

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)861/07-08號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會 會議紀要

日 期：2008年1月22日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
田北俊議員，GBS, JP
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，GBS, JP
黃宜弘議員，GBS
劉健儀議員，GBS, JP
蔡素玉議員，JP
石禮謙議員，SBS, JP
陳偉業議員
李永達議員
林偉強議員，SBS, JP
梁家傑議員，SC
郭家麒議員
張學明議員，SBS, JP

缺席委員：霍震霆議員，GBS, JP

列席議員：陳婉嫻議員，SBS, JP
詹培忠議員

出席公職人員：議程第IV項

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4
羅翠薇女士

屋宇署助理署長／樓宇(1)
彭達材先生

議程第V項

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

地政總署
助理署長(總部)
林潤棠先生

列席秘書：總議會秘書(1)4
薛鳳鳴女士

列席職員：高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)3
盧惠銀小姐

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)606/07-08號文件——2007年11月27日
會議的紀要)

2007年11月27日會議的紀要獲得確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)515/07-08(01)號文件——重建聯區(業主／
租客)聯會就市區
重建局的業權收
購政策於2007年
12月21日提交的
意見書

- 立法會CB(2)752/07-08(04)及(10)號文件——政府當局於2007年12月17日對在立法會議員與鄉議局議員於2007年11月8日舉行的會議席上就"邊境禁區土地發展策略"及"鄉村地區規劃及檢討新界土地用途(農地、綠化地帶、康樂用地)"提出的事宜作出的回應
- 立法會CB(1)569/07-08(01)號文件——市區重建局就共創我們的海港區於2007年8月30日因應保留嘉咸街、卑利街及結志街的露天市集所發出的函件而於2008年1月4日作出的回應
- 立法會CB(1)580/07-08號文件——檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會提交的報告
- 立法會CB(1)593/07-08(01)號文件——關於"104CD——港島北部雨水排放系統改善計劃——西部下游集水區工程"的資料文件)

2. 委員察悉自上次會議後發出的上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

- (立法會CB(1)605/07-08(01)號文件——待議事項一覽表
立法會CB(1)605/07-08(02)號文件——跟進行動一覽表)

3. 委員同意在編定於2008年2月26日舉行的下次例會上討論下列事項——

- (a) 新發展區；

- (b) 改善港島北部沿岸行人通道的連貫性和前往港島海旁的暢達程度及優化港島海旁環境；及
- (c) 添馬艦發展工程。

該次會議將會延長1小時至下午5時30分結束。

IV 促進私人參與土地重新發展的建議

(立法會CB(1)605/07-08(03)號文件——政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)637/07-08(01)號文件——申訴部就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》有關的事宜發出的轉介便箋)

4. 發展局常任秘書長(規劃及地政)(下稱"發展局常任秘書長")闡述政府當局文件(立法會CB(1)605/07-08(03)號文件)的要點，當中包括——

- (a) 就根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱"該條例")降低3類別指明地段的強制售賣土地申請門檻的建議進行的公眾諮詢；
- (b) 政府當局因應公眾諮詢的結果提出的最新建議，就是訂明兩類地段可採用不少於80%的較低申請門檻，即(i)地段上只剩餘一個單位未能收購；或(ii)地段上所有樓宇的樓齡均達40年或以上；
- (c) 由於市民對放寬有關"下落不明／無法聯絡的業主"的規定意見分歧，而根據建議規定亦難以設定安全的機制保障私有產權，政府當局從現行建議撤消此類別的地段；及
- (d) 視乎委員的意見而定，政府當局會向立法會提交該項屬於附屬法例的有關憲報公告。

地段上只剩餘一個單位未能收購

5. 田北俊議員表示，根據現行法例，重新發展某些樓宇，例如有6個單位的唐樓時，只要尚餘一名業主拒絕出售他的物業，整個項目便會停滯不前。因此，他支

持此建議。他要求政府當局解釋其用意，說明為何即使泊車位、天台、外牆和地庫佔有不分割份數而又不屬於公用部分，亦不會被視為"單位"。

6. 涂謹申議員認為，從泊車位、外牆廣告及地庫店舖收取的租金可能遠高於樓上住宅物業的價值。他質疑，在界定何謂"單位"時，就住宅與其他可帶來收入的地方而言，政府當局會如何在保障兩者的業權方面求取平衡。政府當局須進一步考慮此方面的問題。

7. 發展局常任秘書長在回應時表示，根據建議，某些地方不會被視為"單位"，以確保根據此類別的地段採用較低申請門檻時不會受到不必要的限制。政府當局草擬有關的附屬法例時，會處理如何界定何謂"單位"的關注事宜。

