

13 February 2008

Clerk to Panel on Development
Legislative Council Secretariat
3/F Citibank Tower
3 Garden Road
Central
Hong Kong

BY POST & BY EMAIL

Dear Sirs,

**Proposal to Lower the Compulsory Lands Sale
Application Threshold for Specified Classes of Lots under
The Lands (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance (the "Ordinance")**

I write in response to the government's "Invitation for Submissions" on the above subject and express my full support to the proposal on the following grounds:

Expediting Urban Redevelopment Process

The lowering of compulsory sale threshold to 80% in case of only one remaining unacquired unit can facilitate acquisition and urban redevelopment process by private sector. This will, in turn, expedite the urban redevelopment process. Experience showed that some property owners with unrealistic hope for a windfall might put the whole acquisition and site amalgamation process into deadlock. This will result not only in delay in urban redevelopment process for some badly deteriorating buildings but also prevent the rest of the owners to seek for better living conditions. Even worse, without the lowering of threshold for the last unit, many property owners will be encouraged to adopt a wait-and-see strategy with a view to becoming the last seller and asking for the highest price. As a result of this, the whole negotiation and acquisition process will substantially be lengthened. It is hope that with the lowering threshold for the remaining one unit, the urban redevelopment process will be expedited.

Catering for Genuine Need for Redevelopment

The lowering of threshold for buildings over 40 years of age represents a flexible policy responding to different urgency of need for redevelopment. Buildings over 40

years are usually in a dilapidated state and need for urgent redevelopment. It is hope that the lowering of threshold for this category of buildings will facilitate the redevelopment.

Effective Watchdog in Place to Safeguard Minority's Interests

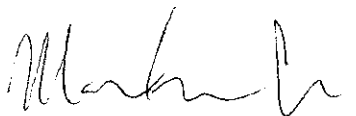
Under the prevailing Ordinance, the Lands Tribunal serves effectively as a watchdog to strike for a good balance between protection of private property right and facilitation of urban redevelopment. For example, before the compulsory sale order is granted, the Lands Tribunal will carefully examine the state of repair of the buildings in application apart from the building age. In addition, a fair reserved price has to be approved by the Lands Tribunal under the existing Ordinance. It is anticipated that the Lands Tribunal will continue to serve as a watchdog balancing the interests of minority owners and the need for speeding up urban redevelopment after enforcement of the proposal.

Adequate Provisions for Protecting Property Rights

There are already adequate provisions in the prevailing Ordinance protecting interests of the minority owners and private property right. For instance, applicant of the compulsory sale order has to satisfy the Lands Tribunal that fair and reasonable steps to acquire all the undivided shares have been taken before the order is granted. These provisions in force have been proven effective and no major complaint or social incident in this regard has been reported since the enforcement of the Ordinance. As such, it is anticipated that the lowering of application threshold will not adverse the protection of private property rights.

In gist, the proposal put forth by the government has my full support as the proposal not only facilitates urban redevelopment process but at the same time maintains a good balance between urban redevelopment and protection of private property right.

Regards



Markus Li

To

No

Date

致：發展事務委員會秘書

本人居住於銅鑼灣區 - 60多年樓齡的舊樓單位，居住了30多年，期間有發展商收購，但最終都失敗收場，原因是不足9成業權。

本人同意近日政府對有關強制售賣之申請門檻降低至8成份數之建議，並懇請盡快通過有關法例，讓我們可早日搬離，改善生活質素。

此致

陳金玲

銅鑼灣小業主

12/2/08

敬啟者：

對於今次立法8成份數強制拍賣本人十分贊成，因為本村的外婆住在灣仔的唐樓，那裡雖然是重點重建地方，我外婆那裡曾經也有被發展商收購，但有些貪心的鄰居開了天價，令到發展商卻步。本來我外婆打算把唐樓賣了可以回鄉安享晚年，而且和發展商談判順利，可惜被一些少部份貪心的人令到今次收購失敗。雖然本人外婆只是住唐二樓，但她行~~越~~來行動越來越不便，上落樓梯也越來越困難，出街的次數也一天比一天少，所以本人懇請強制拍賣土地可以由9成降低至8成，謝謝。

