包括有充份理由支持重建該地段，以及多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取該地段的所有不分割份數。

有人提出，土地審裁處應否考慮強制出售該地段會否對少數份數擁有人造成嚴重困難。

我想向各位議員保證，此條例草案所指明的條件並非詳盡無遺。有關條文在草擬時，已刻意容許土地審裁處可考慮其他有關因素，包括少數份數擁有人方面的嚴重困難。不過，我們亦已與條例草案委員會達成共識，所考慮的因素不應包括租客方面的困難，因他們已有權獲發土地審裁處命令的合理賠償。

第三，關於處理所有權的爭議，如因逆權管有而出現的問題。我們原本擬規定任何所有權的爭議必須透過原訟法庭一般司法程序解決，而於這方面，土地審裁處無須根據此條例草案扮演任何角色。不過，經與條例草案委員會詳細考慮後，我們同意應訂定條文賦權土地審裁處，指示根據售賣令委任的受託人須就影響根據《土地註冊條例》註冊的該地段的待決訴訟或待決案件預留部分售賣收益，於該等爭議解決後支付予有關人士。

最後，此條例草案賦予獲頒令出售地段的購買者終止該地段任何物業租賃的權利。於這方面，我們接納條例草案委員會的建議，同意終止合約租賃及遷徙租客可能涉及的複雜問題會妨礙有意購買該地段的人士。因此，我會動議修正案，建議所有租賃於該購買者成為該地段的擁有人後予以終止。該購買者須以指定的表格送達通告予租客，而租客則須於 6 個月內交回處所在空置情況下的管有。

多謝主席女士。

主席：我現在向各位提出的待決議題是：《土地（為重新發展而強制售賣）條例草案》予以二讀。現在付諸表決，贊成的請說“贊成”。

（議員回應）

主席：反對的請說“反對”。

（沒有議員回應）

主席：我認為贊成的佔多。我宣布議案獲得通過。

秘書：《土地（為重新發展而強制售賣）條例草案》。

臨時立法會進入全體委員會。

* * * * *