

致：立法會發展事務委員會

就發展局提出降低強制售樓門檻- 修改《土地(為重新發展而強制售賣)條例》

提出建議

本機構是一基督教信仰背景的民間團體，一直關心本港的城市規劃發展，包括舊區重建、保育及城鄉發展。

最近，發展局建議降低強制售樓門檻，容許發展商在部份樓宇只須取得 80%業權，便可強制拒售的少數業主賣出手上單位，包括只有 9 個或以下單位的舊樓、50 年或以上樓齡的舊樓，及 30 年或以上的非工業區廠廈。據發展局發言人表示，未來每年新增 500 幢 50 年樓齡的舊樓，該條例的修訂將會影響全港至少 9000 幢樓，數以萬計的舊區居民的生活和小商店的生計也將受到影響。有關修例建議再次反映香港政府缺乏廣泛諮詢香港市民，特別是受影響的舊區居民。

有見香港過去多年的舊區重建工作中，舊區居民和小商戶的權益多被忽視，重建過程中，基層市民的居住權不被重視（如迫遷、居住環境轉差、遷離原居等）、社區網絡因而斷絕、小商戶失去生存空間、舊區土紳化等，以上所提及的，重建局尚未一一完善有關的條例及工序。若降低強制售樓門檻，只是讓財團更容易買賣土地及隨其利益而發展舊區，基層市民權利將會進一步被漠視及犧牲。

現時發展局就《市區重建策略》檢討進行諮詢，綜觀幾次諮詢會，市民認為市建局現行的重建、保育等工作方針及手法不完善，尚有很多地方需修改。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》與舊區發展息息相關，現作出修改，會令本港的舊區以至香港整個城市發展將可能更欠缺規劃，更難將香港建造成一個適合不同階層市民生活的環境。故此，發展局不應在現階段修改有關條例，更不應將這條例單獨處理，應在香港整體城市發展來考量這條例。

**建議：**

1. 本機構認為公眾對有關條例尚未了解清楚，故政府應向公眾特別是舊區居民解釋有關條例之修改及修改將可能帶來的影響。
2. 雖然政府曾於 2006 年進行過公眾諮詢，然而，至今公眾對有關修例仍欠缺認識，建議政府應待公眾對有關修改有更深度的認識，然後再次作廣泛的公眾諮詢，務求有關修例能配合整個社會發展，並兼顧市民及持份者的利益。
3. 《市區重建策略》正在進行檢討諮詢，我們認為政府應暫緩該條例的修改，並於市區重建整體發展的框架下重新評估修例對各持份者的影響。

4. 政府應透過立法鼓勵「業權參與」、「利潤分紅」等不同的重建模式，讓居民可參與市區重建，並享受到當區重建的成果。

香港基督徒學會

聯絡人：陳旭芬