地段上所有樓宇的樓齡均達40年或以上

8. 田北俊議員表示，對於地段上所有樓宇的樓齡均達40年或以上的類別，他對降低有關的門檻有一些保留。儘管有意見認為，降低此類地段的門檻會令發展商得益，但他認為，有關的門檻是80%還是90%，對發展商來說不會有太大的分別。反之，此建議對某些業主有幫助，若非降低門檻，這些業主便不能重新發展他們的舊樓。他認為，政府當局在文件第10及11段列出的理據並不充分。他又擔心，如降低此類地段的門檻，一些有歷史價值的樓宇會被拆卸。

9. 發展局常任秘書長在回應時表示，政府當局建議降低此類地段的門檻，是因為社會上某些界別的人士認為，重新發展項目往往因為數名業主不願出售他們的物業而受影響。政府當局已進行公眾諮詢，大部分受訪者大致上支持此建議的方向。文物建築不會受建議影響，因為政府當局訂有全面的保育政策，而古物古蹟辦事處會就具有歷史價值的舊樓進行評估及評級。

10. 郭家麒議員表示，按現行90%的門檻進行重新發展，已引發很多爭議。把門檻降低至80%會進一步加深不滿的情緒。儘管他可以接受當局就只剩餘一個單位未能收購的一類地段所提出的建議，但他反對把地段上所有樓宇的樓齡均達40年或以上的一類地段的門檻降低，因為此做法會帶來很大的影響。他重點提到，公眾諮詢的結果顯示，55%的受訪者反對就第二類別的地段提出的建議。如收購的條件合理，他相信大部分業主均會願意出售其物業。要加快重新發展，可透過其他途徑。如政府當局尊重民意，便不應強行通過就第二類別地段提出的建議。否則，此舉會加深市民認為政府當局是優待發展商的印象。

11. 發展局常任秘書長在回應時表示，認為此建議令發展商更受惠的看法並無事實根據，因為業主亦會得益。電話意見調查的結果顯示，超過六成的受訪者支持把地段上所有樓宇的樓齡均達40年或以上的一類地段的門檻降低。至於公眾諮詢，一些受訪者對建議有保留，主要是因為他們認為樓齡達40年或以上的樓宇仍可以是保養得宜。他們關注的問題是可以處理的，因為地段屬於此類別只是申請強制售賣土地的先決條件。土地審裁處只會在考慮各項因素，包括樓齡、樓宇的維修狀況後，才發出強制售賣土地的命令。土地審裁處曾以樓宇仍然保養得宜為理由，拒絕一宗就一幢樓齡47年的樓宇提出的申請。

12. 何鍾泰議員表示，一些樓齡為40年或以上的樓宇保養得宜，結構安全，居民及其家人數代以來均居住在這些樓宇內。在這些情況下，他質疑，促進這些樓宇重新發展，是否最佳的構思。修復保養有關的樓宇可以是另一較可取的做法。政府當局應證明，如不實行建議，重新發展的計劃便會受到嚴重的影響。

13. 發展局常任秘書長在回應時表示，就保養得宜的舊樓而言，土地審裁處不大可能批准強制售賣土地的申請。在建議的強制驗樓計劃實施後，舊樓的維修狀況會得以改善。居民因強制售賣土地而被迫遷出保養得宜的舊樓，此可能性是微乎其微。

14. 發展局常任秘書長在回答劉健儀議員的問題時證實，除了當局建議把門檻降低至80%的兩類別地段外，現行90%的門檻會繼續適用於其他類別的地段。

15. 劉健儀議員表示，儘管她瞭解部分業主憂慮的問題，但她認為，為免重新發展的項目停滯不前，可能有必要訂立強制售賣土地的機制。至於有關的門檻應訂於80%還是90%，則屬於觀點與角度的問題。關於所有樓宇的樓齡均達40年或以上的地段，政府當局可考慮在有關法例清楚訂明，在甚麼情況下會發出強制售賣土地的命令，因為土地審裁處以樓宇保養得宜為理由而拒絕的一宗申請，不足以成為日後在類似情況下作出貫徹一致的判決的先例。

16. 發展局常任秘書長在回應時表示，所有強制售賣土地的申請會由土地審裁處處理。自該條例通過以來，土地審裁處只曾就20多宗強制售賣土地的案件作出考慮。儘管土地審裁處拒絕的上述申請或許並非有約束力的先例，但亦可作為有用的參考。

