



FOUNDED 1985
創 立

香 港 地 產 行 政 師 學 會

HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

發展事務委員會
香港立法會
香港中區
艮臣道八號
立法會大樓
立法會秘書處

敬啟者：

有關降低強制售賣土地申請門檻的建議

本得悉政府將於本月 23 日向責委員會就放寬強制售樓申請門檻建議，提交文件進行討論。

政府於 1999 年開始實施《土地(為重新發展強制售賣)條例》，至今已有十年。但成功個案卻寥寥可數，故本會認為現在是適當時候，根據條例的申請門檻作適當的調整。這樣除可透過私營機構的參與，加快舊區重建的步伐，令市民的居住環境獲得改善外，同時對一些座落於非工業區的老化工業樓宇，亦得到重新轉型的機會。

本會認為政府這次放寬收購門檻是促進私營機構參與和加速舊區重建的重要一步。但在推行期間，政府仍需緊密監察有關發展，以確保放寬的方策能有效地達至其目的。同時亦因應社會和市場的情況，定時作出檢討。

長遠來說，本會認為基於下列原因，申請強制售賣土地的門檻可以考慮進一步放寬：

1. 地段上有業主下落不明或無法聯絡

鑑於部份舊樓的業權分散，在進行收購的過程中，由於各種不同的原因，部份業主下落不明，令業權長期未能合併。本會建議在這種情況下，可考慮將強制售賣土地申請的門檻作適當的放寬(例如由現時的一戶放寬至兩戶)。而物業最後拍賣所得的金額，可交由土地審裁處或其指定的信託人暫時保管，待日後與該等業主或其承繼人取得聯絡後，可向審裁處申請取回應得的款項和利息。發展商在遞交申請時，必須提出充份的證據，證明已用合理的時間和透過各種途徑，但仍未能聯絡上有關業主。

.../2

2008 - 2010	
General Council 執行委員會	
Immediate Past President	上屆會長
Ho C. K., Peter	何際基
President	會長
Wu M. H., Marco	歐漢海
Vice Presidents	副會長
Chen Y.C., Raymond	陳有傑
Kwong C. W., Alkin	關正偉
Lee M.C., Stephen	李鈺清
Lo W.K., Vincent	勞永強
Suen K.L.	孫國林
Sze, K.Y., Kyran	施家聲
Tse K.W., David	謝建華
Wong K.C., Stanley	黃詩昌

Honorary Secretary	義務秘書
Lee P.C.	李伯仲
Assist. Hon. Secretary	副義務秘書
Lau L.C.	劉麗清
Honorary Treasurer	義務司庫
Chan Y.C., Raymond	陳有傑
Assist. Hon. Treasurer	副義務司庫
Sze W.K., Steve	謝偉強

Committees	事務小組
Chairman	主席
Academics & Professional Development	學術及專業發展
Tse K.W., David	謝建華
Activities	活動
Lam K.L., Peter	林國良
Information	資訊
Lo W.K., Vincent	勞永強

Membership (Administration)	會員事務 (行政)
Ho C.H., Maisy	何慧嫻
Membership (Development)	會員事務 (發展)
Lee M.C., Stephen	李鈺清
Public Affairs (Planning, Construction & Development)	公共事務 (規劃、建築及發展)
Sze K. Y. Kyran	施家聲
Public Affairs (Property Management & Maintenance)	公共事務 (物業管理及維修)
Kwong C. W. Alkin	關正偉
Public Relations	公關事務
Choi N.M., Michael	蔡焜祐

Council Members	執行委員
Chan W.C.	陳永昌
Chan Y.S.	陳玉成
Chau F.K., Edmond	周富強
Cheung S.T., Tony	張紹修
Fung K.H., Lobo	馮國強
Lai K.F., Davis	黎冠輝
Lo Y.T., Ellen	盧以儀
Mung K.F., Charles	蒙鍾興
Tang K.F.	鄧家發
Tiu C.W., August	刁展威
Wong C.K., Dominic	黃志強
Wong W.L., William	王永強
Yu S.Y., Andrew	余少洋



