

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(3) 249/10-11號文件

檔 號： CB(3)/M/MM

電 話： 2869 9205

日 期： 2010年11月30日

發文者： 立法會秘書

受文者： 立法會全體議員

2010年12月1日  
立法會會議

### 就葉劉淑儀議員“檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的運作” 議案提出的擬議修正案

繼於2010年11月25日發出立法會CB(3) 236/10-11號文件後，  
謹請議員注意：

	議案的修正案	附錄內的有關措辭
(a)	<u>第二項修正案(由梁美芬議員動議)</u>  立法會主席已批准，若陳鑑林議員的修正案獲得通過， <b>梁美芬議員可修改</b> 其擬議修正案的措辭。	<b>第4項</b> (1項經修改修正案)
(b)	<u>第三項修正案(由吳靄儀議員動議)</u>  若有任何在吳靄儀議員的修正案之前動議的修正案獲得通過， <b>吳靄儀議員會撤回</b> 其擬議修正案。	--

	議案的修正案	附錄內的有關措辭
(c)	<p><u>第四項修正案(由黃毓民議員動議)</u></p> <p>立法會主席已批准，若有任何在黃毓民議員的修正案之前動議的修正案獲得通過，<b>黃毓民議員</b>可<b>修改</b>其擬議修正案的措辭。</p>	<p><b>第7至10項</b> (4項經修改修正案)</p>
(d)	<p><u>第五項修正案(由湯家驊議員動議)</u></p> <p>立法會主席已批准，若有任何在湯家驊議員的修正案之前動議的修正案獲得通過，<b>湯家驊議員</b>可<b>修改</b>其擬議修正案的措辭。</p>	<p><b>第12至20項</b> (9項經修改修正案)</p>
(e)	<p><u>第六項修正案(由張國柱議員動議)</u></p> <p>立法會主席已批准，若有任何在張國柱議員的修正案之前動議的修正案獲得通過，<b>張國柱議員</b>可<b>修改</b>其擬議修正案的措辭。</p>	<p><b>第22至40項</b> (19項經修改修正案)</p>
(f)	<p><u>第七項修正案(由涂謹申議員動議)</u></p> <p>立法會主席已批准，若有任何在涂謹申議員的修正案之前動議的修正案獲得通過，<b>涂謹申議員</b>可<b>修改</b>其擬議修正案的措辭。</p>	<p><b>第42至80項</b> (39項經修改修正案)</p>

2. 為方便議員參閱，原議案及議案在不同情況下經修正後的措辭載列於**附錄**(只備中文本)。如任何議員希望參閱附錄內任何措辭的英譯本，請致電2869 9550與高級議會秘書(3)4陳玉鳳女士聯絡，以便秘書處準備有關議員所需措辭的英譯本，以供參閱。

3. 為節省用紙，秘書處只會透過**電郵發放**該共有80個情況(105頁)的附錄。然而，在有關立法會會議舉行的整段期間，該附錄連同相關通告的兩份複本會放置在會議廳和前廳之間走廊的兩個木櫃上。兩份複本亦會放置在會議廳內(一份放在近A入口的政府官員席的最後一行，而另一份則放在會議廳另一邊近C入口處，即兩名管事的座位旁)。如議員希望索取複本自用，請致電2869 9492與議會事務部3聯絡。

4. 此外，原議案及議案在不同情況下經修正後的措辭連同相關的通告亦已上載立法會網站，以便議員參閱。

立法會秘書

( 林鄭寶玲女士代行 )

連附件(附錄只透過電郵發放)

2010年12月1日(星期三)舉行的立法會會議  
“檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的運作”議案辯論

**1. 葉劉淑儀議員的原議案**

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利。

**2. 經陳鑑林議員修正的議案**

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機

制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~加上條例現時的種種缺陷，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

### 3. 經梁美芬議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；**及**
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力。**

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

#### 4. 經陳鑑林議員及梁美芬議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；

- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；**及
- (五) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

## 5. 經吳靄儀議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住；**
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業。**

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 6. 經黃毓民議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；~~雖然門檻下降有助促進市區重建，~~但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處



所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，**包括恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數**，以加強保障業主的權利。

註：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 7. 經陳鑑林議員及黃毓民議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (~~二~~)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (~~三~~)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行

政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**

#### **(五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

### **8. 經梁美芬議員及黃毓民議員修正的議案**

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；**及**
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**

## (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

### 9. 經吳靄儀議員及黃毓民議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；及

## (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

## 10. 經陳鑑林議員、梁美芬議員及黃毓民議員修正的議案

為**加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (~~二~~)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (~~三~~)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利~~**確在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進

行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及

(六) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 11. 經湯家驊議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；**

(一)(二) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；

(一)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

(三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利。

註： 湯家驊議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 12. 經陳鑑林議員及湯家驊議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~加上條例現時的種種缺陷~~，**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**