平衡利益

17. 梁家傑議員提述由申訴部轉介事務委員會的申訴個案(立法會CB(1)637/07-08(01)號文件)。他表示，該投訴個案顯示，該條例與保障私有產權是對立的。重要的是取得適當的平衡，但要達到此目的並不容易。他詢問，政府當局建議降低門檻時，有否考慮如何求取平衡及保障小業主的權益。

18. 發展局常任秘書長在回應時表示，當局提出的是審慎的建議。政府當局會在促進土地重新發展與保障私有產權之間取得細緻的平衡。他相信，在上述轉介個案中，小業主是不滿意土地審裁處作出的裁決，以及有關地段是在土地審裁處下令進行的拍賣中以底價出售。他表示，有關的底價是土地審裁處徵詢專業測量師的意見後以公平的方式釐定。售賣地段所得收益會按比例攤分予每名多數份數擁有人及少數份數擁有人。

19. 陳偉業議員表示，他會堅決反對把門檻由90%降至80%的建議。儘管原先是他及涂謹申議員建議訂定90%的門檻，但他認為，把門檻降至80%是在質而非量方面的改變。政府當局不應成為無良發展商收購物業的工具。進一步降低門檻，會迅速加快發展商收購舊樓的步伐。部分業主基於感情的理由，或許不希望出售其物業。他擔心，此建議最終會摧毀舊區的特色，破壞集體回憶。他認為，多數份數擁有人可要求市區重建局(下稱"市建局")合作進行重新發展項目，而非讓發展商為所欲為。重新發展土地應按現行法定市區重建機制進行。與發展商比較，市建局較為關心小業主的權益。政府當局沒有評估建議對社會造成的影響。當局應審慎處理此事。否則，後果會是災難性的。

20. 發展局常任秘書長在回應時表示，政府當局十分重視小業主的權益。現行建議已在促進土地重新發展與保障私有產權之間取得平衡。此建議不會只是令發展商得益，而發展商的利益亦非必然與小業主的利益有衝突。儘管某些業主可能因感情或其他原因而不願意出售他們的物業，但亦有很多業主是願意出售他們的物業，以改善他們的居住環境的。受影響的業主亦會獲得合理的補償。這是社會須作出的抉擇。他認為，此建議不會帶來災難性的後果，因為建議所涵蓋的範圍只限於兩個類別的地段，而當局對小業主的利益亦有提供足夠的保障。

21. 涂謹申議員表示，他和陳偉業議員提出90%的門檻時，主要的目的是處理那些涉及下落不明／無法聯絡的業主的個案。當局應盡量保障私有產權，而現行法

例在促進土地重新發展與保障私有產權之間已取得恰當的平衡。把門檻降至80%，會造成無險可守的局面。90%的門檻是參考《公司條例》有關強制收購股份的條文而釐定的。他又指出，即使90%的業主希望修改公契，他們亦不能這樣做。儘管他同意，因為此建議而得益的不只限於發展商，發展商及小業主可共同提出申請，但事實上，這些重新發展項目經常是由發展商主動提出及主導進行。當局須同時考慮市民支持及反對的意見，建議的細節則仍須進一步作出改善。他表示，電話意見調查所詢問的部分問題措辭偏頗。他又表示，一些長者希望他們的現有物業安渡餘年，透過支付補償金強迫他們遷出是苛刻的做法。因此，他對此有所保留，在現階段不會支持政府當局的建議。

22. 發展局常任秘書長在回應時表示，鑒於現行建議的適用範圍受到十分大的限制，他預計，現行建議在保障私有產權方面不會構成無險可守的局面。該條例已訂有條文，就指明類別地段訂明不少於80%的較低門檻。實施現行建議，無須修訂主體法例，亦不會更改此法例的立法用意。

23. 何鍾泰議員表示，促進土地重新發展與保障私有產權同樣重要，要取得平衡並不容易。他歡迎政府當局撤消就下落不明／無法聯絡的業主一類的地段提出的建議。儘管他不反對現行建議，他對建議仍有一些保留。有傳媒報道，一些地產代理人慫恿業主出售物業，亦有人收購物業，以透過重新發展圖利。部分退休人士希望居住在他們的舊物業內，與他們的街坊為鄰。單是金錢補償並不足夠，當局應體恤受影響業主的社交及個人需要。在處理申訴方面應設有一個如土地審裁處一樣的機制。政府當局應小心考慮此事，因為他不欲見到某些人受到無理影響。他現時仍在等待政府當局提出可令他信服的理據。