市民

馬嘉俊 上

2/2008

香港中區花園道3號

花旗銀行大廈3樓

立法會秘書處

發展事務委員會秘書


敬啟者：

強烈要求降低收購門檻

本人居於港島半山區一唐樓單位，最近有地產發展商用很吸引的價錢收購我們的單位，我們的單位雖然在半山區，但大廈設備簡陋，日久失修，而且附近的日用品及交通費均非常之昂貴，故此我們一早便想賣樓搬離此區，本來我們一心想在一月三十一日收到發展商的大訂另覓此區，但在此時，發展商卻通過律師行通知我們由於大廈未能達至九成以上業主通過出售，故不能引用現有條例進行強制拍賣，被迫在最後一刻取消收購行動。

故此本人強烈要求立法會盡快通過降低強制收購門檻至八成，令我們這些舊樓小業主能儘快改善居住環境，及更快市區重建步伐！

二月六日

一居住於堅道的市民上 

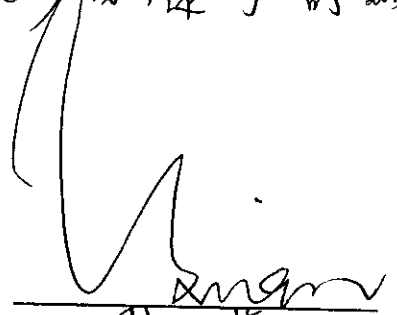
敬啟者：

本人乃銅鑼灣一屋年約四十年舊樓之自住業主。大廈因日久失修，梯梯殘破不堪，沿用多年之電線，水喉受不了時間現禮，年前更有住戶漏電失火，大廈危機四伏，老化問題日益嚴重。可是各業主對維修事項意見不一，致令維修一直未能推行。

去年曾有發展商有意收購本大廈之事宜，可是當時只有8%多持有業權者願意售出，而餘下業權為一人名義所擁有及其下落不明。大廈因未能採用已收8%業權而申請強制售賣土地，加上餘下業權因一人名義及其下落不明而令整個收購計劃告吹。本人深感為修改《條例》前之犧牲者。

現得悉《條例》建議了類地皮可以較低門檻（即八成業權申請強制拍賣，這不單有助加快市區重建發展步伐，還可舒緩土地短缺問題，本人定必大力支持。

此致



謝國漢

5. 2. 2008

致：發展事務委員會

本人乃灣仔慶雲街業主，已居於此地超過三十年。近年眼見灣仔巨大變遷，亦替各業主開心；

因近年維修支出日漸增多，且住屋質素及生活環境日漸下降，本人及其他業主亦希望有一日能像某些業主般獲得發展商青睞，一嘗新建樓宇的設施。可惜往往因一兩個業主的私念，為求不可思議的價錢令大家一次又一次失望。

故本人及其他業主商量後決定為這次機會提交我們之意見，希望盡快通過將門檻降低至80%，令我們一眾業主可達成多年的心願。

祝新春愉快！

慶雲街業主上。

鄭先生。

2008年二月六日。

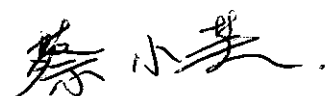
香港中區
花園道 3 號
花旗銀行大廈 3 樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書

自 2006 年 10 月後，政府將有關強制售賣之門檻由 90% 降至 80% 之事宜擱置，起初時政府積極諮詢市民及團體的意見，大家都祈望政府儘快落實調低門檻，現在事隔一年，仍然停滯不前，大家頓感失望。

致府推行強制售賣之門檻 90% 已推行數年，發展商能成功收購樓宇 90% 業權至今只有少數物業，嚴重拖延舊區重建發展，亦未能改善市民環境。

現今 40-50 年之舊樓越來越多，又殘舊，環境衛生不好，近期政府積極推行強制驗樓，增加我們之負擔。

有見及此，希望貴局能體諒我們之處境，盡快立法將門檻降低。



蔡小英小姐

5/2/2008

敬啟者：

就本人所知目前全港有超過20,000幢樓高九層或以下私人樓宇，超過7,500幢樓齡達40年以上，就“舊樓”而衍生之衛生、治安、市容、保養維修等等之問題，必需通過重建才可以根本解決，並能為舊樓業主轉換較舒適方便的居住環境。