**(五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

### **13. 經梁美芬議員及湯家驊議員修正的議案**

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進**

**行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**

**(五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎。**

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

#### 14. 經吳靄儀議員及湯家驊議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)



進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業；及**

- (四) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎。**

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

## 15. 經黃毓民議員及湯家驊議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，**包括恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數**，以加強保障業主的權利；**及**

(四) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎。

註：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

#### 16. 經陳鑑林議員、梁美芬議員及湯家驊議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- ~~(一)~~(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- ~~(二)~~(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，**加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行

政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建**；及

(五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及

(六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色；建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 17. 經陳鑑林議員、黃毓民議員及湯家驊議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；

- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~  
~~加上條例現時的種種缺陷，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 18. 經梁美芬議員、黃毓民議員及湯家驊議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (四) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 19. 經吳靄儀議員、黃毓民議員及湯家驊議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下**

**出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；及
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 20. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員及湯家驊議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及
- (六) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及

**(七) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加虛線標示。

## 21. 經張國柱議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) **檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；及**



(三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利。

註：張國柱議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 22. 經陳鑑林議員及張國柱議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~加上條例現時的種種缺陷~~，**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**

**(五) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

**23. 經梁美芬議員及張國柱議員修正的議案**

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**

**(五) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

**24. 經吳靄儀議員及張國柱議員修正的議案**

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；及

**(四) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

**25. 經黃毓民議員及張國柱議員修正的議案**

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，**包括恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數**，以加強保障業主的權利；及
- (四) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註： 黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

## 26. 經湯家驊議員及張國柱議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；**
- (一)(二) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (五) **檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註： 湯家驊議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

## 27. 經陳鑑林議員、梁美芬議員及張國柱議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~加上條例現時的種種缺陷，**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**

**(六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

**28. 經陳鑑林議員、黃毓民議員及張國柱議員修正的議案**

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (~~二~~)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (~~三~~)(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~**加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行

政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**

**(五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**

**(六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 29. 經陳鑑林議員、湯家驊議員及張國柱議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；

(二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**

~~(二)~~**(三)** 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處



的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

~~(三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**~~

(五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及

(六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

### 30. 經梁美芬議員、黃毓民議員及張國柱議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；

- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

### 31. 經梁美芬議員、湯家驊議員及張國柱議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (四) ***盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及***
- (五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。

註： 梁美芬議員的修正案以***粗斜字體***或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

### 32. 經吳靄儀議員、黃毓民議員及張國柱議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售

賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；及
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (五) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

**33. 經吳靄儀議員、湯家驊議員及張國柱議員修正的議案**

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；及
- (四) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (五) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

### 34. 經黃毓民議員、湯家驊議員及張國柱議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，**包括恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數**，以加強保障業主的權利；及
- (四) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及**
- (五) **檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

### 35. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員及張國柱議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**

(五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及

(六) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及

(七) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

### 36. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、湯家驊議員及張國柱議員修正的議案

為**加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；



(二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**

~~(三)~~(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

~~(三)~~(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此~~需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**

(五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及

(六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及

(七) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

### 37. 經陳鑑林議員、黃毓民議員、湯家驊議員及張國柱議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~**加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (六) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色；建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及**

**(七) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。**

註： 陳鑑林議員的修正案以***粗斜字體***或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

### **38. 經梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驊議員及張國柱議員修正的議案**

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；**及**

- (四) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (七) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

### 39. 經吳靄儀議員、黃毓民議員、湯家驊議員及張國柱議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住；**
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業；及**
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

**40. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驊議員及張國柱議員修正的議案**

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~**加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利****確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (六) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (七) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色；建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若**

有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及

(八) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加虛線標示。

張國柱議員的修正案以下加長虛線標示。

#### **41. 經涂謹申議員修正的議案**

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；
- (四) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；**
- (五) **加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及**
- (六) **加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。**

註： 涂謹申議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

#### 42. 經陳鑑林議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；



- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~  
~~加上條例現時的種種缺陷，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；**
- (五) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (六) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (七) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

#### 43. 經梁美芬議員及涂謹申議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段**

於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；**及**
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；**
- (五) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；**
- (六) **加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及**
- (七) **加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安**

**全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。**

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

#### 44. 經吳靄儀議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；
- (四) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土

地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；

(五) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及

(六) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

#### **45. 經黃毓民議員及涂謹申議員修正的議案**

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，**包括恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數**，以加強保障業主的權利；
- (四) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (五) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (六) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

#### 46. 經湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承**

**擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；**

- (一)(二) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；
- (五) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (六) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (七) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 湯家驊議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

#### 47. 經張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) **檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；及**
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；
- (五) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；**
- (六) **加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及**
- (七) **加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安**

**全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。**

註：張國柱議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

#### 48. 經陳鑑林議員、梁美芬議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；**



- (五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；
- (六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

#### 49. 經陳鑑林議員、黃毓民議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- ~~(三)~~(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- ~~(三)~~(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；
- (六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