24. 蔡素玉議員表示，很多受重新發展影響的業主感到受屈，他們是在不願意的情況下被迫遷出。某些發展商運用分化的策略，先透過同意以高價收購部分業主的物業，然後把其餘的業主邊緣化，聲稱日後會以低價收購物業，因為在建議實施後，可按80%的門檻申請強制售賣土地。她提到麗星樓的私人重新發展項目。她表示，對受影響的業主而言，樓換樓補償是較為可以接受的。由於受市建局重新發展項目影響的業主通常不滿意他們獲得的補償，如採取較低的強制售賣土地門檻後提供樓換樓補償，她及受影響業主會較為安心。她建議，事務委員會應舉行另一次會議，就此事宜聽取市民的意見。

25. 發展局常任秘書長在回應時表示，在處理強制售賣土地的申請時，申請人須令土地審裁處信納，他已盡一切努力收購有關地段的所有份數。他強調，建議的80%的門檻較市建局進行重新發展項目所訂的門檻更為嚴緊。

就強制售賣土地進行的拍賣

26. 何俊仁議員表示，他曾閱覽的一些資料載述，在強制售賣土地的拍賣中，經常只有一名競投人，而交易往往亦以底價成交。他詢問，政府當局是否有任何資料是關於參與這些拍賣的競投人數目，以及有關的成交價是否高於底價。他又詢問，競投的反應未見熱烈，是否因為宣傳不足所致，他亦問及土地審裁處會使用甚麼準則處理強制售賣土地的申請。

27. 梁家傑議員表示，小業主要在土地審裁處就其案件進行爭辯，會感到困擾和困難，因為所需的法律費用高昂。至於那些因為各種原因而不願意出售物業的業主，發展商應自行說服他們，沒有理由要透過立法途徑來協助這些發展商。鑒於市建局提出的收購條款已令市民怨聲載道，如就強制售賣土地進行拍賣的成交價只是底價，只會令市民更加不滿。除了提出強制售賣土地申請的發展商外，其他發展商不大可能參與有關的拍賣。他對政府當局的建議甚有保留。

28. 劉秀成議員詢問，當局如何就強制售賣土地的拍賣釐定底價。劉健儀議員詢問，政府當局有否制訂措施確保所釐定的底價是市民可以接受的。

29. 發展局常任秘書長在回應時表示，市建局提出的收購條款是以獨立專業測量師所作的評估作為依據。土地審裁處亦採取類似的做法。即使拍賣是以底價成交，亦不構成問題，因為土地審裁處是徵詢專業測量師的意見後，才釐定一個合理的市價作為底價。所訂的底價已計及有關地段的重新發展價值。因此，該等以底價成交的交易，是公平的交易。在某次拍賣中只有某些人士有興趣進行競投，此情況並不罕見。他揣測，提出強制售賣土地的申請人自然會有興趣參與競投，以進行交易，而他們又經常成功投得土地。土地審裁處會按其既定程序進行拍賣。當局會就這些拍賣作出公告和公布，並會遵守法例規定。在處理強制售賣土地的申請時，土地審裁處會考慮多項因素，當中包括在該地段上的現有發展的樓齡及維修狀況，以決定是否發出強制售賣土地的命令。土地審裁處擔當保障業主利益的角色。政府當局引入附屬法例時會考慮議員的意見。他答允嘗試提供資料，說明在這些拍賣中的競投人數目，成交價是否高於底價，以及如何就這些拍賣釐定底價。

政府當局

對樓宇維修可能帶來的影響

30. 何俊仁議員擔心，希望成功申請強制售賣土地的業主會傾向於避而不維修他們的樓宇。涂謹申議員亦表達類似的關注。他擔心，由於保養得宜的樓宇不能透過強制售賣土地重新發展，如門檻進一步降低，便沒有誘因令業主維修他們的舊樓。他曾聽到一些指稱，指一些業主甚至破壞樓宇的混凝土，因為重新發展較妥善維修樓宇會令他們獲利更多。

31. 發展局常任秘書長在回應時表示，對於沒有妥善維修，以致樓宇破舊失修的業主，屋宇署會採取執行行動。政府當局正考慮推行強制驗樓計劃，以確保業主會妥善維修他們的樓宇。

其他意見

32. 張學明議員詢問，政府當局有否任何資料可說明，在門檻降至80%後，有多少擬進行的發展會符合強制售賣土地的規定。

33. 田北俊議員詢問，關於地段上所有樓宇的樓齡均達40年或以上的一類地段，如門檻降低，在9 000幢樓齡為40年或以上的樓宇當中，可能符合規定的樓宇數目會增加多少。

34. 發展局常任秘書長在回應時表示，由於重新發展是個別人士的個人決定，政府當局無從估計可能會增加多少幢符合規定的樓宇。作為參考的數字，自該條例獲制定後，至2007年年底為止，土地審裁處曾接獲47宗強制售賣土地的申請，當中有10宗獲批准，一宗被拒絕，19宗被中止，而17宗則正在處理中。

