

會議過程正式紀錄

2010年3月17日星期三

上午11時正會議開始

出席議員：

主席曾鈺成議員，G.B.S., J.P.

何俊仁議員

何鍾泰議員，S.B.S., S.B.ST.J., J.P.

李卓人議員

李國寶議員，大紫荊勳賢，G.B.S., J.P.

李華明議員，S.B.S., J.P.

涂謹申議員

張文光議員

陳鑑林議員，S.B.S., J.P.

梁劉柔芬議員，G.B.S., J.P.

梁耀忠議員

黃宜弘議員，G.B.S.

黃容根議員，S.B.S., J.P.

劉江華議員，J.P.

劉皇發議員，大紫荊勳賢，G.B.S., J.P.

劉健儀議員，G.B.S., J.P.

劉慧卿議員，J.P.

鄭家富議員

霍震霆議員，G.B.S., J.P.

譚耀宗議員，G.B.S., J.P.

石禮謙議員，S.B.S., J.P.

李鳳英議員，B.B.S., J.P.

張宇人議員，S.B.S., J.P.

馮檢基議員，S.B.S., J.P.

余若薇議員，S.C., J.P.

方剛議員，S.B.S., J.P.

王國興議員，M.H.

李永達議員

李國麟議員，S.B.S., J.P.

林健鋒議員，S.B.S., J.P.

梁君彥議員，S.B.S., J.P.

張學明議員，G.B.S., J.P.

黃定光議員，B.B.S., J.P.

湯家驊議員，S.C.

詹培忠議員

劉秀成議員，S.B.S., J.P.

甘乃威議員，M.H.

何秀蘭議員

李慧琼議員

林大輝議員，B.B.S., J.P.

陳克勤議員

陳茂波議員，M.H., J.P.

陳健波議員，J.P.

梁美芬議員

梁家騶議員

張國柱議員

黃成智議員

黃國健議員，B.B.S.

葉偉明議員，M.H.

葉國謙議員，G.B.S., J.P.

葉劉淑儀議員，G.B.S., J.P.

潘佩璆議員

謝偉俊議員

譚偉豪議員，J.P.

缺席議員：

吳靄儀議員

出席政府官員：

保安局局長李少光先生，G.B.S., I.D.S.M., J.P.

食物及衛生局局長梁卓偉教授，J.P.

勞工及福利局局長張建宗先生，G.B.S., J.P.

發展局局長林鄭月娥女士，J.P.

運輸及房屋局局長鄭汝樺女士，J.P.

商務及經濟發展局局長蘇錦樑先生，J.P.

列席秘書：

助理秘書長李蔡若蓮女士

助理秘書長甘伍麗文女士

助理秘書長林鄭寶玲女士

助理秘書長馬朱雪履女士

主席：秘書，請響鐘傳召議員進入會議廳。

(在傳召鐘響後，多位議員進入會議廳)

提交文件

下列文件是根據《議事規則》第21(2)條的規定提交：

附屬法例／文書	法律公告編號
《〈2010年稅務(修訂)條例〉(生效日期)公告》.....	28/2010
《〈2010年玩具及兒童產品安全(修訂)條例〉(生效日期)公告》.....	29/2010

其他文件

- | | | |
|------|---|---|
| 第77號 | — | 愛滋病信託基金
截至二零零九年三月三十一日年度內的財務報表
連同審計署署長報告 |
| 第78號 | — | 僱員再培訓局2008-09年度年報 |
| 第79號 | — | 衛奕信勳爵文物信託2008-2009年報 |
| 第80號 | — | 香港特別行政區政府獎學基金
截至二零零九年八月三十一日年度內的財務報表
連同審計署署長報告 |
| 第81號 | — | 二〇〇九至一〇年度第三季核准開支預算所作出的
修改報告
《公共財政條例》：第8條 |

內務委員會有關研究附屬法例及其他文書的第6/09-10號報告

議員質詢的口頭答覆

主席：質詢。第一項質詢。

越南國民的入境規定

1. 陳鑑林議員：主席，近年，越南採取了開放經濟的政策，其國民的生活因而大有改善，而越南與香港在經濟方面的聯繫亦日漸密切，港人前往越南投資的情況越來越普遍。然而，現時香港特區政府就外地人士來港投資、就讀、就業及受訓等目的而實施的入境安排均不適用於越南國民，令他們無法根據該等安排申請來港。就此，政府可否告知本會：

- (一) 為何現時對越南國民實施的入境安排與其他國家國民的有所不同；及
- (二) 政府會否根據越南現時的國情，考慮進一步放寬對越南國民實施的入境規定？

保安局局長：主席，主體質詢詢問特區政府對越南難民……越南國民的入境管制政策，我現答覆如下：

- (一) 香港特區奉行自由經濟，在此前提下，特區政府一向採取較寬鬆的簽證政策，但在真正便利旅客及外地人才來港的同時，我們亦必須取得平衡，維持有效的出入境管制。因此，我們會根據個別國家或地區的不同國情，實施相應的入境安排。現時，越南國民來港旅遊，須先申請赴港簽證，而現時適用於大部分海外國民來港就業、接受培訓或升學等的入境措施，以及優秀人才入境計劃，並不直接適用於越南國民。現時香港特區對越南國民實施的入境政策，是建基於我們對該國及其國民整體情況的評估，包括越南國民可能對香港維持有效出入境管制及整體保安所構成的風險評估。
- (二) 特區政府會根據現實情況，不時檢討對個別國家或地區的入境簽證政策。近年，入境事務處(“入境處”)已實施特別措施，為真正有意來港旅遊的越南國民提供方便，例如簡化他們申請入境旅遊簽證的程序。此外，入境處亦會考慮個別個案的情況，適當地放寬真正有需要來港工作、受訓或升學、來自越南國民的入境簽證。我們認為，現時對越南國民實施的入

境安排，已在提供方便和維持有效入境管制兩者之間，取得必須而恰當的平衡。當然，我們會按實際情況，在有需要時重新進行評估，以及考慮應否進一步調整越南國民的入境安排。

陳鑑林議員：主席，局長也說漏了口，他一開始便把越南國民說成“越南難民”，這是普遍市民均可能存有的極深印象。我相信越南最近30年來的經濟政策已有了很大的轉變，所以我希望香港市民可以對越南國民有較正確的觀感。特區政府表示會經常對越南的國情作出評估，我想知道有關評估的準則為何，是以其經濟發展、政策、市民的各方面活動或經濟收入等作為準則，還是甚麼呢？

保安局局長：主席，我想這是我們根據某個國家或地區的經濟、政治和社會情況而作出的評估。此外，我們亦會評估當地居民或國民來港，不論是旅遊或經商，會否對香港的出入境管制造成沖擊或構成風險，又或是來港後會否對本地治安或保安構成高風險。我們是以整體來看的，而不單是考慮其發展或經濟情況，還要看過往的數字及評估其國民來港會否對出入境管制和本地治安造成沖擊的。

梁劉柔芬議員：主席，主體答覆第(一)部分指出，現時香港特區對越南國民實施的入境政策，是基於我們對該國及其國民整體情況的評估。我想問局長在評估時，有否考慮其他國家對該國國民所實施的出入境政策？又或是進行類似的評估呢？

保安局局長：主席，我所說的評估，正如我剛才回答陳鑑林議員時所說，是根據我們對該國的當地情況、政治環境、經濟及社會狀況，以及當地居民來港後會否對現時的出入境管制、治安及內部安全造成沖擊而作出的，這是我們主要的考慮因素。至於我們有否參考其他國家對該國所實施的出入境管制政策，我們是有參考的。以越南國民為例，現時大部分——我不敢說全部——先進經濟體系地區，仍對越南國民實施出入境管制。

譚耀宗議員：主席，中國與東盟自由貿易區已全面建成，而有關區域的發展非常迅速，故此，香港亦有需要加快與各東盟成員國進行各項交

流。東盟的成員國包括柬埔寨、老撾及剛才提到的越南，如果我們在入境簽證政策方面對他們採取特別對待的話，會否不利於我們與東盟成員國的交流，並影響香港與它們之間的關係的發展呢？應否盡速就此進行檢討及重新評估呢？

保安局局長：主席，譚議員是從經濟角度出發，東盟十國已成為一個自由經濟體系，並希望與國家(即中國)、韓國和日本(即所謂的“10+3”)發展成為更大的自由經濟體系。由於香港處於這個經擴大的經濟體系的中心點，所以我們亦希望可以發揮一個中介角色，即所謂金融中心的角色。因此，在這方面，我們是一定會配合的。正如我剛才所說，對於現時真正來港經商、旅遊及做生意的人，我們在簽證方面是會提供方便的，例如簽發多程簽證，他們只須申請一次便可在兩年內隨時來港。況且，越南也是亞太經合組織的成員，而在這組織之下，已設有方便旅遊或經商的設施，只須申請亞太經合組織屬下的“APEC卡”，來港時便無須申請簽注。

大家不要忘記，我們在給予某國國民免簽證待遇時，經濟只是其中一個考慮因素而已，我們還要考慮剛才提過的出入境管制，以及會否對內部治安或罪案造成沖擊等。其實，東盟十國也有一些成員國對越南實施簽證管制，即使是該10國本身亦有這樣做。此外，現時中國也有對東盟國實施簽證管制，如今仍未發展至像歐盟般，可以自由往來，現時還未發展到這地步。

詹培忠議員：主席，香港人對越南船民問題仍然記憶猶新。譚耀宗議員剛才提到，現時香港人到中南半島3國旅遊或工作仍要申請簽證，請問特區政府保安局轄下的入境事務處可否主動跟這3國研究，取消相互簽證的做法，以利便大家的溝通？他會否考慮這樣做呢？

保安局局長：主席，答案是一定可以的。可是，我們在向其他國家提出免簽證要求前，必須首先定下立場，願意無條件向對方提供免簽證待遇，然後才可要求對方給予同等待遇。正如我剛才所說，根據現時的評估，基於我剛才提到的出入境管制及有必要維持良好的治安，我們暫時未能主動向越南國民提供免簽證待遇。如果有一天評估結果認為可以給予的話，我們一定會這樣做。其實，在過往十多年來，自特區政府成立並簽發特區護照以來，為香港特區護照持有人爭取免簽證待遇，是我們優先處理的事情。大家不要忘記，我們的特區護照現已爭取到一百三十

多個國家和地區的免簽證待遇。當有一天我們認為中南半島3國的各方面成熟時，我必定會跟它們研究免簽證的安排。

劉江華議員：主席，我認為入境政策一方面可以反映經濟發展，但同時亦要考慮保安因素，這是沒有錯的。隨着一個國家的經濟一直發展，其保安風險可能會有所降低也說不定。局長可否說出現時哪些國家設有這種限制——其實可能只是很少數？另一方面，可否考慮逐步或局部放寬，令政策得以逐步實行？例如來港升學的人，我們是很歡迎的，但現時卻仍受限制，似乎不太理想了。

保安局局長：主席，我剛才在主體答覆中亦提到，香港是一個自由經濟體系，我們歡迎世界各國和地區的人來港旅遊及做生意。直至目前為止，有170個國家或地區的國民或當地居民擁有來港的免簽證待遇，無須預先申請簽證。除了這170個國家以外，還有約50個國家或地區的國民或居民須申請來港簽證，主要的原因便是正如我剛才所說，是基於出入境管制、內部安全和保安方面的考慮。

劉江華議員剛才問到，可否在現時的機制下酌量放寬。其實，我們現正朝這個方向做工夫。最初，越南國民除了不獲准到香港旅遊(即除了要申請簽證外)，他們是不可以來港就讀、工作或受訓的。其實，在過往一段時間，我們在這方面已有所放寬。現時，如果他們想來港就讀，只要提出申請，而我們在與有關教育機構商討後，認為他們真的是來港讀書的話，一般也會獲得批准。現時，香港大學或高等學府確有越南人在港就讀，而我們亦有向他們發出工作簽證，或酌量批准他們來港受訓。我們現正朝這個方向做工夫，我也希望有一天會發現越南國民來港並沒有帶給我們出入境麻煩或治安問題，因為在過往5年，每年也有五百多名越南國民因刑事罪行而在香港被起訴。這數字在所有其他國家到訪香港的國民人數中排行第二，即其國民在香港犯事的比率相當高。

謝偉俊議員：主席，局長口口聲聲說歡迎旅客來港旅遊，但只是說而不做是不行的。就旅遊方面而言，當然最希望是盡量減少各種關卡，但我也明白平衡的重要性。

局長剛才的答覆很有趣，他指越南國民在港犯罪的比率排行第二，那麼誰排行第一呢？此外，究竟在甚麼情況下才會考慮進一步放寬呢？我們理解越南曾為香港的保安帶來不少麻煩，但這已是以往的歷史，近

年越南國民對香港的保安威脅的確大幅減少了，特別是很多居於香港的越南僑民也有family reunion(即家庭團聚)或其他方面的需要。這方面，我希望局長考慮盡快做多做些工夫，不要只是乾等，因為等待是無了期的。如果國際社會設有國際平機會，並不贊成歧視某些國家或某些人的話，我想局長回答，為甚麼我們對越南國民仍存在這種“有色”的看法？這是必須盡快改善的。

主席：謝議員，請你清楚說出你要求局長回答的一項補充質詢。

謝偉俊議員：請局長輕輕回答誰是排行第一的國家，然後是如何盡快取消限制越南國民來港旅遊的做法。

主席：《議事規則》並沒有你所謂的“輕輕”回答(眾笑)或“重重”回答。局長，請作答。

保安局局長：主席，正如我剛才回答其他議員時所說，我也希望有一天可以取消有關的簽證要求，讓越南國民享有與另外170個免簽證國家同等的免簽證待遇。這並非國籍歧視或種族歧視，我們的出入境政策主要是維護香港出入境的完整性，以及保障香港的良好治安。我剛才在答覆劉江華議員時亦提到，過去5年，越南國民在香港犯案及被捕的數字，平均每年也有560人，僅低於另一國家的國民，便是巴基斯坦，該有關人數比越南還要多，而越南非法入境者每年則有540人。因此，我們認為為了維護出入境管制的完整性，在現階段暫未能取消簽證。

謝偉俊議員剛才提到我們要方便旅客，我們其實在這方面也有做工夫。在過往的一段時間，對於那些真正來港做生意或旅遊的人，只要他們是合資格人士，例如一些商譽良好的商業機構僱員、社會知名人士，或由信譽良好的旅行社所舉辦的旅行團，他們都可以直接向我國駐河內大使館提出申請。我們已授權大使館，可於兩三天內向那些信譽良好的人士簽發來港簽證。在過往數年，我們也做了一些工夫，方便那些真正來港旅遊或經商的人。

主席：最後一項補充質詢。

陳鑑林議員：主席，局長表示，對於專業人士、來港升學或經商的人，均會酌情考慮。我明白當然沒有可能在政策方面作出重大的改變，我也不希望在很多方面尚待改善的情況下，突然作出重大改變，例如現時在港犯罪的越南人數仍然這麼多，而非法入境者也有五百多人。可是，我們容許或歡迎專業人士或經商人士來港的宣傳是否足夠呢？我們現時的政策會否普遍予人一種印象，是仍然歧視他們或不歡迎他們來港呢？因為我們每次跟越南的朋友接觸時，他們總會發出這類怨言。我想知道局長會否親自到越南走一趟，看看其現時的經濟狀況和發展，以及國民生活等各方面的情況是怎樣的呢？

保安局局長：主席，我們的政策是很清晰的。至於推廣或歡迎越南旅遊人士的工作等，我希望旅遊界的朋友，例如謝議員或商會——他們其實也為我們做了很多工夫——會通知例如我們所謂的合資格人士、商會或由信譽良好的旅行社所舉辦的旅行團等，讓他們也知道要取得簽證並無問題，而且經由中國大使館取得簽證是很容易的。

當然，如果有合適的時間，我也想到越南訪問，正如陳議員所說，看看當地的發展，或跟主管出入境事務的官員研究如何在遣返滯港的越南人、在港犯事或偷渡入境者方面互相配合，我認為這些都是值得商討的問題。

主席：第二項質詢。

司機的健康狀況及道路安全

2. 張學明議員：主席，據報，近日一輛失控的公共小巴撞向路旁巴士站的候車隊伍，造成一死五傷；該宗交通意外懷疑是司機在駕駛期間一度暈厥所引致。關於司機的健康狀況與道路安全，政府可否告知本會：

- (一) 過去5年，職業司機於駕駛期間病發因而導致的交通意外宗數，以及所造成的傷亡數字為何；
- (二) 鑒於《道路交通(駕駛執照)規例》(第374B章)(“規例”)規定，駕駛執照申請人須就是否患有該規例附表1所指明的疾病或其他疾病作出聲明，但部分申請人從未進行健康檢查，因而根本不知是否患有該等疾病，當局會否研究適當措施，使駕駛執照申請人及職業司機更瞭解本身的身體狀況；及

- (三) 鑒於《道路交通條例》現時並沒有就藥後駕駛的罪行訂明相關標準及辨別藥後駕駛者的安排，當局會否考慮制訂指引，訂明駕駛者在服用可能影響神智和判斷力或令人有睡意的藥物後的一段時間內不應駕駛？

運輸及房屋局局長：主席，我們理解駕駛人士身體狀況對道路安全的重要性。現時，規例已清楚列明，任何人在申請或續領駕駛執照時，須聲明他是否患有規例附表1所列明的疾病或身體傷殘，例如癲癇症、精神紊亂、高血壓或其他原因以致有可能突然昏倒等。根據《道路交通條例》(第374章)第111(3)條的規定，故意不就有關疾病或身體傷殘作申報屬違法行為，有關人士可被判罰款5,000元及監禁6個月。有關的法例規定已詳列於駕駛執照申請表及運輸署網頁內。運輸署署長在接獲有關疾病或身體傷殘的申報後，會向申報人的主診醫生查詢有關情況。如申請人患有任何規例附表1所列明的疾病或身體傷殘，署長便得拒絕發出或重新發出駕駛執照或拒絕將其續期。

此外，根據規例，如持有有效駕駛執照人士在領取駕駛執照後才知悉患有規例附表1所列明的疾病或身體傷殘，須隨即以書面將有關疾病或身體傷殘通知運輸署署長，否則即屬違反規例第46(1)條的規定，可被判罰款2,000元。運輸署署長在向有關醫生證實或作出所需的查究後，如果認為該駕駛執照持有人不宜駕駛，可決定取消他的駕駛執照，即他不可以再駕駛任何車輛。

在因上述理由被取消駕駛執照後，該人士須根據現行規定提供有關醫生報告，以及須重新申請和通過有關駕駛考試及暫准駕駛期，才能重新獲發駕駛執照。根據規例，領有私家車或輕型貨車駕駛執照至少3年的人士才可以申領商用車輛駕駛執照，以駕駛如的士、小巴、巴士、中型或重型貨車等商用車輛。

我現就主體質詢各分項答覆如下：

- (一) 有關過去5年，涉及司機懷疑在駕駛商用車輛時突然病發而導致的交通意外宗數，以及所造成的傷亡數字載於附件。過去5年，有關個案的數目並無明顯升幅，而相對於同期每年平均約15 000宗交通意外亦屬極少數。
- (二) 現行規例對駕駛人士體格要求的規管，主要是依賴申領駕駛執照人士作出誠實申報。他們有責任透過健康檢查以瞭解自

己的身體狀況。如果患有規例附表1所列明的疾病或身體傷殘，須於駕駛執照申請表的聲明部分向運輸署作出申報。在2009年，共有78人主動向運輸署署長申報了他們所患的疾病。正如上文提及，故意在駕駛執照申請表填報失實資料，或於知悉患有規例附表1的疾病或身體傷殘後不作申報，均屬違法行為。我們認為現有法例有效促使申領或持有駕駛執照人士如實申報身體狀況。

此外，有關的僱主及公共交通工具營辦商亦有責任確保公共交通工具司機的體格符合要求，以提供安全的交通服務。如果僱主及公共交通工具營辦商發現司機在上班時身體不適或精神狀況有異常，不應安排該司機駕駛，並應要求他向醫生求診或作體格檢驗。

為加強商用車司機對自己身體健康狀況的警覺性，從而提高道路安全，運輸署於2009年12月底至2010年2月初，舉辦了一個“至fit安全駕駛大行動”，宣傳身體健康對商用車司機的重要性，並於其間舉辦了6天“健康測試日”，免費為商用車司機安排簡單的健康檢查服務。除免費健康檢查外，運輸署亦透過電台廣播、名人分享、運輸署網頁、派發健康小冊子等方式，宣揚安全駕駛信息和提供健康提示。在資源許可下，運輸署會考慮適時舉辦同類型的活動，以持續提醒商用車司機應注意駕駛安全及健康。

- (三) 駕駛人士有責任確保自己只會於精神狀況合適時駕駛。運輸署會透過與業界的會議，不時提醒商用車司機有關的責任，並會於有需要時為業界提供相關的資訊。

根據現時《道路交通條例》第374章第39條規定，任何人在道路上駕駛或企圖駕駛或正掌管汽車，而該人當時是受酒類或藥物的影響，以致沒有能力妥當地控制該汽車，即屬違法。

為了使更多駕駛人士包括商用車司機瞭解身體不適或服藥後對駕駛影響的重要性，運輸署已將有關指引收納於“道路使用者守則”內，包括闡述健康狀況可以影響駕駛人士的駕駛技術，以及提醒駕車人士，在身體疲倦、不適或情緒欠佳等情況下切勿駕駛。我們會繼續從宣傳和教育方面入手，例如透過呼籲駕駛人士切勿輕視藥物所帶來的影響，以及服用藥物

前應留意藥物的標籤上是否有“使人昏昏欲睡”或“服後不宜駕駛”的警告。如果一定要服用影響駕駛的藥物，有關人士是不應駕駛，而應使用其他交通工具，以確保安全。

現時市面上的藥物種類繁多，而每個人對藥物的反應亦不一樣，故此較難確定每種藥物服後對駕駛行為所產生的影響。因此，要制訂指引，規管司機當駕駛時或之前不可服用的藥物種類或訂明有關標準相當複雜。鑒於大眾對駕駛人士受藥物，尤其是毒品影響駕駛並導致交通意外的關注，我們計劃在處理藥後駕駛的問題時，先針對處理危險藥物。我們會參考外國的經驗，並研究應如何修訂法例。我們期望在本年年中左右提出初步建議，並展開諮詢，聽取公眾的意見。

附件

司機懷疑在駕駛商用車輛時病發
而導致的交通意外宗數及所造成的傷亡數字

年份	交通意外宗數	傷亡數字
2005年	4	5
2006年	12	26
2007年	10	17
2008年	11	13
2009年	4	6

張學明議員：主席，局長剛才回答我的主體質詢時，我發現她沒有就第(二)部分作答。我問的是，部分申請人從未進行健康檢查，因而根本不知自己的身體狀況，對於附表所列的症狀，由於他不知道，所以便無法作出聲明。我想請問局長，當局會否研究有甚麼適當措施，使這些人在領取駕駛執照時知道要申報自己的情況呢？

運輸及房屋局局長：主席，最重要的原則是，我們現在是採用申報的制度。世界各地的一些主要區域或國家，基本的機制也是由駕駛者申報，因為他們有責任這樣做，而我們的法例也是這樣規定的。

當然，可否有其他機制呢？我聽過一些意見，例如進行抽查等。但是，由於我們每年要處理的申請個案有44萬宗，而在司機領牌方面，香港有120萬人領有駕駛執照，所以，如果當中有其他機制的話，我們認為會有管理上和資源上的複雜性。現時仍是透過申請駕駛執照人士的責任，通過健康檢查瞭解自己的身體狀況，然後作出申報。

鄭家富議員：主席，基本上，全球人口漸漸邁向老化，司機同樣有老化的跡象。基於這個原因，不少國家逐漸對司機健康的申報政策進行微調。我想繼續追問局長這方面，如果純粹靠司機自行申報，司機本身可能也不知道自己患有一些影響駕駛的暗病。所以，政府會否正式研究和考慮這項政策，在司機——因為香港現在是10年更換一次駕駛執照——下次換牌之前的期間，例如兩三年之間，會否要求司機除了申報外，還要有一份正式的醫生驗身報告？在保證他的健康狀況之餘，亦對道路安全有一個正面的作用，是一個雙贏的局面。

運輸及房屋局局長：主席，我明白到現在社會有一個轉變，正如我剛才所說，其他國家和地區大部分都是沿用我們現在這種做法，即由司機方面作出申報。但是，正如議員所提出，究竟申報年齡應規定為何？我們現在規定申請人在申請或續領駕駛執照時，如果年屆70歲，便要遞交一份由註冊醫生填寫和簽署的體格檢驗報告。我們看到其他國家亦有一些不同的做法，有些是定於65歲，但也有些則定於75歲。這是就一般司機而言，也有一些國家就不同的司機設定不同的年限，例如職業司機可能有另外一套標準。我們亦會繼續留意其他國家的做法，看看有甚麼安排及做法是適用於香港的。當然，這方面亦要取得平衡。我們要考慮的是，並非所有領有職業司機牌照的人士均從事或活躍於職業司機的工作，例如我們有18 000輛的士，而領有的士牌照者約有20萬人。如果我們要規定某類司機或商用車輛司機在某種情況下，例如在某個年齡以上便一定要每兩年或3年遞交(一如議員提出的)其健康報告的話，我們也須小心考慮平衡點放在何處。如果這方面有任何方案，亦須在社區內諮詢市民。

梁劉柔芬議員：主席，在主體答覆最後一段，局長提到“尤其是毒品影響駕駛”方面，以及會考慮先針對處理危險藥物。因此，請問局長，這些所謂危險藥物，會否包括聲稱是用以提神的藥物？我為何這樣問？因為我最近聽到傳言，指數宗的士意外的個案，是司機受到不良藥物影響而導致的，因為他們利用類似毒品的東西來提神。如何鑒定藥物是否作為提神，以及如何可以令他們不使用這些危險毒品提神呢？

運輸及房屋局局長：主席，正如我在主體答覆提到，針對現時的趨勢，雖然宗數不多，但也令我們憂慮，便是所謂毒後駕駛，例如一些較年輕的司機在“索K”後仍然駕駛。所以，我們現時正考慮這類較容易驗證的個案，而並非如坊間所謂傷風藥及咳藥水之類令人昏昏欲睡的藥物，這是較難界定的。此外，在當時來說，司機是否真正受該藥物影響而導致意外呢？在處理毒品方面，因為有較客觀的標準，有無吸毒可以通過一些驗證，例如進行體液鑒定即可確定。我們現時的工作，主要視乎究竟採用甚麼方式來賦權警方收集這方面的證據。在現行的法例下，警方仍未有被賦權這樣做。我們看到有兩種做法，澳洲的做法是採用唾液測試，但在現階段來說，這並沒有用來測試“K仔”，而英國是採用行為辨識的方法，即要求司機例如走直線或走過門檻等，如果他不能通過，便可以要求他再提供一些證據檢驗，例如驗血等。我們現正做這方面的研究工作，希望年中可以提出初步建議。如果是針對性的做法，主要便是在毒品方面。

劉健儀議員：主席，附件列出商用車輛的司機病發時而導致的交通意外，運輸業界也是非常關注的。雖然主體答覆第(一)部分提到，這些個案宗數很少，但每宗也似乎引致人命傷亡，所以都很值得我們重視。運輸業界亦因此非常歡迎政府舉辦如主體答覆第(二)部分提到的“至fit安全駕駛大行動”，當中有6天“健康測試日”。請問局長，在這6天的“健康測試日”中，有多少名運輸業界受惠？這項“健康測試日”是安排一些簡單的健康檢查服務，請問有多簡單，包括甚麼項目，會否包括一些運輸業界非常關注的項目，例如睡眠窒息症或糖尿病等測試呢？

最後，雖然局長說在資源許可下會適時舉辦同類型的活動，但局長會否承諾，每年都考慮舉辦類似的活動呢？

運輸及房屋局局長：主席，我同意這些活動當然不可以替代司機本身對自己健康安全的責任，但作為一項宣傳教育的活動，也有其本身的效用。對於議員剛才問到的，我手邊並沒有這方面的資料，但我記得，應該有二千多三千名司機受惠。此外，就會否持續舉辦活動方面，在資源許可下，我們也希望持續舉辦。當然，亦希望有其他機構與我們一起協辦，並贊助這方面的活動。

至於司機的簡單體檢，以我理解，例如量度血壓之類的測試，是有包括在內的。

主席：你的補充質詢是否未獲答覆？

劉健儀議員：主席，局長沒有回答，有否包括我剛才提及的兩個項目，如果局長手邊沒有資料，可否會後向我提供，即有關受惠的人數及體檢當中所包括的項目？

運輸及房屋局局長：主席，或許容許我會後再提供。(附錄I)

李鳳英議員：主席，我接觸到很多商用車輛的司機，他們也很現實，並說非常注重道路安全，因為他們與公眾一樣，同坐在一輛車上，如果有任何差池，也須付出沉重的代價。可是，事實上，如果他們感覺自己的身體很好，便不會參加這些健康測試了，對嗎？另一方面，生活迫人，他們的負擔也很沉重，恐怕做健康測試後便會打破“飯碗”，根本上不敢做健康檢查。針對這種情況，我不知道局長有何良方以消除這些商用車輛司機的疑慮呢？

運輸及房屋局局長：主席，議員說得很正確，他們是十分注重道路安全的。說到本身的身體狀況，長遠來說，身體是自己的資產，我們必須好好管理。至於宣傳教育方面，不單有我剛才說的健康測試活動，我們也有鼓勵司機多做運動。或許我可以給大家一些資料，例如在2009年，向我們申報的宗數，即自動向運輸署申報的78宗內，其實大部分也無須拒絕或不准申領牌照的，因為我們向醫生瞭解後，發現很多這類在規例附表1內列出的疾病其實是可以受控的。所以，司機不一定在申報後便會失掉“飯碗”的，反而從中可以好好處理本身的健康狀況。我們以後會在宣傳教育方面平衡道路安全、注意身體疾病徵狀及運動，以保持身體健康狀況等方面的信息。

主席：本會就這項質詢已用了超過20分鐘。最後一項補充質詢。

葉國謙議員：主席，我在主體答覆看到，現時司機只有在申請或續領牌照時才會作出申報。雖然有78宗主動申報，但相對於持有駕駛執照的120萬人來說，這數目真的非常小，而且也不知道是因為續牌，還是在過程中感覺到問題才作出申報。反而更多出現的，是他們在健康出現問題後所導致的問題。因此，我也關注到健康測試日，想問政府有否考慮或瞭解這方面的成效有多大？如果真的有成效，可否進行一項定位追蹤，令他們在持有駕駛執照後，如果出現例如高血壓或癲癇症，讓他們有機會知悉自己的問題而作出申報，從而保障自己及公眾的安全呢？

運輸及房屋局局長：主席，我剛才也說到，我們其實每年處理44萬宗申請或續牌的個案。如果通過運輸署的機制追蹤市民的健康，會有一定的難度。現行法例規定他們必須作出誠實的申報，否則，便有罰款或被監禁的可能；另一方面，是通過宣傳教育來提醒司機這樣做的。最終來說，如果注重健康，得益的其實是他們自己，但現時來說，如果要設計這樣的機制，無論在資源上或法例的權力上，仍未容許我們這樣做。

主席：第三項質詢。

經營國內快遞業務的港資企業

3. 林大輝議員：主席，商務及經濟發展局局長於本年2月24日回覆本會議員有關經營國內快遞業務的港資企業的書面質詢時表示，特區政府除一直有密切注視《中華人民共和國郵政法》(下稱“新《郵政法》”)的推出及其對本地企業的影響，亦已建議將有關業務加入“內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排”(下稱“CEPA”)的框架內，讓香港服務提供者經營國內非郵政專營信件的快遞業務。就此，政府可否告知本會：

- (一) 上述建議會否在日後公布的CEPA補充協議七之中落實；若會，詳情為何；若否，原因為何；
- (二) 鑒於有報道指出，新《郵政法》在內地經過7年的討論和多次修訂，才於2009年4月24日獲全國人民代表大會常務委員會(“人大常委會”)通過，其間，特區政府有否就有關條文對香港快遞業務的影響進行任何評估，以及向內地有關當局反映業界面對的經營困難；若有，詳情為何；若否，原因為何；及
- (三) 有否評估，在新《郵政法》實施後，有多少家經營國內快遞業務的港資企業將面臨倒閉或結業、有多少香港僱員會因而失業或開工不足，以及長期使用該些公司快遞服務的珠江三角洲(“珠三角”)港資企業的業務會受到甚麼影響；若有，詳情為何；若否，原因為何？

商務及經濟發展局局長：主席，對於林大輝議員的質詢有數項提問，我依次序作出回覆。

- (一) 由2009年10月1日起實施的新《郵政法》規定，外資(包括港資)企業不得投資經營國內信件快遞業務(即從收件到投遞全程均在內地境內進行的信件快遞服務)。國家郵政局於去年9月30日發出公告，表示不具備經營快遞業務法定條件的企業，須在2010年9月30日前達到經營有關業務的條件，並取得快遞業務經營許可。換言之，現時未符合新《郵政法》規定的快遞業務企業，在本年9月30日前的寬限期內，仍可暫時繼續經營。

特區政府非常關注新《郵政法》對香港速遞業的影響。我們已在2月24日給黃定光議員的書面答覆中匯報了最新的情況。特區政府已向內地當局反映業界的憂慮，並建議把這類受限制的速遞業務納入CEPA的框架內，容許港資企業投資經營。特區政府與內地當局之間的磋商正在進行中，在現階段並不宜作出任何揣測。

- (二) 香港速遞業界在去年年中(即在人大常委會通過新法例之後)開始向我們反映對新《郵政法》的關注，其後特區政府多次與內地當局聯繫，以瞭解《郵政法》的實施情況和轉達香港業界的關注和意見。據我們瞭解，除了受限制的國內信件快遞以外，港資企業可以依法經營內地與香港之間的信件快遞業務，以及內地境內和跨境的包裹快遞服務。此外，特區政府曾多次通過業界組織，瞭解個別企業在內地營運業務的範圍、涉及的人手及其他相關的具體詳情。這些資料除了有助我們對新《郵政法》可能造成的影響作出評估外，亦會對特區政府與內地當局的磋商工作有所幫助。到目前為止，我們仍未接獲有關資料，所以暫時未能作出詳細評估。

- (三) 由於個別港資速遞公司的業務範圍有所不同，新《郵政法》的有關條文對他們的影響程度亦可能有所不同，因此，我們有需要業界提供較詳細的資料，以助我們分析新《郵政法》對業界的整體影響。在未有確實的資料前，我們暫時難以作出詳細評估。我們會繼續與業界保持聯繫。

林大輝議員：主席，我很明白與內地政府就CEPA進行磋商是需時的，亦無可能一次便達到共識。但是，現時的經濟情況仍然充滿很多不明朗因素，復蘇的道路亦十分艱巨，對經營中小企的人來說，最重要的便是讓他們有預算，希望知道更多發展的前景。局長在剛才的回覆中，雖然

未有透露有關速遞業務的建議能否趕及在即將公布的CEPA補充協議七之中落實，然而，我想問局長，由討論協議至落實協議內容，通常需時多久呢？我希望政府可以提供時間表，讓業界有所預算。假如趕不及在CEPA補充協議七落實，那麼在CEPA補充協議八落實又是否可行呢？希望局長不要簡單地回應，只說會盡快落實或在積極進行中。

商務及經濟發展局局長：主席，CEPA的磋商工作現時正在進行中，就我們提出的一些開放措施，如果能夠與內地有關單位在討論之中達成協議的話，我們是會作出公布的。

梁君彥議員：主席，這些速遞公司代表也曾與我會面，我提議他們到暨南大學索閱資料，因為暨南大學擁有一間快遞研究中心。現時有230家港商直接或間接經營國內快遞業務，僱用了十多萬人，每年營業額大約105億元。其實，在這項新《郵政法》落實後，政府除了在CEPA中落實有關建議外，還有甚麼方法令港商尤其在內地的快遞業務可以合法化，有甚麼措施可以幫助他們呢？

商務及經濟發展局局長：主席，容許我解釋在《郵政法》實施前的情況。舊《郵政法》——即1986年的《郵政法》——已經訂明，信件及其他有信件性質的物品寄遞業務，是郵政企業所專營的，但國務院另有規定的除外；或郵政企業根據需要，可以委託其他單位或人士來代辦這些郵政企業的專營業務。因此，在新《郵政法》實施前，除非獲得國務院的批准，或受到內地郵政企業的委託，否則外商也無權經營信件的快遞業務。在這方面，我們其實也有與業界保持密切的聯繫，希望業界能夠提供一些這方面的資料。我剛才在主體答覆中亦提到，這可有助我們與內地當局進行磋商的進展。

黃定光議員：主席，當局在2月24日答覆我的書面質詢時表示，現時未符合新《郵政法》規定的快遞業務，在2010年，即今年9月30日前的寬限期內，仍然可以繼續經營。我想問當局，有否可能在限期前，即9月30日前，能夠為這些港商爭取把寬限期再延長一點，以便當局有更多時間與內地商討，以及避免這些經營速遞業務的港商結業呢？

商務及經濟發展局局長：主席，除了CEPA的框架外，我們也希望能推動更多開放措施。此外，在新《郵政法》的寬限期，即今年9月30日結束前，我們其實亦曾向內地當局建議考慮延長寬限期。

譚偉豪議員：主席，政府說與國內磋商有關CEPA的方案時，已經反映了業界的憂慮，我覺得這是不足夠的，因為如果是要把有關業務加入CEPA中，我覺得一定是要有數據的。然而，很可惜，局長在主體答覆的第(二)及(三)部分中表示，政府仍然在等待業界的資料，未備有數據來作出一些分析。我想問局長，既然業界那麼着緊這件事，為何當局現時還未能向他們提供數據？是否雙方在溝通上出現了問題？如果是，不知局長有何方法來改善溝通？

商務及經濟發展局局長：主席，其實，自去年年中開始，我們通過會面及其他渠道，例如信函和通電，是有與業界保持溝通，來瞭解他們的關注的。我們其實亦嘗試透過一些業界組織，瞭解業界在內地營運業務的範圍、涉及的人手及其他相關的具體詳情。當然，政府亦有搜集速遞業務的一般統計資料及數據，例如行業的企業人數及企業數目等。然而，這些只是香港的數據，關於在內地經營業務方面，我們需要業界提供他們在內地經營業務的範圍、涉及的人手及企業的詳細情形，方便我們就新《郵政法》對他們的影響，作出整體的評估。

譚偉豪議員：主席，我只是問政府有何方法來改善溝通。

商務及經濟發展局局長：主席，我剛才也提到，在這方面，我們與業界其實是以多方面渠道來作溝通的，其中包括透過信件，邀請業界為我們提供一些具體資料。當我們得到這些資料後，可以知道港資企業（“港企”）在內地營運的範疇、人手及具體的詳情，會有助我們與內地當局的磋商，以尋求解決的方法。

譚耀宗議員：主席，內地的港企跟我們說，人們很喜歡選用港資的快遞公司，因為效率高、收費便宜，最重要的是，如果文件不知被運送到哪裏時，他們也可以追查下落及追討損失。特區政府有否把港企開設的快遞公司的效率和特點向內地政府反映，看看如何減低港企在內地的經營成本和風險？有沒有反映這方面的情況呢？

商務及經濟發展局局長：主席，在新《郵政法》框架下受限制的信件，是指在內地由收寄至投遞的信件的限制。其實，港企仍然可以依法對包裹進行跨境和境內的快遞工作，進一步來說，在跨境信件方面，港企仍然可以繼續依法經營。所以，受限制的只是一個種類，即內地信件的速遞，跨境信件方面是仍然可以繼續依法經營的。

談到質素方面，我們也明白港商對港企在快遞方面的要求，但我亦想指出，在新《郵政法》的框架下，在服務質素方面有一定的要求。例如在同城的快遞業務中，寄遞快件有電話查詢服務，而經營省內或異地的快遞業務，除了電話查詢外，供應商亦要提供寄遞快件跟蹤查詢的信息網絡。換言之，新法例規定內地快遞業務須達到一定的質素。當然，我明白港商有特別的要求，所以我們是會向內地當局反映的。

劉健儀議員：主席，我想提醒局長，他剛才完全沒有回答林大輝議員的質詢，但主席，我並不是代他跟進。

我的補充質詢是，政府表示已向內地建議把快遞業務納入CEPA，他剛才亦讀出了內地的一些相關法規。可是，現時業界非常緊張，原因是很多港企多年來的而且確已在內地從事快遞業務，他們會非常緊張，一旦政策有任何改變，或不准許他們繼續經營，他們的投資將會化為烏有。即使政府真的能把快遞業務納入CEPA，在CEPA的安排下，能否向他們提供一些優惠條件，讓港企現時在內地經營的快遞業務能夠如常運作，而無須作出重大修改？如果未能落實優惠條件，政府會否代港商爭取呢？

商務及經濟發展局局長：主席，根據新《郵政法》第52條規定，現時經營快遞業務要符合註冊資本的規定。這些註冊資本的規定包括：在省、自治區及直轄市範圍內經營的，註冊資本不能低於50萬元人民幣；跨省、自治區及直轄市範圍內經營的，註冊資本不能低於100萬元人民幣，以及從事國際快遞業務的，註冊資本不能低於200萬元人民幣。在新《郵政法》下，這些要求對港企或內地企業都是一視同仁。所以，如果港企要在內地經營，仍要依循新《郵政法》對外資企業及內地企業一視同仁的規定。當然，我們希望CEPA可以為港企在內地的營運空間提供更多開放措施。

葉國謙議員：局長，新《郵政法》在正式通過前在人大或在內地已討論了很多年。我想瞭解一下，特區政府是否知悉其實內地對此已有討論？在過程中，政府有沒有反映過新《郵政法》對現時港企快遞業務的影響？政府何時跟內地有所接觸或反映，有沒有舉行過會議？為何現時才有議員提出以CEPA補充協議七來解決問題，而不是一早作出爭取，令人大常委會作出決定時，便考慮到港企方面所面對的困難呢？