為促進私人參與土地重新發展的工作政府必需就全面調低強制售賣的門檻至少不少於80%以及把計算基礎由地段改為“地盤/計劃”，以所有業主或個別人仕以“天價”阻礙整個發展計劃，導致其它業主也不能改善居住環境。

此致

李國培

10-2-2008.

致：香港特別行政區立法會

本人是香港某區的一位舊業主，今次是為了本人居住的地方最近被一大發展商收購的事直來信。

本人居住的地方已四十多年樓齡，近半年多，有一間發展商向我們展開收購行動，本想藉此機會改善居住環境，但無奈有一些業主刻意叫價過高，或不願意賣，而導致收購計劃被迫擱置；而本人亦知道現時的強制售賣土地申請門檻是90%，亦希望有關機構能盡快把90%的份數降低至80%，幫幫我們這些舊業主能早日如願以償。

致：立法會秘書處
發展事務委員會秘書

甘小強
一位舊業主上。
2008年二月七日

香港中區
花園道 3 號
花旗銀行大廈 3 樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書

你好，

就強制售賣土地申請門檻由九成的份數降低至八成表示極之同意，並請政府盡快實施！由於本人居住的唐樓樓齡已達四十，雖有津貼，但問題不單在政府對舊樓的各式各樣昂貴維修費上。還有自己父母及鄰居長者的安全！大多老人家都行動不便，但還要上落數層樓梯令他們吃力非常，雖曾有兩次給收購的機會，但就因未達九成的份數才令眾老人家失望，故來函表達意願，望長者們在不久之日便可改善環境。

祝 新春愉快！

北角街坊
二零零八年二月六日

立法會秘書處
發展事務委員會秘書
香港中區花園道3號
花旗銀行大廈3樓

敬啟者：

本人現住筲箕灣一幢大概46年單位的業主，單位屬於我的爸爸及媽媽，看見政府為積極地鼓勵各區之市區重建，按不同階段進行舊樓收購，滿心歡喜。我們所住的地址亦有被發展商成為收購目標大廈，但失敗。

事後聽到是因為部份街坊要價過高，或業主失蹤，發展商不能成功收購。

我們一班小業主是否因為個別業主的私人理由而影響了我們收購機會。報紙經常刊登，建議強制拍賣條例由九成調低至八成，為何還未實施？政府鼓勵私人發展商收購舊樓，但又沒有給予實際之政策協助，政府遇到的困難，私人發展商亦會遇到，最終的受害者，你們估計是誰呢？



筲箕灣區一群苦主敬上
二零零八年二月六日

致发展事务委员会：

本人乃湾仔厦云子业主，居於这里超过30年，近年眼见湾仔巨大变迁，亦替各业主担心，因近来维修支出亦日渐增多，且住屋及生活素质日渐下降，本人及其他业主亦希望有一日能像某些旧楼业主般获得发展商青睐，一尝新建楼宇的设施。可惜某一两个业主在往因个人私念，为求不可思议的价钱令大家一次又一次失望。故本人及其他业主商量后决定为这次提交我们之意见。

希望儘快通过门槛份数降低80%令一众旧楼业主可达成心愿。

祝新春愉快

福芳珠

2008年2月6日

本人為一舊區業主，本大廈已樓齡
40年以上，曾有發展商洽購本大廈
作重建用途。唯因本大廈乃六層建築，
因其中~~一~~伙業主拒絕出售，致令其他
業主(包括本人)欲接受發展商出價之
業主均失去以高價出讓之機會。本
人現謹此要求政府加速將重建
土地申請之門檻由九成改併為
八成，以使吾等小業主可以合理
價錢出讓物業予發展商，並加速
重建舊區之效果。

GARY Cheap

11-2-2008.

