

CB1/PS/4/08
2869 9244
2869 6794

香港中環
雪廠街11號
中區政府合署西座8樓
發展局
發展局局長
林鄭月娥女士, JP

局長女士：

《土地業權條例》

本人以研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會主席的名義致函閣下。聯合小組委員會於2009年1月在司法及法律事務委員會與發展事務委員會轄下成立，其主要職責在於監察政府當局就《土地業權條例》擬備修訂法案的工作。2002年的《土地業權條例草案》最終在2004年7月正式制定，負責條例草案的官員是當時的房屋及規劃地政局局長。現時，《土地業權條例》屬於閣下所出任的發展局局長的職責範圍。

在聯合小組委員會於2009年3月19日及4月21日舉行的會議席上，政府當局的代表告知委員，政府當局現正就對該條例作出大幅的修訂(例如有關轉換及更正規定的修訂)進行研究及諮詢各持份者。按照委員的判斷，該等修訂屬重大的政策改變，遠超於立法會在條例草案獲通過時要求政府當局所進行的行文及技術上檢討。委員得悉，政府當局經重新檢討實施《土地業權條例》的影響後，認為有"即時及不能量化的風險"，而要避免該等風險出現，則必須修改轉換機制及《土地業權條例》下的新制度的其他重要元素。委員對此感到困擾。

委員察悉，為審議《土地業權條例草案》而成立的法案委員會在2003年3月至2004年6月期間合共舉行了39次會議，仔細審議條例草案。政府當局現時所列舉的因素，以及政府當局認為該等因素可能引起的風險，均已在法案委員會的會議上提出及詳盡討論。本人記得(本人是法案委員會的主席)，法案委員會的委員(以及香港大律師公會)認為，政府缺乏承擔以及有關的彌償上限均屬重大的缺點，可以影響新

制度的成效。當時政府當局向法案委員會委員保證，儘管委員提出各項關注意見，擬議的《土地業權條例》仍屬可行。立法會正是根據上述基礎，在2004年通過條例草案。因此，對於政府當局在經過這一切之後，現時卻有不同的想法，委員感到十分驚訝。委員深切關注到，儘管有關的法例是如何嚴謹地制定，政府當局此舉會影響公眾對本港的法例或是最終會實施的《土地業權條例》的信心。

委員深切瞭解到，就物業業權與交易而言，每一名物業業主及準業主均屬持份者，有關的制度若有缺失，他們便會蒙受損失。政府必須以充分的信心與承擔，支撐當局屬意實施的新制度。倘政府當局現時告知立法會，當日批准根據現行的《土地業權條例》所訂立的制度是錯誤的，委員便有責任研究作出所需的修正。當然，委員必須有信心這次所作的是正確的。一名委員認為，政府當局應恪守已獲通過的《土地業權條例》所訂立的制度。

為正確處理有關的事宜，委員要求本人請政府當局就下列問題向議員提供全面的解釋：(a) 政府當局曾就《土地業權條例草案》動用而現時卻報廢的資源的數量為何(以出席法案委員會會議及處理條例草案的官員所耗費的時間及他們的薪金計算)；及(b) 為何會出現如此嚴重的錯誤，導致要作出重大的修訂？

前房屋及規劃地政局局長身為當時負責該條例草案的最高級官員，仍須就條例草案向立法機關負責，而議員亦期望能獲得全面的答覆。因此，聯合小組委員會同時亦致函孫明揚先生。鑑於閣下是繼承孫先生處理此事並於現時提出修訂建議的發展局局長，閣下對未來路向的意見及決定至關重要。閣下與孫先生均會收到對方的函件的副本，以期能協助統籌及溝通。為協助委員進行商議，謹請閣下出席聯合小組委員會將於2009年6月16日舉行的下次會議。

研究《土地業權條例》
修訂建議聯合小組委員會
主席

(簽署)

(吳靄儀議員)

2009年4月28日

副本致：教育局局長孫明揚先生，GBS, JP