商務及經濟發展局局長：其實，特區政府駐內地和外國辦事處會很留意有關地區的政策和法規方面的重要發展，尤其是可能影響港商的發展，並且會跟當地營運的港資企業保持聯繫。由於港商在很多地方都有投資，而且業務範圍眾多，所以，在實際運作上，我們都鼓勵和依靠外地與內地港商遇到任何具體關注的問題時，主動跟特區政府聯絡及提供相關的資料，以便我們作出跟進。例如去年金融海嘯的時候，在加工貿易方面，很多業界組織和人士都有跟我們聯絡，而我們後來在多方面亦有提供很多措施以紓緩他們的困難。

主席，就葉議員的提問，業界是在去年年中才跟我們聯絡的，我們隨後一直都很關注這事，並以各種渠道跟內地有關單位研究如何能向他們提供開放措施。

主席：第四項質詢。

推行鄰里支援幼兒照顧計劃

4. 張國柱議員：主席，於2008年10月開始推行的鄰里支援幼兒照顧計劃(“計劃”)，為6歲以下幼兒提供更具彈性的鄰里層面日間幼兒照顧服務，以配合家長的需要。現時，每個社會福利署(“社署”)行政區只由1間營辦機構營辦該計劃。就此，政府可否告知本會：

- (一) 各營辦機構營運該計劃的詳情，包括服務收費、平均每月服務人次及使用率等；
- (二) 會否檢討現時可獲提供照顧服務的幼兒的年齡上限及提供服務的時間；及
- (三) 會否擴展該計劃，使每個行政區均可由多於1間機構營辦該計劃？

勞工及福利局局長：主席，照顧年幼子女是父母的責任。為支援一些因為工作或其他原因而暫時未能照顧子女的父母，社署一直透過資助非政府機構提供多元化的幼兒照顧服務，並致力增加服務的彈性。

社署在2008年以試驗形式推行為期3年的計劃，旨在於常規幼兒服務以外，為有需要的父母提供更具彈性的服務，並同時促進社區互助與

關懷。服務內容包括為6歲以下兒童而設的社區保母服務，以及為3歲至6歲以下兒童而設的中心託管小組服務兩個部分。各營辦機構會在區內招募並訓練照顧者，在營辦機構的服務中心或照顧者家中照顧兒童。

計劃在2008年10月正式展開，首階段在6個對幼兒照顧服務需求較大的地區(即東涌、深水埗、葵涌、屯門、元朗及觀塘)推行，其後在2009年3月擴展至黃大仙／西貢、九龍城／油尖旺、大埔／北區、沙田及東區／灣仔，以涵蓋社署全部11個行政分區。計劃現時由11個不同的營辦機構，各自在其負責的分區營運。

就張國柱議員質詢的3個部分，我的回應如下：

- (一) 自計劃推行後，各營辦機構均在所屬分區內積極聯繫相關團體、機構和社會服務單位，發展社區保母網絡。在服務名額方面，社署規定每一間營辦機構須在所屬分區內提供最少40個服務名額，其中包括26個社區保母服務名額及14個中心託管小組服務名額。因此，整項計劃合共提供最少440個服務名額(包括286個社區保母服務名額及154個中心託管小組服務名額)，而部分營辦機構亦會按情況增加服務名額，以配合需求。在使用率方面，於2009年4月至12月期間，每月受惠於計劃的兒童平均數目為430人。

計劃的服務收費由營辦機構自行釐定，但須先經社署核准。現時，社區保母服務每小時的基本收費介乎18元至24元，中心託管小組服務每小時的基本收費則介乎13元至24元。有經濟困難的家庭，只要通過社會需要及經濟審查，便可獲服務費用豁免或減免。

各營辦機構營運情況的詳細資料，已載於發送給議員的附件。

- (二) 為配合不同的服務需要，社署資助的各項幼兒照顧服務的服務對象亦有所不同。計劃的服務對象為6歲以下的幼兒，但在特殊情況下(例如因為突發事件急需託管服務)，營辦機構會酌情考慮為6歲或以上兒童提供暫時性的服務，以確保他們能獲得妥善照顧。

就6歲或以上的兒童而言，他們的服務需要不盡相同。我們理解，當中有不少家長希望營辦機構在一般照顧服務以外，能向6歲以上的兒童提供功課輔導等服務。針對上述的功課輔導需要，我們相信專為6歲至12歲的兒童而設的課餘託管

服務，應較計劃更能切合他們的需要。這項服務的內容包括功課輔導、膳食服務、家長輔導和教育、技能學習和社交活動等。社署並會為有需要的低收入家庭提供費用豁免或減免。

服務時間方面，現時，計劃下的中心託管小組平日開放至最少晚上9時，於周末亦最少開放一節時間。在社署鼓勵下，大部分營辦機構亦已因應實際需要開放更多服務時段。社區保母服務的運作時間更長，該服務每天(包括周末和假日)的運作時間，由上午7時至晚上11時，在特殊情況下更可提供留宿服務。

我們相信計劃下兩項服務的運作時間及彈性，已可滿足大部分因工作等原因而暫時未能照顧子女的家長的需要。社署會繼續與營辦機構保持緊密聯繫，檢視計劃的運作。

- (三) 計劃現時仍在試行階段，至2011年首季結束。社署會在今年年底前檢討計劃的成效和推行情況，在完成檢討後，我們會根據檢討的結果，並以兒童福祉為依歸，決定計劃未來的安排。

附件

計劃分區營運及服務使用情況
(截至2009年12月31日)

社署轄下的行政區	觀塘	荃灣及葵青	深水埗	中西南及離島	屯門	元朗	九龍城及油尖旺	沙田	黃大仙及西貢	大埔及北	東區及灣仔
機構名稱	基督教家庭服務中心	婦女服務聯會	基督教香港崇真會社會服務有限公司	香港離島婦女聯會	仁愛堂	香港天水圍婦女聯合會	東華三院	香港單親協會	香港家庭福利會	香港婦聯	浸會愛群社會服務處
社區保母服務的服務名額及收費											
服務名額	26	40	26	26	26	30	28	26	26	26	26
服務收費 (以每小時計算)	18元	18元	18元	20元	18元	18元	18元	18元	20元 (24元－適用於上門保母服務，或晚上11時至上午7時的保母服務)	23元	18元

社署轄下的行政區	觀塘	荃灣及葵青	深水埗	中西南及離島	屯門	元朗	九龍城及油尖旺	沙田	黃大仙及西貢	大埔及北	東區及灣仔
機構名稱	基督教家庭服務中心	婦女服務聯會	基督教香港崇真會社會服務有限公司	香港離島婦女聯會	仁愛堂	香港天水圍婦女聯合會	東華三院	香港單親協會	香港家庭福利會	香港婦聯	浸會愛群社會服務處
中心託管小組服務的服務名額及收費											
服務名額	14	14	14	28	14	14	14	14	14	14	14
服務收費 (以每小時計算)	13元	13元	18元	15元	13元	13元	18元	13元	20元 (24元－適用於非中心開放時間中心託管小組服務)	18元	13元
2009年4月至12月期間受惠兒童人數總和											
人數	263	552	308	435	525	478	392	166	299	290	161

張國柱議員：主席，根據一些營辦機構提供的資料，保母現在一般每小時可獲得大約20元，我認為這簡直是公然剝削保母的收入。保母在照顧幼兒時，其實是有機會遇上工傷或意外的。我想透過主席問局長，現時的營辦機構有否為保母購買勞工保險？如果沒有，保母一旦遇上任何工傷意外時，有關營辦機構如何作出賠償？

勞工及福利局局長：主席，多謝張議員的提問。我們也很關心這個問題，所以在試點計劃內，我們要求那些營辦機構提供配套，包括提供培訓、保險，也會按時上門家訪，看看保母的質素。此外，營辦機構須在過去5年內有照顧兒童的經驗，亦要確保保母本身曾接受培訓及專業訓練，以及懂得如何處理突發情況，所以是全部也有訓練的。

張議員剛才提到津貼偏低。事實上，大家要明白，計劃的目的、出發點並非一項就業計劃。大家看到，我們把它命名為“鄰里支援幼兒照顧計劃”，而所謂鄰里支援，即是真的起動鄰里精神。很多參與保母服務的婦女家中已有子女，她們在照顧自己的子女之餘，現在更多照顧1至兩名兒童，但卻無須離開家門，兼且可獲得津貼。其實，20元……我們覺得計劃的理念是義工的理念，那項津貼……但我明白大家的關注。所以，在將來的檢討過程中，我們也會檢討津貼。大家都明白，我們將來會推行最低工資，在推行之後，這些津貼日後也可能要看齊，她們最低限度會有一個基本收入，屆時便不會存在是否過低的問題，因為已經訂出水平。這是一項改善。

主席：你補充質詢哪部分未獲答覆？

張國柱議員：主席，局長沒有回答這有否提供勞工保險？

勞工及福利局局長：主席，我剛才已回答了，我們是規定營辦機構要提供保險，包括勞工保險在內。

李國麟議員：主席，局長剛才給予張國柱議員的答覆，令我想起“多1個人多1雙筷子”而已，因而認為少給保母一些金錢也可以。我不知道計劃的設計是否這樣，以致連保險也包括在內，但我的補充質詢並非有關這方面。我看了局長在附件提供的數字，發覺有數個地區的需求特別大，包括元朗、屯門、葵青及荃灣，但局長作答時說計劃要在1年後才檢討。我的補充質詢是，局長會否考慮……他其實會看到有些地區的需求特別大，他會否增加資源應付那些需求，增加名額呢？如果這樣，便可以幫助區內的居民。

勞工及福利局局長：主席，多謝李議員的提問。計劃現時推行了一段時間，我們將在年底進行檢討。暫時來說，按照我們的支出，我們會給每間營辦機構撥款127萬元，其中76萬元是作為津貼的開支，即如果有一些豁免的費用，便會從那筆錢支付，而另外的51萬元則是營運開支，而營運開支亦同時以收費支付。如果有需要，那些營辦機構可以增加名額。就此，我們是完全可以跟它們商討的。當然，我們要視乎實際環境來作決定。

馮檢基議員：局長說會為那些幫忙照顧小朋友的鄰里買……營辦機構會為她們購買勞工保險，但如果她們不是勞工，會否買錯了保險呢？

勞工及福利局局長：主席，我剛才說的保險，是確保那些兒童的安全，另外亦……我們是有兩種情況的，一種是在中心提供服務，另一種則是在家居提供服務，這兩種服務是不同的，大家要弄清楚。這要視乎她們跟中心有否存在所謂的僱傭關係。如果有，中心便要提供保險，這便是我所說的，撥款中包括保險在內的意思了。

主席：你的補充質詢是否未獲答覆？

馮檢基議員：主席，可能我問得不清楚。我剛才才是說……張國柱議員的補充質詢是有關家居方面，但我剛才卻是問有關由鄰居照顧其他兒童的那一種計劃。局長說那20元並非工資，而是津貼。既然是津貼，局長又說中心會為她們購買勞工保險，於是我便問局長，她們究竟是否勞工？會否買錯了保險？

勞工及福利局局長：主席，我剛才已說得很清楚，當中是有兩種情況的。首先，那20元是津貼，即在她們提供了服務後給予她們的津貼，那是支付給她們的。不過，這裏涉及兩種情況，一種是在中心服務，另一種則是在家居服務，這要視乎她們跟機構本身的關係是怎麼樣，即有否僱傭關係存在。如果有，中心便一定有責任。我說我們預留了一筆錢提供保險，便是這個意思了。

馮檢基議員：究竟在家居提供服務的女士，營辦機構有否為她們購買保險？

主席：局長，你是否有補充？

勞工及福利局局長：主席，我剛才已說得很清楚，如果她們跟營辦機構是有很清楚的僱傭關係，即如果營辦機構把她們視作僱員或要她們為機構提供服務，那麼便要為她們購買保險。不過，如果她們不屬於上述情況，而是屬於個別的服務，便要斟酌實際情況。無論如何，我們已勸諭營辦機構盡可能一定要提供保險。當然，議員剛才說如果沒有僱傭關係便不存在勞工保險，這確是事實。

梁劉柔芬議員：局長在主體答覆提到計劃是在試行階段，並將於年底檢討。我想請問局長，檢討時會否考慮把計劃多樣化，例如好像早年的婦女事務委員會所建議般，希望這些營辦機構不止負責招募，而是能更堅持互助、自助的角色，邀請一些在區內要照顧小孩的母親成為中心的會員，即是採用會員制呢？只有是這樣，才會令那些母親有機會就業，接受培訓，好讓她們將來可以重建就業自信。

勞工及福利局局長：多謝梁劉柔芬議員，你的意見很好，很具建設性。事實上，在檢討過程中，我們是會全面研究的。在實施了一段時間後，我們現在已有很好的經驗，如果我們真的要正規、大規模地推行，應要如何做呢？那是要有一種模式的。我一定會考慮議員的意見，即為不同層面的婦女提供多元化的參與機會。

葉偉明議員：我剛才聽了局長的答覆，覺得局長自己其實也弄不清楚那些營辦機構與社區保母之間的關係，似乎是.....第一，我看到收費是由18元至24元，差距其實頗大；第二，保母與機構之間是否有僱傭關係呢？社署似乎只是讓機構自行決定。在這樣的情況下，社署的監管會否出現問題呢？社署自己會否也混淆了呢？更甚的是，如果連是否勞工也未能決定，我們便會質疑工資會否過低呢？是否在剝削保母呢？最重要的一點是剛才說的保險。如果是有僱傭關係，當然便須購買勞保，但如果沒有僱傭關係，究竟要購買甚麼類型的保險呢？據我們所知，一般的保險和勞工保險的保障範圍及金額是不同的.....

主席：請你清楚提出你要求局長回答的補充質詢。

葉偉明議員：我想問局長，如果沒有僱傭關係，他究竟有否確保為她們購買的保險，是與勞保相等的呢？

勞工及福利局局長：主席，我剛才已很清楚指出，計劃本身是有兩類的，其一是由中心提供的託管服務，那些提供服務的保母，即那些婦女與營辦機構之間肯定有某些關係存在，因此，我們提供給那些營辦機構的撥款，一定包括了這些保母的保險，這是很清楚的。

至於第二類情況，即在家居提供照顧服務的保母，便真的要視乎營辦機構與她們有否僱傭關係存在。如果有些營辦機構選擇採用靈活的做法，他們之間便沒有僱傭關係了。你們憂慮這些社區保母一旦遇上工傷，情況會是如何呢？我們明白你們的關心，但你們不要忘記，這些照顧小孩的婦女出現工傷的機會其實不大，因為她們本身也在照顧自己的孩子，這是大家都知道的。然而，我們明白你們的憂慮，因此，在將來的檢討過程中，我們會考慮在推行正規計劃時，應該如何處理那些婦女在工傷保險方面的問題。我同意我們要處理這個問題。

主席：你補充質詢哪部分未獲答覆？

葉偉明議員：我剛才是問，對於那些與機構沒有勞工關係的社區保母，可否確保機構替她們購買的保險，是能夠與勞工保險看齊的呢？我覺得.....

主席：我認為局長已經作答。如果你不滿意局長的答覆，你可以循其他途徑跟進。

王國興議員：主席，我代表一些互助委員會(“互委會”)向局長發問。對於提供的課餘託管服務，在社區其實是很受歡迎的，但名額卻絕對不足夠。互委會告訴我，社署亦曾聯絡他們，希望他們支持及舉辦一些課餘託管服務。他們也很熱心，很想支持，但很可惜，政府或社署對互委會舉辦的課餘託管服務支援不足。例如，那裏沒有洗手間，也沒有水喉設備，如果小朋友要洗手，又怎麼可以沒有水喉的呢？同時，他們不可能長期支援電費，儘管想開冷氣也沒有錢付電費。因此，我想問局長，他會否檢討如何支援社區內的互委會，以配合政府開展課餘託管服務呢？如果真的能成事，便是造福不淺了，因為如果一個社區只有1間中心提供這些服務，那是遠遠不能滿足市民的需求的。

勞工及福利局局長：多謝王議員。在課餘託管服務方面，現時是以自負盈虧的模式推行。香港現時有大約5 000個這類名額，有137間機構，遍布不同的屋邨，在很方便的地方也有提供這項服務，但使用率卻只達85%，有些地方仍然是.....當然，有些地方的供求較為緊張，但有些則根本上是未有盡用服務。我們亦提供1,500萬元撥款，供社署為機構減免或豁免它們所提供的服務的費用，這是跟計劃的計算方法一樣的。如果家庭是較為清貧，在有需要時，是可以減免他們的費用的。因此，我們也會與有關方面商討。

大家也明白，課餘託管服務是提供予6歲或以上的孩子，基本上是有關功課輔導及其他服務。一般而言，服務分為3節，在早上、下午及晚間也有，有些更提供膳食。因此，對於設施的要求會較為嚴謹，好像洗手間，因為要符合好像對一所學校的要求般，我們不可以馬虎處理。然而，在將來進行檢討時，我一定會考慮議員的意見，看看如何把服務做得更完善，我們是一定會考慮的。

梁耀忠議員：主席，局長可否清晰一點，為那些社區保母提供明確的指引？那些社區保母往往會以作為津貼的錢當作少許工資或津貼，但她們在照顧小朋友時，是有機會遇上工傷意外的，例如扭傷。如果局長只說由機構與她們釐定僱傭關係，我想，是不能保障她們的。局長會否清晰、明確一些，說明這也是一種僱傭關係，讓她們可得到較大保障呢？

勞工及福利局局長：主席，多謝梁議員。今天多位議員也很關心勞工的保障，我也十分“上心”，大家是知道的。我承諾在會後我會再作研究，看看在過渡期內，在保障方面有甚麼可以做。然而，最重要的是要有僱傭關係存在，因為很多保母採用自僱形式或自行在家中當兼職。她們在一間營辦機構登記了，說自己想當保母，機構便會安排她們提供服務，安排在甚麼時候照顧小朋友等。如果是這樣，一旦遇上工傷，她們與營辦機構的僱傭關係是如何處理，我們是要再作研究的。然而，我承諾我會就此進行研究。

主席：本會就這項質詢已用了超過20分鐘。最後一項補充質詢。

黃成智議員：我還以為沒有機會提問了。我想問局長的問題，多位議員其實也提出了，便是當局有否為這項服務定位？就這項服務而言，當局究竟希望為小朋友服務的人士是義工還是勞工呢？如果屬於義工，我便擔心會出現一個很危險的情況，因為這羣工作人員的保障一定會受到影響，而對於那些服務對象，可能也是有問題的，因為如果屬於義工，她們便沒有具體責任承擔小朋友的具體安全，須由有關的營辦機構本身做一些工夫。我想問局長，會否將這項服務定性為由社署監管的一項服務？此外，對於服務的質素，是否要有一些規管？那些提供服務的員工又是否也應該受到保障？當局會否從這個方向訂出具體的計劃及監管措施呢？

勞工及福利局局長：多謝黃議員的提問。計劃本身的目的，可以說是“一石數鳥”，希望會是一個多贏的局面，即一方面提供靈活、具彈性的幼兒照顧服務，另一方面也可以促進地區的關懷，以及大家的互相照顧，同時亦讓一些家長、婦女在家中照顧自己的小朋友之餘，也可以賺取一點收入及照顧鄰舍。這其實是一舉數得，是全贏的局面。因此，大家不要單單說這只是一項就業計劃，這其實是一項多贏的計劃。

議員問我她們是屬於義工還是勞工？我會說她們是義工、勞工共治一爐，這其實是多贏的。她們不用離家也可以照顧小朋友、可以賺錢、可以幫助鄰舍，這是否一件好事呢？我們將來就服務定位時，一定會朝着這個方向把計劃完善。至於監管方面，社署是有要求的，我們要跟那些營辦機構簽訂服務合約，它們每月須提交一份營運報告。如果接獲有關虐兒的投訴個案，它們一定會通知我們。此外，我們也關注培訓的質素，確保那些保母一定要接受培訓。這些會是我們的要求，我們會一直做。在檢討過程中，我們是會全盤研究所有因素的。

主席：第五項質詢。

人類豬型流感疫苗接種計劃

5. 余若薇議員：主席，政府較早前斥資2.37億元購入的300萬劑人類豬型流感疫苗，截至3月1日為止只接種了約18萬劑疫苗。此外，有報道指出，世界衛生組織(“世衛”)早前初步認為人類豬型流感疫情的最壞情況已過，而衛生防護中心總監亦承認本港進行疫苗接種的進度不理想，預計將剩下大量的疫苗。報道亦指出，現時不少歐美國家包括美國、英國、法國及德國等，已陸續要求藥廠減少疫苗供應，或將剩餘疫苗轉售給其他有需要的國家。就此，政府可否告知本會：

- (一) 現時的疫苗存量及總值為何；當局計劃如何處理該等疫苗，以確保善用公帑；
- (二) 有否評估市民對疫苗接種的接受程度，以估計疫苗最終剩餘的數量，以及有否仿效一些歐美國家的做法，以期妥善處理剩餘的疫苗；若有，詳情為何；若否，原因為何；及
- (三) 當局有否從是次購買疫苗汲取教訓，以改善將來購買疫苗的政策；若有，詳情為何；若否，原因為何？

食物及衛生局局長：主席，多謝余議員的質詢。政府於2009年12月21日開始展開人類豬型流感疫苗接種計劃。計劃的主要目的，是透過接種疫苗減低高危人士在感染病毒後出現併發症、住院和死亡的機會。

為了實施疫苗接種計劃，我們按既定的招標程序，以每劑79元採購了300萬劑人類豬型流感疫苗。其中250萬劑疫苗，是預留予社會上5類較高危的目標組別人士，包括長期病患人士及孕婦、6個月至未滿6歲的兒童、65歲及以上的長者、醫護人員、以及從事養豬和屠宰豬隻行業的人士。與此同時，政府亦預留了50萬劑疫苗給予其他希望接種疫苗，但並非屬於目標組別的人士，讓他們可透過私家醫生診所自費接種疫苗。

當天我們決定採購疫苗是基於為疫情的發展作出最保守，亦是最安全的打算。我們亦預計到如果疫情最終並不嚴重，疫苗將會用剩。我希望強調，政府採購疫苗，是為香港一旦爆發嚴重疫情時所需要的保險。基於保障公眾健康的大前提下，我們是有需要採購足夠的疫苗為最容易受人類豬型流感及其併發症影響的目標組別人士提供保障。

自去年年底，衛生署已透過派發單張、播放電視宣傳短片和電台宣傳聲帶等一連串宣傳安排，宣傳人類豬型流感疫苗接種計劃。我們亦向公眾清晰講解了接種的潛在風險，並適時向市民提供本地和外地疫情的最新發展、接種疫苗後出現不良情況的個案資料等，務求維持資訊透明度，讓市民有充分的資訊供考慮是否接種疫苗。至於最終是否注射疫苗，是如其他醫療診治的處理，即由市民自行決定的。整個接種計劃是自願性質的，實際的接種率亦受多項因素影響，包括疫情的變化、嚴重及死亡個案的數字、公眾對疫苗安全的理解等。

雖然在疫苗接種計劃開展後，我們是接獲了有兩名確診吉巴氏綜合症病人之前曾接種人類豬型流感疫苗，但衛生防護中心轄下的人類豬型流感疫苗嚴重不良情況專家小組已經研究過這些個案，並指出世衛至今並無發現有證據顯示吉巴氏綜合症與接種人類豬型流感疫苗有因果關係，而世界各地呈報的吉巴氏綜合症個案數目，並無超出人類豬型流感疫苗面世前的背景機率。事實上，根據世界各地接種疫苗的數據，人類豬型流感疫苗的安全性已經獲得肯定，而已知的副作用基本上也大致溫和。特別是對科學委員會建議的高危組別人士而言，接種疫苗對他們的保障，相比發現會有任何副作用，是利多於弊的。

人類豬型流感疫苗接種計劃自開始至本月14日，已為目標組別人士接種了超過185 000劑疫苗。現時的疫苗存貨約有275萬劑，存貨是未來數月的重要儲備，亦是一個保障公眾健康的保險，確保本港疫情一旦加劇時會有足夠的疫苗使用。因此，現階段我們並未有任何計劃將疫苗捐贈給其他地區或轉賣。

其實，疫苗接種亦只是我們一系列防控措施の其中一環，我們同時已加強社區，尤其是學校及院舍の病毒監測、維持口岸公共衛生措施、積極推廣個人及社區防護措施、動用抗病毒藥物及在治療方面作充分の應變。這些措施の共同目的，都是為減低人類豬型流感の發病率、入院機會及死亡率，以至對香港整體の影響。

主席，到今年3月14日為止，已有73名市民確診感染人類豬型流感後死亡，嚴重の感染個案亦有262宗，其中179個病人有需要入住深切治療部。病毒本身の不斷改變，會否令日後の疫情變得嚴重，或出現第二甚至第三波の情況，至今仍是未知之數。因此，我們絕對不能掉以輕心。政府會繼續密切注視本港及世界各地の疫情發展，以及接種疫苗の情況，以確保我們の防控措施能獲得最大の成效。

余若薇議員：主席，我要嚴重抗議政府這種做法。主席，我の主體質詢是分成第(一)、第(二)和第(三)部分の，但你看看局長の主體答覆——是完全沒有分第(一)、(二)和(三)部分，他完全沒有回答我の質詢，而只回答了一些我沒有問の事情，例如那些副作用、吉巴氏綜合症等，均不是我所提出の質詢。例如我問他有否汲取教訓，會否改善將來購買疫苗の政策等，他也是完全沒有答覆の。這樣真的不是辦法，因為我只可提出一項跟進質詢，但他連我原來の質詢也沒有回答。

主席，政府最初來立法會要求批出這方面の撥款時，我當時已經說過，我當然會同意購買疫苗，但政府の估計是錯誤和不切實際の，他們購買得太多疫苗了。現在看回這個數字，政府購買了300萬劑疫苗，但只接種了185 000劑，即是只接種了6%。我要問の便是，剩下這麼多の疫苗應該怎樣處理呢？政府有否汲取教訓，在將來再次購買疫苗時進行改善呢？主席，政府現在承認當時の估計是錯誤，那麼它汲取了甚麼教訓呢？將來又會怎樣處理這項問題？

食物及衛生局局長：主席，多謝余議員の跟進。我們の宗旨是，我們聽取了專家委員會の意見，亦看了世界科學文獻，知道有5類高危人士是很容易受到併發症和死亡の威脅，因此，我們在訂購疫苗時，是曾計算可以充分向這5個目標組別人士提供保護の。我在主體答覆中已經說過，這5個目標組別人士總共須用250萬劑疫苗，所以我們是購買了250萬劑疫苗，還額外購買了50萬劑疫苗給予一些並非屬於這5個高危組別の人士，而在我們購買疫苗的時候，亦聽到不少市民の聲音，表示他們希望可到私家醫生處或診所自費接種疫苗の。因此，我們の數字是有經過科學考證及考慮當時の民情而決定の。

鄭家富議員：主席，這些疫苗是設有限期的，就現時的存貨而言 —— 根據主體答覆指出，是有270萬劑 —— 如果根據現時的走勢，這二百多萬劑疫苗在限期前仍不接種的話，其實是會很浪費的。當然，我們看到有些國家是有能力把疫苗轉售給其他國家，或有能力把其合約取消，但香港這數百萬劑疫苗一定難以作這樣處理的。我想詢問局長 —— 因為有些專科醫生亦曾公開呼籲 —— 香港有些人畢竟是很希望接種疫苗的，但由於他們不屬於高危一族，所以仍未有接種。局長會否考慮，在這275萬劑疫苗接種限期前的一段時間內，例如是以1個月的時間計算，讓香港人免費接種呢？這總勝於把這二百多萬劑疫苗“倒入鹹水海”，始終也會有10萬、20萬人前去接種的，所以，當局會否考慮讓一羣想接種疫苗的市民免費受惠呢？

食物及衛生局局長：主席，我們當初在立法會就這項接種計劃作出解釋時，是基於科學考慮 —— 是考慮究竟是否只有這5個類別的組別人士才可以獲得最大的效益，即所取得的是利多於弊的。所以，我們的做法完全是基於科學考慮，並不會以疫苗倉庫中仍然剩餘多少劑量的疫苗，來決定會否更改當初由科學委員會所提出的建議。所以，主席，我相信這兩件事情是需要分開討論的：第一，我們要基於科學的考慮，來決定究竟哪個組別的人士是屬於最高危，有需要獲得最大的保護，以便我們向其提供免費的疫苗接種和資助。此外，對於屬於這5個目標組別以外的市民，當然，由計劃開展的第一天起至現時，是有足夠的疫苗以供他們接種的，不過，這會是一項自費的安排。

李華明議員：主席，過分崇尚科學，便浪費了我們很多公帑，政府前來立法會財務委員會之前，我已經提出了很嚴正的警告，因為我從落區進行民意的搜集中得知，很多老人家都表示不會接種。我已按此告訴了局長，但他不聽。

主席，政府現在的答覆是，目標組別中的250萬人裏，只有7%接種了 —— 只有7% —— 我也不知道藥效還有多久，然後如何能夠再增加其效力？實際上，我希望政府回覆我們，這5個目標組別裏只有7%的人接種，其實哪個組別的接種率是最低？政府又繼續有甚麼方法，能在未來數個月說服更多人接種，而不要浪費我們的公帑呢？

食物及衛生局局長：主席，我相信我們首先要弄清我們的共同目標，在這個疾病防控、防疫的工作中，我們的共同目標便是，令香港會受到人

類豬型流感影響的人數減到最低，我剛才已說過，而這個最低的數目當然是指，死亡人數要減到最低、入院人數要減到最低，而要進入深切治療部的人數等均要減到最低，從而使香港整體社會會受到的影響減到最低，這便是我們的最終目標，主席。

我們的最終目標，並非單靠疫苗所謂的覆蓋率來決定。疫苗只是——正如我剛才的主體答覆所說——我們其中一項防疫的環節。但是，我們還有其餘很多不同的防疫環節，例如在社區、在學校、在安老院舍裏，我們做了很多工夫，在環境衛生方面，我們亦做了很多工夫。所以，我們是在多管齊下的政策下，希望把最後、最有意思的共同目標，即是把對健康的影響，以及對整個社會的影響減到最低。我們的最終目標不是看任何或某一項環節的覆蓋率是否特別高或特別低。

主席：你的補充質詢是否未獲答覆？

李華明議員：我的問題是，在這5個目標組別中，哪個組別的人是接種得最少的？局長最少也要回答我這部分的問題吧，主席？

食物及衛生局局長：主席，請給我少許時間，我要翻查有關的資料。我可以回答的是，我知道佔最高接種率的是養豬行業和屠宰場的人，他們的百分比是最高的。這是我手邊所備有的資料，至於其餘的資料，我可以後補給議員。(附錄II)

梁家驊議員：主席，局長剛才提到買300萬劑疫苗，是預算了要私家醫生也會協助接種，即讓並非這5個高危族羣的人到私家醫生診所自費接種疫苗。其實，政府做了一件很愚蠢的事情，讓我告訴主席，看看政府是否願意作出改善。

這些疫苗每包10劑，打開一包疫苗，成本便是800元，即每劑成本是80元，這是可公告天下的。所以，如果私家醫生替普通病人接種疫苗的話，這病人應預計疫苗成本是80元，而私家醫生則會再收少許費用。可是，在現時這個時勢，是沒有甚麼人會接種疫苗的，私家醫生打開一包疫苗，便有10劑，成本便是800元，但如果沒有甚麼病人接種，例如只有兩名病人接種的話，該私家醫生便要蝕本。

政府最愚蠢的是甚麼呢？它把這些疫苗分配給私家醫生，但不准私家醫生把手上的疫苗再分配給其他醫生使用，即如果私家醫生只有1名病人接種的話，他最少要向該病人收取800元成本的費用，而餘下的9劑疫苗卻不可以再分配給隔壁的醫生使用。那麼，作為私家醫生的可以怎麼做呢？他們惟有退出此計劃了。

所以，當局曾表示這300萬劑疫苗是要靠私家醫生協助替病人接種的，但在現時這個時勢，沒有私家醫生願意協助接種的，因為如果沒有病人接種的話，他便要蝕本。主席，你明白我的意思嗎？

主席：你的補充質詢是甚麼？

梁家驊議員：我想請問局長，你會否進行一項很簡單的更正，便是容許私家醫生可分攤這些疫苗來使用，即如果一名私家醫生用不到10劑的疫苗，便可以把剩下的疫苗分給其他私家醫生使用，這樣便可以較平的價錢替病人接種，屆時便會有多些人接種。但是，政府現時不准他們自行把疫苗分配，那怎麼辦呢？

食物及衛生局局長：主席，我剛才回答李議員的提問時已說得很清楚，我們的最終目標是，希望將對健康、對公眾衛生和對香港整體社會的影響減到最低，這是我們防控、防疫的最終目標，並非單看某個環節的覆蓋率，這是大前提。

第二，說到在私營市場裏的疫苗分配，我相信衛生防護中心的同事，包括總監自己，亦曾多次跟私家醫生的代表開會。我聽到當中有些意見是，部分私家醫生皆有一個疑問，例如一名私家醫生打開了一包疫苗，內裏有10劑，是可以跟隔壁或樓上樓下的私家醫生再分配使用，但假如很不幸發生了一些事情或出了問題，那究竟是因為有關病人本身的身體對這藥物產生反應，還是貯存疫苗時出了問題呢？因為當這疫苗由一名醫生從其藥房的雪櫃裏，拿到另一個診所或第三個診所，便會涉及這藥物或疫苗供應鏈的安全問題。在這方面，我們也是聽到有聲音的。所以，當中其實並不是這麼簡單，也不是政府可以很容易便解決到的問題。但是，我相信如果有一些具體的意見，屬於可行的方案的，衛生防護中心的同事是非常有興趣聆聽及跟私家醫生討論，看看有沒有解決辦法的。

陳健波議員：主席，其實，估計疫苗的數量，是要考慮很多因素，例如要預計疫症的嚴重性。但是，早前有些報告指，有些機構誇大了疫情的嚴重性，所以，我相信，就疫苗估計的數量，一定會有偏差。最治本的方法，其實是向藥廠爭取更有彈性的供應疫苗條件，例如購買保險般，多付一些錢，來爭取一些條件，例如可以分階段訂貨或可以把剩餘的疫苗退回。政府將來會否汲取這次(暫且不說這是教訓)經驗之後，會否考慮這個方法呢？因為這是局方每年都會做的工作，所以必須完善這項計劃。請問政府對此有甚麼回應呢？

食物及衛生局局長：主席，我要澄清，其實，我們每年都購買很多疫苗，政府是推行一個疫苗接種計劃，尤其是在小孩子方面，每年都購買很多不同種類的疫苗，而就流感方面，我們每年會購買數十萬劑。但是，季節性流感疫苗跟人類豬型流感疫苗的採購方法和採購時間性等的掌握，我相信是絕對不可以混為一談的。

主席，你也會記得，去年5月1日，是由外來人士把第一宗人類豬型流感的這個症狀輸入了香港，而我們在6月已經向事務委員會要求撥款購買這些疫苗。如果我們當時很清楚預知到未來1年疫情究竟會怎樣，當然可以協助我們更準確地估計疫苗的需求量。但是，要做事後孔明，永遠都是很容易的。在6月、7月的時候，我們根據當時的資料和當時的科學文獻，以及當時世衛給我們的提議行事，我相信我們在估計方面沒有偏差亦沒有錯誤。

當然，我非常同意陳議員剛才的說法，疫苗接種的覆蓋率是視乎很多因素，當中很重要的是包括疫情的發展，以及疫症的死亡率是否很高及個案是否很嚴重等，這些都會影響我們的疫苗接種率的。

主席：最後一項補充質詢。

潘佩璆議員：我相信局長也會記得，我們去年在事務委員會和其他場合進行討論時，我多次提出對疫苗的安全性等的關注，這當然是與使用率有關。事實上，很不幸，我當時所擔心的情況現時真的發生了，我們看到，疫苗現時的使用率只有6.2%。

我想請問局長，你可否告訴我們當局現時手上疫苗的使用期限會有效至甚麼時候，這是第一點。第二，剛才有同事亦提到，事實上，今天，

高主教小學要封校，原因是有兩種流感同時在學生之間爆發，停課是避免擴散。我想請問，社區內有不少人其實希望接種疫苗，當局可否把計劃擴寬一點，把疫苗供應給社區內其他非高危人士。我的想法是，例如可否把疫苗免費供應給坊間的醫生，容許醫生只收回手續費，豁免了疫苗的費用，讓多些人可以接種。因為事實上現時的接種率這麼低，政府也是要想想辦法的。

主席：潘議員，你提出了兩個問題，而第二個問題是剛才已有議員提過了。局長，請作答。

食物及衛生局局長：主席，我想重申，我們的最終目標是希望減低疫情對香港衛生和其他範疇的影響，而疫苗只是其中一環。所以，主席，疫苗本身的覆蓋率有多高，我相信並非我們最主要的考慮。

第二，根據我的理解，今天剛剛有一所小學要停課7天，這項安排其實是因為在校內找到兩種病毒，而病情比較嚴重並有需要入院的小朋友其實已經康復出院。他所患的是乙型流感，不是人類豬型流感，所以，這跟人類豬型流感疫苗接種沒有很大的關係。

主席：最後一項口頭質詢。

港鐵車站的月台幕門及自動月台閘門

6. 鄭家富議員：主席，現時，香港鐵路有限公司(“港鐵公司”)的所有地底車站已加裝月台幕門，而8個地面及高架車站亦將於2011年完成加裝自動月台閘門的工程。由於東鐵線沿線月台的設計問題，安裝閘門可能會令乘客未能清楚看見月台空隙的闊度，以致構成危險。港鐵公司為研究解決這問題而進行的自動伸縮月台踏板(“月台踏板”)系統試驗計劃已於去年10月完成，並預計於去年年底或本年年初前完成全面檢討。此外，在本年1月，筲箕灣港鐵站曾經發生月台幕門玻璃爆裂事故。就此，政府可否告知本會，是否知悉：

- (一) 現時的地底車站自2006年完成加裝月台幕門工程以來，除上述事故外，有否發生其他的幕門玻璃爆裂或幕門故障的事故；港鐵公司或其前身地鐵有限公司有否就該等事故進行調查；若有調查，進度及結果為何；若否，原因為何；

- (二) 港鐵公司現時有否機制定期測試及檢驗月台幕門及閘門的質量、安全及操作情況；若有，詳情為何；若否，原因為何；港鐵公司有何方法避免再有月台幕門玻璃爆裂的事故發生；及
- (三) 港鐵公司是否已完成月台踏板系統的全面檢討；若然，結果為何；若否，原因為何；以及有否為東鐵線及馬鞍山線沿線車站加裝幕門或閘門的具體時間表；若有，詳情為何；若否，原因為何？

運輸及房屋局局長：主席，

- (一) 港鐵觀塘線、荃灣線及港島線30個地底車站由1999年開始至2006年進行加裝月台幕門工程。自工程於2006年完成後，港鐵系統內的月台幕門運作暢順，紀錄之中只有少量的月台幕門事故。自2006年至今，共有4宗月台幕門玻璃爆裂和5宗月台幕門玻璃發現裂痕的個案(9宗個案的資料載於附表)。由於月台幕門使用安全的強化玻璃製成，故此，即使月台幕門的玻璃碎裂，並沒有人因而受傷。

港鐵公司在每次事故之後，均會跟進和調查事故原因。調查顯示事故大部分均是由人為因素所造成，例如幕門玻璃被硬物撞擊，其次是由於月台幕門玻璃含有微細雜質所引起。

- (二) 目前安裝在月台幕門上的強化玻璃，由專業的玻璃生產商經嚴謹的檢定程序生產和測試。一般來說，用以生產強化玻璃的原材料中存有一些天然的雜質(例如硫化鎳)。為了盡量確保產品質素，每一塊強化玻璃均必須經過熱浸測試(Heat Soak Test)，在290°C高溫下經過8小時測試及驗證才能出廠。生產商在品質測試後會發出證書，並獲供應商的審核。這種測試方法在市場上被認同是能夠測試玻璃品質的有效方法。然而，這並不能完全排除有極微細的雜質仍留存玻璃之內，以致玻璃的個別位置可能出現弱點。如果有關弱點在某些角度或方位被撞到，可能會導致裂痕出現，甚至令玻璃碎裂，但由於強化玻璃的設計特質是在碎裂時只會成為沒有尖角的碎片，因此，碎裂的玻璃本身不會弄傷他人。

港鐵公司設有嚴謹的維修保養程序，以確保車站月台幕門操作正常和保持良好狀態。車站職員在每天列車投入服務前，會巡查檢視月台幕門的情況和進行幕門功能測試。除此之外，承辦商須每季檢查月台幕門的玻璃狀況，如果玻璃出現裂痕或損壞，便會即時安排更換，而月台幕門的操作會在每季、每半年、每年及每5年進行不同程度的測試和維修保養工作，確保月台幕門運作暢順。港鐵公司一直有提醒員工及承辦商根據既定的時間及程序嚴謹巡查及測試月台幕門。

- (三) 港鐵公司正安排在8個位於港島線、觀塘線及荃灣線的地面車站加裝自動月台閘門。在營運中的鐵路加裝月台閘門涉及複雜的工程，在月台結構、通風系統及接地系統方面均須進行重大修改。為了減少對服務的影響，混凝土拆卸及加裝工程均只可在晚間極短的非行車時間內進行。此外，港鐵公司理解工程期間可能會對周圍環境帶來聲浪，所以會督促承建商採取噪音緩解措施。港鐵公司會在每晚進行工程時，採取臨時紓緩措施，例如豎立隔音屏障等，以避免對附近居民造成噪音滋擾。這將無可避免地令每晚可供進行工程的時間進一步縮短。港鐵公司明白議員及市民均希望加裝工程能夠盡快進行，因此在2009年1月批出工程合約的時候，已要求承建商研究加快工程進度的可行性。在進行詳細施工的策劃時，承建商和港鐵公司的工程隊伍確定可以同步進行部分工序，縮短工程所需時間，並在2009年5月宣布安裝工程可較預期提早1年完成，即於2011年可以完成。