敬啟者：

本人為茶舊區之唐樓業主，因本大廈已有發展商曾經有意洽商題出收購亦有超出差不多10%以上業主接受收購價，但因為有一小部份業主開天殺價令發展商未能完成90%業權的收購。其實本人認為只是相差幾個巴仙不夠10%就張80幾個巴仙業主的換樓美夢打碎，希望政府有關部門重申可否再降低至80%業權同意就可達到收購條件。

小市民

梁泳樂上

香港中區
花園道3號
花旗銀行大廈3樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書

我是一個位九龍區的小業主。最近樓市氣紛
暢旺。政府亦積極參與重建。可惜，私人發展商收購
往往被政府很多條例所規限。

原因是樓齡必須達40年以上及收購業權要達
90%，方為收購成功，進行強制拍賣。

我對此規例有感失望。因為很多大廈未滿
40年樓齡已經是破舊不堪。而且欠缺維修保養。
何解？你們政府官員仍未明白我們小業主的
現實情況！至於，我絕對贊成業權由90%降低
至80%的做法。因為有些業主已失蹤及未能聯絡，
往往令本可成功被收購的大廈變為不成功，或
被拖慢進展。結果，只令我們一等再等，一場歡喜
一場空。最後只盼望你們政府官員能認真面對
一直以來「過時的收購條例」，使我們的小業主
生活得到改善。

鄭尚桓
5/2/2008

敬啟者：

就有關發展事務委員會之政府建議根據《土地為重新發展而強制售賣條例》三項建議的公眾諮詢，由現行機制；修改為「較低申請門檻」諮詢，本人同意就上述修改條例能夠通過。

本人同意地段上只餘一個單位未能收購有損重新發展一些(時間)及地區的則劃發展；因某部份小業主為求在利益或金錢上種種理由，而不能使大部份業權人在重建下有所得益。舊樓重建亦有利舊樓的業權人在屋宇署發出樓宇修葺令下所承擔費用由一群收入為低及或老人作出額外支出；又因為舊樓的業主在死亡或移民而無法聯絡也是會在條例修改能促進重建發展的時問。

舊有的條例在現今市區發展及城市劃劃下已經過時，香港土地發展用地少，需求大；在沒有足夠的土地供應下，相信重建發展是本港未來核心區域下之發展，是重要一環，降低收購門檻；有利特區政府或私人發展重建，劃劃城市未來，美化環境，使人人安居樂業。如有進一步諮詢，

煩請致電本人

建議人
吳志展 5.2.08

香港中西。

我回道了否。

袁讓麒行大下之樓。

立法會秘書處。

發展事務委員會秘書。

本人是一度構的業主，本人已無能。
力再住在舊樓裡，以前亦曾有發展商，
找我，說收購我非常高興，但因有些業主
找不到，有些又不現實要高價，導致收購
不成，有這例子，希望你們幫幫忙，把九
成拍賣，增加八成，幫助一下我們這些
婆婆。

張

香港
中區
花園道3號
花旗銀行大廈3樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書

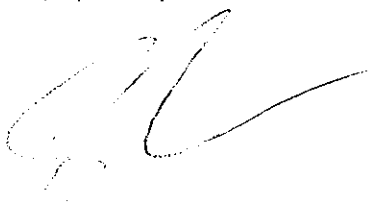
敬啟者：

本人就促進私人參與土地重新發展「較低申請門檻」有下列議見：

- 1) 本人是非常支持香港政府修例根據〈土地(為重新發展而強制售賣)條例〉降低任何人士只需要擁有地段的不可分割份數佔總數不少於80%，可向土地審裁處申請命令，強制售賣整個地段。
- 2) 但不要局限地段上只剩餘一個單位未能收購，因有可能同一業主於同一地段擁有多於一個單位。
- 3) 只要地段上所有樓宇的樓齡達30年或以上及經屋宇測量師驗證有關樓宇日久失修有潛在結構危險。
- 4) 地段上有業主下落不明/無法聯絡的業主可佔不分割份數佔有關地段總不分割份數的20%。

