

PLB(UR) 25/00/04 (00)^{Pt.3}

CB1/BC/9/99

電話：2848 2598

傳真：2905 1002

香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
市區重建局條例草案委員會秘書
梁慶儀女士

梁女士：

市區重建局條例草案委員會

2000 年 5 月 10 日的來信收悉。

關於來信第 2 段提出的各點，本局回應如下：

(a) 買賣合約

物業轉讓過程中有一個可能情況，就是在交易完成之前，政府就宣佈收回有關物業。所以，買賣合約通常會載有一條標準條款訂明就以上情況的處理方法。這項標準條款常見的樣本如下：

“The Vendor hereby declares that he has not received any notice from the Government under the Lands Resumption Ordinance (Cap. 124) or the Mass Transit Railway (Land Resumption and Related Provisions) Ordinance (Cap. 276) or any form of notice of a similar nature under any other Ordinances relating to the resumption of the Property and should it be discovered that any such notice existed prior to the date hereof or should such notice be served on or before the actual date of completion, the Purchaser shall be entitled to rescind this Agreement by giving written notice to the Vendor on or before the date for

completion whereupon the deposit and all other monies which form part of the purchase price paid hereunder prior to the date of such rescission shall forthwith upon demand by the Purchaser be refunded by the Vendor to the Purchaser but without any interest, costs or compensation and the parties hereto shall at the cost of the Vendor enter into and cause to be registered at the Land Registry or the relevant New Territories Land Registry an Agreement for Cancellation. The Vendor undertakes to notify the Purchaser forthwith in writing if on or before the date of completion any such notice as aforesaid is served on the Vendor.”

根據上述條款，如果政府已發出收地通告，其後所簽訂的買賣合約概屬無效；又或雖已簽訂買賣合約，但在實際交易當日之前便接到收地通告，則該已簽訂的買賣合約仍屬無效。

(b) 業務上的損失

《收回土地條例》第 10(2)(d)條規定，受收地影響的業主所得的補償，應包括以下所述：

"申索人於收地當日在被收回的土地上或在其上建築物內經營的業務，因收地而須遷離該土地或建築物，因而蒙受的損失或損害的款額"。

第 10(2)(d)條所指的業務損失包括：

- (i) 結業所造成的損失；以及
- (ii) 由被收回樓宇遷往其他樓宇繼續營業所造成的損失。

受影響者申索結業損失的例子並不罕見，而當局亦曾多次發出結業補償。

(c) 有特殊困難的個案

應留意的一點是，付予業主的補償數額加上特惠津貼，而不足以償還按揭貸款的情況十分罕見。土發公司從未遇到任何“負資產”個案。

政府收地時只能夠根據法例及現行的特惠津貼政策來補償業主。不過，業主如有特殊困難，可於收地通知在政府憲報刊登之前或之後與市區重建局商討。市建局將會以公平及同情的態度來處理有關個案。當局可能會安排過渡貸款給業主渡過難關。

(d) 偶然空置的單位

我們經已要求房委會，如果公共出租屋邨出現偶然空置單位，市建局將以第一優先的資格，得到房委會預留這些單位。我們會將房委會的回應通知議員。

(e) 住戶的恩恤安置配額

我們亦已要求房委會提供一定配額的安置單位予市建局，以便處理需要恩恤安置的受影響租戶。我們會將房委會的回應通知議員。

(f) 社會影響評估

市建局將會全面評估建議中的項目所帶來的社會影響，以及居民的社群和安置需要。

影響評估會分為兩階段進行：

- (i) 在政府憲報公布建議中的項目前，當局會先進行非公開的初步影響評估；以及
- (ii) 在政府憲報公布建議中的項目後，當局會進行詳細影響評估。

在政府憲報公布建議項目前，當局主要就以下各方面進行影響評估：

- (i) 進行建議項目地區的人口特點；
- (ii) 該區的社會經濟特點；
- (iii) 該區的房屋狀況；

- (iv) 該區的擠迫程度；
- (v) 該區是否設有康樂和社區設施；
- (vi) 該區的歷史背景；
- (vii) 該區的文化、地區特色；
- (viii) 初步評估建議中的項目可能對社區帶來的影響；以及
- (ix) 初步評估需要哪些紓緩措施。

在政府憲報公布建議項目後，當局所進行的影響評估，主要包括下列事項：

- (i) 受建議項目影響的居民人口特點；
- (ii) 受影響居民的社會經濟特點；
- (iii) 受影響居民的安置需要；
- (iv) 受影響居民住屋的意願；
- (v) 受影響居民的就業狀況；
- (vi) 受影響居民的工作地點；
- (vii) 受影響居民的社區網絡；
- (viii) 受影響家庭子女的教育需要；
- (ix) 長者的特殊需要；
- (x) 弱能人士的特殊需要；

(xi) 建議中的項目可能對社區構成的影響的詳細評估；以及

(xii) 所需紓緩措施的詳細評估。

規劃地政局局長

(余志穩 代行)

副本送：律政司

(經辦人：施格致先生及蔡之慧女士)

規劃署署長

(經辦人：李德強先生)

2000年5月18日