至於東鐵線方面，部分車站有弧度較大的月台及較闊的月台空隙。要在沿線車站加裝自動月台閘門，必須妥善解決月台空隙的問題，以減低乘客因視線被閘門阻擋而誤踏月台空隙的風險。如果要考慮在東鐵線裝設自動月台閘門，便必須先行在月台安裝月台踏板系統，以減低乘客上落車時踏進月台空隙的風險。因此，合併前的九廣鐵路公司決定首先研究在空隙較闊的車站月台加裝月台踏板的成效。月台踏板的設計及運作必須與列車訊號系統連接，當列車進入月台後車門開啟前會自動伸出，當車門關上後及列車駛離月台前，踏板會自動收回月台內，以確保乘客安全。月台踏板系統是全新的系統，以往從未曾在香港使用。其實，國際上其他鐵路系統使用月台踏板的情況，亦甚為罕見，故此港鐵公司有需要為東鐵線研製一套適合的月台踏板系統，並在行車時間內在月台進行實地試驗，以測試效果。

試驗計劃在羅湖站分3個階段進行。在第一階段，港鐵公司在羅湖站三號及四號月台各一個上落車位置安裝月台踏板，作初步機械試驗。第二階段試驗是在三號及四號月台共10個上落車位置測試月台踏板與訊號系統一起運作的效果。在最後階段，港鐵公司在羅湖站4個月台共98個月台空隙較闊的上落車位置安裝月台踏板，在列車提供服務期間進行功能及可靠性測試(例如測試月台踏板是否有根據要求在每一次伸出及收回以縮減月台空隙，以及測試月台踏板系統運作時的故障率)，並收集測試數據，以便評核系統效能。整個試驗計劃在2008年7月開始，並於去年年底完成。

月台踏板系統有需要與鐵路其他系統緊密配合，包括訊號系統、列車控制系統等。基於安全考慮，當列車到站停定後，月台踏板會從月台邊緣伸出，在系統確定踏板已經伸出後，列車才會開門；乘客上落完畢後，車門會先穩妥關上，然後月台踏板才會開始收回。系統確定整個程序完成後，列車才會離開。試驗期間，港鐵公司發現由於月台踏板系統與各個鐵路系統之間的信息溝通必須重複核證，導致列車停站時間及整體行車時間延長。港鐵公司現正整理及分析最後階段的測試數據，以評核系統的效能及對行車的影響。

我們瞭解市民對於安裝自動月台閘門的訴求，但在任何鐵路系統上安裝的設施，必須兼顧鐵路服務運作安全及對鐵路服務的影響。我們會繼續與港鐵公司密切跟進對月台踏板系統試驗計劃的檢討。

附表

港鐵月台幕門玻璃事故
(2006年至2010年1月)

日期	地點	玻璃損壞情況	成因
2006年6月18日	機場站	裂痕	人為因素
2006年10月6日	油麻地站	碎裂	人為因素
2006年11月27日	將軍澳站	碎裂	含有雜質
2007年1月12日	石硤尾站	裂痕	人為因素
2007年3月22日	中環站	裂痕	人為因素
2007年10月18日	金鐘站	裂痕	人為因素
2008年4月21日	調景嶺站	碎裂	含有雜質
2009年4月11日	青衣站	裂痕	人為因素
2010年1月27日	筲箕灣站	碎裂	含有雜質

鄭家富議員：主席，主體答覆的最後部分正正就是關於我們期待已久的月台踏板系統。這系統已經試驗了接近兩年，但我們現在得到的答案仍只是說，港鐵公司正在整理最後階段的測試數據，以及有關運作可能導致行車時間延長。

主席，大家其實也明白，有關運作必然造成或多或少的影響。我想問一問局長，為了加快在東鐵及馬鐵沿線車站安裝月台幕門，對於你提及一些彎位較大的車站，你會否押後一些才處理，即當局繼續研究如何在這些車站安裝月台踏板系統，但對於一些弧度較小、月台基本上是直線的車站，你會否考慮運用現有技術先行在這些車站裝設月台幕門，然後盡量加快完成月台踏板系統的研究，將兩方面工作一併進行，以免再有多人無辜跌落路軌，或以此作為一種自殺途徑？

運輸及房屋局局長：主席，我們明白及理解議員的關注，而我們亦盡量希望在這方面作出提升安全的措施。我很多謝議員理解到，這項月台踏板系統是要香港自行研發的，而世界上亦沒有任何標準可供我們很容易地借用和立即採納。

我們曾經與港鐵公司反覆研究此事，最終仍是認為月台踏板和幕門是要以一個系統的形式運作，而非各自單獨運作。這就是當時的測試為何除了機械測試外，還要和其他系統，例如訊號系統一起運作，以及測試其可靠性，因為幕門不可以單獨運作，而是要與月台踏板系統，以及其他訊號和行車系統配合運作。正如我剛才花了一些篇幅來解釋車門開關與月台踏板之間的運作，就是月台踏板要先確定是伸出或收回，而司機在行車時要收到訊號，列車也要收到訊號才開門或關門；否則，便有可能出現乘客誤以為有踏板而踏空的情況。

基於這些原因，幕門系統和月台踏板系統必須與整個訊號系統一同研發和測試。我們其實亦曾考慮可否如議員所說，分階段先做某部分的工作，但發現在系統的實際運作和整體安排上並不可行。

張學明議員：主席，局長在主體答覆提及港島線、觀塘線和荃灣線的月台幕門安裝工程比預期提前了1年完成，我為此感到高興，亦相信廣大市民也樂見其成。但是，正如有同事剛才提到，在相關工程完成後，東鐵線又怎樣處理呢？政府分3階段進行了研究，並於去年年底完成整項研究。我想問局長，在完成研究報告後，需時多久就研究結果進行評估？局長可否就何時開始進行東鐵線的月台幕門安裝工程，提供一個較確實的時間表，以解決東鐵沿線市民的困擾？

運輸及房屋局局長：主席，我們現時已完成有關測試，並正就測試結果進行評估，相信在未来一段時間便會有結論，特別是在系統的效能和對穩定性的影響方面。我們在現階段仍未有任何報告可以公布。但是，我們明白市民對這方面的訴求，並會積極跟進。我們現時要確定的，不單是月台踏板可以在機械上達到伸縮的效果——這方面並無多大困難——而是該月台踏板系統與訊號系統一同運作的可靠性、故障率，或在不同天氣情況下的表現，以致它日後成為整條東鐵線的其中一個恆常系統的運作情況。我們現時正就這些方面進行評估，待有關資料備妥後，我們便會向立法會匯報，與各議員研究下一步的工作。

何鍾泰議員：東鐵線車站月台空隙的問題，事實上並非容易解決的問題。局長也提到，安裝月台幕門或閘門涉及結構或通風系統等的改動，屬於複雜的工程問題。局長剛才提到，似乎沒有其他地方安裝同類型月台踏板的成效數據可作參考。我想問局長，在這情況下，除了剛才提及在進行測試時關注的可靠性外，當局有否考慮更重要的一點，便是月台踏板的耐用性，因為普通月台幕門或閘門是橫向開關的，除了有人碰撞外，便沒有其他東西對其造成壓力。但是，就月台踏板而言，由於港鐵乘客人數眾多，乘客上落車時月台踏板須經常承受很大壓力，日子久了，可能會影響其耐用性。所以，除了可靠性外，耐用性亦十分重要。如果月台踏板真的出現故障，例如在伸出後不能收回，或有其他狀況，便可能造成危險。這是否要進行長時間測試的原因之一呢？

運輸及房屋局局長：主席，我們是同意議員的分析的，因為月台踏板系統的運作並非易事，當然在機械裝置上是很容易做得到的，但它要與訊號系統一同運作，當中亦關乎到議員剛才提及的可靠性問題。每當月台踏板在伸出後便會發出訊號，讓系統知道它已完成動作，而且這訊號亦必須傳送給列車車長，當他知道後才會容許列車打開車門，傳送這套循環信息的可靠性是很重要的。

第二，便是議員剛才提到耐用性的問題。我們要研究月台踏板在不同情況下的表現，例如在很多人使用的情況下故障率如何，以至我剛才提及在不同天氣情況下的運作成效如何。因此，在第三階段的試驗中，港鐵公司在羅湖站4個月台共98個月台空隙較闊的位置安裝了月台踏板，特別用來測試其功能及可靠性，我們現正分析這些數據。正如議員所說，現時並沒有任何國際標準，或在國際上已研發的同類裝置，可以很容易地供我們借鑒，或在香港立刻應用。由於這系統是須要與東鐵線的系統完全配合，我們會積極繼續跟進這方面的工作。

謝偉俊議員：主席，我早前曾參與一項活動，有機會體驗了盲人活在黑暗世界的感覺，感受到他們的無奈和猶豫。我想瞭解一下，當局在進行測試時，有否特別研究視障人士在使用月台踏板時遇到的問題？如果沒有，會否馬上進行研究？

運輸及房屋局局長：主席，月台踏板系統本身是會提升安全系數的，所以我們會積極作出跟進。議員剛才所說的，其實不單是關乎幕門或月台踏板的問題。整體而言，針對保障乘客，特別是有殘疾的乘客，港鐵公司訂有一系列安全措施，例如一些與現行國際標準看齊的措施，在港鐵範圍內均有應用，包括在月台邊緣劃上黃線、在列車入站時作出廣播、安裝閉路電視監察月台情況，以及特別在繁忙時間安排額外人手於月台協助有特別需要的乘客等。我們除了會繼續執行這些措施外，亦會不時研究有否其他可以改善的地方。港鐵公司每季均會出席由運輸署主持的“殘疾人士使用公共交通工具工作小組”會議，瞭解他們在實際使用設施方面的意見。我們很樂意瞭解他們的需要，並且作出改進。

主席：最後一項補充質詢。

鄭家富議員：主席，主體答覆的附表顯示，將軍澳站曾於2006年發生月台幕門玻璃碎裂的事故，成因是玻璃含有雜質，其後在2008年4月21日，調景嶺站亦發生月台幕門玻璃碎裂事故，其成因亦是由於玻璃含有雜質，這兩個站均是將軍澳線的車站。雖然在答覆內已指出事故原因何在，但畢竟在將軍澳線有兩個站曾發生相同事故並有相同原因，局長會否責成港鐵公司清楚檢查將軍澳線沿線各車站的月台幕門，甚至在有需要的情況下，盡快更換這些月台幕門？

運輸及房屋局局長：主席，我剛才在主體答覆已提到，月台幕門玻璃的生產及檢定程序已符合我們現時的要求。當然，無論在生產商或供應商方面，均有反覆核證此程序和進行測試，而玻璃亦會在發出證書後才出廠。此外，亦正如我在主體答覆中已提及，我們有一套很嚴謹的維修和保養程序。關於議員的提問，我們與承建商簽訂合約時，已訂立一些服務水平標準。就着這兩次事故，似乎並非由於服務水平有問題所引致。我們亦曾解釋，在玻璃的生產過程中，有天然雜質夾雜其中是無可避免的，即使經過最嚴謹的測試，可能仍會有一些雜質殘留，所以我們會繼續嚴謹地進行巡查和檢測的工作，以確保月台幕門玻璃保持良好狀態。

主席：口頭質詢到此為止。

議員質詢的書面答覆

藝術及體育發展基金

7. 霍震霆議員：主席，財政司司長在2010-2011財政年度政府財政預算案中，建議向藝術及體育發展基金注資30億元，作為種子基金(下稱“子基金”)，利用每年投資的回報，資助體育及文化藝術的長遠發展。就此，政府可否告知本會：

- (一) 子基金由哪些人士負責管理；
- (二) 如何決定子基金的投資項目；及
- (三) 立法會和相關界別會否參與監管子基金的運作；若會，將以何種形式進行監管，以及其權責範圍為何；若否，原因為何？

民政事務局局長：主席，

- (一) 藝術及體育發展基金是戴麟趾爵士康樂基金(根據《戴麟趾爵士康樂基金條例》(第1128章)成立)(“基金”)轄下的子基金。民政事務局局長獲行政長官授權負責管理子基金的運用。庫務署署長為子基金的法定受託人，負責執行子基金的投資及帳目事宜。政府按《戴麟趾爵士康樂基金條例》的規定，成立由非官方人士組成的戴麟趾爵士康樂基金投資諮詢委員會，為基金及轄下各子基金制訂投資策略及為有關投資事宜提供意見。
- (二) 基金的投資方針一向以審慎穩健為原則。目前，子基金的投資項目有定期存款及債券。政府建議的30億元注資將用作為子基金，透過每年投資的回報為基金提供具持續性的額外資源，資助體育及文化藝術的長遠發展。庫務署署長將根據民政事務局預計基金在注資後的每年撥款需要，擬定目標回報率，並向投資諮詢委員會諮詢有關的投資策略及投資項目。

- (三) 正如上文第(一)部分所述，戴麟趾爵士康樂基金投資諮詢委員會內已有非官方人士參與。此外，按《戴麟趾爵士康樂基金條例》(第1128章)第9條的規定，庫務署署長須每年將基金的帳目報表連同核數師的報告呈交立法會省覽。

中小學學位的供求情況

8. 何秀蘭議員：主席，近年學童的人口不斷下降，因而不斷有中小學停辦。然而，香港每年出生的嬰兒數目自2004年起有上升的趨勢。有評論指出，由於各區的人口增長速度不同，學生人數分布亦不平均，所以若干地區的學額出現錯配的情況，而各區的教育需求亦會隨着人口分布變化而改變。就此，政府可否告知本會：

- (一) 當局如何評估未來10年的出生率及其對中小學學位需求的影響(包括每年適齡入讀中小學一年級的新生人數，以及因應學童人數改變而有需要在各區停辦或興建的中小學數目)，以就教育資源作出妥善安排；
- (二) 當局會否檢討現時按分區學校網申請入讀中小學的辦法，並重新規劃和分配不同地區的教育資源，以應付各區因人口分布變化而改變的教育需求；及
- (三) 鑒於當局正探討協助學校透過互相協作或與大專院校或專業團體等協辦特色課程的可能性，以培養學生不同專長的能力，藉此紓緩因學童人數減少而帶來停辦學校的壓力，有關的計劃和涉及的資源的詳情為何；當局將如何進行師資培訓，以配合舉辦特色課程的需要和確保教育質素？

教育局局長：主席，

- (一) 政府統計處及跨部門人口分布推算小組分別定期更新香港的人口推算數字及分區人口推算數字，為政府在各方面的規劃工作(例如房屋、教育、社會服務和醫療服務等)提供共同基礎。

就教育方面的長遠規劃而言，教育局會參考根據該兩項推算數字而編製的有關學齡人口의推算數字，並參考目前實際已

就讀各年級的學生人數及最新的人口變化(包括內地新來港兒童人數)，以估計未來對學額和有關資源的需求。

在未來10個學年(即2010-2011至2019-2020學年)的期間內，在小學方面，6歲(即適合就讀小一)的學齡人口推算數字，預期將由2010-2011學年的51 800人逐步回升至2019-2020學年的65 800人，即增加約14 000人(增加27%)。中學方面，12歲(即適合就讀中一)的學齡人口推算數字，預期將隨早年小學學齡人口數字下跌而由2010-2011學年的69 500人逐步下降，直至2017-2018學年起將會回升至2019-2020學年的72 200人，即增加約2 700人(增加4%)。

由於推算以學齡人口為基礎，而且不論他們是否在學，所以我們不應視上述推算數字為預計學生人數。此外，不足或超過上述學齡組別的學生亦可就讀中小學，故此，實際入讀的學生人數，可能與學齡人口推算數字有出入。

此外，人口推算數字是按多項因素和假設編製而成，而在各項假設中，有關內地新來港兒童和內地婦女在港產下的嬰兒的假設，對推算結果的影響尤其重要，因為這類兒童／嬰兒的實際來港或定居的數目難以準確預測。如所作假設與實際情況不符，則推算數字會與實際數字不同。此外，分區人口推算數字亦會受房屋發展計劃的變化而可能與實際數字有出入。

由於遠期的學齡人口變化難以準確預測而興建學校則涉及重大的公共開支，因此在制訂建校計劃的時候，我們除參考學齡人口的推算數字外，亦會同時考慮其他因素，例如實際就學情況等，並不時因應當時的政策和情況，檢討和修訂建校計劃，盡量避免出現公營學位供求失衡的情況。

公營中學學位是按全港整體情況規劃。根據最新的公營中學學位供求推算，估計在未來數年全港不會出現中學學位不足的情況。因此，未來數年的中學建校項目，主要用以重建或重置設備未達今天標準的現有學校，以改善學習環境。至於小學方面，我們會密切留意各區學位供求的變化。倘若未來數年公營小學學位在個別地區可能出現短缺的時候，我們會先考慮在現有學校增設課室、循環再用合適的空置校舍等，以增加學位的供應。當這些措施仍未能滿足預計的需求時，

我們便會適時籌劃建校項目，以便在適當時候落實有關項目以應付社會對學位的需求。

基於上述原因，並由於在“中學學位分配辦法”及“小一入學統籌辦法”下，各學校開辦的中一／小一班級數目須視乎家長選擇、申請學生人數、班級結構，學校課室數目(只適用於小學)而定，我們難以預測未來10年停辦中小學的數目及所屬地區。

- (二) 在現行的小一入學統籌辦法和中學學位分配辦法下，家長在“自行分配學位”階段及“統一派位”階段甲部的“不受學校網限制的學校選擇”部分，可選擇位於任何地區的學校。只有在“統一派位”階段乙部的“按學校網的學校選擇”部分是根據學校網分配學位。

小一入學統籌辦法基本上以“就近入學”為原則，由於小一學童年紀幼小，在“統一派位”階段以校網分配學位，可以確保他們能獲派在其居所附近的學校。教育局一向有檢討小一校網的機制，每年會因應各校網最新的情況，如人口變化、學校數目、學位供求、交通情況等因素，檢討小一校網的劃分，並在有需要時作出調整。

在現行的中學學位分配辦法下，全港按地方行政分界共劃分為18個升中校網，並按照“以區為本，就近入學”的原則，盡量讓小六學生在原區升讀中學。為了讓家長有更多選擇，每個校網除本區的中學外，亦包括一些他區中學。本局已成立檢討學校網工作小組，成員包括各主要學校議會代表、家長代表、家庭與學校合作事宜委員會代表及業外人士。工作小組會根據全港各區學童的人口變化、學位供求、學校分布及交通網絡等情況，整體檢視現行升中校網的劃分及研究其長遠安排，以便於適當時候提出全盤建議，並作諮詢。

- (三) 為紓緩學童人口下降對中學持續發展的影響，其中一項建議是讓開辦有特色課程而具成效的學校繼續發展。現階段的構想是，如學校能證明本身具有提供特色課程／服務的經驗及能力，有效地照顧某些學生不同的學習及教育發展需要，我們會考慮批准這些學校繼續以“按班資助模式”運作。考慮的因素包括教師的能力及調配、學生的實際人數及未來的出路，以及有關課程的安排及認可等。我們亦會監察有關課程

的安排及提供專業意見，以保障服務質素。由於構想中的建議並沒有改變現行的資助模式，故此，政府無須投放額外資源。

為專上或大專學生而設的各項資助計劃的實施情況

9. 張文光議員：主席，就免入息審查貸款計劃、專上學生免入息審查貸款計劃，以及擴展的免入息審查貸款計劃的實施情況，政府可否告知本會：

- (一) 2005-2006學年至2009-2010學年，每年上述每項貸款計劃的申請數目及獲批貸款的數目分別為何，並按擴展的免入息審查貸款計劃申請指引內的申請資格部分所列的申請學生類別列出該計劃的數據的分項數字；
- (二) 2005-2006學年至2009-2010學年，每年上述每項貸款計劃的最高、最低、中位數及平均貸款額，以及涉及的課程分別為何；
- (三) 2009-2010學年，上述每項貸款計劃拖欠還款的貸款人數目及百分比；
- (四) 為免入息審查貸款計劃設定貸款額上限的原因為何；
- (五) 專上學生免入息審查貸款計劃和擴展的免入息審查貸款計劃不設學費貸款額上限的原因為何；會否就應否設定該等上限進行檢討；若會，詳情及時間表為何；若否，原因為何；
- (六) 會否重新檢討以各項貸款計劃的風險調整系數釐定利率的做法；若會，詳情及時間表為何；若否，原因為何；
- (七) 現時各項貸款計劃涉及的課程當中，有哪些課程是不受任何相關法例所監管或不須經香港學術及職業資歷評審局評審；
- (八) 2005-2006學年至2009-2010學年，每年經學生資助辦事處（“學資處”）監督處理申請納入“合資格課程提供者及課程名單”的課程數目，當中分別獲核准和不獲核准的課程數目，以及有關的審批準則為何；過去5個學年，每年被學資處從名單中剔除的課程數目；及

- (九) 當局有何措施確保經由學資處核准的課程的質素和該等課程不會停辦？

教育局局長：主席，政府的學生資助政策是確保學生不會因經濟困難而未能接受教育。免入息審查貸款計劃自1998-1999學年起推行，旨在向不願意或未能通過相關資助計劃入息審查的大專學生，提供另一資助途徑以便繼續進修。免入息審查貸款計劃的資助範圍其後經立法會財務委員會批准後不斷擴大。學資處現設下列3項免入息審查貸款計劃，為合乎資格的申請人提供貸款，協助他們進修：

- “免入息審查貸款計劃”(計劃A) —— 適用於合資格申請“資助專上課程學生資助計劃”、修讀由大學教育資助委員會資助院校、職業訓練局轄下香港專業教育學院、菲臘牙科醫院和香港演藝學院所開辦的政府資助專上課程的全日制學生
- “專上學生免入息審查貸款計劃”(計劃B) —— 適用於合資格申請“專上學生資助計劃”、25歲或以下修讀經本地評審全日制自資專上(學位、銜接學位和副學士學位)課程的學生
- “擴展的免入息審查貸款計劃”(計劃C) —— 適用於不受“資助專上課程學生資助計劃”及“專上學生資助計劃”涵蓋、修讀兼讀和持續進修課程的學生

有關質詢各部分的答覆如下：

- (一) 2005-2006學年至2009-2010學年，上述3項免入息審查貸款計劃每年申請貸款人數及獲批貸款人數列於附件一。
- (二) 2005-2006學年至2009-2010學年，上述3項免入息審查貸款計劃每年最高、最低、中位數和平均貸款額，以及所涉及的課程列於附件二。
- (三) 2009-2010學年，上述3項免入息審查貸款計劃的拖欠貸款人數及比率列於附件三。

(四)及(五)

現時，在3項免入息審查貸款計劃下，貸款人每個學年可獲的最高貸款額如下：

	每學年可獲的最高貸款額
計劃A	該學年應繳付的學費(2009-2010學年該計劃下合資格課程的最高應繳付學費為42,100元)
計劃B	該學年應繳付的學費(沒有上限)+生活費貸款(2009-2010學年為36,880元)+學習支出貸款(2009-2010學年為3,200元)
計劃C	全學年應繳付的學費(沒有上限)

基於計劃A和計劃B所涵蓋的均為全日制課程，因此學生每學年只能在計劃A或計劃B下就一個合資格課程提出申請。計劃C涵蓋的為持續進修課程，學生在一個學年內可就多個合資格課程向該計劃提出申請。在可行情況下，學生亦可就不同合資格課程，在同一學年向超過一項貸款計劃申請貸款。

此外，學生同一時間在不同貸款計劃下可共借取的貸款總額並不設上限。各項貸款計劃亦沒有就學生跨學年可借取貸款的課程總數及可共借取的貸款總額設定上限。

計劃B及計劃C的合資格課程皆為自資課程，學費由有關院校因應市場情況調整。為確保合資格學生不會因經濟困難而未能接受教育及鼓勵持續進修，計劃B及計劃C不設學費貸款額上限，以提供足夠的貸款供學生繳付學費。

我們將會檢討免入息審查貸款計劃的運作，研究應否設定貸款額上限、規限貸款項目(如貸款應否只供支付學費，應否同時包括學生的學習支出和生活費)及可申請貸款的課程數目等。我們剛於2010年3月15日就免入息審查貸款計劃的運作展開第一階段檢討，為公眾提供有關貸款計劃的主要資料及關注事項，並邀請公眾表達意見，為期3個月。政府會詳細考慮公眾提出的意見，以提出改善的建議。

- (六) 免入息審查貸款申請人無須經入息及資產審查，貸款無須抵押。為確保公帑運用得宜，免入息審查貸款計劃以無所損益及收回全部成本的基礎運作。免入息審查貸款利率，包含一個1.5%的風險調整利率，以彌補政府發放無抵押貸款的風險。

鑒於現時3項免入息審查貸款計劃的拖欠還款情況不同，我們接納審計署署長在2009年11月發表的第53號報告書中提

出的建議，會在檢討免入息審查貸款計劃的運作時，研究因應各項貸款計劃的不同貸款風險，為各項計劃釐定不同風險調整利率的可行性。

- (七) 計劃A的合資格課程為由8所大學教育資助委員會資助院校、職業訓練局轄下香港專業教育學院、菲臘牙科醫院和香港演藝學院開辦的全日制公帑資助專上課程；計劃B的合資格課程則為經本地評審的全日制自資專上課程。這些課程分別由具備自行評審資格的院校或香港學術及職業資歷評審局評審。

計劃C的合資格課程涵蓋範圍廣泛，包括香港公開大學和香港樹仁大學的課程、毅進計劃課程、政府資助院校及其轄下專業進修學院的公帑資助兼讀課程、法定組織開辦的課程、按《非本地高等及專業教育(規管)條例》(第493章)註冊和獲豁免註冊的課程、根據《教育條例》(第279章)註冊的學校及獲豁免註冊的學校的課程、根據《專上學院條例》(第320章)註冊的專上學院的課程、其他經學資處監督核准的課程等。合資格納入計劃C的課程無須經本地學歷評審，或為“持續進修基金”可獲發還學費的課程。

- (八) 學資處監督是根據立法會財務委員會授權按以下的準則，審批其他類別的機構和課程納入計劃C的適用範圍內：

審定認可機構的準則

提供課程的機構必須屬下列其中一類：

- (i) 註冊行業協會、專業協會、商務協會或商會。
- (ii) 與領事館或外國政府有聯繫的教育機構(如法國文化協會、英國文化協會等)。
- (iii) 根據《公司條例》(第32章)註冊，並具有最少3年提供培訓課程經驗的公司。

審定認可課程的準則

所提供的課程必須符合下述條件：

- (i) 可讓修讀人士取得或維持在受僱工作中應用的資格；

(ii) 修讀時間不少於1個月；及

(iii) 修讀人士可取得資格證明書或聽講證書。

在2005-2006學年至2009-2010學年，獲學資處監督批准及剔除的課程數目如下：

學年	批准	剔除 [*]
2005-2006	19	0
2006-2007	23	6
2007-2008	24	7
2008-2009	22	24
2009-2010 (截至2010年1月31日)	1	0

註：

* 課程被剔除是因開辦有關課程的機構停辦有關課程

- (九) 學資處在處理其他機構和課程擬獲納入計劃C的申請時，學資處會派員到訪有關機構的辦學地址，瞭解有關課程的運作及基本資料，例如學費及修讀期等。如果確認有關機構和課程已符合上文第(八)部分所訂定的準則，學資處監督便會批准有關機構和課程納入計劃C。相關的評審準則並不涉及有關機構及其開辦的課程的質素。

根據計劃C的現行貸款機制，學資處在處理免入息審查貸款申請時，一般只會審核申請人是否符合申請資格及所修讀的是否為合資格課程，有關認可培訓院校或機構及其開辦的課程的質素並非批核條件。儘管如此，學資處及教育局仍會抽樣突擊檢查一些計劃C的認可培訓院校或機構，以核對課程資料或查核貸款人的上課資料。

我們會在檢討免入息審查貸款計劃的運作時，研究應否進一步規限合資格課程的種類，包括應否引進合適的學歷評審或質素保證作為批核條件。

附件一

2005-2006學年至2009-2010學年各免入息審查貸款計劃
每年申請貸款人數及獲批貸款人數

計劃A

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
申請貸款人數	7 773	6 121	5 802	6 471	6 391
獲批貸款人數	7 739	6 074	5 778	6 452	6 259

計劃B

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
申請貸款人數	10 550	9 517	10 132	11 405	13 364
獲批貸款人數	10 437	9 402	9 989	11 175	12 976

計劃C

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
(一) 香港公開大學					
獲批貸款數目	754	596	540	446	407
(二) 香港樹仁大學					
獲批貸款數目	9	16	25	13	8
(三) 政府資助院校(包括其轄下專業進修學院)開辦的政府資助兼讀課程，或其自資開辦頒發本地學術名譽的課程，或其自資開辦培訓或發展的專上教育程度課程					
獲批貸款數目	4 445	3 614	3 168	2 699	2 268
(四) 毅進計劃課程					
獲批貸款數目	1 723	1 859	2 092	2 287	2 927
(五) 根據《非本地高等及專業教育(規管)條例》(第493章)註冊的課程和獲豁免註冊的課程					
獲批貸款數目	3 837	3 141	2 848	3 071	2 877

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
(六) 根據《教育條例》(第279章)第13(a)條註冊的學校或根據該條例第9(1)條獲豁免註冊的學校所開辦的專上課程、成人教育課程，以及持續進修和專業教育課程					
獲批貸款數目	4 305	2 677	2 881	2 059	1 782
(七) 根據《專上學院條例》(第320章)註冊的專上學院所開辦的課程					
獲批貸款數目	31	23	42	28	32
(八) 由法定組織提供或資助的培訓或發展課程					
獲批貸款數目	369	199	165	163	124
(九) 由其他機構開辦並經學資處監督核准的持續專業教育課程					
獲批貸款數目	666	409	316	363	327
綜合上述9類合資格課程／課程提供者					
獲批貸款數目	16 139	12 534	12 077	11 129	10 752

註：

就計劃C而言，學資處只就獲批核的貸款申請作統計。一般而言，如果申請人能在指定日期前遞交所需文件，其申請便會被接納。申請人如果未能在限期前遞交所需文件，學資處會視作申請人撤回申請。學資處沒有統計這些申請的類別及數目。

附件二

2005-2006學年至2009-2010學年各免入息審查貸款計劃 每年最高、最低、中位數和平均貸款額

計劃A

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
最高貸款額(元)	42,100	42,100	42,100	42,100	42,100
最低貸款額(元)	2,690	2,800	3,970	2,230	3,320
貸款中位數額(元)	42,100	42,100	42,100	42,100	42,100
平均貸款額(元)	34,521	34,334	34,937	35,541	35,572

計劃B

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
最高貸款額(元)	95,000	102,100	109,310	145,385	120,080
最低貸款額(元)	3,000	2,000	2,000	1,916	1,080
貸款中位數額(元)	45,000	45,000	45,702	57,000	50,000
平均貸款額(元)	48,376	50,189	51,809	57,621	55,432

計劃C

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
(一) 香港公開大學					
最高貸款數額(元)	96,300	98,800	105,445	114,000	66,080
最低貸款數額(元)	3,900	2,300	2,100	3,060	4,050
貸款中位數額(元)	18,150	18,800	21,955	18,200	18,900
平均貸款數額(元)	21,459	24,883	27,389	21,592	22,359
(二) 香港樹仁大學					
最高貸款數額(元)	45,000	45,000	49,000	49,000	49,000
最低貸款數額(元)	22,500	16,800	16,800	16,800	16,800
貸款中位數額(元)	42,000	45,000	45,000	22,500	19,800
平均貸款數額(元)	41,111	38,750	43,200	30,000	26,250
(三) 政府資助院校(包括其轄下專業進修學院)開辦的政府資助兼讀課程，或其自資開辦頒發本地學術名譽，或其自資開辦培訓或發展的專上教育程度課程					
最高貸款數額(元)	260,000	318,000	280,400	561,600	400,140
最低貸款數額(元)	1,050	1,610	2,080	2,460	2,200
貸款中位數額(元)	27,000	30,600	34,500	32,760	40,000
平均貸款數額(元)	32,436	34,449	37,150	36,532	44,603
(四) 毅進計劃課程					
最高貸款數額(元)	28,000	28,000	28,000	29,500	29,500
最低貸款數額(元)	2,400	2,500	2,500	1,375	2,750
貸款中位數額(元)	26,000	28,000	28,000	27,500	29,500
平均貸款數額(元)	21,892	21,824	21,993	21,780	25,036

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
(五) 根據《非本地高等及專業教育(規管)條例》(第493章)註冊的課程和獲豁免註冊的課程					
最高貸款數額(元)	300,000	393,750	348,000	620,000	433,400
最低貸款數額(元)	3,000	3,000	4,000	3,919	5,000
貸款中位數額(元)	37,500	42,000	45,000	49,000	52,500
平均貸款數額(元)	40,193	44,368	47,363	51,359	54,310
(六) 根據《教育條例》(第279章)第13(a)條註冊的學校或根據該條例第9(1)條獲豁免註冊的學校所開辦的專上課程、成人教育課程，以及持續進修和專業教育課程					
最高貸款數額(元)	73,200	120,000	120,000	120,000	120,000
最低貸款數額(元)	2,000	4,780	3,145	2,750	3,980
貸款中位數額(元)	18,800	22,000	30,000	33,000	36,000
平均貸款數額(元)	22,499	25,446	38,205	33,455	34,714
(七) 根據《專上學院條例》(第320章)註冊的專上學院所開辦的課程					
最高貸款數額(元)	45,980	48,000	48,000	49,500	52,200
最低貸款數額(元)	2,600	4,800	17,850	8,280	10,875
貸款中位數額(元)	39,000	48,000	48,000	42,000	44,890
平均貸款數額(元)	36,774	40,000	41,190	39,286	41,875
(八) 由法定組織提供或資助的培訓或發展課程					
最高貸款數額(元)	44,925	38,500	43,680	43,680	39,000
最低貸款數額(元)	2,800	3,644	5,350	3,150	2,800
貸款中位數額(元)	20,520	17,885	19,980	20,860	20,860
平均貸款數額(元)	20,407	18,794	21,818	21,779	21,935
(九) 由其他機構開辦並經學資處監督核准的持續專業教育課程					
最高貸款數額(元)	98,000	72,800	73,560	73,560	73,560
最低貸款數額(元)	4,000	3,400	4,250	4,450	4,450
貸款中位數額(元)	35,000	21,900	23,996	29,300	31,100
平均貸款數額(元)	38,378	24,205	24,462	33,196	35,688
綜合上述9類合資格課程／課程提供者					
最高貸款數額(元)	300,000	393,750	348,000	620,000	433,400
最低貸款數額(元)	1,050	1,610	2,080	1,375	2,200
貸款中位數額(元)	26,000	28,000	28,000	29,500	29,800
平均貸款數額(元)	29,975	32,117	36,233	36,095	38,838

2005-2006學年至2009-2010學年各免入息審查貸款計劃
每年最高和最低貸款額涉及的課程

計劃A

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
最高貸款額	大學教育資助委員會或公帑資助的學位或以上課程				
最低貸款額	幼兒教育高級文憑課程	土木工程高級文憑課程	理學士(言語及聽覺科學)課程	環境及安全科學高級文憑課程	護理學高級文憑課程

計劃B

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
最高貸款額	社會工作副社會科學學士課程	副學士學位課程	副學士學位課程	應用科學(榮譽)理學士(能源及環境)課程	工商管理(榮譽)學士課程
最低貸款額	工商管理副學士課程	商學(電腦及互聯網科技)副學士課程	護理學榮譽學士(普通科)課程	網絡及系統管理副理學士課程	互聯網科技榮譽電腦學學士課程

計劃C(綜合9類合資格課程／課程提供者的學生)

	學年				
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010 (截至2010年1月31日)
最高貸款額	行政管理人員工商管理碩士課程				
最低貸款額	商業資訊系統學證書課程	工商管理證書課程	屋宇裝備技工證書課程	毅進(兼讀)課程	商業設計高級文憑課程

附件三

2009-2010學年各免入息審查貸款計劃
拖欠還款人數及比率

	2009-2010學年 (截至2010年1月31日)		
	計劃A	計劃B	計劃C
拖欠還款人數	2 289	1 993	10 091
拖欠比率	9.84%	12.68%	18.11%

計劃C —— 分項數字

	2009-2010學年 (截至2010年1月31日)
(一) 香港公開大學	
拖欠還款人數	676
拖欠比率	20.81%
(二) 香港樹仁大學	
拖欠還款人數	33
拖欠比率	25.19%
(三) 政府資助院校(包括其轄下專業進修學院)開辦的政府資助兼讀課程，或其自資開辦並頒發本地學術名譽，或其自資開辦培訓或發展的專上教育程度課程	
拖欠還款人數	1 359
拖欠比率	11.37%
(四) 毅進計劃課程	
拖欠還款人數	1 412
拖欠比率	18.29%
(五) 根據《非本地高等及專業教育(規管)條例》(第493章)註冊的課程和獲豁免註冊的課程	
拖欠還款人數	1 661
拖欠比率	13.14%
(六) 根據《教育條例》(第279章)第13(a)條註冊的學校或根據該條例第9(1)條獲豁免註冊的學校所開辦的專上課程、成人教育課程，以及持續進修和專業教育課程	
拖欠還款人數	4 511
拖欠比率	28.58%

	2009-2010學年 (截至2010年1月31日)
(七) 根據《專上學院條例》(第320章)註冊的專上學院所開辦的課程	
拖欠還款人數	7
拖欠比率	11.86%
(八) 由法定組織提供或資助的培訓或發展課程	
拖欠還款人數	302
拖欠比率	22.08%
(九) 由其他機構開辦並經學資處監督核准的持續專業教育課程	
拖欠還款人數	724
拖欠比率	25.77%

註：

貸款人可涉及在多於一筆貸款或多於1個類別的貸款拖欠還款。

法定假日的安排

10. 李華明議員：主席，根據《僱傭條例》(第57章)(“條例”)，當農曆年初一適逢星期日，僱員須在農曆年初一的前一天(即星期六)獲僱主給予法定假日。然而，有不少市民表示，該條文令響應政府的呼籲而實施5天工作周的公司及機構的僱員變相少了1天假期。據報，行政長官早前表示會就此事進行研究。就此，政府可否告知本會：

(一) 是否已開展修訂法例的研究工作；若然，工作的進展為何；若否，原因為何；及

(二) 政府有否初步構思最早可於何時將該法例修訂建議提交立法會討論和審議；若有，詳情為何；若否，原因為何？

勞工及福利局局長：主席，根據條例，僱員可在條例指定的日子享有法定假日。條例訂明，如農曆年初一至年初三(均屬法定假日)適逢星期日，則以農曆年初一的前一天為法定假日。這規定與《公眾假期條例》(第149章)一致，即農曆年初一至年初三(均屬公眾假期)如適逢星期日，則以農曆年初一的前一天為公眾假期。

上述在《僱傭條例》及《公眾假期條例》下有關農曆年初一至年初三適逢星期日的安排由1982年起開始實施，原因是考慮到當時有意見(尤以女性僱員而言)認為，於農曆年三十放假，可以方便僱員按中國人傳統為家人準備晚餐團年，以及與家人一起享受一年中最重要的相聚時刻。

我們明白勞工政策須與時並進，故此，因應社會環境的轉變及經濟的發展，政府一直有檢討現行勞工法例。下一次根據《僱傭條例》及《公眾假期條例》而須提前以星期六作為法定假日及公眾假日的情況會在2013年才出現，政府會在這期間作出仔細研究，並在適當時候徵詢持份者和立法會的意見。

在公眾游泳池、泳灘及水上活動中心發生的意外事故

11. 潘佩璆議員：主席，政府可否告知本會：

- (一) 過去5年，每年分別有多少宗在公眾游泳池、泳灘及水上活動中心的服務時間內發生遇溺、遇溺死亡及因其他意外事故死亡的個案，並按地點、傷亡人士的性別及年齡組別(18歲或以下，19歲至45歲及65歲或以上)列出分項數字；及
- (二) 在第(一)部分的個案中，分別因場地設施問題及場地管理問題導致出錯而造成意外死亡的個案宗數，當中涉及的賠償金額為何？

民政事務局局長：主席，

- (一) 康樂及文化事務署(“康文署”)管理全港共37個公眾游泳池和41個憲報公布的公眾泳灘。除了9個因水質欠佳而暫停開放的泳灘外，其餘32個公眾泳灘及37個公眾游泳池均在開放期間提供救生服務。有關過去5年每年於公眾游泳池及公眾泳灘發生的拯救事件、溺斃事件及因其他意外事故死亡的事件按遇事者的性別及年齡組別資料表列於附件一至三。

康文署轄下5個水上活動中心及3個有游泳池的度假營在過去5年均沒有遇溺或死亡個案發生。

- (二) 在上述的個案中，沒有因場地設施問題及場地管理問題導致出錯而造成意外死亡的個案。

附件一

過去5年於公眾游泳池／泳灘發生的拯救事故統計 (以遇事者性別及年齡資料計算)

游泳池

年齡	2005年			2006年			2007年			2008年			2009年			5年合計		
	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)
18歲或以下	48	16	64	49	18	67	37	27	64	92	27	119	11	45	56	237	133	370
19歲至45歲	14	20	34	19	14	33	15	24	39	17	21	38	16	7	23	81	86	167
65歲或以上	2	3	5	2	3	5	5	2	7	3	11	14	7	6	13	19	25	44
合計	64	39	103	70	35	105	57	53	110	112	59	171	34	58	92	337	244	581

泳灘

年齡	2005年			2006年			2007年			2008年			2009年			5年合計		
	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)
18歲或以下	65	50	115	56	36	92	78	25	103	37	20	57	68	34	102	304	165	469
19歲至45歲	67	32	99	21	30	51	49	19	68	25	12	37	71	33	104	233	126	359
65歲或以上	0	8	8	3	2	5	0	1	1	3	5	8	3	2	5	9	18	27
合計	132	90	222	80	68	148	127	45	172	65	37	102	142	69	211	546	309	855

註：

- (1) 拯救事故指需要救生員進行拯救行動的事故。
- (2) 康文署在2008年7月至9月期間推行免費使用康樂設施計劃，公眾游泳池的入場人次較2007年驟增，因此在泳池發生的拯救事故也較其他年份為多。

附件二

過去5年於公眾游泳池／泳灘發生的溺斃事故統計
(以遇事者性別及年齡資料計算)

游泳池

年齡	2005年			2006年			2007年			2008年			2009年			5年合計		
	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)
18歲或以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	1
19歲至45歲	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1
65歲或以上	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
合計	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1	2	1	3