35. 陳鑑林議員表示，很多居於觀塘、鳳凰村、九龍城等地區的居民支持政府當局的建議，因為該建議有助進行重新發展。目前，他們重新發展物業的機會十分微，他們的物業不會升值。如有機會進行重新發展，他們的物業便可大幅升值，而業主亦可自行組織起來，重新發展他們的物業。因此，他們歡迎政府當局的建議。政府當局應向市民清楚解釋，根據甚麼準則，較低的門檻會適用。關於建議的各類別地段，他詢問，根據建議，是否屬其中一類別的地段即符合規定。他促請政府當局盡快實施建議。

36. 發展局常任秘書長在回應時確定，在建議的兩類別地段當中，屬其中一類別的地段即符合規定。因此，

根據現行建議，較低的門檻既會適用於地段上只剩餘一個單位未能收購的地段，亦會適用於地段上所有樓宇的樓齡均達40年或以上的地段。

37. 劉秀成議員詢問，在申請強制售賣土地方面，如小業主希望合作重新發展他們的物業，政府當局會否較優待小業主。他又詢問，有關的建議會否適用於樓齡在40年以下，結構有嚴重問題的樓宇。

38. 發展局常任秘書長在回應時表示，根據有關建議，當局會對小業主及發展商一視同仁。根據該條例，小業主亦可申請強制售賣土地。此建議不會適用於樓宇樓齡在40年以下的地段。然而，如已達到90%的門檻，便可就有關地段提出強制售賣土地的申請。如樓宇對公眾構成危險，屋宇署會採取執法行動。

39. 石禮謙議員支持政府當局的建議，因為此建議會改善居住環境，加快重新發展。此建議亦會有助防止投機者蓄意收購物業，然後漫天索價，以期賺取豐厚的利潤。這些投機者往往對重新發展的步伐構成障礙。如重新發展的步伐減慢，受苦的會是那些居於破舊失修樓宇內的居民。發展商或推動重新發展者從強制售賣土地得到的益處，是可進行重新發展的用地，他們仍須支付土地補價。麗星樓的地段亦是透過強制售賣土地收購。重新發展不應只是由市建局進行。如所有重新發展項目均須由市建局進行，便會對業主不利，因為業主從強制售賣土地取得的收益會高於市建局提出的收購條件。那些反對政府當局此建議的議員，都有必要向小業主作出交代。建議80%的門檻，是因為此門檻代表大多數業主同意出售他們的物業。市建局有時會採用更低的門檻進行重新發展項目。

40. 何俊仁議員表示，無論把門檻訂於甚麼水平，仍然會有投機者。該90%的門檻已顧及重新發展及保障私有產權的需要。他認為，當私有產權會受影響時，便須訂立公平的程序，重新發展應盡量由市建局，而非私人發展商或私營機構進行。由於他認為沒有理由把門檻進一步降至80%，他對政府當局的建議甚有保留。

41. 發展局常任秘書長在回應時表示，土地審裁處在處理強制售賣土地的申請方面有其準則，必定會考慮樓宇的樓齡。

42. 陳婉嫻議員申報利益，表明她的物業10年來一直是某發展商的收購目標。儘管她無意出售她的物業，她受滋擾已達10年。業主經常會感到難以承受發展商所

施加的壓力。金錢補償對部分業主來說並非問題所在，因為他們只是希望居住在原來的地方。對於那些不願意出售物業的業主，政府當局應尊重他們的私有產權，以及確保他們可安居樂業。她反對政府當局的建議，並且表示，政府當局在實行此建議前應三思。她贊成，事務委員會應就此事聽取市民的意見。

43. 何鍾泰議員亦贊同有關意見，認為事務委員會應就此事聽取市民的意見，以及進一步討論此事。

44. 發展局常任秘書長在回應時表示，政府當局須整體考慮所有居民的利益，以及求取平衡。很多業主的居住環境欠佳，所受的困擾可能更深，他們希望改善居住環境。政府當局支持委員的意見，在就建議作最後定案之前進一步聽取市民的意見。

45. 委員同意舉行另一次會議，以便進一步討論此事及聽取市民的意見。

V 防止新發展項目產生屏風效應的措施

(立法會CB(1)605/07-08(04)號文件——政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)605/07-08(05)號文件——立法會秘書處擬備的關於"產生屏風效應的發展項目"的背景資料簡介)

46. 由於時間所限，委員同意把此議項的討論延期至另一次會議。

VI 其他事項

47. 議事完畢，會議於下午4時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年2月25日