FOUNDED 1985
創 立

香港地產行政師學會 HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

2008 - 2010

General Council 執行委員會

Immediate Past President	上屆會長
Ho C.K., Peter	何鳳基
President	會長
Wu M.H., Marco	鄧滿海
Vice Presidents	副會長
Chan Y.C., Raymond	陳有燦
Kwong C.W., Alvin	鄺正輝
Lee M.C., Stephen	李懿滿
Lo W.K., Vincent	勞永發
Suen K.L.	孫國林
Sze, K.Y., Kyran	施家駿
Tse K.W., David	謝建華
Wong K.C., Stanley	黃鈞昌

Honorary Secretary	榮譽秘書
Lee P.C.	李伯仲
Asst. Hon. Secretary	副榮譽秘書
Leu L.C.	劉麗清
Honorary Treasurer	榮譽司庫
Chan Y.C., Raymond	陳有燦
Asst. Hon. Treasurer	副榮譽司庫
See W.K., Steve	施偉強

Committees	事務小組
Chairman	主席
Academics & Professional Development	學術及專業發展
Tse K.W., David	謝建華
Activities	活動
Lam K.L., Peter	林國良
Information	資訊
Lo W.K., Vincent	勞永發

Membership (Administration)	會員事務 (行政)
Ho C.H., Maisy	何錫碧
Membership (Development)	會員事務 (發展)
Lee M.C., Stephen	李懿滿
Public Affairs (Planning, Construction & Development)	公共事務 (規劃、建設及發展)
Sze K.Y., Kyran	施家駿
Public Affairs (Property Management & Maintenance)	公共事務 (物業管理及維修)
Kwong C.W., Alvin	鄺正輝
Public Relations	公關事務
Choi N.M., Michae	蔡澤輝

Council Members	執行委員
Chan W.C.	陳永昌
Chan Y.S.	陳玉成
Chau F.K., Edmond	周富強
Choung S.T., Tony	張紹傑
Fung K.H., Lobo	馮國雄
Lai K.F., Davis	黎冠輝
Lo Y.T., Ellen	盧以德
Mung K.F., Charles	蒙健輝
Teng K.F.	鄧家發
Tiu C.W., Angus	刁展威
Wong C.K., Dickie	黃志強
Wong W.L., William	王永霖
Yu S.Y., Andrew	余少洋

2. 未能收購的單位

建議訂明只剩餘一個單位而未能收購的地段可採用較低的申請門檻(80%)，對於不超過四層高的一梯兩伙唐樓是一個有效方法加快舊樓重建的步伐。惟以剩餘一個單位作為啟動較低申請門檻，對於一般六層高一梯兩伙舊式住宅樓宇，則沒有重大意義。因申請人在這情況下已收購了超過 90%業權(11 單位/12 單位 × 100% = 91.67%)。若將剩餘未能收購的單位增至兩個，則 80%的申請門檻才可真正發揮作用，幫助申請人加速整合業權(10 單位/12 單位 × 100% = 83.33%)。

3. 90%的業權門檻

相對於亞洲鄰近的地方和城市，香港容許強制收購土地的門檻(90%)實屬偏高。其他地方如東京、星加坡及台北等，門檻普遍低於 80%。本會認為日後可再檢討是否可將八成的收購業權門檻應用於其他類別的樓宇。

本會在支持政府這次局部放寬收購門檻的同時，亦認為需要平衡和保障少數業權擁有者的權益。避免在少數服從多數的情況下，小業主被迫接受不合理的收購價。在審裁處同意發出售賣令後，政府亦應緊密監察土地的出售過程，確保售價能反映土地的真正發展潛力。

此致

發展事務委員會

香港地產行政師學會

鄧滿海

鄧滿海 敬啟

2009年6月23日