泳灘

年齡	2005年			2006年			2007年			2008年			2009年			5年合計		
	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)
18歲或以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19歲至45歲	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	3	0	3
65歲或以上	0	0	0	3	0	3	1	0	1	0	0	0	0	0	0	4	0	4
合計	1	0	1	4	0	4	1	0	1	0	0	0	1	0	1	7	0	7

註：溺斃事故的分類以法醫科醫生裁定的直接死因為依據。

附件三

過去5年於公眾游泳池／泳灘發生的其他意外死亡事故統計
(以遇事者性別及年齡資料計算)

游泳池

年齡	2005年			2006年			2007年			2008年			2009年			5年合計		
	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)
18歲或以下	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
19歲至45歲	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1
65歲或以上	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	1	1	2	1	3	4	2	6
合計	1	0	1	1	0	1	1	1	2	0	1	1	2	1	3	5	3	8

泳灘

年齡	2005年			2006年			2007年			2008年			2009年			5年合計		
	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)	男	女	(小計)
18歲或以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19歲至45歲	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
65歲或以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	1	1	2

註：其他意外死亡事故指因疾病致死或死因未能確定的事故。

對付非法入侵電腦的活動

12. 李國寶議員(譯文)：主席，香港特區政府透過“數碼21”資訊科技策略積極推動數碼經濟，以及讓市民可更便捷使用政府服務。有意見認為，雖然此項政策方向受到市民歡迎，但近日有關非法入侵電腦的新聞報道令人關注連接互聯網的電腦網絡容易遭到破壞。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去3年曾制訂甚麼程序，對付非法入侵電腦的活動，以及每隔多久檢討這些程序，以確保有關程序足以防禦不斷演化的黑客威脅；及
- (二) 過去兩年有否政府電腦成為非法入侵的目標？

商務及經濟發展局局長(譯文)：主席，就李國寶議員的質詢，本人的答覆如下：

- (一) 電腦和網絡一旦連接至開放的互聯網，便有潛在成為被他人企圖非法接達(俗稱“非法入侵”)的風險。政府已制訂全面的規例、指引和程序，供各局／部門遵行，盡量將風險減至最低，以及抵禦一旦受擊的可能。這些規例、指引和程序的內容涵蓋了有關資訊科技系統和電腦的開發、操作、使用和管理等一籃子措施。我們處理的方法是以“防禦、偵測、應變和復原”為主導原則。按此，各局／部門均須指派適當人員負責資訊科技保安管理工作，並制訂機制以檢討其資訊保安事故處理程序和有關設施。

各局／部門對付資訊保安受擊和非法入侵的具體措施包括：(i)遵守有關軟件資產管理的指引和良好作業模式；(ii)安裝防火牆、抗電腦病毒軟件、入侵偵測和防禦系統，以對付保安威脅；(iii)適時更新軟件系統及最新的病毒識別碼檔案，並移除惡意軟件；及(iv)在關鍵資訊科技系統推出時進行嚴格的保安風險評估和審計，並在之後定期進行覆檢。

鑒於互聯網是開放和全球性的，要發展和維持安全的網上環境，需要政府、業界持份者、保安專家和全體市民通力合作。由政府資助成立的香港電腦保安事故協調中心負責接收保安事故報告，並協助社會各界防禦電腦保安威脅(包括電腦非法入侵)，以及在遇到保安事故後提供所需的復原支援。該中心會定期與有關持份者進行演習，以確定他們在發生網上襲擊時的應變能力。

根據既定的資訊保安管理架構，我們會不時檢討和更新適當的保安防禦措施和程序，以緊貼日新月異的技術、新訂的標準和業界的良好作業模式，確保政府資訊科技基礎設施和連接到互聯網的系統裝置均維持高度保安水平。此外，各局／部門均須定期(最少每兩年一次)進行其資訊保安風險評估和檢討有關防禦措施。

- (二) 與所有連接至互聯網的電腦一樣，政府電腦也經常收到未經確認的接達要求。儘管並非所有這類要求均與非法入侵活動有關，但當中有部分卻可能帶有非法入侵的意圖。這類要求一般會被保護政府資訊科技系統的防火牆阻隔。

在過去兩年(2008年3月至2010年2月)，各局／部門共報告了8宗有關非法入侵的事故。所有此等事故只影響網站伺服器，而沒有影響儲存了個人或敏感資料的系統。這些事故並沒有涉及資料外泄，我們也沒有接到事故對公眾構成不良影響的報告。有關方面已根據既定程序，糾正所有影響有關伺服器的問題，並加強有關伺服器的保安防禦功能。

豁免地租

13. 李慧琼議員：主席，據報，政府在過去十多年的財政預算案，均只推出寬免差餉的措施，而沒有任何寬免地租的措施。就此，政府可否告知本會：

- (一) 現時只須分別繳納地租及差餉的帳戶數目，以及須同時繳納差餉及地租的帳戶數目為何；
- (二) 現時住宅單位的平均每季應繳差餉和地租的金額分別為何；
- (三) 根據甚麼準則，以決定在過去由政府財政預算案中只推出寬免差餉的措施而沒有同時寬免地租；及
- (四) 在日後推出寬免差餉的措施時，政府會否重新考慮一併向只須繳納地租的帳戶退還地租款項？

財經事務及庫務局局長：主席，

- (一) 現時只須繳納地租的帳戶數目為139 000，而只須繳納差餉的帳戶數目則為817 000。同時須繳納差餉及地租的帳戶數目為1 494 000。
- (二) 在2010-2011年度，所有住宅單位的平均差餉額(未扣除寬減)為每季894元，而所有住宅單位的平均地租額則為每季480元。
- (三)及(四)

地租是所有業主在訂定政府土地租契時須向政府繳付的租金，以換取已批租土地的佔用或使用權。這與差餉作為一種政府稅收的性質截然不同，兩者不應相提並論。政府現時無意把對差餉作出的寬免措施伸延至地租。

購買僱員補償保險

14. 陳健波議員：主席，根據僱員補償援助基金管理局(“管理局”)的統計數字，2005年至2009年共有176宗因工受傷的僱員向管理局申請由僱員補償援助基金支付其應得補償的個案，涉及金額超過9,500萬元。該等僱員的僱主因未有購買有效僱員補償保險(下稱“勞工保險”)而未能向其支付補償。有意見認為，由於現時賠償金是從僱主購買勞工保險時繳付的“僱員補償保險徵款”中支付的，因此造成有購買勞工保險的僱

主津貼沒有購買保險的僱主，對負責任的僱主並不公平，而被揭發沒有購買勞工保險的僱主的數目，應遠低於現時沒有購買保險的僱主的實際數目。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去5年，每年因沒有按法例為其僱員購買勞工保險而被檢控的僱主人數，以及被定罪僱主的最高及最低判罰為何；
- (二) 當局在調查涉及沒有購備勞工保險的個案時，是否瞭解涉案僱主沒有購買勞工保險的原因，以及過去3年，有沒有評估現行法例對該等人士的罰則是否具足夠的阻嚇作用；及
- (三) 會否考慮修訂法例或採取措施，確保僱主遵守法例，為僱員購買有效的勞工保險；若會，詳情為何；若否，原因為何？

勞工及福利局局長：主席，根據《僱員補償條例》第40條，所有僱主必須為其僱員投購工傷補償保險，以承擔僱主在《僱員補償條例》及普通法方面的法律責任，否則不得僱用僱員從事任何工作，不論有關僱員的合約期或工作時數長短、全職或兼職、長工還是臨時工。政府非常關注僱主有否依法投購僱員工傷補償保險。就此，勞工處已採取積極措施，從執法及宣傳兩方面雙管齊下，確保僱主遵守法例的規定。質詢的答覆如下：

- (一) 過去5年(2005年至2009年)，每年因違反《僱員補償條例》第40條規定而被檢控的僱主數字，以及法庭對被定罪僱主判處的最高及最低刑罰的情況表列如下：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
被檢控僱主數目	1 073	734	974	1 096	1 211
最高罰款 (以每張定罪傳票計)	10,000元	50,000元	13,000元	10,000元	16,000元
最低罰款 (以每張定罪傳票計)	500元	500元	500元	500元	500元

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
被判處監禁刑罰的個案	1名僱主被判罰款1萬元及監禁兩個月，緩刑兩年執行	兩名僱主被判監禁。其中一名僱主被判監禁兩個月，另一名僱主則被判罰款2萬元及監禁3個月，緩刑3年執行	-	1名僱主被判監禁14天	1名僱主被判監禁7天

- (二) 根據勞工處調查違例個案的資料顯示，僱主違反《僱員補償條例》第40條的情況包括未有替臨時幫工投購工傷補償保險；未有在舊有保險單的有效期限屆滿時，及時聯絡保險公司續保保險單，以及聲稱不知道法例的規定。

現行法例訂明僱主不依法例為僱員投購工傷補償保險，一經定罪，最高可被判罰款10萬元及監禁兩年。我們認為現行的罰則已具足夠的阻嚇力。

- (三) 勞工處已採取執法及宣傳雙管齊下的措施，以確保僱主遵守法例的規定。在執法方面，勞工處的勞工督察會主動巡查工作場所，查核僱主有否為僱員投購工傷補償保險。此外，勞工處亦設有舉報熱線(2815 2200)，供僱員舉報僱主沒有投購僱員工傷補償保險的個案。勞工處會在收到舉報後，迅速對懷疑個案作出調查。在2009年，勞工督察為執行有關的法例進行了84 639次工作場所巡查，較2008年的相關巡查數字上升24%。如有足夠的證據，勞工處會向違例的僱主提出檢控。僱主沒有依法投購僱員工傷補償保險除了要面對被刑事檢控外，亦須向管理局支付附加費。附加費的金額是該名僱主其後依法補購保險時須向管理局繳交的徵款的三倍。如僱主在兩年內因再次違反《僱員補償條例》第40條而被定罪，他須繳交的附加費會倍增(即徵款的六倍)。

在宣傳方面，勞工處經常透過不同的渠道，提醒僱主履行投購僱員工傷補償保險的法定責任。我們最近亦製作了一輯電視宣傳短片，提醒僱主“依法購勞保、勞資同受保”。該宣傳短片及電台聲帶現正在電視及電台播放。其他的宣傳工作還包括在公共交通工具上刊登宣傳廣告；在主要報章及勞工處的網頁，重點講解法例的規定，以及舉辦研討會等。

當局會繼續透過嚴厲執法及廣泛宣傳，以確保僱主為僱員投購有效的工傷補償保險。

專營巴士排放廢氣

15. 甘乃威議員：主席，有關減少專營巴士的廢氣排放及造成的污染問題，政府可否告知本會：

- (一) 現時每間專營巴士公司(“公司”)轄下車隊的巴士數目，並按巴士所符合的廢氣排放標準列出分項數字；
- (二) 過去5年，每間公司更換的舊巴士數目，更換巴士每輛所需的費用及涉及的全部費用分別為何；該等數字與預計未來5年的相關數字如何比較；是否知悉該等公司有否確定未來5年更換巴士的時間表；若有確定時間表，詳情為何；若沒有確定時間表，原因為何；及
- (三) 有否就專營巴士所排放的廢氣所造成的污染，令本港蒙受的損失及承擔的社會成本作出研究及估算；若有，詳情為何；若否，原因為何；以及政府有何對策減低該等損失及成本？

環境局局長：主席，

- (一) 截至2009年12月底，各公司擁有的巴士按車輛廢氣排放標準分類的資料載於附件一。
- (二) 在2005年至2009年間，各公司購置新巴士及淘汰舊巴士的數目載於附件二。現時，每輛新雙層巴士及單層巴士的價格分別約為300萬及200萬港元。新購巴士的總計費用會視乎各公司所購置巴士的數目及類別而定。

各公司必須使用車齡少於18年的巴士提供專營巴士服務，並按此標準安排更換現役巴士，預期到2015年會有超過40%的現役專營巴士會被淘汰。公司須每年向運輸署呈交未來5年的計劃，當中包括購置新巴士及淘汰舊巴士的計劃。由於運輸署仍就各公司所提交的路線發展計劃諮詢有關區議會，然後須與各公司進行商討，並可能對路線發展計劃作出修訂，而公司亦須考慮相關因素，因此現階段未能提供有關各公司未來購買及淘汰巴士的詳情。

- (三) 根據檢討空氣質素指標顧問研究的估計，淘汰所有歐盟前期、歐盟I期和歐盟II期的商用車輛，當中包括專營巴士，可帶來的經濟效益(包括減少患病和減少早逝人數所節省的醫療費用，以及減少在職人士因患病而引致生產力的損失等)約為243億元，但我們沒有特別為淘汰專營巴士而作的估計數據。

為推動使用環保巴士，政府已在所有巴士專營權加入一項條款，規定公司在訂定新購巴士的規格時，須採用市場上已有並已獲肯定的最新環保技術。政府亦一直推動公司調派更多較環保巴士於繁忙走廊行駛。截至2009年12月，所有行駛怡和街、92%或以上行走軒尼詩道和彌敦道，以及83%或以上行走金鐘道和德輔道中的巴士已符合歐盟II期或更高的廢氣排放標準。

此外，運輸署亦一直與公司研究透過取消、合併、縮短巴士路線和調整班次等，以減少尤其是在繁忙道路行走的巴士班次，以改善交通和環境。按照現時專營巴士的車齡分布，預計所有歐盟前期及歐盟I期的巴士，分別將會在2012年及2015年或以前退役；而歐盟II期巴士則將會在2019年或以前退役。

我們一直與公司研究減少專營巴士廢氣排放的方法，包括加快巴士替換計劃、重整巴士路線、設立巴士低排放區、研究為歐盟II期及III期巴士安裝減少氮氧化物排放的選擇性催化還原器裝置等。此外，財政司司長在最近發表的財政預算案建議設立3億元綠色運輸試驗基金，首先會接受公共運輸營運者，包括公司，申請試驗綠色運輸科技，以減少路邊空氣污染。

附件一

截至2009年12月底，各公司擁有的巴士按車輛廢氣排放標準分類如下：

	九龍巴士 (一九三三) 有限公司	城巴有限 公司 (專營權 一) ^註	新世界 第一巴士 服務有限 公司	龍運巴士 有限公司	城巴有限 公司 (專營權 二) ^註	新大嶼山 巴士 (一九七三) 有限公司	總數
歐盟前期	300	44	32	2	0	0	378
歐盟I期	938	309	86	0	4	0	1 337
歐盟II期	1 486	368	475	136	168	35	2 668
歐盟 III 期	1 100	10	74	18	0	54	1 256
歐盟 IV 期	55	28	38	11	0	15	147
總數	3 879	759	705	167	172	104	5 786

註：城巴有限公司(專營權一)指該公司持有在港島和過海隧道提供巴士服務的專營權；
城巴有限公司(專營權二)指該公司持有在北大嶼山和赤鱗角機場提供巴士服務的專營權。

附件二

各公司在2005年至2009年購置新巴士的數目

公司	總數 ^註
九龍巴士(一九三三)有限公司	279
城巴有限公司(專營權一)	41
新世界第一巴士服務有限公司	38
龍運巴士有限公司	29
城巴有限公司(專營權二)	22
新大嶼山巴士(一九七三)有限公司	27
總數	436

各公司在2005年至2009年淘汰舊巴士的數目

公司	總數 ^註
九龍巴士(一九三三)有限公司	549
城巴有限公司(專營權一)	43
新世界第一巴士服務有限公司	54
龍運巴士有限公司	5
城巴有限公司(專營權二)	14
新大嶼山巴士(一九七三)有限公司	10
總數	675

註：按運輸署巴士車輛登記資料。

《殘疾人權利公約》

16. 劉慧卿議員：主席，中央政府於2007年3月簽署的《殘疾人權利公約》（“《公約》”）於2008年8月31日生效，並適用於香港特別行政區。就此，行政機關可否告知本會，自公約生效至今，有否採取新的行動和措施，“促進、保護和確保所有殘疾人充分和平等地享有一切人權和基本自由”，以及當中有否包括：

- （一） 根據《公約》第4(1)(3)條的規定，“在一切政策和方案中考慮保護和促進殘疾人的人權”；
- （二） 根據《公約》第9條的規定，為殘疾人士提供無障礙通道及設施；及
- （三） 根據《公約》第27條的規定，改善殘疾人士的就業機會；

若有採取新的行動和措施，詳情(包括每項行動及措施獲分配的資源)為何；若否，原因為何？

勞工及福利局局長：主席，發展殘疾人士的能力，實現一個無障礙的環境，讓殘疾人士在社交生活和個人成長方面均能達致全面參與和享有平等機會，是香港康復政策的一貫目標，亦是聯合國《公約》的精神和核心價值。推廣及落實《公約》是一項持續的行動，亦是延續香港康復服務向前發展的方向。我們會繼續與康復諮詢委員會、平等機會委員會、殘疾人士團體和社會各界合作，以確保符合《公約》要求，維護殘疾人士在《公約》下所享有的權利。就劉慧卿議員的質詢，現答覆如下：

- （一） 政府當局通過法律、政策及公眾教育，以保護和促進《公約》下殘疾人士的權利。

立法框架方面，《基本法》及《人權法案》清楚訂明所有人士，包括殘疾人士應享的權利。現行的《殘疾歧視條例》已保障個人免因其殘疾而受到歧視，而《精神健康條例》亦保障精神病人的權益。平等機會委員會作為《殘疾歧視條例》的法定執行機關，負責確保殘疾人士應有的權利得到保障。

政策方面，勞工及福利局（“勞福局”）一直促請所有政府政策局和部門，認真檢討所負責範疇的政策和措施，並在有需

要時採取適當措施確保遵守《公約》的規定。事實上，《公約》在香港特區生效後一年多，有不少政策和措施，已按《公約》的種種規定繼續向前推展，例如《設計手冊：暢通無阻的通道2008》（“《設計手冊2008》”）已於2008年12月1日生效，為提供無障礙設施訂立更高的標準，而為更切合特殊學校學生的實際需要，教育局也會由2010-2011學年開始逐步推行延長學習年期的改善措施，各項康復服務亦持續有所提升。此外，我們會繼續透過為各級公務員提供持續的培訓和推廣活動，致力確保所有政策局和部門清楚認識在制訂政策和推行計劃時，必須充分考慮《公約》的規定。

公眾教育方面，因應《公約》在港生效，由2009-2010年度起，勞福局已大幅增加公眾教育活動的經費，由往年的二百多萬元增至一千二百多萬元，以推廣《公約》的精神和核心價值。康復諮詢委員會正協助政府推廣《公約》和監察其在港的實行情況，並積極推動殘疾人士、康復界、商界、地區團體、政府部門和社會大眾，一同籌劃和參與有關的公眾教育活動。勞福局在2009-2010年度，資助各非政府組織和機構舉辦了共34項以“全方位推廣《殘疾人權利公約》精神，跨界別齊建平等共融社會”為主題的公眾教育活動，向社會各階層推廣無障礙和傷健共融的信息。

- (二) 為落實《公約》第9條下有關無障礙通道及設施的規定，政府當局會按香港康復計劃方案的策略發展方向，繼續建設及改善無障礙環境。因應社會環境和公眾訴求的改變及建築科技的提升，政府當局於2008年12月1日已實施經修訂的《建築物(規劃)規例》第72條，頒布新的《設計手冊2008》，進一步改進有關設計的規定。

政府新建或改建的建築物方面，所有在2008年12月1日後興建或改建的政府建築物項目，不但全部均須符合《設計手冊2008》下的規定，更盡量達致比法例規定更高的標準。建築署亦已設立一套設計評審機制，確保所有新項目在設計初期，已充分考慮暢道措施。

現有政府建築物方面，建築署每年均會因應康復諮詢委員會無障礙小組的建議，為較多殘疾人士進出的現有政府建築物，提升無障礙設施。自2000年起，已改善了147幢政府大廈的通道設施，總開支達7,200萬元。

個別的政府部門和各公營機構亦會在其管理的場所進行改善工程，提升無障礙設施。例如，自2006年起，康樂及文化事務署已完成133項文娛康樂場所的改善計劃，包括2009東亞運動會的12個比賽場地，並會再推行40項新計劃和改善計劃，為殘疾人士提供合適的通道和設施。

在公共屋邨方面，自2002年起，房屋署已在其新建樓宇採用“通用設計”概念，為不同類別的租戶，包括長者和殘疾人士，提供安全及便利的居住環境。此外，房屋署亦已開展了分階段的大廈改善工程，以改善無障礙通道設施。現時，全港約有150個租住屋邨已完成了有關的改善工程。

康復諮詢委員會轄下的康復服務公眾教育小組委員會自2003年起一直以“構建共融和無障礙社會”為每年公眾教育活動中心主題之一，致力向廣大市民宣揚“無障礙環境”對殘疾人士的重要性。康復諮詢委員會亦在2008年5月至2009年1月在拜訪18區區議會推廣《香港康復計劃方案》期間，籲請區議會協助在區內推廣和建設無障礙設施。來年，康復諮詢委員會將繼續以建設無障礙環境為公眾教育的其中一個重點。

- (三) 為落實《公約》第27條下有關殘疾人士就業的規定，政府會按香港康復計劃方案的策略性發展方向，繼續提供適切的訓練和就業支援，以及推廣殘疾人士的工作能力，以促進他們的就業機會。

在政策的層面，我們致力推動政府部門、資助機構和法定團體，根據他們的工作性質和規模，制訂合適的聘用殘疾人士的政策和措施，藉以加強殘疾人士的就業機會。

在職業康復訓練方面，政府透過職業訓練局的技能訓練中心、僱員再培訓局的再培訓計劃、社會福利署(“社署”)的職業康復服務及勞工處的就業支援服務，為殘疾人士裝備在公開市場應聘所需具備的工作技能和溝通技巧。為加強社署提供的職業康復服務，財政司司長於2010-2011年度的財政預算案中撥款1,679萬元，增加160個新的日間訓練名額和100個職業康復名額，連同已預留的經常性撥款，預計2010-2011年度將可增加共290個日間訓練及420個職業康復服務名額。

社署的創業展才能計劃則透過成立社會企業來協助殘疾人士就業。截至2009年10月，計劃已批出三千二百多萬元的撥款供非政府機構開辦56家小型企業。共創造了468個就業機會予殘疾人士。

勞工處的展能就業科已於2009年6月加強“就業展才能計劃”，透過提高向僱主發放的工資津貼金額(由每月3,000元提高至4,000元)及延長津貼的發放期(由3個月延長至6個月)，鼓勵僱主提供試工機會予殘疾人士，以加深僱主對殘疾人士工作能力的認識，從而協助他們公開就業。

過去兩年，康復諮詢委員會均以“促進殘疾人士就業”作為公眾教育的宣傳重點，並推展一系列新措施向不同界別推介殘疾人士的工作能力和各政府部門與康復機構為促進殘疾人士就業而提供的支援服務。這些措施已普遍得到社會福利機構、區議會和商界的正面回應，例如有更多社會福利機構響應制訂僱用殘疾人士的非強制性指標和有關的政策。不少區議會籌辦推廣聘用殘疾人士的活動；一些商業機構亦透過有關政府部門和機構聘用殘疾人士和更廣泛地購買殘疾人士製造的產品；一些商界人士和社區團體則與政府和非政府機構合作，協助殘疾人士創業。可見這些工作已漸見成效。

本港專上教育的國際化程度

17. 葉劉淑儀議員：主席，政府在2007年提出將香港發展為區域教育樞紐，並致力吸引更多優秀的非本地學生來港升學。此外，大學教育資助委員會(“教資會”)將從自2009-2010學年起分階段向受其資助的院校提供的800個新增的研究院研究課程學額中，撥出約400個學額用作開展由研究資助局(“研資局”)推行的香港博士研究生獎學金計劃，以吸引世界各地優秀的研究生到香港院校就讀博士研究生課程。據教資會的資料顯示，研資局在報名截止日期收到約3 000宗申請。關於本港專上教育的國際化程度，政府可否以表列形式提供以下數據：

- (一) 按就讀科目劃分，上述計劃的申請學生的分項人數，以及來自已發展國家(例如英國、美國、加拿大及澳洲等)的申請學生數目；及

- (二) 現正在港就讀的博士生及本科生分別的人數，並分別按該兩類學生是否本地學生、他們的國籍和就讀科目列出分項人數？

教育局局長：主席，

- (一) 香港博士研究生獎學金計劃共收到2 996份申請，按就讀科目劃分的申請學生分項人數載列於附件一。

香港博士研究生獎學金計劃共收到來自100個國家／經濟體的申請。在已遞交的申請中，屬已發展國家／經濟體的共有189份，佔申請總數6.3%。詳細數字載列於附件二。

- (二) 就讀教資會資助課程的本地和非本地博士研究生的出生地區和就讀科目資料表列於附件三。

就讀教資會資助課程的本地和非本地本科生的出生地區和就讀科目資料表列於附件四。

附件一

香港博士研究生獎學金計劃
按就讀科目劃分的申請宗數

生物及醫學		
生物科學	315	
醫科、牙科及護理科	254	
小計	569	(19%)
工程學		
土木工程、測量及建造工程	168	
電腦科學及資訊科技	257	
電機及電子工程	302	
機械、生產及工業工程	181	
小計	908	(30%)
自然科學		
化學工程	54	
自然科學	284	
數學	70	
小計	408	(14%)

人文學科、社會科學及商科		
社會科學	194	
商科	381	
文科及語文	264	
教育	79	
法律、建築、城市規劃及其他專業和職業科目	193	
小計	1 111	(37%)
總計	2 996	(100%)

附件二

香港博士研究生獎學金計劃
按國家／經濟體劃分的申請宗數

申請人來自的 已發展國家／經濟體 ^註	申請宗數	佔總數比例(%)
新加坡	29	1.0
台灣	26	0.9
美國	21	0.7
德國	18	0.6
英國	15	0.5
南韓	12	0.4
法國	10	0.3
加拿大	9	0.3
澳洲	8	0.3
意大利	7	0.2
荷蘭	5	0.2
捷克	5	0.2
芬蘭	4	0.1
斯洛伐克	4	0.1
比利時	3	0.1
希臘	3	0.1
日本	3	0.1
西班牙	2	0.1
奧地利	1	0.0
丹麥	1	0.0

申請人來自的 已發展國家／經濟體 ^註	申請宗數	佔總數比例(%)
愛爾蘭	1	0.0
葡萄牙	1	0.0
瑞典	1	0.0
總數	189	6.3

註：列表中的國家／經濟體是國際貨幣基金組織(IMF)所定義的“先進經濟體”(資料來源：《世界經濟展望》，IMF，2009年10月)

附件三

就讀教資會資助課程的
本地和非本地博士研究生人數(人數)
(2009-2010學年)

出生地區	學生人數	
本地	1 177	(27.2%)
非本地	3 148	(72.8%)
中國內地	2 952	(68.3%)
亞洲其他地區	114	(2.6%)
其他地區	82	(1.9%)
總計	4 325	(100.0%)

主要學科類別	本地生	非本地生
醫科、牙科和護理科	231 (19.6%)	396 (12.6%)
理學科	304 (25.8%)	905 (28.7%)
工程科和科技科	247 (21.0%)	1 054 (33.5%)
商科和管理科	35 (3.0%)	177 (5.6%)
社會科學科	125 (10.6%)	317 (10.1%)
文科和人文學科	150 (12.7%)	188 (6.0%)
教育科	85 (7.2%)	111 (3.5%)
總計	1 177 (100.0%)	3 148 (100.0%)

註：

- (1) 2009-2010學年學生人數為臨時數字。
- (2) 博士研究生人數只包括在一般修業期內受教資會資助的學生人數。
- (3) 出生地區指非本地學生的國籍。
- (4) 由於一些教資會資助課程被納入多於一個學科類別，這些課程的學生人數是按比例計算於有關學科類別內。因此，一些學科類別的學生人數為小數數值。在上表中，小數值均已約為整數，故此數字加起來可能與相對的總計略有出入。

附件四

就讀教資會資助課程的
本地和非本地本科生人數(人數)
(2009-2010學年)

出生地區	學生人數	
本地	51 419	(90.8%)
非本地	5 191	(9.2%)
中國內地	4 562	(8.1%)
亞洲其他地區	436	(0.8%)
其他地區	193	(0.3%)
總計	56 610	(100.0%)

主要學科類別	本地生		非本地生	
醫科、牙科和護理科	5 230	(10.2%)	88	(1.7%)
理學科	8 381	(16.3%)	891	(17.2%)
工程科和科技科	8 969	(17.4%)	1 100	(21.2%)
商科和管理科	11 045	(21.5%)	1 792	(34.5%)
社會科學科	7 266	(14.1%)	837	(16.1%)
文科和人文學科	7 529	(14.6%)	398	(7.7%)
教育科	2 998	(5.8%)	84	(1.6%)
總計	51 419	(100.0%)	5 191	(100.0%)

註：

- (1) 2009-2010學年學生人數為臨時數字。
- (2) 出生地區指非本地學生的國籍。
- (3) 由於一些教資會資助課程被納入多於一個學科類別，這些課程的學生人數是按比例計算於有關學科類別內。因此，一些學科類別的學生人數為小數數值。在上表中，小數值均已約為整數，故此數字加起來可能與相對的總計略有出入。

各區殘疾人士的服務需要

18. 張國柱議員：主席，政府可否告知本會：

- (一) 現時居住於每個區議會分區的殘疾人士數目；若沒有該等數據，原因為何；及
- (二) 政府現時根據甚麼準則評估各區殘疾人士的服務需要？

勞工及福利局局長：主席，就張國柱議員的質詢，現答覆如下：

- (一) 根據於2007年由政府統計處進行的“有關殘疾人士的統計調查”的結果，按居住地區劃分殘疾人士的數目如下：

居住地區 ⁽¹⁾	所有殘疾人士 (智障人士除外 ⁽²⁾)	智障人士 ⁽³⁾ (只供粗略參考)
香港島	76 100	6 100
九龍東	91 700	6 300
九龍西	35 900	2 600
新界東	64 600	6 600
新界西	93 000	9 300

註：

- (1) 由於各區議會分區的樣本數目有限，若按區議會分區作為統計殘疾人士數目的劃分方法，抽樣誤差會甚大。有鑒於此，為提供精確的殘疾人士統計數字，政府統計處以香港島、九龍東、九龍西、新界東及新界西5個較大的區域劃分統計數字。
- (2) 由於智障對於一些受訪者是十分敏感的課題，資料提供的準確性會有較大誤差，統計調查因而對智障人士的數目可能有低估的情況。因此，有關智障人士的統計調查結果與其他殘疾人士的統計調查結果分開處理。
- (3) 在2007年9月，約有31 000名人士在勞工及福利局轄下的“康復服務中央檔案室”登記為智障人士。該31 000名智障人士的居住地區分布，是根據在“有關殘疾人士的統計調查”中所搜集得的結果作出估算。

- (二) 為了確保康復及支援服務切合殘疾人士的需要，各有關的政策局／部門會因應所提供服務的性質、服務的需要、成本效益和服務質素等因素，釐定地區性／全港性的服務策略。

例如，社會福利署會參考電腦化輪候系統所載的申請人數、輪候時間、地點選擇，以及當區的現有康復服務供求情況等資料，作出分析，以規劃各類康復服務名額、性質及設施的選址。

特殊教育方面，在現行的教育政策下，教育局會根據專業人士的評估／建議和家長意願，轉介有嚴重或多重殘疾的學童入讀不同類別的特殊學校，以接受加強支援服務；其他有特殊教育需要的學童則會通過現行的學位分配機制入讀不同

地區的普通學校。教育局會因應個別學校有特殊教育需要的學生人數和所需的支援程度等向它們提供額外資源、教師培訓和專業支援，以協助學校照顧學生的需要。簡而言之，教育局是按學生和學校的情況提供支援，而非按個別地區評估服務需要。

醫療康復服務方面，醫院管理局(“醫管局”)制訂了一套確保服務措施能互相協調和配合的“規劃框架”。參考人口老化、流行病學轉變(例如慢性疾病漸趨普遍)、臨床及成本效益實證及人力需求等多項因素，制訂一套全港性的服務發展方向。醫管局的醫院聯網在規劃其服務時，亦會循地區服務需求，以及各專科服務發展兩個原則作考慮。具體而言，在地區上持續有需求的基本、專科、急症及住院醫療服務，所有聯網均會提供。一些需求相對較低，而需要其他複雜配套設備的專科服務，則會主力由兩個或以上的聯網組成服務網絡，以跨聯網形式向市民大眾(包括殘疾人士)提供服務，例如腦外科及腫瘤科。至於需求量少而須配合尖端技術、設施和完整配套才能提供的專科服務，便會由指定的醫院以專科中心的形式，例如器官移植中心、燒傷中心等提供。以上用以規劃服務的準則合乎成本效益，亦有助於匯集醫療護理人員的經驗及保證服務的質素。

稅務聯合聯絡小組

19. 林大輝議員：主席，據悉，財經事務及庫務局局長於本年2月25日出席2010-2011年度政府財政預算案的本會簡報會時表示，樂意透過稅務聯合聯絡小組(“小組”)檢討《稅務條例》第39E條(“第39E條”)的實施情況。就此，政府可否告知本會：

- (一) 透過小組檢討第39E條的原因為何；除該小組外，可否透過其他渠道進行該項檢討；
- (二) 現時小組會否每月召開會議；若否，原因為何；
- (三) 小組的成員中為何只包括香港總商會的代表，而沒有包括香港中華廠商聯合會、香港工業總會，以及香港中華總商會的代表；

- (四) 自小組成立至今，政府曾否檢討小組成員的組成；會否考慮委任第(三)部分所述的三大商會的代表和與中小型企業有關的商會代表為小組的成員；若會，詳情為何；若否，原因為何；
- (五) 過去10年，每年小組就稅務問題進行檢討的詳情，以及政府有否全部落實小組的建議；若有，詳情為何；若否，原因為何；
- (六) 自小組成立至今，小組曾否因應工業界的訴求就稅務問題作出檢討；若有，詳情為何；若否，原因為何；
- (七) 小組何時開始就第39E條的實施情況進行檢討，預計何時完成檢討，以及會否公開檢討報告；若會，詳情為何；若否，原因為何；在檢討進行期間，政府會否考慮暫停引用第39E條向本港企業追討相關稅款；若否，原因為何；及
- (八) 鑒於現時稅務局可對港資企業出售由內地生產單位根據“來料加工”合約加工的貨物所產生的利潤，按50：50比例分攤方法計算企業應繳付的香港利得稅，當局會否同時要求小組檢討此安排，將其適用範圍擴大至包括從事“進料加工”的港資企業，以鼓勵內地港資企業升級轉型；若會，詳情為何；若否，原因為何？

財經事務及庫務局局長：主席，

(一)至(七)

小組為會計業及商界於1987年自行組成的討論平台，就各項稅務事宜進行討論，並向政府反映業界的意見。雖然政府代表獲邀出席小組會議，但該小組並非政府成立或委任的諮詢組織，因此我們不適宜代表小組就涉及其成員組合及具體運作的問題作出回應。惟我們已向小組主席轉達林大輝議員的質詢和關注。

自成立至今，小組曾就不同的稅務事宜向政府提供不少寶貴的專業意見，而政府在制訂或檢討政策的時候，會一併考慮不同團體或人士的意見。我們並沒有資料顯示有多少來自個別團體的建議最終獲得採納。

至於第39E條，正如政府在2010年3月10日提交立法會財經事務委員會的信件中表示，要放寬有關限制會影響反避稅條文的完整性，而執行上亦存在實質困難，可能導致避稅漏洞。因應業界的訴求，我們已於小組3月4日的會議上邀請小組研究第39E條的問題，希望透過小組成員對香港稅制和條文的認識及其專業背景，可以在技術層面探討是否有務實而可行的方案，處理業界及政府的關注。與此同時，我們亦向小組建議在研究過程中吸納有關商會的意見。在研究進行期間，稅務局須依法執行稅例，因此不能暫停引用第39E條。

- (八) 我在今年1月13日在答覆林大輝議員的書面質詢中，已就“來料加工”和“進料加工”兩種經營模式及所引申的不同稅務安排，作出詳細解釋。若把“來料加工”安排下按50：50比例分攤方法徵稅的方式延伸至一般貿易活動所得，會根本地改變香港現行的稅務原則。我們現階段未有計劃邀請小組研究此議題。

監管汽車安全

20. 馮檢基議員：主席，鑒於近月日本豐田汽車公司(“日本豐田”)生產的汽車因設計失誤和機件故障等引致嚴重的安全問題，政府可否告知本會：

- (一) 過去5年，當局有否收到對汽車安全問題的投訴，以及如何處理該等投訴；
- (二) 針對上述的汽車安全問題，當局採取的應對措施為何；及
- (三) 現行與監管進口汽車安全有關的法例的詳情；過去5年，當局有否就監管汽車安全的措施進行檢討(包括監管措施是否過於被動和寬鬆，以及過分依賴汽車製造商自我監管)；若有，結果為何；會否因應上述事件進行全面檢討和改善？

運輸及房屋局局長：主席，政府對汽車安全十分重視。就質詢的3個部分，我的答覆如下：

- (一) 過去5年，運輸署曾收到有關就個別車輛型號性能或質素方面的投訴，但這些投訴不涉及有關車輛型號設計上的誤差或

潛在的安全性風險。如收到這類投訴，運輸署會主動聯絡汽車代理跟進，要求迅速採取適當跟進行動。

- (二) 就近期日本豐田對個別車輛型號採取召回行動的事件，運輸署在知悉美國及日本當地的召回行動後立即與日本豐田的本地汽車代理聯絡，瞭解事件對本港的日本豐田的汽車型號的影響。汽車代理確認，早前日本豐田在其他地區宣布召回的車輛型號，除PRIUS 250外，並沒有在本港發售。至於有在本港發售的PRIUS 250型號，只有2009年4月至2010年1月期間製造的型號須召回，數量為270部，召回的目的是提升其防鎖死剎車系統的電腦軟件，以改善剎車系統在特殊環境及路面下的表現。

為了協助汽車代理迅速知會受影響的車主，運輸署已將有關召回行動的資料，上載到運輸署網頁以供公眾查閱。如汽車代理在聯絡受影響的車主方面有困難，運輸署亦會協助通知個別受影響的車主，使召回行動能盡快完成。截至3月10日，汽車代理已聯絡上所有受這次事件影響的車主，並就260部有關車輛完成軟件提升。運輸署會繼續跟進事件，確保是次行動順利完成。

- (三) 當局嚴格監控進口汽車的質素，以確保車輛安全。根據《道路交通條例》(第374章)第53條的規定，任何人不得出售、供應或出租在交車時會因該車輛的構造或重量，或該車輛的裝備，以致於道路上使用該車輛會違反《道路交通條例》任何條文的汽車。此外，根據《道路交通(車輛構造及保養)規例》(第374A章)第5(1)條的規定，每部車輛其車身及配件須採用合適的材料，妥善及適當地構造，並在良好及可使用的狀態，確保所有車輛均為安全及適宜在路上行駛。

運輸署規定所有進口的出廠車輛型號均有需要通過類型評定批核。申請人須提交車輛制動系統的資料、安全帶標準及安全玻璃標準等資料，證明車輛構造的安全。有關車輛型號並須通過車輛檢驗，確保其符合上述《道路交通條例》(第374章)及相關附屬規例的要求，才可出售、登記領牌及在道路上行駛。

我們認為現時對進口汽車安全監管措施足夠。運輸署會繼續留意海外汽車生產商的汽車召回行動並與本地代理保持聯繫，確保車輛的安全。

議案

主席：議案。根據《藥劑業及毒藥條例》就批准《2010年藥劑業及毒藥(修訂)規例》及《2010年毒藥表(修訂)規例》而動議的決議案。

根據《藥劑業及毒藥條例》動議的決議案

食物及衛生局局長：主席，我謹動議通過議程所印載，以我名義提出的議案。

現時，我們根據《藥劑業及毒藥條例》(“條例”)制訂的一套註冊和監察制度，是規管藥劑製品的銷售及供應。根據條例訂立的《毒藥表規例》及《藥劑業及毒藥規例》，分別載列一個毒藥表及數個附表。毒藥表內不同部分及各附表中載列的藥物，在銷售條件及備存紀錄方面均受到不同程度的管制。

為着保障市民健康，某些藥劑製品必須在註冊藥劑師在場監督下，才可以在藥房出售。某些藥劑製品的銷售詳情亦須予以記錄，包括銷售日期、購買人的姓名及地址、藥物名稱及數量，以及購買該藥物的目的；另一些藥劑製品則須有註冊醫生、牙醫或獸醫的處方，才可以出售。

因應兩種藥物的註冊申請，藥劑業及毒藥管理局(“藥劑業管理局”)建議，在毒藥表的第I部及《藥劑業及毒藥規例》的附表1及附表3內加入以下兩種藥物，它們分別是：

- (i) 地文拉法辛，以及其鹽類；及
- (ii) 屈奈達隆，以及其鹽類。

含有以上物質的藥劑製品及製劑必須根據處方，在註冊藥劑師在場監督下才可以於藥房出售。

我們建議修訂規例在今年3月19日刊憲後即時生效，以便盡早對含有這些物質的藥劑製品加以管制，並讓這些藥劑製品早日在市場銷售。

上述兩項修訂規例是由藥劑業管理局擬訂。藥劑業管理局是根據條例而成立的，是負責規管藥劑製品的法定機構，其成員來自藥劑業、醫療界和學術界。鑒於上述藥物的效用、毒性和潛在副作用，藥劑業管理局認為必須作出有關的擬議修訂。

主席，我謹此陳辭，提出上述議案。

食物及衛生局局長動議的議案如下：

“議決批准藥劑業及毒藥管理局於2010年2月22日訂立的 —

(a) 《2010年藥劑業及毒藥(修訂)規例》；及

(b) 《2010年毒藥表(修訂)規例》。”

主席：我現在向各位提出的待議議題是：食物及衛生局局長動議的議案，予以通過。

主席：是否有議員想發言？

(沒有議員表示想發言)

主席：我現在向各位提出的待決議題是：食物及衛生局局長動議的議案，予以通過。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

主席：我認為議題獲得在席議員以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

議員議案

主席：議員議案。根據《釋義及通則條例》就延展《2010年圖書館指定令》的修訂期限而動議的決議案。

我現在請劉健儀議員發言及動議她的議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

劉健儀議員：主席，在2010年3月5日的內務委員會會議中，議員決定成立小組委員會研究《2010年圖書館指定令》，議員亦同意本人以內務委員會主席的身份動議，將該項命令的審議期限延展至2010年4月21日，以便小組委員會有更充裕的時間進行審議工作。