#### 50. 經陳鑑林議員、湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案

為加快舊區重建步伐，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津社區則相對較少發生，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利~~**確在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承**

擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；

(六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；

(七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及

(八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 51. 經陳鑑林議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少

更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；

- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~**加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 52. 經梁美芬議員、黃毓民議員及涂謹申議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；**及**
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；**
- (六) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土**

地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；

(七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及

(八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

### 53. 經梁美芬議員、湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的的生活；

(二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處

所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (四) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及
- (五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；
- (六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。



#### 54. 經梁美芬議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；**及**
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (五) **檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；**
- (六) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土**

地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；

(七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及

(八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 55. 經吳靄儀議員、黃毓民議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住；**

- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，***真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業***；及
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；
- (五) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (六) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (七) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 吳靄儀議員的修正案以***粗斜字體***或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 56. 經吳靄儀議員、湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售

賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；及
- (四) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；
- (五) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (六) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購

公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及

- (七) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

#### 57. 經吳靄儀議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業；及**
- (四) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；**
- (五) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；**
- (六) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及**
- (七) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。**

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 58. 經黃毓民議員、湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問

津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，**包括恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數**，以加強保障業主的權利；及
- (四) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；**
- (五) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；**
- (六) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及**
- (七) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。**

註：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 59. 經黃毓民議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，**包括恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數**，以加強保障業主的權利；及
- (四) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (五) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；



- (六) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (七) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

#### **60. 經湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案**

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；**
- (一)(二) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的的生活；

- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (五) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 湯家驊議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

61. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員及涂謹申議員修正的議案

為加快舊區重建步伐，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，社區則相對較少發生，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~加上條例現時的種種缺陷，**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利，確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (六) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；**
- (七) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土**

地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；

(八) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及

(九) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

## 62. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；

- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) **對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利。確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；**
- (七) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；**
- (八) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及**
- (九) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安**

全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

### 63. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利，確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及
- (五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及
- (六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (七) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (八) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (九) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

#### 64. 經陳鑑林議員、黃毓民議員、湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；**及
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；
- (六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色；建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及



- (七) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (八) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (九) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

#### 65. 經陳鑑林議員、黃毓民議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) **對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利，確實在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (六) **檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；**
- (七) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；**
- (八) **加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及**
- (九) **加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

## 66. 經陳鑑林議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~**加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行

政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建**；及

- (五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色；建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (七) .....研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (八) .....加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (九) .....加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

67. 經梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；**及**
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (六) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；**
- (七) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；**

- (八) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (九) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

#### 68. 經梁美芬議員、黃毓民議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的

形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (七) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (八) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (九) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

## 69. 經梁美芬議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；**及**
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (五) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及**



- (六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (七) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (八) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (九) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 梁美芬議員的修正案以 **粗斜字體** 或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

#### 70. 經吳靄儀議員、黃毓民議員、湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問

津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；及
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；
- (六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，

大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

#### 71. 經吳靄儀議員、黃毓民議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)

進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業；及**

(四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及

(五) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；

(六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；

(七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及

(八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

## 72. 經吳靄儀議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下**

**出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；及
- (四) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (五) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；

- (七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

### 73. 經黃毓民議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處

所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，**包括恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數**，以加強保障業主的權利；及
- (四) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (五) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- ~~(六) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；~~
- ~~(七) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及~~
- ~~(八) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。~~

註：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驊議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

**74. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驊議員及涂謹申議員修正的議案**

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及
- (五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及



- (六) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (七) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；
- (八) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (九) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (十) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

#### 75. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有

助促進市區重建，並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，社區則相對較少發生，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利，確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及**
- (六) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (七) **檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；**
- (八) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土**

地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；

(九) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及

(十) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以 **粗斜字體** 或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

#### 76. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

(一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少

更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；

- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) **對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利，確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及
- (六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (七) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (八) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (九) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購

公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及

- (十) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

#### 77. 經陳鑑林議員、黃毓民議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**

- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，~~加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此~~需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (七) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (八) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (九) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (十) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

#### 78. 經梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；及
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進**

行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及

- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色；建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (七) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (八) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (九) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (十) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 梁美芬議員的修正案以 **粗斜字體** 或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。



**79. 經吳靄儀議員、黃毓民議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案**

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住**；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業**；及
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (五) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及

- (六) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；
- (七) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (八) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (九) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

## 80. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段

甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- (三)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三)(四) ~~對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此需要對條例(包括其行政安排)持續進行整體檢討，以加強保障業主的權利~~**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建；及**
- (五) 盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力；及
- (六) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (七) 研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；及
- (八) 檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；

- (九) 研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；
- (十) 加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及
- (十一) 加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

湯家驊議員的修正案以下加虛線標示。

張國柱議員的修正案以下加長虛線標示。

涂謹申議員的修正案以**粗斜字體及下加單橫線**標示。