希望政府能廣納民意，梁宇

祝
新年快樂！



二零零八年二月五日

敬啓者:

本人對於促進私人參與土地重新發展, 降低強制售賣土地申請門檻
至不少於 80%持贊成意見, 唯希望提供以下建議::

- 1) 此舉不應只針對 5 至 9 個單位之樓宇, 因有部份舊樓, 已被投資者
購入超過一成業權, 如只針對 5 至 9 個單位之樓宇, 將仍有大部份
舊樓業主不能受惠
- 2) 應針對樓宇之結構, 不應只以樓齡作為標準, 因有部份樓宇, 樓齡
雖不超過 40 年, 唯已日久失修, 應給予彈性處理

此乃本人之一點建議, 敬希貴會考慮

陳毓宏

香港中區
花園道3號
花旗銀行大廈3樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書

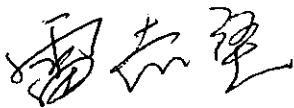
敬啟者：

對於政府建議將強制售賣土地申請門檻由九成的份降低至八成的份數，本人極之讚同。

現時香港的舊樓為數不少，很多舊樓的業主都希望將物業賣給發展商從而改善生活，但有一些舊樓，它們給一些所謂投資者持有，他們不是住在該樓宇，他們不積極參與維修，久而久之，樓宇的質素變得更差，住在樓宇的老牌業主便是受害者。

那些所謂投資者，心中祇是希望將樓宇天價賣出，以謀取一己之私利，這祇會令到發展商卻步，最後祇會令到小業主不能受惠，發展商亦不能助政府一臂之力，以致政府的用意祇會原地踏步，如能將強制的門檻降低，這可以加快對小業主渴望重建的速度，以達雙贏。

因此，本人是十分讚成立例將強制售賣土地申請門檻由九成的份降低至八成的份數，此致執事先生台啟。



雷志堅

二零零八年二月六日

香港中區
花園道3號
花旗銀行大廈3樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書

我是深水埗區居民邱凱茵，在這區住了超過三十年。兩年前，得悉政府有意加快落實舊區重建之計劃，除制定清拆及重建市區之時間及方案外，亦於2006年諮詢會上提出立法強制售賣之門檻由九成降至八成。可惜政府並沒有此提案，進一步落實此機制，我們因部份要求非常不合理價錢之業主或業主下落不明之問題，而多次遭發展商放棄收購；

我們這些老街坊，包括一些經濟能力低的老人家，每年被迫支付昂貴之費用作維修。即使政府是有津貼，但保障不到我們的生命安全！因我們這些舊樓存在許多結構問題，維修不久便發生其他事故。只有重建才可改善我的居住環境。

因政府遲遲未去落實這方案，使我們白白錯失多次機會！希望政府能儘快立法制定強制售賣土地門檻由90份數降低至80%。

深水埗區居民邱凱茵
2008年2月05日

香港中區
花園道3號
花旗銀行大廈3樓
立法會秘書處

發展事務委員會秘書:

你好，本人居住在土瓜灣一幢40年的舊樓，多年來都有一些發展商到來提出收購，但是因為有些業主下落不明及已經無法聯絡，因此未能得到90%業主同意放售，而導致發展商收購告吹。近來在報章上得知政府正建議根據<<土地(為重新發展而強制售賣)條例>>展開諮詢，建議中提到強制售賣之門檻由90%降至80%，作為居住在舊樓多年的我及許多街坊都表示非常支持，亦希望政府盡快通過及落實建議，令我們這群舊樓業主有機會改善社區環境及生活質數。

其實現時香港市區有很多40年或以上樓齡的舊樓，在未來10年，40年或以上樓齡的舊樓會不斷增加，樓宇老化問題非常嚴重，希望當局重視促進私人參與土地的重新發展，作為解決樓宇老化問題的最好方法，盡快通過成為法例，好讓我們這群舊樓市民能藉著市區重建機會，真正能夠安居樂業。