主席，議案內容已載列於議程內，謹請議員支持議案。

劉健儀議員動議的議案如下：

“議決就2010年3月3日提交立法會會議省覽的《2010年圖書館指定令》(即刊登於憲報的2010年第22號法律公告)，將《釋義及通則條例》(第1章)第34(2)條所提述的附屬法例修訂期限根據該條例第34(4)條延展至2010年4月21日的會議。”

主席：我現在向各位提出的待議議題是：劉健儀議員動議的議案，予以通過。

主席：是否有議員想發言？

(沒有議員表示想發言)

主席：我現在向各位提出的待決議題是：劉健儀議員動議的議案，予以通過。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

主席：我認為議題獲得經由功能團體選舉產生及分區直接選舉產生的兩部分在席議員，分別以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

主席：根據《釋義及通則條例》就修訂《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》而動議的14項決議案。

共有6位議員準備動議合共14項議案，以廢除或修訂這項《公告》。何秀蘭議員、葉劉淑儀議員及余若薇議員分別準備動議1項議案修訂這項《公告》；何俊仁議員準備動議3項議案修訂這項《公告》；而涂謹申議員及李永達議員分別準備動議4項議案修訂這項《公告》。

何秀蘭議員的議案與何俊仁議員提出的第一項議案均是建議廢除這項《公告》，由於該兩項議案實質相同，因此，我只會請何秀蘭議員動議她的議案。無論何秀蘭議員的議案是否獲得通過，何俊仁議員均不可動議他該項議案。此外，如果何秀蘭議員的議案獲得通過，其他議員便不可動議他們的所有議案。

此外，葉劉淑儀議員的議案與涂謹申議員提出的第二項議案亦實質相同。若何秀蘭議員的議案被否決，我只會請葉劉淑儀議員動議她的議案，無論葉劉淑儀議員的議案是否獲得通過，涂謹申議員均不可動議他該項議案。此外，由於葉劉淑儀議員議案的建議包括廢除第4(1)(a)及(b)條，而準備在她的議案之後動議的其他議案亦是建議廢除這條文而代以新的建議，因此，如果葉劉淑儀議員的議案獲得通過，有關的議員便不可動議他們的議案。同樣地，如果在葉劉淑儀議員議案之後動議的任何一項議案獲得通過，其後有關的議員便不可動議他們的議案。

本會現在就14項議案進行合併辯論。我會先請何秀蘭議員發言及動議她的議案，然後依次請何俊仁議員、涂謹申議員、葉劉淑儀議員、李永達議員及余若薇議員發言；但他們在現階段不可動議議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

何秀蘭議員：主席，我動議通過以我名義提出的議案。

主席，我提出的此項議案是在眾多議案中最決絕和最徹底的，便是廢除此《公告》。其實，這是情不得已，正好顯示行政及立法兩者合作模式之間的一個缺失。在2009年暑假前，局長到事務委員會提出會以一個公告的形式，將強制拍賣（“強拍”）的門檻由九成降至八成。當時，我們已經知道所採取的方法是“先訂立後審議”。在事務委員會上，大家已經很擔心，因為大家知道《公告》的立法程序雖然最簡單利落，但《公告》背後對民生的影響是非常深遠的。

（代理主席劉健儀議員代為主持會議）

因此，我們在事務委員會上已經向局長提出，請她在《公告》刊憲前，應該跟社會和議員作更好的溝通，希望《公告》能納入大家的意見，讓此制度所造成的負面效果可以減至最低，讓大家能夠尋求一個公平的制度來幫助少數的業主。但是，不幸地，由2009年暑假至現在，大家仍然未能達成共識，結果現時此強制門檻由九成放寬至八成，仍然以“先訂立後審議”的方法進行。其實，這是行政機關盡取主體法例所賦予的最大空間和最大權力，然後以最快的時間通過此項影響深遠的立法修訂。

代理主席，我在星期一早上聽到局長在香港電台的“千禧年代”接受1小時的訪問。在1小時內，她很詳細地解釋其政策及立場，但當中某些立場令我們很擔心。局長提出“三不”：不修訂、不撤回、不重提。對於首兩個“不”——不修訂和不撤回，我可以理解，雖然大家意見不同，我可以理解局長作為一位問責官員、一位推動政策的主要官員，她定要為自己的政策立場做到最多，但我認為“不重提”便是官員的一個缺失。

大家推動一項公共政策，不是為了維護管治威權，也不是為了一口氣。如果議員的修訂或廢除的議案能夠獲得通過，我相信局長有責任盡快重提此項修訂，並且應該修訂主體法例。當然，今天這些議案，我相信會全軍覆沒，因為在這個議會組成，在這麼多功能界別的議員支持政府下，我相信沒有一項議案會獲得通過。但是，局長的強硬態度其實近乎一個要脅。她說如果今天甚麼也不能通過，或今天廢除《公告》的話，她便不會重提這項立法建議。其實，這與她推銷此項政策是自相矛盾

的，因為局長聲稱要改善現時的樓宇安全便要盡快立法。既然要盡快立法的話，如果大家在此不能達成共識，她便有責任盡快再將這件事提交立法會。但是，如果今天能夠令政府撤回已刊憲的《公告》，而她在任內便不提的話，我覺得這是要脅的說話，是意氣的說話，希望局長稍後可以反省。

代理主席，今天所有有關修訂的議案，我相信也有機會提出，因為我這項議案是第一項表決的，而我不認為它能夠通過。故此，我希望在稍後的合併辯論，大家能夠分工合作，在政策上就不同角度進行較深入的討論。

代理主席，當局提出此項立法建議時，它給我們的政策目標是：第一，為了更好地處理樓宇安全，讓一些失修的樓宇可以加快重建；第二，改善居民生活環境。其實，在1999年通過這項強拍的法例時，我們支持的部分原因是在一些只有少數單位的樓宇中，一位業主已可以擁有超過一成或某個百分比的業權，而當這些業主移民或去世，遍尋不獲或業權不清時，用一項法例的方式來把樓宇進行強拍，這是大家接受的。但是，今天當我們把門檻由九成放寬至八成時，第一要檢討此項法例生效後實施的情況，究竟是否已經達到維修樓宇安全的目標，以及能否真正達到改善居民生活的目標？從過去眾多例子，我們看得到拿出來拍賣的，大部分是貴價地段的樓宇，是重建後有巨大商業利益的樓宇，真正在舊區失修、業主沒有錢進行維修的樓宇，是不會得到發展商垂青的。所以，這項政策目標是無法達到的。

當局表示，放寬後可以吸引業界利用私人企業的資金參加重建，這在某程度上是確切的，因為市區重建局和政府也不能夠在市場上有很多的參與。但是，當我們一旦說要吸引私人發展商時，這便會涉及界外利益。如果有界外利益時，這件事會異化，但我們同時卻利用法例來讓業界有更鬆動的強拍門檻。在這方面，我們須非常小心，當我們利用法例來強拍時，當中一定要有很強的公眾利益理由。如果公眾利益的理由淡薄時，我們也須小心謹慎行事。

代理主席，無論在小組委員會成立之前或之後，我們其實也很希望與局長溝通，以完善該機制，但很可惜，當局的態度一直非常強硬，所以我今天才會提出廢除《公告》的議案。代理主席，整件事本來是發展商與小業主之間的權益之爭，可是，在現階段竟然被當局推到成為小業主之間的權益之爭。其實，我亦想在此提出，我希望當局不要經常用分化社會的手段來行事，本來，進行強拍，最後受損的是小業主，無論是九成或八成，我們也實在須檢討這項機制，找出一個公平機制，最後，

令少數業主得到一個合理的價錢。這些少數業主的對手，其實是購買了大部分業權的發展商。今天，我們竟然看到當局可以鼓動這些急着售樓的小業主，與其他少數業主之間的互相分化，這是令人感到非常遺憾的。

局長亦告訴我們，她其實已做了很多民調，大部分業主都贊成放寬門檻。可是，我在此要舉出寶翠園的例子。寶翠園是在強拍法例生效前進行，它是公務員的合作社，當時發展商向它購買業權，是以“呎換呎”的方式，並在重建期間負責業主的租住問題，提供租金補助。所以，我們看到寶翠園的重建，完全沒有爭議，是非常順暢的。我們看到當有集體談判時，所有業主的權益其實也增加，當然，發展商的利益會減少，但我們所說的是私產權之間的買賣，我們應該容許集體談判的進行。

因此，當局長進行民調，說樓宇這麼殘破，業主是否希望盡快出售、是否希望放寬門檻，讓業主得到一筆錢來換取其他較理想的樓宇時，這答案是顯而易見的，因為沒有其他選擇，資料也不足。進行民調或電話調查的最不足之處，是在一個簡單的問題及資料不足的情況下，業主在僅有選擇之下從壞及不太壞之間取捨而已。我們為何不發放足夠資料，告訴市民原來可以有集體談判的途徑，可以由業主參與重新發展的途徑，讓大家一起做呢？小業主當然也須負擔風險，但當我們有集體談判、參與發展及“樓換樓”時，大家可以商議一個平等的機制。但是，民調並沒有提到這項選擇，而在小組委員會審議時，副秘書長袁民忠先生告訴我們，政府不可以強制商界及業主合作，不應該干預這些商業行為。這亦是自相矛盾，我們不可以用法例要求發展商與小業主談判，可是，我們卻可以用法例讓發展商申請強拍、強制買賣，這完全是不合邏輯、自相矛盾的。

因此，代理主席，現時這樣放寬推行這項政策時，其實是傾斜向發展商、傾斜向財團，但竟然被政府包裝成為八成業主與兩成業主之間的權益分化，包裝成為不願意賣樓的小業主，便是“釘王”及有損公益，這是很可怕的。因為當政府發動輿論機器分化社會時，政府今天可以做這件事，他日的分化也可以在我們的其他法制中進行。

代理主席，除了私人利益外，這項強拍亦關乎整體城規的問題，當我們尚未檢討分區發展總綱圖，仍未有效限制重建建築物的體積、高度及對環境影響，以及尚未限制發展商用盡地積比率時，便馬上放寬，其實是會帶來城規的災難。我在此不厭其煩地說，申訴專員曾在2005年及2006年期間發表報告，譴責政府部門之間缺乏溝通，令中西區、半山的重建及發展用盡所有地積比率，因而令當區的道路網絡完全不能承受在重建後所帶來的交通流量。在這種情況下重建後，發展商可以取得第一

筆利益，可是，之後的代價便由當區居民及有份付貴價購買單位的居民來負擔。當局經常說城規是另一個範圍，不屬於這個範疇，但施政管治是整體的，並非分割的。當局在掌握很多資料時，便有責任採取預防措施，令立法建議帶來的城規災難可以避免，可以及早預防。

因此，代理主席，我們希望當局今天真的可以臨崖勒馬，自行撤回《公告》，然後諮詢社會大眾，討論如何預防這些問題，再提交立法會，便會得到社會和立法會的支持，這是更好的方法。謝謝代理主席。

何秀蘭議員動議的議案如下：

“議決將於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)廢除。”

代理主席：我現在向各位提出的待議議題是：何秀蘭議員動議的議案，予以通過。

何俊仁議員：代理主席，我今天動議廢除或修訂的《公告》，是根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(“《條例》”)而訂立的。《條例》在1998年由臨時立法會(“臨立會”)通過，授權行政長官會同行政會議可藉公告形式修改引用強制拍賣(“強拍”)機制的門檻；政府現時的建議是將業權份數百分比由九成降至八成。立法會如果不同意這項修訂，便只能以今天提出議案的方式予以廢除。大家也知道，議員提出的議案須經分組表決，所以縱使我們的議員人數有過半數，但亦可能因為未能在另一界別取得過半數票而使議案不獲通過。代理主席，對於這樣重要的一項政策，竟然要以這種形式進行修訂，我感到非常驚訝。我覺得當年臨立會制定這樣的法律條文，是剝奪了立法會對這些重大政策的審議權，我覺得是非常不負責任的做法，我甚至認為這些決定是可耻的，並因而感到憤怒。

《公告》的規定涉及引用法例而強行售賣擁有人的私產，包括其正在居住的家園。我一直認為這項權力必須是在非常有限和例外的情況下才可行使，而且出發點一般而言應該是基於重要公眾利益的考慮。我相信如果是基於進行市區重建，並由非牟利的市區重建局(“市建局”)進行，或要修建鐵路、道路或公共設施，大家是不會有爭議的。可是，如果引用《條例》(包括降低門檻的規定)是會令到某些人，尤其是私人發

展商，可以大肆圖利，或只是為了配合政府土地供應的政策，則我覺得是不能接受的。

我記得在過去討論到屋宇管理政策的時候，我們曾向民政事務局提出過很多次，很多公契條文是非常不合理的，例如發展商在售樓時會訂立若干條文，訂明可以保留和使用某些地方，並無須支付管理費或維修費，這是極為不公平的，亦是任何人在今天的環境下也不會接受的。這些公契大多數是在1980年代訂立的。我們曾多次要求局長制訂機制，用以修訂或廢除這些不公平的公契條文。我們提出過很多建議，例如是要得到九成業主同意，並經民政事務局局長批准，再由法庭頒令進行，但政府卻說不可以，因為這樣做干預了私人合約和產權。我不知道為何政府有這麼多不同的秤、不同的尺，政府一方面不重視小業主的權益，但另一方面當涉及到要進行發展，或發展商的發展權受到影響時，它的天秤便會傾斜。今天，我們可以再作辯證，局長稍後也可以再解釋一下，為何不是這樣呢？為何不會造成這樣的觀感呢？

代理主席，這項我們簡稱為“強拍條例”的法例已實施12年，一直未曾進行過全面的檢討。在《條例》實施期間，確實引起社會上很多關注，包括在21宗強拍個案中，有17宗是在沒有競投的情況下被大業主以底價收購餘下業權的。在眾多個案中，只有麗星樓1宗個案是成功地得到業主共同協議而進行重建，達成了全贏的方案。為何當局不研究有甚麼方法可提供更多誘因，促使各方盡量採用麗星樓的重建模式呢？

第三點，在過往的例子中，雙方在估價問題上往往有極大爭議，小業主因為覺得估價不公平而要進行冗長的訴訟，很多時候便會出現小業主與大業主對簿公堂的不公平情況，我指的“不公平”是雙方在財力和資源方面有差距而引致的不公平。我們看不出在現時的情況下，當局有甚麼理由不盡早考慮設立較完善的調解機制和程序，盡量在合作和估價問題上促成調解，令雙方達成協議。

第四點，亦是我們經常問及的，就是這項政策最初的目標是為了改善居住環境，尤其是對於一些日久失修的樓宇，在業權分散，然後經收購集合了大部分業權，但仍餘下小部分業主堅決不肯重建時，可以藉此促成進行重建，以改善居民的居住環境。其實，我們在審議這項附屬法例的過程中，很多在舊區工作的同事也曾說過，舊樓是沒有人有興趣收購的，一些在深水埗或觀塘區、樓高十層八層並只有樓梯的舊樓——我剛剛也曾到過一幢樓高10層但只有樓梯的舊樓——也沒有聽過有人或大業主有興趣藉《條例》進行強拍，或最少到現時為止，我仍然看不見有這種情況。反之，在過去21宗強拍個案中，絕大部分均是在港島區，

位於一些高價而極具發展潛力的地區，當中包括哪些地區呢？衛城坊、西摩道、大坑道、活道、山光道、司徒拔道、繼園上里、華蘭路、太原街和告士打道——這些地區的居住環境是否很差劣呢？我曾去過當中很多地方，好像繼園上里，我有很多朋友居住在那裏，它的環境並不是很差劣的，所以這些地區是否如此急須重建呢？反之，為何深水埗、觀塘等舊區卻一直無人問津呢？

因此，我是看到了這樣的情況，加上兩天前我聽到局長在電台節目中說“為民請命”，我真的覺得非常不明白，她其實是在為甚麼人民請命呢？對於一些居於舊區內日久失修樓宇的賤民，又有誰來關心呢？我曾看回之前一些報道，在2009年11月，當政府有意制訂降低強拍門檻的《公告》時，香港的富豪——亦是世界名列前茅的富豪之一——李兆基先生曾公開表示，他的集團動用了150億港元來收購市區舊樓，以配合重建發展。因此，今天“為人民服務”為的是甚麼人民呢？如此急急上馬，最後究竟是為誰服務呢？

代理主席，這項法例是有需要重新檢討的，目前並沒有必要匆匆地透過公告的形式來修改一項如此重要的政策，將強拍的門檻由業權份數的九成降至八成。在這數月來，發展事務委員會曾多次舉行會議，討論市區重建整體策略的檢討，包括將來各區樓宇的發展密度、樓宇發展的環保要求、樓宇在設計及通風等方面的建築規定，以及市建局或其他機構(包括香港房屋協會等)的角色。我實在不明白，為何這項強拍條例的功能不是在整體檢討之下一併作出討論呢？我實在真的不明白，當局根本沒理由把這項法例分割出來，作為一項孤立的政策，而且正正在我們熱烈討論市區重建的整體策略時，將這部分單獨抽出來作出修訂，然後又會立即被人引用，以很割裂的形式在市區進行一些重建計劃。

我們當然亦很清楚看到，這項強拍條例並非是因要防止危樓而急須修訂，當時代表政府的官員也很清楚表明，這並非政策目標。對於危樓或失修的樓宇，我們現時有足夠的法律條文作出補救。為了保障公眾安全，我們可以強制樓宇檢驗、進行緊急維修，甚至清拆。所以，這項法例並非是針對這種情況的。大家也知道，《條例》現時的其中一個爭議點，便是當強拍申請交由法庭審理時，除了要考慮樓齡外，是否還有需要考慮樓宇的維修情況呢？即使尚未變成危樓，如果真的是失修的樓宇，大家也希望能夠作出改善的——法庭會否亦考慮這點呢？大家也知道，現時《條例》的寫法是，法庭須考慮樓宇的樓齡或維修狀況，當中用的是“或”字。當然，政府的代表會表示，根據到現時為止的案例，土地審裁處(“土審處”)亦會考慮樓宇的維修狀況。然而，第一，這些均是土審處的判例，而我暫時未看到有否更高級法庭就此作出具約束力的

裁決，清楚表明維修狀況是一個必須考慮的事項。我看到局長在給我們的回信中提到，日後會檢討這事，並考慮會否對《條例》提出修訂，以清楚訂明維修狀況是必須考慮的事項。既然如此，當局何不先進行這項檢討和修訂呢？

第二，我們在審議過程中亦曾談論過，為何拍賣如此不成功？拍賣如果沒有競投，便沒有意思了。道理其實十分簡單——我也想了很久，亦問過一些業界人士的意見——只要用心想想便會明白：如果一個財團擁有某個地盤九成的業權，其他人何來有興趣與它競投呢？因為其他人的落標價便是它的十倍，它只要出一成價錢，便等於其他人要付出十成價錢來作競投。我們也知道，擁有九成業權的人是有很大意願競投成功的。所以，在這情況下，其他人便不會感興趣，大家也知道，參與拍賣是須有成本的，可能要支付按金，亦要花時間出席拍賣會。因此，我們當時曾經提出，《條例》局限了以拍賣形式進行，何不增加一些彈性，容許公開招標呢？如果是進行公開招標，最低限度落標者不須付出任何成本，只要計算好成本便可落標，如果中標便成功，如果不中標也沒多大損失。這種做法最低限度也不會比現時差，即在21宗拍賣中，17宗是以底價成交的。如果是公開招標，落標者是否膽敢以底價出標呢？如果有這樣的膽色，而又中標的話，便是那人的好運氣，否則，落標者便一定要清楚地計算好成本，考慮會有甚麼競爭對手，然後才出標。

當然，還有一點也是在今天的修訂議案中提及的，便是在很多情況下，一些唐樓的地鋪價值可能已佔整幢樓宇價值的一半以上。可是，現行做法也是不考慮樓宇價值的。因此，我們其中一項修訂，便是除了要有八成業權外，該等業權的價值加起來不少於整幢樓宇價值的八成，這是值得考慮的建議。所以，基於我剛才提及的數點，我們今天應該先將《公告》廢除，日後再作檢討和重新討論。

代理主席：發言時限到了。

涂謹申議員：代理主席，強制拍賣（“強拍”）的條例是由臨時立法會（“臨立會”）制定的，現在我們修訂的是附屬法例，是把所需的業權百分比由九成降低至八成，是經“反面議決程序”的程序（“先訂立後審議”），即是說政府只須掌握任何一個組別，包括功能界別的一半票數，它便能否定任何大多數議員的決定，而無須像很多附屬法例般，採用“正面議決程序”的程序（“先審議後訂立”）。那麼，正面和反面的議決程序有甚麼分別呢？就是顯示出一個立法的意志。如果政府連大多數議員的想法也掌握不了，那又如何能說這是大多數議員的意願呢？

代理主席，在政府近年醞釀提議把業權百分比由九成降低至八成時，我們之中有些議員已經跟它說，主體條例已訂立十多年了(當然，當時還未有這麼久，說10年吧)，應否檢討一下呢？政府卻表示，其中涉及很多問題，所以，不檢討；只是會把百分比由九成降低至八成。當然，局長會說，她要處理的原本是30年、40年樓齡的樓宇，她現在已把標準降低至50年樓齡的樓宇了，可是，這樣的做法給人的感覺便是“開天殺價，落地還錢”。

但是，仍然有一個不爭的事實便是，有地產商在這一年多內大量購入舊樓。何俊仁議員剛才說，其中一位發展商，恒基兆業的李兆基先生表示已買了一百多億元。我本來不明白為何要這麼快通過這附屬法例的，但現在則稍為明白了，而且我是有懷疑的理由。為何市區重建策略的檢討還有數個月便完成，我們卻把其中一部分分拆出來，要在4月1日通過——而策略是不收回、不修訂、不重提？4月1日原來是這麼重要，正因為有人囤積了一百多億元的貨，那個人名叫李兆基。

強拍的條例已存在了十多年，政府就是不肯修訂、不肯檢討。市區重建局(“市建局”)的條例只有8年、9年的歷史，我們卻要進行全面檢討，我是怎樣想也想不明白的。

還有更影響公眾利益的。曾蔭權說我們要禁止屏風樓，有24張圖則，處理了12張。該12張是那些強拍的條例所涉的黃金地段，只要4月1日通過了法例，發展商那一百多億元便可全部收回。通過強拍，接着提交一張圖則，情況便好像Mega Tower般。即使再就該12張圖則進行檢討，亦已是明日黃花，欲救無從，既定事實——變成屏風樓了。為甚麼？因為已經提交了圖則。說甚麼公眾利益？

最可笑的是，現時涉及的是同一個局，又是同一位局長，她左手降低門檻，右手卻不檢討那12張圖則，先hold(攔)着。於是，這邊廂便進行強拍，提交圖則，一切已是明日黃花。接着，我們便會累積一大堆個案，然後，當局可能會說，“哎喲！原來你們這數年是這麼苦的，3年後，我們再檢討吧。”然而，“乜叔”那方面便“搞掂”了，全部已提交了圖則。局長說會再檢討那12張圖則，降低地積比率等，對不起，大家且看看Mega Tower的情況便是這樣，已經全部提交了圖則。如果隔鄰那些舊樓業主問，為何會把我們的陽光、空氣全部遮蓋了？屆時他們可以問誰呢？

我怎樣想也想不明白，為何一項大政策的檢討仍未完成，不過，也還有數個月便會很快完成，但我們現在便把一部分分拆出來，要在4月

1日通過？主體條例已訂立了十多年而仍未檢討，便要修訂附屬法例，把業權的百分比由九成降低至八成？二十四張圖則之中，有12張涉及最重要的地段，是最容易引起屏風樓的，現時要在4月1日實施法例，好讓它們可以快一些進行強拍，快一些提交圖則。我們現在便是面對着這些問題。

代理主席，是否因為涉及強大的公共利益、公共安全，所以我們要引用這項條例及現時這附屬法例快些拆掉這些樓宇呢？希雲街的例子便是兩年前，香港房屋協會付錢把該樓宇維修至一個程度，而該樓宇是沒有接過任何維修令的。我們在會上問政府屋宇署有關此事，它說該樓宇即使有一隻窗帶有危險性，它也會發出維修令。不過，該樓宇已維修至沒需要發出維修令了，已好端端的了。為甚麼會這樣的？正因為那裏是一幅黃金地段，那裏的地鋪很值錢，那當然……全體業主皆想安樂樂的，於是便把樓宇維修好。如今是兩年之後，那樓宇可能遭強拍了，在報告內說到，如果重新、全面維修這樓宇，要花630萬元。可是，花掉630萬元後，只可把樓宇增值500萬元，那即是不划算。

“老兄”，有很多業主是住在舊樓的，包括那天我和葉劉淑儀議員正在電台做節目時，打電話來說他住在這些樓宇的蔡堅醫生說，他還有數十年性命，他很想在這些樓宇繼續住下去。他不想憑該樓宇而發達。他在十年八年裏花了數萬元甚至10萬元進行維修，他最後也並不是要取回該10萬元。他住得好端端的，身體健康，也很幸運，他退休後仍想住在該樓宇中，別人卻說要以該樓宇發達；人家想在該樓宇內安居樂業，但別人卻要憑樓宇發達。

據局長所述，事實並非如此，她說有很多長者寫信給她表示，舊樓沒有電梯，他們想離開，否則便不會有收購行動，該舊樓已有所謂“釘”。我可以告訴各位廣大舊樓業主，我自己是為舊區服務的，我在九龍西已20年，我不會放棄我區內舊樓業主的權益，我怎會顧全那些“釘王”呢？

可是，大家要記住，通過此項法例後，所有業主的討價還價能力便會降低，現時已有例子。無論是否“釘”，或那些甚麼“乜叔”、“物叔”、“乜生”、“物生”等，他們全部會對舊樓的業主說，例如：“婆婆，你賣不賣？你不賣的話，遲些只剩下你時，便會把樓宇進行強拍了。”他可能更聰明，藉引述其同事的說話的方式來游說：“你怎與大業主打官司？這樣打官司會必死無疑！看看希雲街，樓價800萬元、900萬元，卻花了400萬元律師費。你膽敢跟‘乜叔’打官司嗎？”屆時每一位業主的討價還價能力也會降低。

當然，有些老婆婆業主會對收樓者說，只要來收樓便可以了，此樓價現值五六十萬元，有人願意出100萬元來購買，她們便已經很開心了，因為她們想告老歸田。收樓者以這個價錢收樓，她們也願意賣了。但是，隔壁又可能有一位業主，他的物業是50年樓齡的樓宇，他要求讓他購回一層10年或20年樓齡的、同樣呎數的樓宇單位，應該也可以吧！要求得回一個百多二百萬元的樓宇單位也不算過分吧！可是，強拍的條例通過後，便沒有人容易取得否決的份數，那怎麼辦？那便容易讓人逐一擊破了。所以，這樣即變相令每位業主被取走10萬元至數十萬元不等。

代理主席，有人說，就少數與大多數的問題上，總不能讓少數阻礙大多數行事的，那麼，我便要看看其本質是甚麼了。就大廈的業主立案法團而言，大廈的外牆應該髹上紅色還是黃色，便應由大多數作決定。日常的事務也應如此，因為這是大廈本身的事。如果業主之間說到：“對不起，我們這方佔了八成人，我們想賣，我們要強制你一起把大廈賣掉。”這便牽涉到基本業權的本質，並不是如何管理樓宇上蓋和維修的問題，不可以大多數人的意願作準便通過的。

民主黨支持須有業權的九成 —— 我再說一次，我支持須收集到業權的九成，原因是……我也知道《公司條例》內說到九成、一成的，但這是比較……為何會支持？因為我們當時知道，有些業權份數是業權不清或存在着眾多問題的，但這是一個很極端、很極端的情況。說到由九成可降低至八成，局長說是有例可援的，因為臨立會要有天大的膽子才會膽敢寫成八成的。然而，我們怎知道當局將來會否以同樣的邏輯要求把八成降低至七成，或由七成降低至六成，以大多數來決定的呢？正如業主立案法團般，獲大多數贊成的便要賣樓、進行強拍。在這情況下，我們便變得無險可守，不知道其位置何在？不知道其底線何在？

代理主席，如果你居住的大廈有倒塌之虞，這樣便是涉及強大公共利益了，因為即使你願意“供死會”，不斷維修(不過，仍會有倒塌的危險)，你也要記住，如果你的樓宇有機會倒塌及存在着危機，便會影響在樓宇旁邊，例如等候巴士的人，因為他們有機會在樓宇倒塌時被壓死，於是這裏便涉及強大公共利益，其他人也可算入這公眾利益之中，可被隨時發生的危險所影響的 —— 送外賣的麥當勞員工也有可能被塌下來的樓宇壓死。所以，要求你們集齊八成、九成的業權，便可以把樓宇重建，皆因舊樓本身產生危險。

代理主席，局長要求我們相信她。我早前與葉劉淑儀議員出席電台節目，大家也笑了起來。她以前也說過這些話，她說現在做了議員，同樣要求市民相信她，不過，她已當了議員，所以會有所不同的。言下之

意是，她以前任局長時說過這番話也感到遺憾。可是，局長現時要求我們相信她，我也因為相信了她而提出一項修訂，代理主席。我的修訂列明樓宇的殘破程度要達至被發出維修令的，這樣也總算有客觀的根據吧。樓宇沒有收到維修令，便表示該樓宇沒問題，為何要將之強拍呢？同樣地，如果土地審裁處（“土審處”）說：“我們檢查過，樓宇雖然沒有被發出維修令，但整份報告指出該樓宇很危險。”在這樣的情況下，要把樓宇重建，也總算有點道理。我提出一項修訂，用以測試政府。局長說，基於公共安全，膽敢建議把業權的百分比由九成降低至八成，她是要負上政治責任的。如果一些樓宇是好端端的，要強行拆卸，她是要負上政治責任甚至下台的。她要求我們相信她，代理主席，我真的找來一項修訂，表示相信她，但她卻反對了，她現時是反對該項修訂的，這是甚麼意思呢？即是教我不要相信她吧。可是，她一直要求我相信她！究竟應該相信抑或不相信她呢？我真的搞不清楚。

小組委員會曾通過議案要求政府收回有關法例，但政府拒絕了。我們指出拍賣的機制不完善，所以，可否先進行改善呢？九成的拍賣是沒有競爭的，我們也說笑地問過，是否土審處所定的底價屬天價，地產發展商已經硬硬這天價了，情況是否如此呢？抑或其實是由於種種原因，此制度使無人能跟它爭呢？何俊仁議員就此方面說了一些。有小業主建議，不如置之死地而後生，即定價“零”——沒有底價，“零”、“零”、“零”——這樣最少也可讓每一位地產商也計算一下，考慮一下“落價”的數額，最少會有競爭。但是，政府不准這樣做。

我與梁劉柔芬議員曾接見一些代表，小組委員會裏曾就此討論過，建議不如要求市區重建局或香港房屋協會自行打打算盤，計算一下。例如把底價定為1億元，我認為以1.2億元購入也可以——這樣使用公帑也算審慎了，“落價”後拍賣至1.2億元，最少也可把價錢提高。有一間公營機構也要求其測量師計算過，但政府怎麼說呢？它說不可以，因為公家的錢不能用來參與私人業主之間的糾紛。“老兄”，我們討論的機制是保障小業主免受欺侮。說進行投標又不可以。那麼，即是說，主體條例的任何部分均不能改動。這樣輸了半年、1年後，也許要等到累積了一些苦況後，我們才有可能作檢討了。我至今也不明白，法例為何要在這時間這樣通過呢？唯一可能的理由便是“乜叔”那百多億元急着要拍賣，無辦法了，等不及了，要“發”了。

（公眾席上有人拍掌）

代理主席：請肅靜。公眾席上的人士，請肅靜。

葉劉淑儀議員：代理主席，我動議修訂《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》。我的修訂刪除第4(1)(a)及(b)條，即是令這已降低門檻不適用於只剩下10%的業主.....

代理主席：葉劉淑儀議員，我想提醒你，你不可以在此階段動議議案。

葉劉淑儀議員：我知道，我只想解釋我的修訂議案的內容，換言之，是要廢除《公告》的效力，使之不適用於只剩下10%小業主反對及樓齡50年以上的樓宇。

代理主席，我首先要聲明，我不是反對私人發展，也承認私人發展商對香港過去的經濟發展有一定的貢獻。可是，我認為《公告》牽涉一個很重要的原則問題，便是私人產權的重要性，即在甚麼情況下，政府可以立法奪去一個市民的私人財產呢？我認為必須是非常有限的情況，真的牽涉巨大的公眾利益，政府才可以這樣做。換言之，我可以支持的是，除非牽涉公共建設，例如重要的基建設施。如果是為了私人發展而強搶市民的財產，我認為政府真的要非常審慎行事，甚至不可以因有大部分市民同意樓下的店鋪很討厭，發出很臭豉油味，弄得環境很骯髒，便舉手通過拍賣別人的產業。我們住在擠迫的城市，當然存在着很多環境問題，但環境衛生問題應由食物環境衛生署處理，亦另有法例管理。我也收到很多市民投訴樓上食肆很骯髒，還有水滴到下層，也有人投訴樓下的大牌檔十分嘈吵，以致無法入睡。難道有大多數市民同意，便可以要求拍賣別人的物業嗎？我們的社會不是這樣運作的。

當然，我也收到不同的意見，兩類意見也有，有些支持降低門檻，有些則反對降低門檻。我也聽到政府說《公告》引起的矛盾，不是業主與發展商的矛盾，也不是業主與政府的矛盾，而是小份數業主與大份數業主的矛盾。其實，這一點讓我們看到，《公告》所引起的問題，正如一些市民致電電台的phone-in節目時指出，是製造社羣之間的矛盾。我看罷支持降低門檻的市民的來信，我想說很同情他們。其中有些人說很辛苦，因為年紀大了，不想爬那麼多樓梯，想盡快搬走。然而，他們不明白，正如一些同事剛才也說，降低門檻其實是降低了小業主跟收樓財團議價的能力。我無須要求代理主席、各位同事或市民相信我，大家且聽一聽田生集團的主席怎樣說，這是他接受電視台記者訪問時說的。在發生塌樓事件後，專門收購舊樓的田生集團表示有更多舊樓業主主動聯絡他們，價錢也較容易談得攏了。區主席表示，舊樓業主叫價已沒有那麼強硬，以往舊區的呎價是4,500元，現在只是4,000元也有業主願意出

售，最主要的原因是他們不想承擔那些維修令。除了心理因素外，還有政策支持，因為政府要降低門檻。區永華指兩項政策，即驗樓、驗窗和降低門檻均加速了舊樓收購的成效。我覺得發展商希望增加盈利是無可厚非的，但降低門檻最終其實會削弱小業主的議價能力。

我收到了很多來信，代理主席，我也想說一說反對降低門檻的市民寫給我的心聲。這不是我捏造出來的，而是一名九龍城區舊區的小業主的來信。他說：“現時有發展商向本人提出收購建議，雖然價格不大理想，但我也願意和發展商進行磋商，以求達到雙方都有滿意的價錢。惟發展商在紅磡塌樓事故發生後不斷提醒我，政府將在4月1日降低強拍門檻，令人深感發展商有威嚇小業主之嫌，迫小業主接受其提出的收購價格。”有些小業主自以為得益，其實是削弱了他們討價還價的能力。

我昨天也收到一封信，是一名石塘咀市民寫給我的，代理主席，內容也不是我捏造的。我不知道他是大多數還是少數，但其來信的內容卻很值得我們細聽。他說：“我也是受收購地產商困擾的小業主之一。數年來，田生集團經常派人游說我出賣祖業，以便轉售給大地產商。在我拒絕後，它便派人暗中跟蹤我，向我弟弟挑逗(我想他的意思並非挑逗)，給他出暗高價，又透過律師找我已離婚16年的前妻向我追究業權責任，並答應給她金錢上的回報。最可笑的是，教唆我的鄰居去信林鄭月娥局長，說他年老多病，不能上落3樓樓梯，希望把現居房屋售予收購商，以改善居住環境。最近這數天，他在街上遠遠看到我便跟我打招呼，原來近日香港的地價大幅上升，他以為他現居房屋進一步升值，可能賺得更多錢，所以看到我便很高興，我心中不禁苦笑。”

代理主席，你可以看到，《公告》實在有很多引起社會矛盾的地方。為何我要為反對降低門檻的小業主發言呢？因為我覺得很多市民根本不知道本身的利益受到損害，所以我認為我有責任指出。

此外，我也想回應政府指土地審裁處(“土審處”)可以把關的說法。其實，由土審處把關是有很多問題的。第一，土審處須受法例的限制，例如2005年終審法院有一項判詞，是有關明園西街一個強制拍賣(“強拍”)項目的價值的爭議的。終審法院怎樣說呢？它說：“The Tribunal is not conducting a valuation exercise. It does not need to adjudicate upon any disputes about the correct valuation principles to be applied It merely needs to be satisfied that, on the evidence available, the offer falls within the range of what may broadly be regarded as fair and reasonable compensation for the interest in question.”

代理主席，你是一名律師，所以你一定明白，土審處或終審法院並非測量師，是不可能決定甚麼價格最適合的。它只能根據眼前的證據決定所提出的價格是否大致上合理，而不可能百分之一百捍衛小業主的利益。當然，正如政府所指，很多時候，強拍的價格是現有價格的兩三倍。雖然如此，但強拍價格與重建後樓價的落差卻很大。代理主席，你在小組委員會上也提過這一點，便是落差太大。例如最近的一次強拍，今年2月25日，北角繼園里的呎價是3,500元，但北角繼園里也是個不錯的地方。連最近拍賣的一幅將軍澳土地，“麪粉”的售價也要4,628元。在這方面，土審處能否把關呢？即使有些小業主真的想收錢離場，但我們應否考慮那些願意在舊區居住，卻被迫離開現時的居所或放棄所經營的祖業的市民呢？強拍的條例能否補償他們的損失呢？

代理主席，我還要提出一點，我很不明白為何政府要急於在4月1日前通過《公告》，特別是我們在發展事務委員會上得悉，政府現正進行一項市區重建策略檢討，而這項重建策略已收到香港大學（“港大”）的報告，它是在2009年已完成檢討的。當中要求我們汲取其他地區的發展經驗，例如汲取新加坡、首爾和東京的經驗教訓。其實，強拍的條例是參照新加坡於1997年所通過的條例的，當然該條例比香港的還要嚴苛，樓齡不足10年的樓宇，九成便可以強拍，而樓齡超過10年的樓宇，只要八成便可以進行強拍。港大的策略檢討研究建議我們參考別人的做法，例如東京。東京的重建特點，是由上而下訂立重建和規劃的方案，再由下而上作出詳細規劃，讓業主與商界合夥後，由政府提供協助和財務估量。雖然東京的法例賦予當局強拍的權力，但它卻甚少執行，只是希望業主和發展商可以共同成立一間公司。雖然所涉及的發展過程會較長，但卻可照顧小業主的利益。至於台北的重建模式，則與1980年代至2002年的東京和首爾極為接近。政府在最高長官（即市長）的領導下，主要發揮規劃、監管和促進的功能，由市民和發展商發起重建，而台灣政府則提供補助以支持向公眾開放的私人遺產管理、維護和修葺。換言之，這些已發展的經濟，不論是韓國、台灣或東京，均為了在發展和民生之間取得平衡，而願意選擇較長的發展程序，並確保小業主可以參加重建，務求各方面均獲得利益。這種模式實在很值得我們學習。

我深感詫異的是，這項市區重建策略檢討已進入第三階段，而政府告訴我們到了4月便完成第三階段並建立共識。現在已是3月17日，政府為何不能多等一兩個月，待市區重建策略完成後才研究強拍呢？我相信新的發展模式同樣會適用於這些私人發展項目，因此，我對政府要強行通過的做法感到十分失望。當然，我也留意到局長說是為民請命，我認為沒有人可以在為民請命方面擁有“monopoly”，對嗎？我並不懷疑政府的誠意，但我想提醒政府，留意國家總理在最近“兩會”後的記者招待會

上發表的一番話，他說：“我們現在的社會上還存在很多不公平的現象，收入分配不公、司法不公，這些都應該引起我們的重視。我曾經講過，一個真正的經濟學和高尚的倫理學是不可分離的，也就是說，我們的經濟工作和社會發展也要更多關注窮人、關注弱勢羣體，因為他們在社會中仍佔大多數。”因此，我希望政府可以懸崖勒馬，再聆聽少數人的心聲，並自行撤回《公告》，或更明確表示支持最低限度押後1年實施《公告》，以便停一停，想清楚究竟怎樣的方案才可以真正照顧多方面的利益。

代理主席，我謹此陳辭。

(公眾席上有人拍掌)

代理主席：公眾席上的人士，請肅靜。請保持肅靜。

李永達議員：代理主席，何俊仁議員及涂謹申議員剛才已把民主黨對《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱“強拍條例”)的細節闡述得很清楚，我不再重複有關觀點了。

我今天的發言只想說明一點，香港社會是很奇怪的，社會政策的討論一旦涉及土地和房屋問題，便會出現很多千奇百怪的現象。導演拍這麼多電影，為何不以香港的地產商和土地政策在社會那種扭曲，以及違反所謂的公平、公義原則的現象作為題材？

強拍條例主要涉及市區的舊樓，但其實當中更大的問題便是利益所在，涉及龐大的利益，而很多人也對這塊“肥肉”虎視眈眈。以往發展商主要是透過拍賣土地和興建樓宇來獲取利益的，但近年不知為何，地產商不大喜歡勾地。我就此作了一些分析，很簡單，便是維持高地價政策對它們非常有利。局長其實也知道，很多地產商根本無須透過拍賣土地而獲得土地供應，它們本身有很多土地儲備，最高多達4 000萬平方呎，即規模較大的數家發展商，小則也有一二千萬平方呎。

大家也知道，它們所用的方法是透過在市區收購舊樓，展開土地交換或契約更改的過程，這便成為它們市區樓宇的重要土地來源之一。當然，收購舊樓涉及很多過程，我也知道並不簡單。收購一幢樓宇，短則數年，長則十多二十年。不單是舊樓，新界土地亦然，申請改變土地用途和發展，短則十多二十年，長則數十年。

我記得在1990年代初，有地產商找我視察一幅位於南生圍的土地，但至今尚未發展。發展商真的很有耐性，我懷疑在我百年歸老時，該幅土地仍未發展，只是一直保留着。對發展商來說，根本沒有所謂，因為它們有土地儲備，可以慢慢推出市場，故此它們沒有需要過於着緊，大可以在A舊樓收購一個單位，又在B舊樓收購兩個單位。它們有的是土地儲備，以供應其每年的發展，興建樓宇以賺取利潤。坦白說，如果要比較壽命的長短，可能我們各人也不夠地產商及其公司的壽命長。在它們的發展規劃中，大多數舊樓的長者的耐性都不及它們好。

我提出這現象，是因為大家也看到在過去數年，市區舊樓的收集和購買所引發的問題越來越多，其中一個原因是政府政策的失誤。在2005年樓市開始慢慢穩定時，政府並沒有積極推出土地供應市場，所以我們發現不單是一般土地供應不足，連市區亦然，以致土地價格飆升的情況越來越嚴重，當中人為的扭曲和利益，導致出現很多千奇百怪的現象。如此龐大的利益，試問怎會不做呢？十多年前的數碼港，發展商不用投標便取得一幅土地。我記得政府在四五年前曾經表示，發展商說為了業主着想，樓宇建成後的空曠地方不能太少，於是建議增設平台花園和環保露台。我當時亦被說服了——我也要confess。我一向很少相信地產商，但那次卻相信了。我想在樓宇加建露台對整幢樓宇來說也不錯，而且提供向南的露台讓人舒展一下也不俗，這意見真的不錯。這項政策很快便通過了，兩年後，我們發現原來全部不是這樣的，結果是地產商很醒目地利用這漏洞，在發展時取得利益，只是那些所謂的環保露台和空中花園卻皆屬空談。

我沒有證據懷疑局長有收受利益的可能，但我知道絕大部分地產商都是很聰明的，春光水暖鴨先知，它們較一般人甚至署長更早知道很多政策。何俊仁議員剛才也提到，也許是它們預先知道政策，或只是順勢而已。“四叔”表示已出售一百多億元股票，因為股票市場不會再有很大升幅，倒不如投資收購舊樓。這並不代表他預先知道這個消息，只是他知道政府如此強悍，這項政策一定會獲得通過。當然，將來這塊“肥肉”所賺取的利潤會更多。現時股市已升至21 000點，再升也只不過是23 000點，升幅只有一兩成，利潤不大。

當然，我們更清楚的是，制訂這些政策最高層的人，對不起，不是局長，因為上面還有司長、行政會議和特首，那我是否要相信他們呢？代理主席，對不起，我不知為何要相信他們。很多政策所產生的現象，正如我剛才列舉的例子，甚至現時討論的土地供應問題，我時常也問，為何經濟學上的ABC，政府實施起來會如此困難？增加土地供應，土地和樓宇價格便會回順。那些所謂最扭曲的社會現象仍會扭曲，但卻不致如此嚇人。如果涉及的利益較少，發展商的興趣自然不大。

我至今也不明白，為何政府對土地和樓宇供應的問題會抱持如此漫不經意的心態？我不禁想，我們的行政會議、司長或特首所說的為“人民”服務，當中的“人民”是指甚麼人呢？是指那800名人民還是700萬名人民呢？這名詞真的要討論，《聯合聲明》指我們是由選舉產生的，選舉(election)有很多種，人民也有很多種。在馬克思主義之下，並非所有人都是人民，人民和敵人是對立的。黨所指的才是“人民”，人民以外的便不是人民。所以，不是人民的人，是可以專政的，這是我在大學時——儘管我是修讀生物而不是社會科學的——從《毛選》中讀到的。因此，大家不要以為所有人都是人民。我不知道在局長心中，我是否人民，也許我是敵對的其中一部分。

行政會議、司長或特首所說的人民是指甚麼人民呢？我也不知道。我只知道在我的印象中，每次在香港談到土地和房屋時，一般人民(即那700萬名人民)並不認為政府在為人民服務。如果問一般市民，政府有沒有官商勾結——這個詞非常不中聽——他們大多數也認為有，但不是太多，約六七成人有這種感覺。是否捏造出來的呢？局長，有些事情是很難捏造到的。這印象不是故意做出來的，而是延續性、不斷發生的政策偏差和傾斜，甚至明顯地在政策上協助發展商，別人才會作出這樣的結論。思想是不可以禁止的，尤其是一些按事實而產生的人民思想。

我曾經說過，當我於1992年在房委會工作時，香港人的居住面積平均為五百多平方呎。約在15年後，如果我沒有記錯的話，香港人的居住面積仍是約為五六百平方呎。十五年來，我們的國民生產總值(GDP)上升了數倍。我們不要說香港的基層市民了，即使是香港的中產階級，其實在世界來說，居住面積也是非常差的，連稍有尊嚴的居住面積也沒有。即使是讓兒子和女兒分房而睡這個如此簡單的要求，在香港也不容易做得到。為甚麼呢？是否沒有土地呢？我不認為是沒有土地所致。

如果你問我有沒有證據證明特首、行政會議和司長刻意不推出土地以推高樓市，我倒沒有太多證據。但是，如果問我有沒有旁證，我倒有不少。所以，這些問號和懷疑是很難在一般人的腦海中消除的。

代理主席，關於這次的討論，我十分贊同只是整個市區重建更新中一個很小的部分。雖然有關的業主認為涉及本身的財產、家庭或生命的全部，但在整個市區重建策略中，其實還有很多問題是要討論的。我在上一次的議案辯論中也提過，便是角色應由誰來扮演、誰來推動，現時的速度能否解決現在的問題，以及市建局自負盈虧，把土地合併的策略，是否涉及很多改變。從某個角度來看，所涉及的轉變可能較現時的強拍條例還要大。我感到最難明白的是，為何有需要在現時決定這項條

例的八成、九成，而不是待一項較大的總策略作出決定後，才處理這個問題。局長其實是接受前朝政府的訓練的，即“put the cart before the horse”，她很懂得把事情調來調去，但為何要把小問題放在大問題之前呢？其實，我們也不大明白，亦不大聽得懂局長在回應這問題時所提出的一種說法。

涂謹申剛才提出了一點，我聽後也覺得很同意，便是政府對某些問題是有底線的，例如民主方面會有底線，因為功能界別一定要保留，但政策向發展商的傾斜又有沒有底線呢？有時候，我也會問自己，它有沒有底線的呢？我也不能給自己一個答案，我不知道政府能否給我答案。如果八成做得不好，可否改為七成呢？政府在這個問題上有何清楚的想法，令人不會覺得你會一直在這問題上向某些利益集團傾斜？當然，局長時常也說這個問題不是為發展商而做的，我們亦沒有懷疑她一定是為發展商而做的。不過，局長要永遠記着，你並非市場主導者。作為政策局局長，你當然擁有很大權力，但在這個市場中，真的很對不起，政府的權力只是很小。市場上擁有最龐大、最主導權力的，仍然是發展商，包括發展物業、興建樓宇、收購舊樓，找中間代理人和找“艇仔做釘”，在這些過程中，擁有最大力量的依然是發展商。

為甚麼我會對這個問題如此猶豫，而對局長的建議則這麼有保留呢？我根本看不到怎樣可以令發展商在這個問題上，以較公平、公道的方法收購舊樓。否則，我便要想出很多所謂的保障措施(safeguard)，令小業主不會在最差的情況下，面對更差的處境。

以前，我們有一位同事名叫黃宏發，大家也知道——我現在不是要說他喝酒——他談到有關政府的事項，而我聽罷至今仍然很記得。他說政府最主要的功能不是把好的東西給人民，因為很難界定甚麼是好東西，派很多錢也不一定是好事。政府一項很重要的功能，是不要令市民的情況變差(worse off)、不要令個人權力受到侵害和個人利益受到侵害。這項建議能否令一些人得到改善，我也不知道，但如果政府未能保障市民、人民，令其基本權力受到保障的話，這便很值得我們深思、三思的。多謝代理主席。

余若薇議員：代理主席，我第一點開宗明義要說的是《基本法》，很多人今天發言時也沒有提到《基本法》，但這是最重要的。《基本法》第六條是要保障香港的私有財產，《基本法》第一百零五條同樣是要保障私人 and 法人財產。代理主席，我為何要提及這些條文呢？因為我近日看

到很多報章報道，林鄭月娥局長和袁副秘書長均表示，法例第545章的目的，是保持佔大份數業權的業主與佔小份數業權的業主的平衡。代理主席，我不同意這是符合《基本法》的。因為不可以說，只要八成或九成的業主同意，便可以把另外的一成或兩成業主踢走。很多人說民主派支持民主，少數業主理應服從大多數，大多數人要把你踢走，你便要走。這不是保障私人財產，所以我認為要開宗明義說清楚這一點。我不是反對市區重建，但一定要基於《基本法》，從保障私有財產的原則出發，這是第一點。

代理主席，我想說的第二點是，如果要把人踢走，要剝奪別人的財產，無論是家園或祖父輩傳下來的店鋪，代理主席，一定要基於重大公眾利益。其實，《基本法》亦有提到這點。很多時候，政府要收地，理由為何？政府說要興建高鐵或道路，或有關樓宇存在危機，於是便要收回或把業主趕走。代理主席，如果是基於重大公眾利益，我是同意政府這樣做的。但是，如果純粹向錢看，從經濟效益角度，覺得發展6層樓並不太符合經濟效益，發展成60層更能符合經濟效益，這是否基於重大公眾利益呢？我認為是值得商榷的。

所以，我要求政府向我們解釋把申請門檻降低時，一定要說明公眾利益為何，副秘書長卻說是為了便利發展商或便利重建，但這未必是涉及重大公眾利益。在很多地方，也不會拆卸而反而要保養樓齡達100年的樓宇。問題不是樓齡至50年的樓宇便要拆卸，為何要拆卸？為何要重建？如果說它有維修問題，業主無法維修，在此情況下可能危及他人的性命，所以涉及公眾利益，希望將它重建，代理主席，這點是我可以接受的，因為涉及公眾利益。這是我想提出的第二點。

代理主席，我想提出的第三點是，如果要收回別人的樓宇或店鋪的業權，便須作出足夠的補償。我相信局長稍後發言時定會說，法例第545章已規定會作出足夠補償。代理主席，法例字面上的寫法或其本身構思，可能是有足夠的補償給小業主，例如法例附表2提到拍賣時如何設計底價，而且底價要包括發展潛質等，但自從1999年法例生效至今，其運作引發不少爭議。代理主席，這些爭議在在顯示一些被強制拍賣（“強拍”）的小業主怨氣沖天。他們舉出有關的數額、金錢、底價，以及在無競投的情況下，無論法例的字眼如何，在實踐方面卻引起極大問題和不公道的情況，以致政府今次作出此項修訂時，這麼多小業主站出來反對，並舉出以前的例子，證明在無競投的情況下，以及在強拍的情況下，小業主根本不是處於一個對等的情況。法例不能真正保障他們的利益，而補償也不足以令他們可以購買同等樓齡的樓宇或搬到同等的地區。

代理主席，我首先提出此3點，想說出這從來不是一個絕對的問題，我與政府很多時候立場不同，但我不是原則上提出反對。例如政府早前要興建高鐵，我原則上並不反對，但質疑是否一定要用這種方法呢？如同今次，我不是原則上反對重建，但政府是否一定要用公告的方式，引起極大的分化，以及這做法是否真的符合公眾利益或重大的公眾利益呢？

因此，代理主席，我想說的第四點是，當我們看公眾利益的問題，或強拍、強制收回別人家園或店鋪而考慮到公眾利益時，要整體地作出考慮。看到局長寫給我的信，我感到很遺憾。她說這不是樓宇安全的問題，因為這方面是由屋宇署負責的，而這也不是城市規劃的問題，因為這方面是由城市規劃委員會負責的，她現時只負責發展。我覺得作為一名局長，她可不能告訴我們她單單負責發展，總之重建發展便是好事，因為從經濟效益方面來看，這是好事。

當局一定要整體考慮公眾利益，所以，我今次提出的議案——代理主席，我當然知道我現在不是動議議案，但我想向大家說，我覺得如果當局要將申請門檻降低，除了檢討現時不妥善的運作外，最低限度要看數點：第一，如果從樓宇安全角度，覺得某地區、地段的樓宇業主無法維修，即使對樓宇發出修葺令亦不能符合標準，或在此情況下會危及第三者的安全等，便可以優先處理的地區；否則，從私人發展商的角度，他們當然不會挑選這些地區，而會挑選那些優秀的半山區。很多同事剛才也提到西半山、銅鑼灣或北角區等發展潛質優厚的地區，發展商會發展那些地區，並不會先挑選那些樓宇失修、要先進行重建的地區。因此，我所提出的是極為明顯的一項公眾利益的考慮，局長為何不這樣考慮呢？

我想說的第二點是，從城市規劃角度來看的公眾利益，亦是發展局局長須兼顧的。代理主席，這裏有一個很簡單的圖，大家看到橙色的部分有12個規劃大綱圖，但政府仍未重新檢討。代理主席，你可能記得，在2007年的特首選舉，即梁家傑和曾蔭權進行特首選舉時，當時曾蔭權告訴大家，如果大家不喜歡“屏風樓”，他便將18區所有的規劃大綱圖進行檢討，重新檢視一次。但是，他的任期已過了一半，代理主席，我們看到還有很多地區仍未獲檢討，而這些正正是可以發展成為“牙籤樓”及“屏風樓”的地區。所以，袁先生每次出席法案委員會會議時，我便問可否先處理這些地段。代理主席，其他局長，例如張建宗局長及周一嶽局長在推行甚麼計劃時也說試行，先在某地區試行。如果局長要降低申請門檻，由九成變八成，又可否先試行、先檢討，最低限度在這些地區不會建造“屏風樓”、“牙籤樓”，不會製造交通問題及空氣問題？我並非不贊成重建，如果有些地區真的適合重建，那便先在這些地區進行重建。

代理主席，我議案的第一部分，是回應林鄭月娥局長要求我相信她，所以我提出地段要“屬發展局局長基於公眾利益的理由，指定須優先重新發展的地段……”我把權力交回發展局局長，讓她有秩序地、循序漸進地優先處理有需要重建的地區。代理主席，這又有甚麼問題？當時我問這有甚麼問題，袁副秘書長的答覆是，技術上不可以提出這項議案，因為是超出《公告》的範圍。然而，我們的曾主席最後批准提出，他說這是在《公告》的範圍內。我在此呼籲林鄭月娥局長：“你臨崖勒馬吧。”我相信你，亦回應了你要求我相信你，所以將權力交回給你，為何不行呢？我看不到為何不可以循序漸進地優先處理一些應該先重建的地區。

此外，代理主席，我議案的另一部分是顧及另一種公眾利益。我剛才曾說，不可以只說少數必須服從大多數，因為大家均擁有私人業權。所以，我加入一個調解機制，而這調解機制一定要包括業權換業權安排，這當然包括“樓換樓、鋪換鋪”的安排，便是以不可分割的份數換取同等不可分割的份數。在多次會議中，代理主席，我看到建制派的議員也支持這一點，但他們說要先行通過《公告》，然後慢慢才進行檢討。代理主席，我覺得這樣是不行的，因為“過了海便是神仙”，所以在現階段，我要求將此機制包括在內。

代理主席，現時主席批准提出這項議案，因為這是符合《公告》，沒有超出《公告》的範圍。所以，我在此呼籲所有建制派的議員，我這一項是最後提出的相關議案，如果其他議案不獲得通過，便只餘下這一項了，而既然它已包括你們也同意的調解機制，我看不到你們為何不能支持。

代理主席，有一點令我感到遺憾的是，我不能夠在議案中包括租客的利益。大家可看到，市區重建局（“市建局”）進行的重建是有兼顧租客的利益的，但今次這項便利私人發展商發展的安排，並沒有包括租客的利益。當然，在重建時，會給予租客少許賠償，但絕對不等同於市建局的重建賠償。我們談到香港的貧富懸殊、弱勢社羣等，租戶便是最慘的一羣。業主是會得到一些賠償的，但租戶在這種情況下被迫遷，要找尋同類單位租住，是難上加難的。另一點，我今次在這裏……

（馮檢基議員站起來）

代理主席：馮檢基議員，是否規程問題？

馮檢基議員：是的，我想提出規程問題。

代理主席：余若薇議員，請坐下。馮檢基議員，你有甚麼規程問題？

馮檢基議員：我可否要求余若薇議員就她剛才發言的其中部分作出澄清？

代理主席：余若薇議員，你是否願意澄清？

余若薇議員：代理主席，我當然願意。

代理主席：那麼，余若薇議員，請先坐下。馮檢基議員，你要求余若薇議員澄清哪一點？

馮檢基議員：是的。余若薇議員的議案中有一點提到：“多數份數擁有人已經與少數份數擁有人進行調解，包括多數份數……”這個“包括”的意思，是否必須的呢？如果“包括”之下的情況不出現時，接着又怎麼處理呢？即如果大多數人不願意、不喜歡“屋換屋”或“呎換呎”的安排時，是否要返回原條文中的安排呢？

余若薇議員：代理主席，很多謝馮檢基議員的提問。這點是一定要做的，因為要符合這項條件的地段，才可以將申請門檻由九成降至八成，所以這是其中一項必要的條款。條件是一定要有調解，而調解的部分，要包括所謂大業主或擁有多業權份數的業主必須提出“樓換樓”、“鋪換鋪”的形式。所選擇的業權份數為何要一樣呢？例如本來是5層樓的一個單位，那便是五分之一，如果將來發展至50層樓，那麼五分之一便是50層樓內10層的份數，這是對等的意思，即要包括等於原來份數的業權。他們可提出這項要求，至於能否成功便是另一個問題，但最低限度可以提出。這是我建議中很重要的部分，是用作保障小業主的。

代理主席，我剛才說我感到遺憾的是，無法在此處理租戶的賠償問題，因為要原條例才可以處理。此外，工廠大廈（“工廈”）的問題亦無法

獲得處理。工廈的活化應是政府政策的一部分，而我覺得從公眾利益的角度來考慮，政府亦應考慮現時這樣降低申請門檻，會令很多工廈租戶，特別是文化界、從事文化創意產業的人，產生很多憂慮，因為政府本來是想活化工廈，但現在便會出現反效果。

代理主席，最後，我想談一談時間的問題，因為局長說《公告》一定要在4月1日生效。很多同事也提過，市區重建的檢討應快將完成，而因為馬頭圍道的塌樓事件，政府就4 000幢大廈進行的驗樓計劃，亦應該有結果，所以政府應很清楚知道哪些樓宇或地區有最多這類樓宇須優先重建。因此，代理主席，如果我們能夠將《公告》.....不要任由發展商選擇最肥的肥豬肉才發展，而將權力歸於政府，因為它有足夠數據知道哪些地區應該優先重建，便在這些地區先推行或降低申請門檻，在時間上，亦可以在調解或保障租戶方面，做到最好的工作(計時器響起).....

代理主席：發言時限到了。

余若薇議員：多謝代理主席。

發展局局長：代理主席，我首先在此非常感謝立法會就《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(“《公告》”)作出的討論。有17位議員參加了審議《公告》的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會(“小組委員會”)，在延長審議期至今天(即3月17日)的短短數星期內，一共召開了7次會議，花了接近16個小時來進行討論。這些討論是非常有需要，因為我們所進行的這項工作是非常敏感的，而我亦完全明白這點。這項工作所帶來的意見相當紛紜，所以，當小組委員會還未開展討論時，我已經於2月3日在由李慧琼議員提出關於塌樓事件的休會辯論中，首先表明了我進行這件事的態度，因為所涉風險實在很高。我當時這樣說，是因為在進行辯論時，有數位議員，包括林健鋒議員、陳鑑林議員和葉國謙議員均分別提到，要整體處理香港的舊區，其實是要靠私人發展來進行重建的。我亦提到我已經於數天前提交了《公告》，讓議會進行討論。

在進行這項工作時，很多人均提醒我所涉風險很大，如果將門檻降低，便很容易會被批評為方便地產商收樓，剝削小業主的業權。我深信各位議員於稍後的個案會議和往後審議這項附屬法例時，亦會聽到一些

小業主或大聯盟提出相近的理據。不過，我們反覆研究過這項課題，亦接到很多意見書，發現這其實是一個多份數及少份數的問題。我們明白這雖然是一項敏感的課題，但亦是應該要處理的。

更新香港的舊區，是一個關乎整體社會利益，而大家亦要處理的問題。我們做這件事的原因，除了是為了解決整體社會的問題外，亦是為了滿足所謂佔大多數業主希望透過重新發展或出售舊樓，來改善生活環境的渴求。這種渴求督促我即使在處理這樣敏感的課題時，亦不應該再拖延，這件事是要做的。

我和我的同事在過去數星期內皆很努力地作出解說，因為“數夠票”不是我們的立場。今天如果有議員認為我們既然“數夠票”，所以對很多事情均不解不答的話，這不但沒有理解我們這份辦事的心情，亦對今天稍後表示支持政府立場的議員有欠公允。每一位立法會議員在審議這樣敏感的課題時，其實均是盡心盡力的，亦問及我們有甚麼看法。我們在議會內及議會外，甚至是透過傳媒均不斷作出解說。以我個人為例，於過去一星期內，我接受了5份報章的訪問，出席了3個電台節目，而我在3月11日寫給每位議員的信件長達11頁，全部均凸顯了我們是非常重視議員及公眾對這項敏感課題的看法的。

這項課題為何會這樣敏感呢？我想是有數方面的。

第一，有數位議員均提到，它是一項涉及私有產權被合法地褫奪的課題，亦即是這項條例為何會有“強制”二字，稱為“強制售賣”。大家雖然經常把它簡稱為“強拍”，不是很好聽，但畢竟它是有強制的含意的。

第二個敏感的地方，是由於物業權，特別是在香港，是每個人一生中最大的資產。所以，如何處理物業的私有產權，無可避免是一項很敏感的課題。

第三，物業經過重新發展 —— 當然是說一個地產項目 —— 而香港對於本地的地產商有一定的看法，我亦無須重複這些看法，因為剛才涂謹申議員和李永達議員皆表達了他們的意見，或他們最低限度反映了社會對於香港地產商的看法。正正由於我在最初已經明白到這項議題很敏感，因此我是很小心處理的。

這項議題的醞釀，是由2006年開始，我們其後於2008年及2009年均和議會進行討論。所以，何秀蘭議員剛才的說法較以前公道些。有些不公道的說法，指我們為何這樣急，一如我們於2010年1月22日才提出，

4月1日便要生效般。何議員比較公道，說我們於2009年6月其實已經對議會提及經過早前的醞釀，我們稍後便會提出以公告的形式落實執行。不過，話說回頭，我們其實是由2006年開始討論，在2008年再次討論，在2009年再一次討論的。

用公告的形式達致把三類地段門檻由九成降低至今天的八成，並非一個政府或行政當局自己今次選擇的方法。這是於主體法案內，當天除了是所有地段在集齊九成後可以申請強拍外，亦是就着一些特定的地段，賦予了行政長官會同行政會議可以公告的形式，將門檻下降至八成的。所以，這是立法的一部分。

要認真討論和理解這樣敏感的課題，我覺得要着重一些比較理性的分析，不能夠讓感情凌駕理性，否則，一件原本是屬於大多數的小業主相對於少數小業主的事項，很容易便會因為事件的敏感性而被描述為一個強搶民產、大地產商欺凌小業主，以及官商勾結的局面。

要認真及理性地討論這件敏感的事情，必須建基於我們對於香港樓宇業權的認識。正如余若薇議員所說般，我真的要開宗名義地說，一定要先理解這項條例及香港的樓宇業權，才可以知道我們所說的是甚麼。

樓宇內的個別單位業權，是源於土地的業權，而在所謂的多層大廈內，大家皆知道，其實是關乎一項分層契約的條文，即個別的小業主並沒有直接擁有由政府作為大地主批出的土地權。小業主只是擁有在地段上不可分割的份數(即“undivided shares”)，小業主是要共同管理除了自己個別專用單位以外的不可分割的情況的，例如一些公用地方的管理、物業管理、保安、物業維修，以至是物業最終如果真的要進行的重新發展。所以，對這項敏感的課題作出討論時，我聽到有些朋友說：“你不能強搶民產，我如果有一件很珍貴的古董或有一隻很心愛、很有紀念價值的手表，我不能被你用八成、九成或多數少數的比例來搶走的”。然而，這個比喻是完全不合適的，因為古董和手表皆是你獨自專用擁有的，但土地業權跟我剛才所說不可分割的份數，是一個共同擁有的概念。

所以，這項法例的訂定，其實是協助這些業主如何共同作出決定的，亦當然要有一個合理可行的機制。在涉及共同利益時，社會大體上均接受這項原則，便是少數服從多數。不過，甚麼是少數呢？甚麼是多數呢？相信要視乎情況而言。例如，在為成立業主立案法團(“法團”)或委任管理委員會作出決議時，《建築物管理條例》內說明只須達到不少於30%的總業權份數便可以做得到。不過，當要褫奪資產權，甚至是要業主遷徙時，這當然是很嚴重的情況，亦因為重建涉及私有產權的徵

用，須有更高的門檻，所以當天的《土地(為重新發展而強制售賣)條例》便是將這地段的門檻設在90%。換言之，10%的業權人的意願，於這項法例下是受制於90%業權人的意願的。《公告》的效果建議針對3類地段，將這門檻下降至80%。換句話說，便是要求大多數業主的比例仍然要高達80%。所以，對於業權的利益和小業主於處理業權上的意願，政府是不能只顧及這些少數業主甚至是個別業主的意見，而忽略大多數業主的。無論是九成或是八成，亦同樣是小業主的心聲。

無論如何，即使在一個少數服從多數的情況下，政府亦要確保這些少數的小業主是應該獲得一個合理公平的賠償的。在我們的《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下，這一點已經是得到照顧的。在3月3日的議案辯論中，我已經詳細說明法例可以如何保障這些少數份數擁有人的權益，並且由一個司法機關，一個香港最引以為傲、我們最有信心的司法機關來把關。我雖然不打算重複我於3月3日的議案辯論中所說的保障，但我在發給各位議員的信件已作出詳細交代。

我接着想回應由6位議員提出的14項議案。代理主席，無論是廢除《公告》、延遲《公告》的生效日期或修訂《公告》指明的地段，你可以看到這些議案是有一定的重複性及重疊性的，所以我不會逐點回應。不過，我會以我的方法，把這14項議案分為5類逐一回應。

第一類修訂是加入一些額外條文，即要跨過這個門檻，除了80%的業權外，還要有其他條文，這個類別的條文大體上與樓宇安全、公眾安全及公眾利益有關。袁副秘書長出席小組委員會會議時表示，今天的《公告》其實不是直接與樓宇安全有關的。袁副秘書長雖然受了些壓力，他的說話也被刊登在廣告中，但這是正確的。我作為局長，今天站在這裏，也要“撐”我的副秘書長，他是正確的。因為當初在訂定這項條例以至是今天的《公告》時，我們均沒有一如何議員所說般——你看到我們來來回回翻查文件，看看有否誤導議員——指當天提出《公告》，把門檻由九成降低至八成，是為了樓宇安全或處理危樓，我們沒有這樣說過。我們很清晰轉述當天訂立這項條例的精神，便是要促成私人業主有重建空間，從而可以處理香港樓宇日益失修，以及須改善舊區環境的問題。所以，在較廣義上這是與香港樓宇安全有關的，但非狹義上或透過把門檻降低至八成可較易進行重建，所以香港便再沒有危樓，不是這種看法。

事實上，在我致各位議員的信件中亦解釋了，如果把強拍門檻下降至八成，樓宇便要受到一如涂謹申議員所提出的修訂般，在《建築物條例》第26條或第26A條(第26條是有關危險建築物，而第26A條則是有

關欠妥的建築物的)，由建築事務監督(“監督”)發出書面命令，便可跨過門檻。第一，我對此有保留，因為這不是原議案的精神。涂議員，事實上，如果樓宇涉及第26條，這是非常嚴峻的情況。第26條是凡監督認為因為火警、風、雨、破舊使用、缺乏走火通道或其他因由而令建築物變得危險或可以變得危險，監督便要馬上發出書面命令——即我們稱為樓宇修葺令——來立即處理有關情況。所以，如果要用第26條成為跨進門檻的其中一項額外條文，我真的要套用涂議員在另一節的討論中所表示的，即《建築物條例》第40C條指可強制成立法團，但要樓宇出現即時危險，涂議員當時指這是遠水不能救近火，我今天也持這種看法。如果要把第26條掛上跨進門檻，讓土地審裁處(“土審處”)以這兩個理由來考慮是否批准申請，是不適當的，亦是正如他所說的遠水不能救近火，不能處理我剛才讀出的那類危險或有即時危險的建築物的問題。

第26A條剛剛是另一面，是指欠妥的建築物，而按照第26A條發出的書面命令，其實只是一項勘測令，要求業主看看自己的樓宇，然後作出處理。很多時候，正如涂議員剛才所說般，屋宇署署長告訴業主，譬如有一扇鋁窗鬆脫，故此要進行勘測，否則便會掉下來，但這不能成為重建的門檻，因為這是很容易處理的樓宇欠妥問題。因此，這兩方面是不可以與重建掛鈎的。反之，我有更大的擔心，便是假設議案能通過，如果有人很認真地按照涂議員的修訂來辦事，而他又很想重建，他便會無意識、無意欲維修他的樓宇，結果有可能會是適得其反的，這樣既不利於香港樓宇維修的政策目標，亦與我們現時推行的預防性樓宇安全工作背道而馳。

至於有議員指《公告》要跟公眾安全及公眾利益有關，我剛才已開宗明義地說，這是不可以的，因為這項條例只處理在這地段上的建築物的各自業主須共同作出一項決定，不能說由於第三者或第四者對某個地段有意見，因此便要一併考慮他們的看法。

實際上，土審處其中一宗不批准的個案，是一宗有47年樓齡的個案，申請人，即大多數份數擁有人，請土審處的法官考慮他的其他兩項理由(一項理由是經濟價值，地段在重建後的經濟價值高很多，另一項理由是建築物在重建後對周邊環境有所改善)，以批准他的申請時，土審處根本不理會他，並指出這兩項根本不是它會考慮的理由，因為在主體法案內，賦予它所能夠考慮的理由只有兩項，第一項是樓宇樓齡或維修狀況是否應該重建，另一項是申請人(即大多數份數擁有人)有否用合理方法來購買地段，並沒有其他第三項或第四項理由可以作考慮。所以，加入關乎公眾安全及公眾利益的條文，是不妥當的做法。

關於議員提出的第二類修訂，是很有趣的，指如果不屬於上述一些較客觀，由屋宇署發出維修令或其他條文，便由土審處信納一些額外的理由，或甚至由我作為發展局局長指明，說可以便可以了。例如，我覺得這是有需要重新發展的地區，我覺得有公眾理由及公眾利益等。對於前者，即經土審處信納，我覺得是架床疊屋的。整項條例建基於跨過了門檻，便由土審處按照專業意見，土審處亦有一位測量界的專業人員在旁一同處理，會看估價報告，亦會看由申請人提交的樓宇狀況報告，以作出其決定。所以，在門檻上要再由土審處自己把關一次，是雙重把關，我看不到有何價值。至於交由發展局局長在一個沒有客觀準確的標準的情況下，一如要我行使酌情權及判斷力來處理私人產權般，我真的要多謝各位議員擡舉。我覺得這賦予一個官員太大的權力，亦等於最近在不同場合中聽到有議員說要信任制度，最好不要信人，一定要信制度。

容許我在此作出一些澄清。自從我在3月3日的議案辯論中說過請各位信任，便引來了一些回響，我知道我有些同事在小組委員會會議上亦承受了一些揶揄的說法。當天我是這樣說的，我亦特別請同事翻聽錄音帶。我當天懇切地對大家說，“可否一次信任我們這項工作是真的為了公眾利益，是為了維護小業主，而不是輸送利益”。我怎麼會這樣愚蠢地請各位信任我一個個人呢？我是希望大家信任特區政府，特區政府在進行如此敏感的工作時，是一定會以廣大市民的利益為依歸的。不過，如果議員今天問我，正如剛才涂議員說有人有時候會因為自己的說話而感到遺憾或後悔，那麼，我有否感到後悔呢？我是沒有，沒有的原因是(大家與我其實共事了很長時間，質詢了這樣長的時間，均知道我很少備有講稿。為甚麼我很少備有講稿呢？)，我覺得要尊重議員，我盡量在這裏寫筆記回應議員的說話。所以，我的發言往往令人感覺比較生動活潑一點或即興一點，說得難聽一點，我是有一點“不經大腦”。不過，我覺得用心與各位議員及廣大市民溝通，是大家今天對於官員的要求。所以，如果我這個“信任”的言辭令各位議員在提出修訂時把它注入了議案中，我在此表示抱歉。

對於第三類修訂，我一定要較詳細地闡述，因為在芸芸的修訂中，這是最沒有辦法明白的。除了涂謹申議員外，我知道李永達議員亦有注入這項修訂，便是要跨過這個門檻，即所謂大多數份數擁有人，他們擁有的不單是不可分割份數的八成，還要是當時物業估價報告內不少於八成的市值，即是兩個八成，我是理解這點的。

第一，在很多地權裏，地鋪的不可分割份數跟樓上每戶住宅的不可分割份數是一致的。如果以股票來解釋的話，大家均是一份。所以，在公平、合理及合法的環境下，共同處理面對的問題，一人一份是公道的。

在平時繳交管理費或處理其他問題時，亦是以份數來計算的。我剛才已說過，成立法團、委派管理公司皆是以份數來計算的，便是一人一份。

所以，我舉出一個例子，而這亦是一個實例。在一幢舊樓內，有1個商業地鋪，但樓上有7個住宅單位，這是一幢沒有電梯，恐怕亦沒有管理及維修的舊樓。在現時的情形下，地鋪和住宅每人均擁有八分之一的話事權，來共同決定這幢樓宇由維修至發展應如何處理。大家應知道，在這些舊區內，因為人流廣泛，所以地鋪是相當值錢的。我又假設當天提交予土審處的物業估價報告指出，這物業樓上的住宅恐怕是每間100萬元，甚至是越高便越低，因為要上7層樓梯，所以樓價可能100萬元也沒有。不過，為了簡單明白，我假設樓上的住宅單位的樓價每個均是100萬元，而樓下的地鋪則是300萬元，其實這已是很保守的估計，一般是不止三倍的。所以，如果按涂謹申議員所說般，不用份數而用價值，即是說，地鋪的話事權比樓上每一名住宅業主的話事權便多三倍。在這情形下，樓上7個業主如果均同意，就份數而言，他們便有高達87.5%，但目前還未達到強拍門檻，因為現時的門檻是九成。如果以市值來說的話，他們只有70%的份數。在《公告》生效後，亦是做不到的。

議員有甚麼理由會支持(或會說服我)商鋪這一個不可分割的份數應該有三倍的話事權呢？商戶天天在做生意，他沒有需要上樓梯，又沒有火警諸如此類的問題，為何我們要犧牲樓上7個小業主的共同意願，而阻礙他們透過重新發展和發展商的收購，來改善他們的生活呢？這點是我最不明白的，因為我一向也很尊敬涂謹申議員的正義感、公義心，以及對舊區的關心。亦是基於這個原因，我一口答應替涂議員在舊區的辦事處開幕，因為這是服務市民最好的地方之一。

第四類修訂，是在額外的條文內要求有書面證明這宗個案已進行調解，而調解的內容包括余若薇議員提出的，以及剛才馮檢基議員亦要求澄清的牽涉賠償的安排，例如在調解時必須考慮對於這些少數份數人擁有的不可分割份數，在新發展項目中給予他們同樣不可分割的份數。余若薇議員在剛才述說她的例子時，大家其實均知道這是行不通的。如果在舊有地段上，這個少數份數人擁有五分之一的份數，而新的地段上又給他五分之一，由1間屋變成10間屋，哪裏還有商業契機或誘因來進行任何商業重建項目呢？大家只能停滯不前了。

不過，如果大家不是指份數，而是指呎數，是“樓換樓”的話，則有可能是可以做得到的，因為以往的麗星樓亦有這些例子。可是，我對這點有所保留，在現階段亦不可以支持，原因是整體香港對調解的看法還未到達這個階段。當然，調解的優點包括讓爭議各方能迅速地解決他們

的糾紛，從而節省他們花在訴訟上的時間和金錢、減少訴訟的風險、維護尊嚴、減輕壓力，以及維繫關係。我相信亦是這些種種好處令王國興議員鏗而不舍地要求我要在調解方面做好這項工作。我亦深信有技巧的調解員很多時候均能達成雙方滿意的結果，令雙方最終能握手言和，以大家最滿意的條件解決糾紛。

不過，正如律政司司長領導的跨界別調解工作小組(“工作小組”)在2月份的報告中指出，我們現在不應該有強制的調解。在報告書的第七章這樣說，調解在香港的發展仍處於早期的階段，在引入強制性調解前，必須有充足的支援和資源，工作小組不建議在現階段引入強制性調解，但建議當日後香港的調解發展較為成熟時，可以再作研究。因此，對於建議用今天的議案來改變立法的方法，將調解作為強制性，或作為向土審處提出申請的門檻的必要條件之一，我們不能認同。不過，我們認為事實上是完全可以積極引入這個調解機制，來協助強制售賣申請的雙方解決糾紛的。一如土審處在處理另一類關於建築物管理的案件時，其實已試行了調解的試驗計劃，大體上亦認為是有效的。所以，我們會馬上展開籌備這些調解機制試驗計劃的工作，希望透過調解機制便無須在土審處作出裁決。

在調解機制的設計模式和內容方面，我保證一定會吸納各位議員提出的意見，例如我剛才所說的，調解最終的結果，是希望得到雙方滿意的結果，這個雙方滿意的結果能否包括議員所提出的，除了今天大體上用現金賠償的安排外，亦有所謂的“樓換樓”，或是以某一份數換取某一份數的方法。不過，如果是要求完全一樣的份數，則我相信重建工作便沒可能會發生了。所以，在調解方面，我是不支持將此寫入法例中，作為強制性的安排的，因為大體上香港還未到達這個地步。可是，就實質內容而言，我和議員大體上是沒有大分別的，我們會很努力地做。

第五類的修訂，亦即最後一類的修訂，便是廢除3類地段或其中兩類地段，即不包括工廈的地段，或延遲1年實施。

在早前3月3日的議案辯論中，我已預測到有人會要求我撤回《公告》，所以我當天花了很長時間來作解釋。經過三年多的努力、醞釀、討論及修訂，我們認為如果再不作出一項決定，則在某程度上是議而不決的。我亦覺得作為一個負責任的官員，是有需要在某些關鍵位將立場說得更清晰。我的“三不”言論最近被廣泛報道，其實是沒有甚麼新意的，因為我已全部說過，即我不會撤回《公告》，也不會修訂《公告》。我亦曾說過，如果這次經過議員認真的討論與辯論後被否決，我在任內亦不會再次提出。我強調只是在我任內，不能說整個政府以後亦再不會

提出這件事。我已解釋過原因，而近日的一件事亦令我更感受到作為政治官員與公務員的分別。公務員是“流水”的官，我們不知道明天會到哪裏上班，因為會“being posted”到另一處工作，亦不知道新上司對此事的看法如何。不過，我作為問責官員，這件事在我的範疇內，而我亦有能力向社會傳遞更清晰明確的信息，因為物業發展真的是一項很敏感的課題。有人見到有跡象會把門檻降低至八成，因此有可能已作出一些行動，但這肯定不是李議員及涂議員以為有些大發展商“收到風”。既然2006年已開始討論，它們作出部署亦是無可厚非的。最重要的是，政府做此事是秉持甚麼立場，以及以甚麼人的利益作為依歸。

所以，這並非言論強硬，我只是希望議員明白，對於“好打得”的形象，我亦深受其苦很久了，今天如果可以的話，我想說我真的並非“好打得”，而我亦並非一個很強硬的人；有時候，大家會聽到我說話的聲線有點改變，這是因為我並非一個很強硬的人。不過，我是一個“很上心”的人，正正因為這個原因，所以我的言論可能會較為着緊或“肉緊”。梁家傑議員如果今天在席，他必定會對我說，“為甚麼經常這麼上心呢？”可是，沒有辦法，這是我辦事的原則。我只是說，在我的任期內，不會再提出，因為計算下來，須醞釀、討論，又要諮詢，根本是做不到的。何議員，是做不到的。所以，我不是要特意說晦氣說話或威脅言論，希望大家明白這點。

有數位議員提到，我正在進行很多工作，為何不等一等呢？你正在進行市區重建策略檢討、分區計劃大綱圖設高限及密度的限制，以及“發水樓”的檢討，林林總總的檢討，為何我不等一等呢？不等待的原因，是這項條例旨在促成私人發展商透過業權的組合來處理香港舊區的問題，跟其他數項檢討沒有太直接的關係。我不能說它們完全沒有關係，但如果要一項等一項，則我恐怕我們可能沒法繼續前進，會停滯不前。

更重要的是，我不能等待，因為很多小業主對我說，他們已等了很久。我只是由1月22日開始，最多只是等待至今天進行表決。不過，這些小業主已等了很久。一位小業主說：“我已惶惶終日，徹夜難眠，無時無刻均擔心家人安危，恐怕家毀人亡。”因為他居住於相當殘破的樓宇之中，亦知道有人希望作出收購，但因為有小部分小業主的價錢太“硬”，所以收購不成功，這是一幢51年樓齡的樓宇。正正考慮到這些小業主的渴求，我認為如果事情已討論至此階段，亦無須再等。然而，這不等於我們不會做好其他工作。事實上，有很多議員反覆提過市區重建策略檢討。市區重建策略賦予市區重建局（“市建局”）工作的策略，它並非一個全面的市區重建策略。市建局雖然有了新的市區重建策略、新的定位及新的模式，但最終亦須有私人發展配合，因為我相信在席的議員