舊樓居民

李小琼

香港中區
花園道3號
花旗銀行大廈3樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書

敬啟者，

本人住在香港聖尼地城超過四十年，經歷幾許滄桑變遷，本區極需重建復修，以改善當地居民的生活質素。眼看香港各區遍佈殘破不堪之舊樓，很難叫人相信香港竟是世界聞名的繁榮都市。政府早在十多年前已知悉舊區重建的重要性，無奈改革的速度極之緩慢，法規落後而不思改進，以致改善的規模狹窄，加上官僚架構互相御責，舊區重建遙不可及。

多年來，不少私人發展商在各區進行收購重建，本來可以一方面幫助政府推動市區重建，另一方面改善市民的生活質素，但是受到政府條例所限，收購不足九成業權便告失敗。換句話說，一幢五六層高的唐樓，祇要其中一名業主不賣或索價過高，收購計劃便被迫放棄，連帶左鄰右里的舊樓都因此而功虧一簣。

近日喜聞政府為了加快重建步伐，有意將門檻降至八成。本處是十分值得讚賞的，但是細看之下，竟有多條附例策縛，令到新例縱使通過，在執行上桎鎖重重，最終一定失敗。

首先，條例要求地段上只剩餘一個單位未能收購才可引八成交行售賣。可是很多數的舊樓剩餘的20%業權都不祇一個單位或一個業主。若然如此，新例較舊例更嚴苛。

其次，地段上所有樓宇的樓齡均需要達到40年以上。這建議令到條例缺乏彈性，例如在同一條街上的多幢舊樓，祇要其中一幢不足40年，旁邊的舊樓即使年過半百，亦因為它而不能重建，因為私人發展商對一個不完整的地段沒有興趣。

再者，地段上有業主下落不明或無法聯絡，要至少超過一成以上的總業權，才可引用新例。假切無法聯絡的業主的業權低於10%（有些三四十伙以上的舊樓即使兩人失蹤也不會超過10%），不論九成的舊例或八成的新例也無法執行。

綜而觀之，政府的大方向是要借助自由市場上的私人發展商去協助舊樓重建，表面上是開闢了方便之門，但卻又加上不合邏輯之附例重重綑縛，事實上新例有等於無，更甚者連舊例的彈性空間亦一併消滅，豈不笑話！

萬望各位有識見的立法會議員，仔細審度分析，共同磋商一個更有效的方案，去解決香港月下最迫切，最令人非議的舊樓重建難題。

此致

堅尼地城小市民

梁育明 上

二〇〇八年二月六日

致：香港

中區

花園道3號

花旗銀行大廈3樓

立法會秘書處

發展事務委員會秘書

你好！

本人是住在筲箕灣大街的住戶，於2007年約3月中，有發展商透過中介人向我們收購單位準備重建發展，但必需需要9成或以上業主同意出售先可以成功。由於本人是和父母同住，這次機會對我們來說實在是非常難得，再加上近數月政府實施對舊樓的政策令我們百上加斤。但由於最後有數名業主不肯出售，在中介人通知我們少於9成的業主肯出售。於是，收購計劃便告吹了。所以我希望這次能夠立法能將強制售賣土地由9成的份數降低至8成份數。好讓我們能改善生活。謝謝！

馮國坤

筲箕灣住戶

FAX: 2185 7845.

敬啟者：

就強制售賣土地申請門檻由90%的份數降低至80%的份數之課題，本人認為此修訂會為香港重建舊區發展有百利而無一害，也不會抵觸私產權。因為市內過份殘舊的樓宇大多數是6-8戶的唐樓，日久失修主要是因為太少業主出錢維修，分攤每戶成本太重，但現時條例之門檻為90%份數又剛剛應用不到此等大廈上，導致每況越下！

若其中一業主要價太高，話要保護私產權，掉轉角度，也同時剝奪其他業主於該地上的權益，也對公眾人士於街上行走產生身命安全的威脅。

本人認為，政府應盡快實行「80%份數為申請的門檻」的修訂，從而加速市區重建。

此致

發展事務委員會秘書

梁先生
6-2-2008