沒有一位會認為我們可以全部依靠一間公營機構，即市建局，來處理香港舊區的問題。

最後，回到第一點，這是一項非常敏感的議題，相信再多討論一年半載，這紛爭亦不會獲得解決，意見仍然會是相當紛紜的。所以，我當然亦不斷問自己，這項工作是否做得對。我今早剛收到一封電郵，容許我再花半分鐘說一說。這位朋友寫來，想為我加油、打氣。他說了一個寓言故事。有一天，乾隆皇帝問他的能幹大臣紀曉嵐：“卿在朝為官，讚譽者固多，詆毀者也不少，是甚麼緣故呢？”紀曉嵐聞言回答：“春雨如油，農夫喜其潤澤，行人卻厭惡其使道路泥濘難行；明月皎潔，才子佳人喜作玩賞，盜賊則厭惡其光亮而妨礙偷竊。天，尚且不能盡如人意，況且臣乎？”乾隆皇帝非常滿意紀曉嵐的回答。寫電郵給我的朋友說，做人其實只要問心無愧，不亦樂乎。所以，我亦以此自勉，亦懇請各位議員反對各項議案，讓這項建議能夠早日落實執行，從而紓解大多數舊區小業主的困擾。

多謝代理主席。

陳鑑林議員：代理主席，我是審議《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(“《公告》”)的小組委員會主席。小組委員會一共舉行了7次會議，其中有一次是跟18個團體代表舉行會晤。到目前為止，小組委員會一共收到68份意見書。代理主席，我在3月5日已經向內務委員會提交了我們小組委員會一份詳細的報告書，所以我不準備在此重複報告書的內容。

代理主席，我想說一說民建聯在這方面的意見。民建聯是支持政府提出的這項《公告》，把強制拍賣(“強拍”)門檻由九成調低至八成。小組委員會自從成立以來，我曾收到很多市民的電話、來信和電郵。舊樓業主普遍表示舊樓經歷數十年風雨的洗禮，石屎剝落、鋼筋外露、殘破不堪、環境衛生極差，塞渠、爆渠的情況時常會發生，沒有保安，也有很多閒雜人等自由進出。有些大廈甚至根本沒有管理，樓梯有廢棄針筒、垃圾，甚至糞便；燈泡壞了也難以找人更換；每戶每月三數十元的垃圾費也未能收妥。很多唐樓根本沒有電梯，有些長者因為上落不方便，被迫長年不走出門外。有業主表示，這樣的物業只可以等待收購重建，如果不重建，即使送給別人，別人也未必會接受，物業根本不值錢，賣不掉。沒錯，小業主這些說法可說是對的，破舊的樓宇只會……

(公眾席上有人喧嘩)

代理主席：請肅靜。

陳鑑林議員：.....在重建的時候才能展現出潛在的發展價值，因而會出現超出現有價值的時候。

近年，社會上有很多聲音，說起來很動聽，例如要保育，不要清拆舊樓；要留在舊樓內，要有集體回憶；要降低樓宇高度，不要興建“屏風樓”，要降低發展密度。何秀蘭議員剛才也說，不要用盡地積比例。老實說，這些口號很動聽，但很片面，而嚴格來說，是在損害我們舊樓小業主的利益，因為這些建議會大大削弱舊樓重建時的潛在價值。

葉劉淑儀議員說舊樓的小業主有一隻羔羊，不要拖走牠。我很同意，也很同情，但我也要告訴大家，請大家不要剪去這些羔羊身上的毛絨。我們也可以清楚地看到，這些舊樓小業主擁有的這隻羔羊實際上是一隻有病的羔羊，而很多小業主亦不是很想擁有這些羔羊的。

代理主席，今天《公告》所作出的修訂，並不是整體調整重建的業權同意率至80%，而是調低一定程度、指定地段的業權同意率，包括地段上每一個單位佔該地段業權10%以上、地段上所有樓宇的樓齡均超過50年、地段屬非工業地帶上的所有工業大廈，樓齡是超過30年的。這3項條件可說是嚴格的限制，而很多小業主對於今天這項《公告》所提出的修訂，根本是不知道、不清楚，被人說一說便以為所有業主均受影響。所以，他們的憂心戚戚，我們都是理解的。

老實說，就這一項《公告》所包涵的限制範圍，連我們最初要求包括的1960年代興建的大批“鹹水樓”，也不在這修訂的範圍內。當然，我們雖然有些失望，但也可以看到政府其實已經考慮了各方面的建議，盡量平衡不同業主的利益需求。

香港樓宇的老化速度非常迅速，每年新增50年樓齡的舊樓超過500幢，九成的強拍門檻已不足以應付市區老化的問題，因此改動是有必要的。現時公布列出降為八成門檻的3類地段是經過廣泛的諮詢和民意調查後作出的，有其實用性，是值得支持的。對於部分業主指責強拍是強搶民產，我認為這種說法有欠公允的。對於強拍的要求，業權同意的比例是非常高的，不管是八成還是九成的業權，事實上已是大廈內絕大多數的業權，而非簡單的多數。我們可參照其他國家對於私人樓宇重建的條件，它們的樓宇強拍條件要求並不高。

當然，我們同意少數業主的利益應得到尊重，因此在整個強拍過程中，我們亦要兼顧他們的利益。小業主在強拍的過程中，是否一點好處也沒有？我們拿出最具爭議的希雲街個案來看看，有部分業主利用他們已出售的舊樓價錢搬到太古城、杏花邨、康怡花園或北角區環境較佳的地方，他們是住得安心的。

代理主席，對於不願意放盤的舊樓業主，我們都嘗試瞭解他們的情況，知道有些根本不是居住在有關物業的，所以他們沒法體現住在舊樓的苦處。曾經發生舊樓樓上爆水管而沒有人知道的情況，結果水滲到樓下，但一直找不到業主；後來透過樓下的地產代理才找到業主，但其間已經過了數天時間。試想想在這情況下，居住在該處的住客是何等痛苦。

再者，在強拍的過程中，小業主的業權亦非任人魚肉，並非一點也沒有保障。法例規定申請強拍令，必須經土地審裁處（“土審處”）處理。香港司法獨立，有健全的法律制度，土審處是一個法庭，我們不應質疑其公正性。申請強拍令是有需要讓土審處基於地段上現有的樓宇的樓齡或其維修狀況信納該地段理應重新發展，並且大多數份數擁有人已採取合理步驟收購餘下的單位。對於物業估值的爭議，也會由土審處作出聆訊和裁定。對於業權收購過程中，發展商使用一些不恰當、不正當的手段，小業主亦可以提請審裁處或法庭作出審理。

代理主席，土審處在處理強制售賣個案時，一定會有一位資深的測量師以土審處審裁員的身份，跟土審處的法官一同處理每一宗個案。所以，土審處在處理同類個案時，不論在法律專業上或在測量的專業上，都有非常高的專業支援。

有人提到重建可能對周遭環境帶來影響，須有配套設施或相關的交通安排，我們也可理解。但是，現時的市區重建受到地契條款、城市規劃和《建築物條例》規管，規劃署對香港各區都有完善的規劃大綱圖，對各地段的地積比例也有嚴格要求，能有效調節樓宇密度。

對於部分的商鋪業主認為在強拍的過程中，他們的利益受到損害，有部分年長的業主不希望搬出舊區，我們是完全理解的。其實，在整個重建、收樓的過程中，商鋪的業主受損害最大，這點是我自出任市區重建局成員以來一直非常關注的。所以，我們一直強調，政府是否應該考慮“鋪換鋪”、“樓換樓”這類安排，並應與大家商討，令更多人明白甚麼叫“樓換樓”、甚麼叫“鋪換鋪”，令有關賠償機制得到更多人接受？

總括而言，降低強拍門檻至八成，我們認為是符合民意的，因為有助加快舊區的重建，改善舊樓業主的居住環境，並且防止類似馬頭圍道的事件重演。民建聯是支持政府的修訂的。多謝代理主席。

詹培忠議員：代理主席，我剛才很用心聆聽局長發言接近36分鐘，當中局長表達了代表政府的態度，我只想問局長，她剛才舉出的例子，有一幢6層高的舊樓，為何樓下價值300萬元的業權是樓上的三倍？我想問政府，所徵收的差餉是否劃一呢？如果不是，局長便應在要求政府解釋後，才向大家解釋，我個人認為局長今天的建議，是破壞行政和立法的溝通。

(公眾席上有人拍掌)

(主席恢復主持會議)

主席：公眾席上的人士，請遵守規矩，如果你們再干擾會議進行，我只能要求你們離開會議廳。

詹培忠議員：主席，為何特首再次強調，行政會議要替立法會尋求共識？在政見方面，我個人從來均認為沒此必要，因為在政治上已非常難以令我們感到滿意，大家是不會在忽然聽到一篇辯論或在沒附帶條件情形下，改變大家的意識形態的。

然而，在維護香港整體利益時，我認為作為議員，大家應一同研究，始終大家也有一個出發點，是以香港市民的利益作為依歸，間接協助特區政府的管治，令其更具公信力。就此事我曾問局長，為何要刻意在4月1日前通過法例？我以小人之心來推論，是因為補選在5月16日才舉行，在此之前只有18票，加上有兩三位議員可能會動搖，最多也只可取得二十多票，還有33票、34票，此點雖不中亦不遠矣。政府如果有這樣的工作效率，老早便已得到市民的支持和擁護了，為何它現在被人認為是跛腳鴨政府呢？無論如何，我期望政府真的拿出誠意來。

主席，我們瞭解到，總理最近指出，香港有深層次的矛盾。政府要留意到，《收回官地條例》與以前土地發展公司(“土發”)引用的《收回土地條例》，是造成其中的深層次矛盾。沒錯，社會人士經常埋怨指，他們所得的福利太少，不敷使費。然而，大家也要瞭解，沒錯，是要藉社會福利來照顧弱小的一羣，但並不可以提供百分之一百的充足照顧。香港人正妒嫉澳門人，他們每個人可領取6,000元，甚至有人可多獲5,000元的老人津貼，此方面較香港人所得的多出很多，但我們不要忘記，澳門的人口最多有50萬，大家以乘數乘一乘便知道，6,000元乘以50萬，

得出30億元，這筆錢是澳門政府容易應付的。但是，香港所需的龐大得多，接下來的財政預算也可以做得到，但會相當勉強了。

主席，我的意見是，以前政府縱容土發的所為，但市區重建局現時收購市民的財產地產，更採用到強制拍賣（“強拍”）的手段。以前的土發須具有4項理由的其中1項才能收地：第一是戰爭，第二是位處中間，妨礙重建，第三是違反衛生環境，第四是符合公眾利益。雖然土發當時的做法受到各界的批評，但現時實施的強拍，更不用理會這些條件。

好了，讓我們理智地分析一下。剛才有同事指出，從1999年至今，共進行了21宗強拍，其中有17宗是由擁有九成以上業權的擁有人經拍賣取得的。主席，我要質問政府，當局有否進行研究？有否檢討這樣的強拍是否符合整體的利益，包括被迫強拍的10%業權擁有人的利益呢？當局如果回應說從來沒檢討，從來不知道，那麼當局為何不作檢討，為何不知道呢？

剛才有同事指出，其中有一宗強拍曾得到非常好的結果，政府雖然有提及，但為何不學習呢？既然是對市民有利的、有益的，為何不推廣？當局究竟有甚麼不可告人的秘密或意圖要令某些人受惠？主席，因為凡涉及利益的，別人便可以懷疑，如果沒利益，懷疑甚麼？所以，政府在實施這政策時有否考慮要做到這一點？

灣仔金國大廈有部分小業主向我投訴，說其中有一位大業主曾以很低的價錢收購了超過90%的業權。當時樓宇是基於某些理由以低價出售的，例如SARS或其他原因，大業主以這樣的條件購入，自然便宜到笑，別人當然笑不出，只能呱呱叫。所以，在這情形下，如果政府真的這樣理直氣壯，就要想一想，總不能不經考慮便指罵政府的人是不對的，要看看是甚麼環境。政府是要為人民服務的，但卻並非神聖不可侵犯、不可批評的個體。我同情並支持局長積極工作，為整體市民服務，但她不要把自己說得太英明神武，她要能夠正式在社會上以較公平的理據辦事，才可以得到大家的支持。

主席，我們從這事件看到政府處事的手法。十多年前，立法局強行通過議案收回長洲黃維則堂的業權。當時立法局迫政府承諾一定要提供合理的賠償，這事件令政府後來向法庭提出訴訟，令沒能力負擔訟費的苦主只可以草草了事。主席，我提出這個案是不涉及利益的，如果涉及利益，我當然會申報。雖然我提過土發曾向我收樓，我是苦主，我如果藉此收了很多錢，我便要申報，可是，我這個苦主當時被剝削了，所以我認為便不用申報，我只是這樣提一提而已。

主席，我們因此要看看政府的政策，立法會根本已通過立法而要求政府這樣做，但政府仍然沒有這樣做。所以，我們便要就過去的強拍作檢討，在九成的情況下，是否大業主和小業主都感到很滿意？甚至小業主是否得到很多，因為那取得10%業權的業主迫令餘下的90%的業主投降，故此，現時便把業權百分比改為20%，使他們的壓力不致太大？情況並非如此，根本上，那10%業主是被迫的。

在這情形下，有部分同事剛才要求政府進行研究，但政府曾否進行過研究？是否真的沒有抵觸《基本法》呢？當然，抵觸了哪一項條文呢？政府叫人熟讀《基本法》，當中寫得很清楚，是要保障市民的性命和財產，包括業權。但是，這樣間接立法，便是推翻《基本法》。就此，我要引述吳邦國委員長的說話（當然，你可以說《基本法》有另一說法），他說，在香港的法律中，如果獲中央授權的便有權，沒有授權的便沒有權。一如我所說，對你有利的便是《基本法》，但對你沒有利的便是“劉皇發”……（眾笑）

（公眾席上再有人拍掌）

主席：詹議員，請停一停。公眾席上的人士，我再說一次，你們不能在公眾席上喧嘩，因為這會影響會議進行。如果你們再破壞秩序，我便會不再提出警告，立即要求你們離開公眾席。詹議員，請繼續發言。

詹培忠議員：主席，故此，政府本來是想盡辦法來強調強拍是有利於舊區重建及香港整體受影響地區的重建，這個意念、思想和設計是無可厚非的，但要得到立法會整體的支持。可是，在過程中，政府有沒有逐項詳細研究呢？如果說有——請不要偏頗了。

主席，過去，因為只差10%業主同意而要進行強拍，尚且出現問題，如果再把業權的百分比降低至20%，即取得80%業權者便可以進行強拍，我可以告訴你，更大的社會衝突、社會矛盾勢將繼續發生。這不是誰的責任。地產商在香港高地價政策下已得到十分多的好處，但他們是不會滿足的。我也不是說他們不對，賺錢是生意人的天性。然而，如果政府還加以縱容，特別以法律來保障他們，後果是會非常、非常危險的。政府要求地產商自律，不賺太多，這是天方夜譚。故此，政府應盡可能或以一個機制作出平衡，否則，我個人便感到相當擔心，亦對目前情況的發展感到憂慮。

主席，就我剛才所列舉的數點，政府會如何檢討和杜絕呢？即使今天的法例獲得通過，政府仍要想辦法利用關卡來減低這些法例下條款所帶來的沖擊。否則，局長日後推行政策時(無可否認，今天這法例肯定獲得通過)，社會將會因通過了此法例而要付出更重大的代價。因此，在這情況下，局長要利用香港整體的機制和社會資源，看看可在其他各方面以如何跟進，特別是在小業主權益受到干擾方面。這法例通過後，有很多舊樓會被收購，特別是在西環，日後會有地鐵落成，於是很多地產發展商或生意人便會集中力量在該區收購舊樓，這樣會對社會製造絕對不公平的現象，更會有引起衝突的危機。故此，在法例通過後，政府要立即採取適當的行動。

湯家驊議員：主席，不知道為甚麼，在一些缺乏民主的社會裏，歪理特別容易當道，可能是一些問責高官因為沒有經過選舉的洗禮，所以視野會較狹窄。但是，這亦解釋不到為何他們的說話有時候是本末倒置的。

主席，前兩天，我聽到局長在電台節目中表示有一點為民請命的感覺。主席，我當時正在駕車，聽着便差點撞車。

主席，原來在政府眼中，一小撮走投無路的小業主正在壓迫一些大發展商和大多數業主，所以政府才要為民請命，來反壓迫這些小業主。當然，主席，從另一個角度來看，發展商和地產商都是市民，即從字面來看，當局為大發展商或地產商爭取權益，勉強也可以說是為民請命。大多數業主也是市民，當局幫助他們，也可以說是為民請命的。

主席，更有人說，少數服從多數，這是民主精神，我是信奉民主的議員，為何要反對呢？主席，如果單單是少數服從多數，便可以決定社會一切有爭議的議題，主席，這便不是民主，而是暴民政治。

民主的一個最基本的元素，便是凡事都要符合公義，少數人的權利得以尊重。主席，一個最簡單的例子，便是歧視。歧視的定義是甚麼呢？便是大多數人對少數人，特別是弱勢社羣的一種不公平看法和不公平行為，這便叫歧視。那麼，是否有民主的社會便沒有歧視呢？因為所有少數人或弱勢社羣都要服從大多數人，要忍受歧視。主席，答案當然不是。

在這項議題上，我們其實是處理兩個不同組別的人的利益衝突。溫總理數天前說得很清楚，這些是深層次的矛盾，而政府不單視而不見，還要做幫兇。

主席，很簡單的說，大多數業主，特別是想賣樓的業主是沒有錯的，但他們的出發點和利益，跟不想賣樓的小業主是有衝突的。想賣樓的業主希望取得較高的價錢。坦白說，即使沒有強制拍賣（“強拍”），也有機會把樓賣出，只是價錢可能不太理想。但是，不想賣樓的業主，並不是為了錢。主席，他們是考慮到失去了這個居所後，這筆錢能否讓他們在其他地方找到同等的居住環境。很多人反對拍賣，便是因為買不到。

主席，我們最近看到不久前的一個例子，在2月，北角有一幢大廈，強拍的呎價是三千多元。主席，每呎三千多元，可以購買到甚麼單位呢？即使買到，可能也是四五十年樓齡的樓宇，可能再過一年半載，又有另一個發展商來進行強拍，令他們再次走投無路。所以，他們所面對的問題，跟大多數願意或希望出售，或希望賣得更好價錢的業主，是完全兩回事。

所以，如果政府只幫助了發展商和這羣想賣的大多數業主，而忘記了小業主所面對的困難，這不是為民請命，對不起，主席，而是做資本主義壓迫弱勢社羣的幫兇。局長不可以在這個議事堂上，名正言順，還大義凜然地說是做得正確的。

主席，不公平便是不公平。我們不可以從單方面來衡量，而要從雙方面來看。主席，對於很多支持強拍的理由，我今天不可以一一評論。但是，對於一些社會上大家明顯公認的事實，是不可以忘記的。例如估價報告，是否便很公平呢？主席，我聽過一個笑話便是，世界上，除了律師之外，最不可信的，便是估價師。你給他多少錢，他便估值多少，跟律師一樣，你給他多少錢，他便可以左手這樣說，右手那樣說。

主席，我剛才所說的，便是最好的例子。兩個月前，北角有一幢數十年的舊樓被強拍，每呎3,000元，3天前，將軍澳有土地拍賣，每呎是四千多元，相差三分之一，究竟可信性何在呢？對於這些估價師，我真的不想侮辱他們，但很多時候，大家發現他們估計出來的價錢，必然傾向與發展商所提出的價值相近，很少會接近小業主所要求的數額。

另一個理論是，你要相信香港的司法制度，我們是有法官來處理的。主席，你有沒有聽過向我們訴苦的小業主說甚麼呢？他們說：“我們到法庭抗辯，便要負起經濟上的懲罰。在官司敗訴時，便要向發展商賠償數十萬元堂費，怎樣負擔得來？”他們根本沒有機會循這個所謂公正無私的司法制度尋求社會公義。在這種情況下，這責任不是落在裁判官和司法制度方面，而是政府的責任。

此外，談到維修的問題，主席，當你擁佔大廈大部分業權的時候，維修條件不論何時都是受你控制的。我剛在立法會門外遇到一羣小業主，他們跟我訴苦，表示他們是反對拍賣的20%業主，每天在面對維修、管理和使用一些最基本的大廈設施時都受到壓迫。有時候，水喉在星期六會突然堵塞，沒有食水供應，大門的鐵閘會無故被投訴而要更換，天台的維修突然要收費數十萬元，要住戶合資。凡此種種的手段，隨便在任何一幢舊樓都可以聽到。所以，維修是否一個保障小業主的條件呢？主席，絕對不是。

主席，我又告訴你另一個例子。我上星期跟立法會很多同事到沙田瀝源邨，我們一直關注該邨很多年了，主席，因為它是香港其中一個最舊的屋邨，是沙田最舊的一個屋邨，我們希望為居民爭取重建。可是，政府怎樣說？它派出一名建築師跟我們說，現在香港人興建樓宇是很了得的，質素很高，只要做一些很簡單的保養工夫，一幢樓宇隨時可以住上一百多年。這是政府的專家說的。不單如此，主席，現在我們有同事說不如用樓宇結構的安危作為一個準則，政府卻說這是完全沒有關係的，只跟大業主或發展商如何可以發財的問題有關。主席，要真正做到一個符合公義的安排，一個最簡單的安排，便是向那些被迫賣樓、無家可歸、不能選擇另找居所的人提供一個合理的居住地方。跟金錢無關，而是如何安置他們。

主席，局長說“樓換樓”行不通，不能解決問題。主席，如果要向立法會提交這項建議，我覺得政府最低限度要盡的責任，便是要把重建居屋跟現時這項政策掛鉤。在有居屋提供給一些被迫至無路可走的低下階層小業主或有一個另類的安置方式時，然後才到立法會跟我們說“要強拍”。

主席，很可惜，我不可以提出修訂，因為這樣的要求是關乎一個整體的房屋政策。我覺得局長的視野非常狹窄，她只看到發展、發展、發展；利潤、利潤、利潤。不過，這是整體社會的居住問題。因此，我在這裏懇請局長收回這項法例。當政府決定回應廣大市民的訴求，增建居屋的時候，再回來跟我們說吧。

主席，今天有很多項修訂議案，除了議員提出要廢除這法令的議案是我覺得可以接受外，其實所有議案，包括余若薇議員(我的黨魁)的議案，我也覺得是不可接受的，因為搔不着癢處，解決不了我剛才所說的最深層次的矛盾。但是，很可惜，在我們這個這樣失衡的制度下，這可能是我們唯一可以提出的議案。兩者平衡之間，我當然是寧願要一些這樣的修訂議案了。其實，一個最卑微的要求便是，涂謹申議員要求延遲

1年。老實說，如果不是大家都是民主派的同事，我真的要罵他。延遲1年有何用？對嗎？工聯會已很好心，它說考慮了很久——它剛才在外面對我說——可能會投票支持他，但這樣也沒有足夠的票數。主席，延遲1年有何用？是否把問題延遲1年，那問題便會消失？不，那問題只會如雪球般越滾越大。即使是採用我剛才提出的議題，政府要把這樣的政策跟重建居屋掛鉤，現在開始興建，最快也要3年後才有居屋給人居住。延遲1年有何用？

因此，主席，所有修訂議案，包括余若薇議員的議案，我也覺得很難支持，如果最終要我兩者衡量，我也沒有辦法，我便是支持。但是，最圓滿的解決方法，便是政府真真正正為民請命，為現正坐在樓上聽它發言的市民、在立法會門外的市民、在電視機旁邊的市民想一想，衡量一下我們的核心價值，思考所謂社會公義是甚麼東西，問一問自己的良心。如果政府覺得是對的，值得考慮的，請它收回這項法例，游說我們的曾特首，當我們有一個重建居屋、增建公屋的政策時，再回來跟我們說。

主席，在逼不得已之下，我會投票支持所有修訂議案，但我恐怕今天只是自說自話。政府有足夠的票便無須聽道理，政府可能覺得它的道理是無懈可擊的，但問題正正是政府永遠也是從某一個角度來看，不會看得遠一點和闊一點的。更重要的是，它不會看弱勢社羣所面對的困難是甚麼。當它看不到弱勢社羣所面對的困難時，它便會覺得名正言順，少數是要服從大多數的。

主席，在這項議題上，少數是不應該服從大多數，大多數是不應該以其強勢、優勢來壓迫少數的。主席，我反對這項法例，我希望局長會收回。

馮檢基議員：主席，在我提出自己的發言內容前，我想先就局長提出的某一兩點及一些議員的觀點作出分析或評斷。對於某些議員的發言，我認為不是與題目無關，而是如果依照他的說話行事的話，便會更“大鑊”。陳鑑林剛才說他收到很多意見，例如維修不行了，便讓別人收購最好，甚至連一些清潔或糞便等問題也成為了收購的理由，這樣真的很要命。你不要以為很好笑，那些沒有人管理的深水埗唐樓，真的每層樓也可能有糞便，那便要把深水埗3 000幢唐樓也全部收購嗎？真的要命。

第一個問題是，究竟是否真的會有人收購呢？第二，業主是否願意讓你收購呢？是否真的這麼簡單，真的連清潔問題也會成為收購的理由

呢？說到底，我認為這些皆是管理的問題。民協在10年前已經一直強調要推行小區管理，如果做不到的話便另想辦法，想不到辦法的話甚至可以立法。但是，政府至今也不願意聽取我的說話，容許用小區管理來處理這些問題。

這些並非收購問題，局長今天也說得很清晰，她不是為了維修和管理等問題，而真的是為了發展才這樣做的。她所指的發展是甚麼？便是重建發展。如果政府和市區重建局也真的辦不到，我便希望可以透過利誘，誘使一些私人發展商或大業主來進行重建發展，這便是今天的題目。任何維修、清潔、管理等也並非今天的題目。剛才甚至有人提起馬頭圍道的塌樓事件，我在上次的辯論中其實已提出，到今時今日為止，仍然沒有證據證明馬頭圍道45J的塌樓事件是因為維修和危樓問題而發生的。我相信直至今時今日——我相信局長待會亦要交代清楚——香港也沒有一座樓宇是被政府列為危樓，亦沒有一座樓宇是因為被政府列為危樓而要拍賣的，這並不符合事實。

在這情況下，我們究竟應怎樣處理有關發展的問題呢？局長剛才提到，我們要少數服從多數——我在稍後的正式演辭中也會提到，不過現在先略談一下——我認為有些事情，是不可以用數字來量度的，特別是一些有價值的事情。有些東西是可以quantitative，即量化的，但有些則只可qualitative，即涉及質方面的。當然，怎樣判斷哪些要用量或質來計算，在不同的社會、不同的時代、不同的價值觀、不同政黨中，以至由不同的執政者計算，也可能會出現不同的結果。

主席，我相信你一定認同《基本法》的。《基本法》是香港的小憲法，《基本法》最初的11項總則，便是香港在立法和憲法上最珍而重之，認為是有重要價值的。以其中的第六條來說：“香港特別行政區依法保護私有財產權”。所以，私有產權是一項很重要的原則，很重要的價值，我認為這是質，不是量。如果你擁有私有產權，這是不可以用量來決定的，把有變為無或無突然變為有，這均是不行的；第二，我讀的書不是很多，不過，據我理解，資本主義社會其中一個精粹、精神和基石，便是私有產權。我所理解“一國兩制”的“兩制”，便是香港可以繼續推行資本主義制度，內地則推行社會主義制度。這便是我的理解，我們現時便是正在動搖資本主義制度中的基石、精神和價值。

主席，內地現時反而開始要立法擁有私有產權。在我來說，這並非可以用數量來決定究竟多少才算合理。如果八成是合理的話，為何79%不行呢？在79%合理的時候，為何78%又不行呢？如果這樣一直向後退，便會像陳鑑林所說般，依照現時的發展，九成是不行的，所以要後

退到八成，再不行便退到七成，這樣可以一直退到51%。既然能後退了一個位，這個位便可以一直退至……總之，是屬於大多數的數目。所以，我認為這是不能後退的。

我再舉一個例子，還有甚麼是不可以後退的呢？我不詳細說，因為這與題目是無關的。剛才湯家驊提到，歧視便是不可以後退的。根據有關歧視的4項法例，殘障人士不可以被歧視，並非因為他們的人數多，而是因為他們人數少。此外，生命也是不可以被取走的，不可以因為大多數人舉手支持，我便殺了他們，這樣是不行的，特別是在香港，縱使是殺人犯也並非要一命填一命，因為生命是質，我們盡可能……甚至香港的法例精神，也是不取別人的性命，但如果你取走了他們的私產，便等於取走了他們的性命。

主席，我認為討論這題目須有一個基礎，便是我們怎樣看待私有產權。如果這個問題不獲解答，而只是使用政府的基礎來談論的話，我相信每次提交到立法會後也會再有爭論。只有私有產權不能褫奪——並非以百分比來決定的——這是不能夠爭論的。可是，這是否表示不能做事呢？並不是這樣。在英國、美國、日本等國家均有法例和方式來取得私有產權，但必須在兩項很清晰的條件下進行。第一便是很清楚的公共利益。局長剛才說不能夠以公共利益為條件，因為以前的判案指這是不行的。這樣的話，香港並不重視私有產權，根本是違反了資本主義的精粹。

故此，以我的理解，公共利益是指有壓倒性的公眾利益，例如該幢舊樓已經處於殘破不堪，非拆不可的狀態，並會嚴重危及居民和附近行人的安全；第二，該幢舊樓在重建後可以對整體社區帶來利益；第三，須配合一套整全和可以平衡各方面權益的重建機制，而該機制必須要公平、公正及設有有法可依的賠償準則。所謂的公眾利益和賠償準則，是不同的兩件事情。第一，要有公眾利益；第二，賠償要合理。究竟怎樣才算為合理，我們又要再爭論一番，但要它成為一個機制，那便有需要立法，是不能單單這樣說的。所以，待會有些修訂議案建議把決定交給局長，我是不同意的，為何要交給局長呢？今天在席的是林局長，我還可以信任她，但對於日後的陳局長、張局長或曾局長，我是可以不信任的。今天的林局長或許是公正的，但將來那些局長又如何呢？所以，我不同意把決定交給局長。

因此，我是在這個基礎的定義下看今天的辯論和事件的。今次的事件是甚麼呢？按照局長所說，是真的用利益來引誘更多發展商參與舊區私人樓宇重建。在這個過程中，其實便是利益的轉移；把小業主的利益

轉移到大業主，甚至是發展商。問題是，這個轉移是否一個合理的轉移，由“質”至“量”均是否合理呢？何謂“量”？便是價值。何謂價值？便是賠償的錢。賠償的錢怎樣才算合理呢？在使用九成作門檻時，已進行了21項的強制拍賣（“強拍”），當中有17項是以底價成交的。

主席，我嘗試舉例 —— 這只是用來參考的 —— 看看外國的“量”是怎樣計算的。東京和台北均有為業主提供參與重建收購的安排。按照東京所採用的模式，私人發展商會負責規劃和建築的支出，原本的土地擁有人會貢獻其土地或樓宇，並因而獲得一幅新的土地，或獲得在重建後的建築物或樓層的權益，而地方政府則會提供資助或財務上的誘因。在台北，發展商須成立市區重建股份有限公司，讓業主參與。這便是把錢和利益量化，成為一個這樣的制度。日本和台北也這樣做時，我們做的是甚麼呢？

主席，“質”又是甚麼呢？我簡單的作出解釋，因為那未必與今天的議題有關，但我可以引述一些結論。別怪我經常以深水埗作為例子，根據政府統計處的資料，深水埗是全港18區中最貧窮的，也是全港18區中有最多長者居住的地區。根據香港大學醫學院公共衛生學院最近的調查，深水埗是全港健康狀況最差的地區，但深水埗的鄰里關係卻是全港第二佳。深水埗是一個全港最快樂的地方，為甚麼呢？他們儘管貧窮、健康差和年老，但也快樂。這便是我們社會所要的“質”。在清拆重建後，當局能給予那些小業主怎麼樣的“質”呢？東京容許人們回去居住，台北則容許人們參與重建過程中的利益，香港又怎樣？已付錢給你，你便走吧，把物業拍賣掉，便給你賠償好了。這與“質”是相隔數千萬里的；我們說的不是“質”，而只是“量”。主席，我要透過你告訴局長，今天的法例是與人民之間利益的鬥爭，我覺得政府是不應該介入的，不應該以法律規定來強迫、強制。

剩下不太多時間，但我只說出了我在這方面的原則。當然，要進行討論的話，其實是可以討論數天的。大家也知道，我在小組委員會會議上也十分激動，但我今天盡量希望以冷靜、理性的態度來提出我的道理，把我的價值觀告訴大家。

最後，我想與大家分享一下今天的投票。我估計今天的投票分為3類。第一類是想也不用想便會支持局長的；第二類也是想也不用想，也會支持5位泛民主黨議員全部議案的。主席，我屬於第三類。我完全同意湯家驊剛才的評論，但我的結論與他不同，正正是因為要堅持我剛才所說的原則，只要是與我的原則有關的議案，我也是會支持的；與這項原則無關，甚至違反我剛才說的原則的，我便會反對。

在14項議案中，只有3項議案是可以同意的，便是附錄1及2，即何秀蘭及何俊仁兩位議員有關取消這項《公告》的議案。第三個可以支持的，便是余若薇的議案。她提及在重建後，要以“樓換樓”、“屋換屋”、“呎換呎”的方式賠償，這便是我剛才所說，東京所採用的原則。其他的議案，無論是延遲1年、由局長、審裁處或甚麼人作決定或加上一些門檻，均是同意對強拍50年以上樓齡的舊樓指明八成的門檻。我在原則上不能接受用“量”來換取“質”，所以，對於那些議案，我也是會反對的。

主席，我想提出的最後一點是，其實，在這數年間，我在很多辯論中發言時，越來越沒有需要擬稿，與局長的情況近似，因為有些東西真的是發自內心的，而大家也會覺得我表達出很多情緒。我馮檢基其實不是一個有情緒的人，我是一個有情的人，(眾笑)而不是有情緒的人。然而，問題在於甚麼？政府現時越來越多的政策，真的只是從市場、利益、數據、量化等角度來施政及執政，而沒有從人的因素、人的“質”、人的生活的“質”、人與人之間關係的“質”來考慮。人與人之間建立了的網絡，透過網絡——網絡是破的，網絡輸送了甚麼？不是輸送錢財，是輸送大家之間的感情，令地方有溫暖，互相扶持、關懷、愛護，從而表現出地方的強大抗逆能力。這句話並非我說的，是林大慶醫生說的，他說當一個地區是快樂時，它的抗逆能力也強；縱使是貧窮、年老、健康差，他們也會活得開心。我們想要的便是這樣的一個社會，這樣的一個香港。多謝主席。

(陳鑑林議員站起來)

主席：陳鑑林議員，你有甚麼問題？

陳鑑林議員：主席，馮檢基議員剛才誤解我的發言，指我所說的與辯論無關，我想重述被他誤解的兩段說話。

主席：陳鑑林議員，我認為馮檢基議員剛才是就你的意見表示一些看法，我很留心地聆聽了，不認為他有所誤解。如果你不同意馮檢基議員的判斷，其他與你意見相同的議員稍後發言時當然可以回應。

陳鑑林議員：我稍後沒有機會回應了。

主席：這就是我們的辯論規則，而我亦不認為存在所謂誤解的問題。每位議員發言後，其他議員對他的言論當然會有意見，但已發言的議員可能不同意。如果我們容許議員不停回應，辯論便難以完結，而這亦是違反了《議事規則》。

梁君彥議員：主席，隨着市區老化，香港將無可避免會有越來越多舊樓宇。現時，樓齡達50年以上的樓宇已有4 000幢，在未來10年，每年會再增加500幢，以全港現時約有41 000幢樓宇而言，這比例相當高。要改善如此大面積的市區環境，我認為大家不應只靠政府來做，因為市建局根本來不及處理，亦無法處理那麼多，因此，私人參與是必須的，而且要加大力度鼓勵私人參與。但是，現在很多時候因為無法接觸整幢大廈中的一兩名業主，或對方不接受發展商所提出的收購價，以致發展商被迫放棄收購及重建計劃，令一羣希望藉重建收樓來改善生活環境的舊樓業主好夢成空。

對於政府的《公告》把部分強制拍賣(“強拍”)的門檻降低，議員在審議時有不同意見，我與大部分議員均希望舊區重建步伐可以因此而加快，能夠直接幫助業主，特別是居住在日久失修的舊樓而又沒有能力進行復修及重建的業主。

作為工商界一員，我和社會上每一個人均對私有產權珍而重之。任何收購洽商皆要在對等、公平的情況下進行，價值亦要合理及符合業權／產權擁有人的利益，對方才會接受收購。但是，當有發展商希望收購一幢殘破不堪的舊樓作重建用途時，如果八成份數業主亦已接受發展商提出以市值或高於市值賣樓，卻只因為一兩戶不願意接受發展商的收購價(不論原因為何，有些人可能基於不會變賣祖屋或祖業，而有些人則可能是“釘子戶”，要求高於市價數倍的價錢)，便會令收購告吹，導致其他八成業主失去出售物業以改善居住環境的機會和權利。

正如一名舊樓業主昨天在《星島日報》刊登一版廣告中所說(我引述)：“我們為著切身利益，一直都十分留意舊樓市價，所以只有在買家出價到達可以令到我們買到更新更好的居所才會出售，我們不是白痴。”(引述完畢)作為議員，我們有責任透過修訂法例，保障大部分人(即八成業主)的產權利益，保障大家的財產，讓他們有權力、有機會賣樓以改善居住環境。

萬一大家未能達成共識，擁有超過九成份數或在修訂後的八成份數的業主仍可以向土地審裁處(“土審處”)申請強拍，但土審處把關亦相當

嚴格，並非所有申請皆批准。根據土審處的資料顯示，由1999年有關強拍的條例生效至今，土審處一共收到64宗申請，但考慮過樓齡和樓宇狀況後，至今只批出21宗。我知道土審處在批出售賣令及批准拍賣底價時，均會參考雙方有關地段重新發展的估值報告，亦有專業測量師為地段及樓宇進行獨立估價。法官參考過各方的報告後，便會公平、公正地訂下底價，所以底價已經確切反映地段的重建潛力及重新發展後的價值。我們應該相信香港的司法機構及專業人士在處理每一宗個案時是秉公處理的。

正如刊登廣告的舊樓小業主所說，“現時的法例及操作機制，已經同時保障了及照顧到小業主及發展商的權益，而若有爭議最後交由法院作出裁決”，而“在過去所有強拍的個案，土審處都有同時考慮到樓齡、維修狀況、市價(包括租值)、重建價值等才作出裁決，因此我們對這機制及由土審處把關是抱有信心的”。我希望局長稍後發言時可以證實這一點。

政府亦應該為拍賣多做宣傳。現在大家翻開報紙，小業主自己拍賣整幢物業很多時候會刊登四分之一版廣告，但土審處刊登的拍賣廣告則如小小丁方，不太顯眼。我相信多做宣傳，可以吸引更多發展商，包括很多中小型發展商參與競投，藉以提高拍賣價格，讓業主有更多錢“落袋”。

最近，有不少舊樓業主透過不同媒體告訴我們，他們自己和親友在過去均是透過發展商收購重建，而取得足夠金錢來購買更新、更好的居所，有些人置業後更有餘錢可以儲起來。

主席，樓宇是不少香港人一生中最重大的投資，因此，市民(特別是受今次修例影響的舊樓小業主)非常關心立法會會否通過降低門檻至八成。相信局長、議員與我一樣，在近兩星期以來均收到不少市民有關這份《公告》的來信。他們大部分均希望立法會可以順利通過政府今次的《公告》，並希望自己正在居住的“高齡”單位可以得到私人發展商的“垂青”收購，更希望可以轉換新環境以改善生活，改變舊樓又殘又破的情況。其中一名居於馬頭圍道43號的舊唐樓業主更呼籲，各位議員不要剝奪市民爭取八成強拍及轉換新環境的機會。

我認為《公告》已照顧大多數份數及少數份數業主的權益，有助香港市區更新，以及平衡了3方面的利益。我作為立法會議員，亦會與其他同事一起留意《公告》生效後的情況，而政府也應向我們定期匯報有關強拍的數字，讓立法會與社會共同監察這項法例的執行。

主席，我謹此陳辭。

張學明議員：主席，香港現時達50年樓齡的大廈約有4 000幢，如果按照當局所提供的資料顯示，至2019年，全港50年樓齡或以上的大廈更會高達9 500幢，增幅高達兩倍有多，假如現時不採取適當的措施，加快重建步伐，屆時市區的老化問題將會達至難以收拾的地步。樓宇老化的問題關係到全港每一位市民的人生安全，事關重大，必須在業權人、重建發展商、公眾安全3方面取得平衡點。

今年年初發生的馬頭圍道塌樓事件，無論肇事原因為何，整座樓宇塌下來所造成的人命傷亡和帶來的震撼，至今仍令香港市民難以忘記。相信在座各位同事都和我一樣，在這段時間，我們都不斷收到很多市民，特別是舊區市民給我們的信件，對塌樓事件反映其憂慮的意見書，例如有位居住在灣仔石水渠街的唐樓業主來函說：“我們舊樓的居住環境、衛生很差，我們亦很擔心結構上的安全，最近‘喜聞’有關部門有意將舊樓的收購門檻由九成降至八成……”。主席，這位市民用上“喜聞”兩字來形容，可見舊區小業主對重建舊樓，改善居住環境是抱有極大的期待。

主席，另一位是居住在五十多年唐樓的街坊，他說：“眼見日久失修，但沒有能力負擔昂貴的維修工程，更加沒能力換樓，只好繼續忍受。不過，最近發生土瓜灣塌樓事件後，令我們一家人非常擔心，日日活在惶恐當中……”(引述完畢)。假如我們都能夠易地而處，感同身受，我相信每一位市民，不會反對有利於改善舊樓居民生活環境和樓宇安全措施的推行，更不會願意看見塌樓慘劇的重演。

至於今天有議員提出要廢除《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(“《公告》”),我及民建聯均表示反對。過去數年，市區重建局(“市建局”)進行市區重建的進度緩慢，而私人的重建項目當中，亦有部分因為大廈戶數少，可能在只有1位業主不同意的情況下，整項重建計劃便被拉倒，導致其他渴望改善環境的小業主，可說是重建無望，而該《公告》旨在將現行向土地審裁處申請強制拍賣(“強拍”),所指明3個類別的門檻由九成降低至八成，可說是有助於加快舊區重建，改善樓宇安全問題。

主席，不少居於殘破舊樓的小業主均希望樓宇能夠得到收購，並藉着經濟補償而改善居住環境。主席，我在此想談談民建聯在去年曾經進行的問卷調查，我們有效訪問了600名居住在香港各個舊區的市民。該調查結果顯示，超過六成居於舊區的受訪者認為目前九成業權門檻過高，當中更逾半數認為將門檻下調至八成是較為合理的。假如將強拍門檻降低至八成，同時又加入樓齡限制的話，接受人數更達近七成。此外，

亦有超過七成受訪者認同，當大廈只剩下一個單位未被收購，只要是集合八成的業權便可以申請強拍，可見居於舊區的居民是普遍支持《公告》的。

假如在上屆立法會，各位同事有參與討論有關南豐和市建局位於大角咀櫻桃街的重建項目，或協助過海明閣小業主的議會同事應該還記得，發展商向緊貼重建地盤範圍的海明閣業主提出收購，有部分業主索價太高，而當中反對出售樓宇的，只有5位業主。這5位業主佔大廈業權的12%，達不到九成申請強拍的門檻，最後發展商更要改變圖則及放棄收購。2005年，海明閣的小業主來到立法會請願，希望將海明閣納入重建範圍，但最後也得不到幫助。結果，在重建工程展開後至完工前的數年，整座海明閣被地盤包圍，特別在施工期間沙塵滾滾，住客飽受重建工程所帶來的困擾，苦不堪言。

從這個因為有少數的“擡價”業主，而令整座大廈被擱置收購的例子，我們可以看見一個四大皆空(即大多數份數擁有人、少數“擡價”業主、發展商和公眾)，無人獲益，甚至是多輸的局面。

主席，社區除了面對樓宇老化的問題外，近年市建局發展項目完成後，均出現屏風效應的問題，社會已經有強烈的聲音關注“屏風樓”所帶來的各種問題，因此，當局絕對不能夠因為市區重建同時帶來“屏風樓”的問題掉以輕心，必須盡快檢討分區計劃大綱圖，以及訂定有關高度及發展密度的限制，以免加快市區重建的同時，產生更多的環境問題。

雖然當局指出《公告》並沒有把城市規劃、土地契約及審批建築圖則等方面，在政策及程序上作出修改，但我們認為，就3個指定類別地段降低申請門檻，以及檢討分區計劃大綱圖及制訂發展高度及密度的限制，兩者可以同步進行，當中並無任何矛盾或衝突，當局理應順應民意，不論是重建項目或新發展項目，均應將屏風效應減至最少。

主席，民建聯過往在多個場合中，就保障小業主及租客的利益曾向政府提出建議和意見，例如參考市建局聘請多間專業估價行提供估價的做法、考慮以“樓換樓”的方式作為其他可以選擇的補償方案、確保租客不被無理迫遷、合資格的租客可盡快入住公營房屋，希望當局能夠就有關建議詳細考慮，以確保受影響人士的權益。

主席，我謹此陳辭。

潘佩璆議員：我聽到不少評論，是有關局長處理這件事的動機或種種猜測。我自己當了29年全職精神科醫生，我的工作其實是根據我所接觸的人的談吐、表情和感情來作判斷的。我很相信局長是一位很誠懇、很想把事情做好的人。不過，我想說的是，我們今天所討論的議題的確很重大，當中關涉到我們日常生活中很多所謂take for granted的很深層價值。

余若薇議員剛才發言時提到《基本法》，而我亦正正想到《基本法》。《基本法》第六條是有關產權的，但第五條亦提到很重要的一點，便是香港將會“保持原有的資本主義制度和生活方式”，很多人或許會忽略了這一點。甚麼是資本主義制度和生活方式呢？如果我們信服和遵守《基本法》，我們也要重視這一條。

資本主義的核心價值所指的，便是要保障產權，令一個人的權利和財產不會無緣無故地被剝奪。資本主義制度亦保障一個人的財產可以在市場上自由轉讓，這兩點都是資本主義的核心價值。因此，我覺得除非是逼不得已，否則，一個人的財產、其合法權利，是不應該受到踐踏的。

局長剛才亦提到，她知道今次這項《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(“《公告》”), 的確是侵犯了私人財產和權益。我們接下來便要問，現在做的這件事，是否逼不得已呢？

我們清楚知道，我們現在所討論的重建，並非指一些危樓，例如最近倒塌的樓宇那樣，會突然危害在那裏居住和身處其四周的人的生命安全，因為一旦發生這種事，是有其他條例可以引用，政府可以及時制止和作出適當措施的。

此外，我們還要看，當中有否涉及重大的直接公眾利益呢？從表面上看是沒有，但我覺得我們在考慮這件事時，表面看來又好像不是一個逼不得已的情況。然而，另一方面，我們看到受影響的人，他們的狀況的確值得關注。

我們首先要看，那些舊樓現在的狀況是怎樣呢？舊樓其實有很多種，有一些的狀況真是很差，好像我形容的那些，但亦有一些是狀況很好的，位處優質地區，居民相對富裕，他們可以定期維修樓宇。我曾居於這類舊樓，樓齡超過50年，但狀況卻非常好，即使現在到地產公司查詢，它們的價值仍然很高。可是，我們看到更多的舊樓是怎樣的呢？那些舊樓的問題是甚麼呢？

第一，維修欠佳，由於沒有定期髹漆，雨水滲入石屎，令鋼筋生鏽、石屎剝落、鋼筋外露。這些樓宇的窗和石屎隙縫可能會滲水，下雨時屋內滴水，這種環境是相當惡劣的。

第二，很多這類舊樓的設施欠佳。我年少時曾居住在土瓜灣十三街，那裏的樓宇沒有電梯，每幢樓宇高七八層，如果住在頂樓，每天都要走七八層樓梯。以前的人的體力可能較好，但今時今日，我相信一般人是很難接受每天上落都要走七八層樓梯的。

舊樓的另一個現象是管理欠佳，有些根本沒有管理。例如最近有人從舊樓高處擲鎗水彈，那些樓宇甚至連閘門也沒有，亦沒有管理員，很多根本沒有成立業主立案法團負責管理，令樓宇的情況很混亂。一些“道友”或不法的人甚至躲在舊樓的暗角幹一些不法的事情。

此外便是僭建和改建。我們最近聽到很多有關“劏房”的問題。這些樓宇經改建後，結構變得不安全，不知道何時會出問題，情況是烏煙瘴氣，例如內裏的設施生鏽、漏水等，非常麻煩。

另一個現象是居民老化。在他們年輕力壯時，儲蓄買樓、供樓，但時至今天，他們滿臉皺紋，跟樓宇一樣老化了。這些老人家年輕時走七八層樓梯沒有問題，還可以當作運動，但一旦年老，心臟衰竭，雙腳乏力，試想想負擔是有多重。他們每走了半層樓便要稍稍休息，即使是每天到市場買菜或做一些簡單的雜務，已成為他們很大的負擔。事實上，這些居民也越來越貧困，他們年紀老，沒有收入，靠着年輕時儲下來的一筆錢度日。造成貧困的另一個原因，便是剛才所說的“劏房”，它們的條件甚為惡劣，面積很小，租客是一些無條件住更好的房屋的人。這些人是租客，他們逼於無奈接受那種環境。所以，居住在這些舊樓的居民，無論是租借或自住，貧窮化也是一個很大的問題。

因此，我們看到有一大羣這類的人，但另一方面，我們亦看到有一些業主，基於很多原因，譬如感情原因，物業是祖業，又或他們覺得物業的價值高於發展商願意出的價錢——這種情況通常以地鋪居多——又或真的看到有人“落釘”，即職業“釘子戶”，這類人也是有的，他們不願意出售樓宇，或要等待價錢升至他們滿意才出售。這些人確實對之前所述的那羣居民造成阻礙。所以，是兩羣人也有的。對於這羣少數業主，我們又要看看其中一部分所持的理由是否充足。我覺得他們亦有一些理由，但總體而言，前者為數較多，此一類則是較少數。

此外，我們要考慮公眾利益何在。我認為較大的公眾利益是，重新發展這些舊區可以增加物業供應，於現時在香港買樓是這麼困難，物業價值這麼高的情況下，如果增加樓房供應，的確能紓緩、平穩一下樓價，而政府亦可增加稅收。對於香港的低稅率制度而言，這亦可讓政府維持足夠的公共服務。從這角度來說，公眾是可以得益的。再者，多了物業，當物業市場較暢旺時，可有助整體社會繁榮，公眾亦會得益，但當然亦會有所失。譬如新發展的樓宇佔據了公眾空間，增加了“屏風樓”的效應、熱島效應，對公眾造成影響，此外便是犧牲了集體回憶。

然而，整體來說，我認為公眾從這些發展中得到的利益，是較他們失去的多。所以，我們要如何考慮這個問題呢？這是相當複雜的。正如局長剛才引用紀曉嵐所說的話般，我認為我們一方面要考慮如何保障大多數人的利益，令大多數居民的生活得到改善，但另一方面也要照顧少數人。他們堅持不賣樓，或許是因為他們認為價錢不夠高，那麼，他們的利益是否得到公平對待？我們要同時考慮這兩方面。只着眼於大多數人的利益固然不對，但如果只照顧少數人的利益，這亦同樣不對。我們要把兩者放到天秤上稱一稱，一定要公道才可。

我們來看看，在現有的制度下，即使強制拍賣（“強拍”）的門檻是九成，究竟能否保障這兩羣人的利益？我們現在建議把門檻降至八成，對於大多數業主的利益，我覺得是起了促進的作用，我相信那些年老、居住在條件差的樓宇的業主和居民是可以得到改善居住環境的機會，有較大機會搬到條件較好的樓宇；但另一方面，一如多位同事剛才提到的許多例子般，尤其是近期拍賣的例子，我們看到那些少數不接受發展商出價、後來淪落到樓宇要被強拍的業主，他們的利益的確沒有受到保障，樓宇大多數以底價成交。葉劉淑儀議員剛才說的最近一宗事例是每平方呎三千多元，該物業是否在灣仔？是位於北角嗎？今時今日，難以想像北角的樓宇是每平方呎三千多元的，以這個價錢，請問他們可以買到怎樣的樓宇？這是很明顯的例子，業主確實得不到保障。所以，在此情況下，工聯會認為機制應要改善，否則，我們認為現時的情況是難以接受。

工聯會的同事王國興參加了小組委員會，他極力支持設立一個調解機制。調解機制本身是一個好意見，因為可以促進雙方達成共識，希望盡量努力打造雙贏局面，而調解的結果也可供土地審裁處作為考慮。在它考慮最後是否批准強拍時，會考慮到雙方是否……譬如發展商有否提出合理價錢？有否給予小業主一個機會，讓他們接受一個合理的……或他們有否提出不合理的要求？在此情況下，調解其實是一個好制度，但這制度是需要時間來建立的。因此，有關住宅單位方面，如

果能夠延遲1年才執行 —— 這也是今次《公告》的一部分 —— 我們覺得是合理的，因為可讓這個調解機制得以確立。

事實上，我們知道在公共行政上，很多時候確實難以平衡利益。正如局長剛才所說的故事一樣，作為醫生，我也心有同感，因為很多時候醫生向病人處方藥物，除了是醫治疾病的一部分外，也會帶來很多副作用。兩者之間如何平衡？我們當然希望副作用越少，作用越多越好。

主席，我謹此陳辭。

王國興議員：主席，最近有一套名為“歲月神偷”的電影上映，內容圍繞1960年代香港基層社會的生活。這齣戲近期很受人關注，因為我們可以從戲中回憶起舊日社會的人情、風貌、街景、情懷。事實上，時間這個神偷偷走的不單是人的歲月，同時亦帶走建築物的歲月：好好的一幢唐樓，經過數十年風吹雨打，今天可能已經破破落落，內裏的設施、結構也變成陳舊了。因此，對於舊樓宇，尤其是四五十年前興建的一些唐樓，社會和居民都要作出一個決定：究竟是保留維修，還是拆去重建。如果是重新發展，那當中居民的權益及補償又要如何處理、又如何平衡呢？這並非是一件容易的事，因為重建的單位可能是居民住了數十年的“家”，是他們生活及做生意的地方，同時也可能是他們一生的資產，再加上重建涉及的實際利益及價值，當中涉及的問題錯綜複雜、千絲萬縷。因此，也令今天有關強制拍賣（“強拍”）的《公告》充滿爭議性。

主席，在過去這數個月，不單局長，我也陸陸續續收到不少舊樓居民的來信，有支持法例的，也有反對法例的。我剛剛收到居住在洛克道五百多號的舊樓前電車工會一位老前輩鄧先生的來電，他要求工聯會支持降低強拍的門檻，因為類似這種情況有很多。支持的人在信中提到他們的生活環境是多麼的惡劣，樓宇破落的情況是多麼的嚴重，所以他們希望盡快通過法例，令他們有機會改善生活環境。但是，主席，與此同時，亦有一羣人士來信指出法例是如何令他們的利益受損，機制令他們得不到應有的保障，法例令他們離開社區，最後得益的只有大財團、地產商。面對兩極化的意見，面對樓上住戶和樓下商鋪的矛盾，面對不同持份者利益的交鋒，老實說，要推動舊區重建，其實一點也不容易。因為這並非簡單的是非對錯，而是涉及不同利益及價值取向。

主席，我認為要解決舊樓重建，關鍵不在於九成或八成的門檻，而在於有一個平台讓持份者可以直接談判。因此，我在《公告》小組委員會內，率先提出以調解方式來解決不同業權持份者之間的矛盾，讓大業

主及小業主，或住宅業主及地鋪業主，在調解機制下可以面對面商議，減少分歧，尋求最大共識及多贏局面，而並非一開始便對簿公堂。這項調解機制，舉例來說，類似處理勞資糾紛的勞資審裁處（“勞審處”）的第一階段，在案件提交法庭或勞審處前，便有調解機制促成各方在盡可能情況下取得共識，令問題得以透過談判而獲得解決。雖然問題經過調解也未必獲得解決，但透過調解的過程，亦能記錄客觀的事實，日後可供裁決的法官或審裁官在作出最後裁決前，清楚瞭解各方面的利益、立場、底線及目的，以協助司法機構可較準確地作出公正、客觀、不偏不倚的裁決，因此，調解是有用及有效的。

上述的調解機制，正正是從制度出發，縮減爭議的距離，促進矛盾各方互諒互讓，是一項取得妥協、解決爭端的積極建議，亦希望可減少官司的發生。主席，我很高興我在小組委員會上提出這項建議時獲得局方積極的回應，並獲承諾盡快推動執行。在發展局於3月1日的回應文件中，明確回應設立調解機制，當中是這樣說的（我引述）：“可以並應該同步進行，兩者是相輔相承的。”（引述完畢）。及後，局長亦在立法會例會上作進一步的補充，指設立調解機制已獲得有關政府部門首長的支持，而最新的闡述便是局長所說，將會馬上展開調解試驗計劃，而令雙方均感滿意的結果，亦可包括現金、“樓換樓”，或業權份數換業權份數。我很高興局長這項最新的闡述。基於政府接納我們提出加入調解機制，因此，工聯會的議員原則上支持《公告》降低門檻至八成。

主席，正如我在小組委員會上提出，我希望調解機制可以與《公告》一同推出，並要求當局列明調解內容及詳情，以及它作為機制一部分的角色。舉例來說，及後調解機制應是土地審裁處（“土審處”）是否接納強拍申請考慮的因素之一。如果大多數業主調解時敷衍了事或少數業主根本上是開天殺價，土審處便應考慮是否接納申請；或有人拒絕調解時，這個元素也是土審處官員考慮是否引用強拍的調解或是否調解，作為他們是否考慮接納強拍申請的元素。這些詳情，我很希望當局與司法機關積極商討，早些令業主知道有關的進展。我相信如果調解機制的詳情能配合強拍門檻降低一併同步進行，這對於小業主來說，將會產生更大信心，而重建引起的訴訟亦應該會減少。

主席，有些意見認為小業主權益在面對重建時應該有選擇權，例如他們可以選擇“鋪換鋪”、“樓換樓”，甚至參與未來的重建。我認為這些意見均應予尊重，事關部分個案正正就是因單位是祖業又或是不願搬離社區，而慢慢成為最後一成的住戶，到大部分業權的業主引用強拍，他們便馬上成為苦主。我認為，調解可促成不同業權的業主的談判，從而使他們有機會達成妥協，甚至經過商討後，或真的可以做到“樓換樓”、

“鋪換鋪”的決定。土審處往後處理強拍申請時，亦可知道不同業權持有者真實的利益訴求和意見，從而作出更全面的考慮及決定。

主席，我對於局長今天申明她的立場是“為民請命”，用心地處理此事，協助大部分舊樓業主解決重建問題，以改善生活環境的想法，是表示肯定及支持的，但我亦希望當局在協助八九成居民的同時，當局也應同樣守護餘下的一兩成小業主。如果日後出現強拍的定價是不合常理地過低，剝削餘下小業主應有的資產的情況，政府當局便有責任立即檢討執行的機制，令所有業主無論業權多少都可獲得合理和合法的保障。這也是法例能否發揮公平、公正作用最關鍵的所在。

主席，今次的《公告》修訂其中一個重點，便是要配合工廠大廈（“工廈”）活化的政策推行。但是，由於工廈重建及其土地獲釋放，令工廈可改變成為酒店、商業大廈等，故此同時也促成租金不斷攀升，現時有關租金已升達兩至六成。這樣的情況令原有在工廈進行醞釀的行業，例如創意文化的發展受到阻礙。因此，我在此要求政府在處理工廈重建的同時，也要關注當中引出的負面問題及負面效果，不要讓工廈只重建成商場、住宅、酒店，同時也要以適當措施吸引工廈發揮扶助有發展機遇的創意產業的作用，使之成為優勢產業的搖籃。

主席，最後，對於今天其他議員的議案，工聯會只會支持涂謹申議員的修訂，將《公告》的生效日期改為2011年。我們支持將生效日期延後1年，理由如下：首先，我們認為這並沒有影響修改法例的原則，亦可令今次修例軟着陸，可以爭取更多時間及空間，讓局方與有關政府部門，特別是律政司司長、司法機關政務長等，在行政上安排好調解機制的具體落實。同時，亦可令社會大眾有更多時間及空間作出更客觀的討論，以及尋求更大的社會共識，令市民不會認為政府現時是倉促行事。例如政府亦可在這期間做好調解機制的內容，同時也可做好宣傳工作，令受影響居民知悉這項法例對他們的影響及他們可獲得的支援及保障，而當局也可完善有關協助小業主的措施。因此，工聯會是支持將《公告》內第4(1)(a)及(1)(b)條推後實行。主席，至於其他的修訂，有部分已被政府在小組委員會內指出不可行，例如關於現有用途價值的80%的提議，而刪除《公告》也回應不了希望加快重建的小業主訴求。因此，我們工聯會的議員對此都難以支持。

主席，最後，我想在此對局長有點表示。我從報章上獲悉林局長的令壽堂最近辭世，我表示深切的慰問，對於局長不顧喪母之痛堅持工作，表示欽佩。謹此陳辭。多謝主席。

甘乃威議員：主席，王國興議員剛才一開始便談及“歲月神偷”這套電影；關於重建一事，我想這套電影最近無疑是一個熱門話題，尤其是市區重建局（“市建局”）剛宣布不清拆永利街那12幢樓宇了。但是，我們今天仍在談論這項關乎如何加快重建步伐的題目，不知兩者是否有矛盾呢？我希望林太之後可以稍作回應，因為我看到今天報章的社評提到，保留永利街這12幢樓宇的決定，不知會否是“長官意志”呢？當然，作為希望替這些樓宇保育的一份子，我們會拍手稱慶，並認為政府此舉可以反映時代步伐，配合民情。

然而，我覺得市建局的主席十分可憐，情況好像是以今天的我很快便打倒昨天的我。市建局職員之前來到區議會講解，跟我們信誓旦旦，說那12幢樓宇中有9幢是危樓，存在着安全問題，非拆不可。然而，他們在不久前改了口風，說多花一些錢來進行維修也是可以的。這就是為何當局此舉會被報章社評批評為“長官意志”，質疑背後有否經過科學論證，又或是否符合既定程序？這些問題正正關乎林局長究竟在心裏如何構想香港社會應怎樣發展呢？政府的大方向究竟是怎樣呢？因為大家也知道，如果降低強制拍賣（“強拍”）的門檻，中西區明顯會是重災區，而詹培忠議員剛才亦曾提及西區。港島區一定會是重災區，其實在過去也是如此的。大家也看到，在二十多宗強拍中，絕大部分樓宇是在港島區的，將會有很多舊樓被拆卸重建。當局要保留的永利街這類建築物，其實很大部分快將被拆卸，是很快便會被拆掉的。究竟政府是否在政策上出現了矛盾，還是正如有些人所說局長要在今天之前做勢，讓市民知道政府也很關心和尊重民意，要為民請命，所以便要急着公布此事呢？

對於政府這些政策上的轉變，我想保皇黨的處境也是很可憐的，因為他們要跟着局長的風聲，那麼究竟是支持還是反對呢？他們也不是很清楚局長的脾性。關於永利街的保育問題，我們一直是希望能夠作出保育的，但地區上的保皇黨黨員也不敢發聲，任由政府說清拆便清拆，不清拆便不清拆了。我很想知道，政府在這問題上的基本理念究竟是甚麼？

很多同事，包括工聯會和民建聯的議員剛才也提到，法例本身有需要改善的地方，例如設立調解機制、最好便是“樓換樓”或“鋪換鋪”，我也反映了我的意見。大家也知道，現行法例並沒有這些規定；如果《公告》獲通過，便甚麼也做不來了，這些建議根本不會有機會落實，那麼我們為何要通過呢？

我每周六均會遠足，當行經半山時會看到一幢樓宇 —— 大家也知道半山的樓宇是很值錢的 —— 它的外牆掛着一幅很大的橫額，上面寫

着某地產公司多謝業主出售了大部分物業，這意味着該地產公司已收購了該樓宇很多業權，此舉其實只是打心理戰，因為我相信仍有部分業主是未出售其物業的。類似的情況我們在社區上亦會經常遇到，而湯家驊議員剛才也提到一些常見的情況。我曾見過這樣的例子：有地產公司收購了樓宇超過51%的業權，繼而控制大廈的業主立案法團（“法團”），法團並將管理費盈餘悉數派回給住戶，之後便只提供最基本的管理服務，目的便是要迫住戶遷走，例如原來有3部電梯，但只開動1部，令住戶感到不方便而搬走，便是藉此等手法迫走那些不肯出售物業的業主。

此外，近日在電台節目或報章上，亦提及一名堅道芬芳大廈的業主每天均接到地產公司的電話，噓寒問暖，最終目的當然是詢問他會否出售物業。對於業主而言，這是一種滋擾。我相信，局長的期望是藉着降低強拍門檻以加快重建步伐，但在《公告》獲通過後，使用類似強拍手法的個案必然大增——過去只有21宗，但我相信在未來半年內便可能有數十宗。

實際上，對於居住在這些舊樓的人，當然有部分業主希望出售其物業，藉以改善原來惡劣的居住環境，但對於那些不想遷出的業主，這樣會為他們帶來非常痛苦的經歷。局長究竟如何幫助這些人呢？沒有，因為法例中並沒有相關的規定。即使是市建局，它也有“以人為本”的市區重建策略，但這條例是沒有的，它不是以人為本，而是以錢為本，以收地為本的，根本不會理會受影響的人。

我從頭細讀了局長給我們的函件，有整整11頁。局長在當中提及，為免引起誤解，她重申了法例的目的何在：法例的目的“一方面能促進市區更新，重建殘舊失修的樓宇，透過協助已擁有所在地段最少90%不分割份數的多數份數擁有人集合其樓宇分散的業權，並防止有任何少數份數擁有人千方百計開出完全不合理的售價或提出以‘巨額’換取重新發展，藉此不斷阻礙重建地段”。這便是她所說法例的目的。當然，局長其實已在早前一再重申，法例實際上與樓宇安全並無關係。我希望局長之後可以再澄清一下情況究竟是怎樣。

這項法例並不是以人為本的，其目的只是希望加快市區重建，它究竟如何保障少數不願意出售物業的業主呢？我們先不談價格，關於價格的問題，其實大家剛才也說過了，在過去多次拍賣中，例如北角的單位每平方呎三千多元——我請局長待會兒也回應一下，這價格合理嗎？在今時今日，北角的樓價每平方呎三千多元，請局長待會兒回應一下，這樣怎可算是合理？我記得發展局一位副秘書長曾經提到，而在局長發給我們的函件中亦有提及，拍賣物業的最終售價基本上也有兩倍多，但為何卻出現北角這種情況呢？局長可否就這宗具體個案作出回應？

就這件事而言，不單是那些被迫強拍的少數業主的利益不受保障，就連租戶的居住權也會受到影響，不斷被滋擾。剛才亦有同事提到租客的問題，其實一些舊區重建的租客聯會經常來向我們求助。根據當局的房屋政策，受舊樓重建影響的租客是不會獲得優先上樓的機會，更遑論他們是沒有任何賠償的。如果大家還記得，當局以往是採用我們熟悉的“7531”賠償方案，即以差餉估值乘以7531作出賠償。第一，這做法現時已經更改；第二，租戶亦沒有上樓權，他們是不會獲安排優先上樓的。我以西區的情況舉個例子：一名租客原本可以用月租三千多元在西區租到一間房屋，但現時因為舊樓清拆而要搬走。該名租客如果要找地方搬遷，便要申請中轉屋，但中轉屋通常位於新界、葵涌等地區，而他卻是在果欄工作的，每天早上三四點便要上班——這些舊樓的租客該怎麼辦呢？

這些情況無論是在政策或法例中，也是沒有處理的。湯家驊剛才亦提到，發展局只是負責發展，未能與整體房屋政策相配合，在兩頭不到岸的情況下，怎能保障租客的權益呢？當前的做法既不能保障業主，亦不能保障租客，只是純粹降低了強拍的門檻，我認為局長這樣做並非在為民請命，相反只是為難了一些舊樓的業主和租客。我相信在未來的日子裏，他們之間將會出現更多爭拗。我剛才也提到，我們現時看見在願意出售單位的及不願意的業主之間經常會發生激烈爭拗。在這過程中，政府甚至令他們把社區的鄰里關係也破壞了，一些原本在碰面時會打招呼的鄰居，現在也變得“面阻阻”。這是否意味着這項法例根本沒有照顧到社區的實際情況呢？

剛才有同事提到，有一項原則是我們很堅持，亦是我個人一直很堅持的，便是香港是資本主義社會，實行“一國兩制”，十分重視私有產權。關於私有產權的保障，可能有人會說，某些業主開出“天價”，或開出很離譜的價錢也不願意出售，為何還要保障其私有產權呢？但是，香港便是這樣子，物以罕為貴，剩下的那份可能便是最值錢的。如果不堅持這一點，我們與共產黨又有何分別呢？當年如果你是地主或資本家，共產黨便會讓一些無產階級者來批鬥你。我們是否要採用這種階級鬥爭的方式呢？請局長回應一下是否要這樣做呢？香港的社會是否要這樣做呢？我個人認為保障私有產權是很重要的，但局長是否已放棄了我們原有的核心價值呢？這一點是很重要的，希望局長一定要回應。

剛才很多同事也提到收到一些信件，其實，大家最近也收到很多此類信件，當中有些業主其實是想出售樓宇的，但他們卻對在售樓過程中如何保障其利益充滿疑問。舉個例子，我曾收到一位居住在旺角舊樓的居民的信件，他提出了十多項問題；當然，我現在不可能把他的問題全

部讀出來。這位業主其實並非不想賣樓，但他說，幾乎全部自住的小業主也希望改善居住環境、原區安置、可以有額外的投資回報，只是因為收購的價錢不吸引，因為發展商只是100%商業運作，以取得最大利潤為目的，從不考慮與長期自住的小業主分享成果。以上便是一些業主的心聲。所以，保障私有產權的問題是很重要的。局長曾說，如果今天的法例不獲通過，她在任內亦不會再次提交。當然，我猜想她在任期之內，也不會把強拍的門檻從80%再降低，我相信她也沒有膽量這樣做，但如果在她任內開了先河，把門檻由90%變成80%，而倘若80%的成效仍然不好——一如馮檢基議員剛才的提問——那麼政府究竟會怎樣做呢？是否會將之再降為75%呢？或再降為70%呢？最終是否會變成51%呢？

其實，當初大家為何支持原有的法例呢？如果有人問我在甚麼情況下會支持強拍這做法，便是樓宇真的出現日久失修、殘破等情況，而樓宇的業權只剩下10%未收回，又或是有關業主根本不在香港，無法找到，我認為在該等情況下，這樣做是合理的，因為樓宇的問題必須處理。但是，現時的情況並非如此。局長和她的官員已開宗明義表明，今天的法例與樓宇安全是完全沒有關係的，只是純粹希望可以進行社區更新。所以，基於以上所述情況，我希望局長在稍後作出整體回應時告訴我們，如何保障那些居住在舊樓而單位仍未賣出的居民。我的辦事處經常會收到這類求助，究竟局長會怎樣幫助他們呢？即使當局已有足夠票數，以致這項法例肯定會獲得通過，但這並不代表問題已解決了。反之，在法例通過後，不單是局方，甚至我們議員的辦事處亦將會收到更多的求助個案。當局究竟怎樣處理那些居民被滋擾的情況，以及業主和租客之間的糾紛呢？局長會否作出特別處理呢？局長懂得成立一個發展機遇辦事處，又會否設立一個“舊樓處理糾紛辦事處”來處理這類問題呢？我希望局長在強勢領導其政策局及部門之餘，亦可以兼顧到“以民為本”；我所指的“民”，並非純粹是她所說的大部分業主，而是那小部分業主。多謝主席。

林健鋒議員：主席，香港高度城市化，改善舊區環境和舊樓維修問題是發展的重要一環。對於政府建議降低強制售賣舊樓土地申請的門檻，由要得到九成業主同意降至八成，我相信這是可以有效加快重新發展，為土地重新增值，同時亦可顧及小業主的權益的。

主席，全港現時約有41 000幢樓宇，當中約有4 000幢樓齡超過50年或以上。當局估計，到2019年，樓齡超過50年的樓宇會大幅增加至約9 500幢。我們近日從電視和報章很多報道看到一些失修樓宇，它們的

內部石屎爆裂、批盪剝落，吃飯時也無須撒胡椒粉，而且鋼筋外露、天花漏水、牆壁滿布裂痕，這些問題非常嚴重。有些居民更指出，在這些舊樓內有時候會感到樓宇搖幌，感覺很不安全，亦對公眾構成危險。至於馬頭圍道整幢樓宇倒塌的慘劇，大家仍記憶猶新，相信絕對沒有人想這種事情在香港再次發生。

對於樓齡已盡的舊樓，拆卸重建是唯一的方法。可是，重建舊樓，不論是住宅樓宇還是商業樓宇，大多數要面對相同問題，便是業權分散往往令重建懸而未決、一拖再拖，惟有繼續對樓宇修修補補。可是，很多樓宇即使進行修葺，也無法修葺得完善。很多小業主或小租戶對我說，他們每天擔驚受怕，甚至說：“食乜都補唔番”，他們想遷走，但又沒有錢，因而無法改善他們的居住環境。

因此，我同意把門檻降至八成，這樣可以更有效集合大多數業權持有人的意願，並可防止少數份數擁有人開出不合理的售價，阻礙土地重建。過去，我們看到很多這種例子，雖然大部分業主也同意出售樓宇，但仍有一兩名業主不同意，因他們想得到更多回報，結果阻礙了整幢樓宇或危樓的重建。這是我們不希望看到的。據資料顯示，香港在進行私人重新發展時所須取得九成業主同意的比率，在亞洲6個城市中是最高的。在新加坡，重建樓齡10年或以上的樓宇，僅須取得八成業主同意；在東京，亦只須取得三分之二業主同意。

主席，我認為，把門檻降低，是為小業主着想的方案，而且小業主一定會先自己評估樓宇的價值，才決定是否出售業權的，又怎會令自己變成任人宰割的小羔羊呢？同時，不少舊樓的小業主皆是長者，他們要無了期地負擔維修費，但有些舊樓越維修卻越殘舊，難道這是長遠之計嗎？

舊樓日久失修引起的公眾安全事故，真的是1宗也嫌多。降低強制拍賣的申請門檻，讓小業主把資產變賣，等於把舊資產變新，變得更有價值，同時亦可加快市區更新的步伐，騰出更多舊樓土地，這樣才是為土地增值、為小業主着想的最佳方法。

此外，我相信土地審裁處亦會好好把關，在充分考慮樓宇的樓齡和維修狀況後，才就申請作出裁決。我並且認為，當局可以積極考慮引入調解機制，避免不必要的爭議。

至於舊工業大廈（“工廈”）因面對香港工業外移，我們看到越來越多工廈空置，降低收樓門檻後，便可加快重新發展這些使用率偏低，甚至

空置的工廈，提供更多土地以配合本港鞏固四大支柱行業及發展六大產業的理念，同時亦可創造更多就業機會，為香港注入新動力。

主席，我謹此陳辭。

李國麟議員：主席，其實，對於整項議題，我是門外漢。我聽過有人說，無論在這個議事堂內討論甚麼也好，大家進來之前都是有了一個立場，知道怎樣投票的了。大家都知道，我是屬於泛民的，那當然會全部投票支持泛民。我從未試過這麼乖，主席，我必須道歉，多年來我也未有像今天這麼乖乖地聆聽所有同事的發言——雖然我不是一直坐在這裏，但我也會在外面聽着。我嘗試由一開始(除了你那段引子我沒有聆聽之外，因為我當時正在吃飯)，即由何秀蘭議員和局長開始發言直到現在，我一直都在聽。

我放下了立場的包袱。其實，最容易的做法便是不管甚麼，跟着人家照做即可以，然後便可去吃飯了，我大可以這樣做的。但是，作為一名議員，我今天嘗試以平常人的眼光來看整件事。老實說，我對於強制拍賣(“強拍”)是完全一竅不通的，只是一名門外漢；如果是談醫院、醫療或其他事情的話，我便很熟悉。我聽罷感到很有趣的是，雙方各有不同之處，尤其是局長的一番話，令我十分感動。

我在外面聆聽的時候，聽到林局長是從很理性的角度分析整件事。我並非有關小組委員會的成員，沒有任何利益衝突，亦沒有任何包袱。但是，我聽罷局長那十多二十分鐘的演辭後，我完全明白政府是想從一個很理性的角度處理這敏感的事件。當中很多不同的例子，我不想多說了，因為大家已說了很多，我們從1時半開始談到現在5時40分，很多都談過了。局長的話令我非常感動，因為她很清晰、理性地表達了政府的立場，便是政府想從理性的角度處理這件事。當然，我認為作為政府，尤其是現時的特區政府並非政黨或民選政府，在處事時從較理性的角度出發會較為安全，而不是從一個科學角度；否則，可能會很麻煩，尤其是很多官僚出身的同事，如果同樣以這種方式處理或施政則較容易。在局長發言完畢後，我曾經想過應否改變本身的立場，放棄跟隨大隊而考慮支持政府的做法，我確曾這樣想過的。

我也聆聽了其他同事的不同說法，我看到其實整件事——讓我套用剛才局長所說的——便是政府想平衡大多數人和少數人的利益，但問題便出現了：究竟政府應否尊重大多數人的利益之餘，也顧及少數人的利益呢？這是頗敏感的問題。何謂大多數人的利益？如果過分尊重大

多數人的利益而不顧少數人的利益，便會被指欺壓少數人，於是弱勢社羣便會發聲，而我們很多同事便會感到不滿。如果只照顧少數人，那麼大多數人又會說大部分人都是這樣想，其實應該怎樣做呢？主席可能會認為我離題，但我只是從一個平常人的眼光來看此事，這是平衡利益的角色。

我欣賞林局長嘗試從這角度，理性地分析政府如何擔當平衡的角色，我對此是完全明白的。至於同事提出的14項修訂議案，分別由6位議員提出了14項議案，我很感謝局長把它們分為5類，好像我們教學般，分類後會較易明白，然後逐一分析可行和不可行的地方，令我對整件事有更深的瞭解。對於整件事，如果問我對這階段的看法，聽罷他們的發言後，我是希望局長稍後會回答更多問題。其實，政府並沒有實際具體地說出如何保障少數人的利益。

我為何會這樣說呢？我嘗試引述剛才所看到，於昨天刊登的《明報》社評的一段內容：“法例要求被收購的物業要舉行拍賣，原意也許是希望透過不同參與者互相競投，既充分反映市場價值，其他發展商也有參與拍賣的機會，過程既公開透明，也可讓被強制拍賣的業權持有人的利益得到保障。但是，現實告訴我們，這只是一廂情願的想法。現實情況是，如果有發展商成功收購該大廈的九成業權(如果按政府的做法，將來便是八成)，其他發展商便會‘識趣’自動退出，以免阻人發達。這現象給市民的印象是，收購舊樓的發展商之間已經達成某種共識，各自‘搵食’，不會強搶對方已到嘴邊的肥肉。誰有本事先收購九成業權，肥肉便是其囊中物。結果，“強拍”變成了強制收樓，小業主如砧板上的肉，法例變成強搶民產的幫兇。”

看罷這段文字，我想，現時的法例和現時局長所說的機制，是否足以保障所謂的少數業主呢？我們剛才所說的例子會否重現？例如我的同事為我預備了3頁紙，甚麼呎價3,000元，不知如何提供給人等，我很擔心會出現這些情況。在這原則下，政府的責任是很理性地平衡雙方不同的利益，但局長又未能在這個階段告訴我們，已有一套很完善的機制，可把這些少數人的利益也納入保障範圍。當然，局長可能會說土地審裁處根據甚麼甚麼，可否做到很多事情，但當我們看到所想的跟現實是有出入的時候，局長稍後回覆我們時，可否實質地告訴我們，已有一套完善的機制可以保障小業主的利益？我認為我們作為平常人，這便是我們最關心的問題。

至於其他同事的決議案，例如余若薇議員提出——對不起，我聽到馮檢基議員也曾問她是否份數換份數，我對此感到十分擔心，因為如

果是這樣的話，便會很大件事了；以前樓高7層，我佔一份業權，但重建後樓高50層的樓宇，我也是只佔一份，那便是很大件事了。因此，我對此有所保留，但這並不是最重要的。其他同事又提到80%市值的問題，甚至是授權局長決定等，我也有保留。所以，我不會支持這些決議案。

我最主要考慮的是，如果局長稍後作出回應後，仍然未能給我們一個較好的答覆，說明如何具體保障那些小業主，我便傾向支持何秀蘭議員和何俊仁議員就廢除這項《公告》所提出的決議案。

至於葉劉淑儀議員提到保留工廠大廈（“工廈”）方面，我想提出另一點，便是聽了這麼久，似乎沒有人理會這些工廈。大家都只談私人樓宇，但我又聽到政府要活化工廈。我們現時也看到很多地區都有一些工廈被空置或未被善用，我同意應善用這些工廈。但是，在整個過程中，如果連這些樓齡30年以上的工廈也納入這制度的處理範圍內，我們如何能夠保障在這些工廈內從事創意工業或所謂的“手作仔”的小業主公平地受到保護呢？我認為政府有需要就此作出清晰的交代。所以，對不起，葉劉淑儀議員，由於你沒有觸及工廈，所以我稍有保留，並傾向不支持。

有同事表示不如退而求其次，押後一年才實施，看看屆時情況如何。其實，這也是可行的，因為如果局長答應會在一年內訂定一個很好的機制，保障這些私人樓宇或工廈的小業主，又有何不可呢？如果局長說我們要買時間，因為現時太倉卒，所以要買時間做好這部分，我是會支持這項決議案的；否則，我相信局長要慎重考慮，今時今日推出這措施，是否真的能夠以理性的方法，平衡雙方的利益。至於那些私人樓宇或工廈的小業主或弱勢社羣，政府又是否可以很具體地保障他們呢？我相信我們是應該慎重考慮的。

談了這麼久，我的看法是，馮檢基議員剛才提到表態的可分3類人，我相信我是傾向屬於第三類，即不會支持所有決議案。然而，我想清晰地指出，為了平衡整體利益，我同意政府以理性的角度或手法處理此事。可是，在平衡兩者利益之餘，我亦希望不會犧牲小業主的利益。謝謝主席。

劉健儀議員：主席，近日有一位外國朋友來港探望我，問我為何香港作為國際大都會，仍然有這麼多如此殘破的舊樓，而且是遍布港九新界各區。我告訴他關於馬頭圍道在光天化日下，整幢樓宇倒塌下來的事件，他真的感到匪夷所思。其實，香港的舊樓問題，說來話長，但事實上，

我們的舊樓不單有礙觀瞻，影響外國遊客對香港的印象，而且這些舊樓經過累月經年的風吹雨打，日久失修的情況事實上亦十分普遍。根據政府統計數字，現時本港有數千幢樓齡達50年或以上的舊樓，以後每年均有數百幢樓宇邁進50高齡。雖然很多舊樓還未到危樓的程度，但是，在香港，一幢普通樓宇的設計，尤其是1950年代、1960年代落成的樓宇，一般設計年限為50年。超過這樓齡的樓宇，便會出現很多問題。

當然，如果說樓齡50年或以上的樓宇，這麼多年來均有妥善維修的，樓宇狀況當然仍然是頗為完好的。然而，並非所有舊樓也是景賢里。事實上，很多舊樓非常殘破，長期也須支付費用作維修，但有業主拖延付款，有些年長的業主亦未必有錢進行維修。即使有人願意出錢作維修，他們也覺得負擔很重，這樣便形成很多樓宇狀況異常殘破，這不單是指外牆，而是內裏的設施亦非常殘破。如果容讓樓宇日久失修的話，便成為香港各處埋藏着的炸彈。雖然並非所有炸彈也會即時爆發，但馬頭圍道的炸彈卻爆發了。然而，在馬頭圍道這炸彈爆發前，我們有沒有人說馬頭圍道這幢樓宇是危樓呢？我們有沒有警覺性，認為這幢樓宇有需要進行一些維修呢？沒有人提出，也沒有任何先兆。我認為要較全面地解決香港舊樓眾多問題，防止市區進一步老化，最直接也是最有效的方法，便是要推動舊樓重建。

其實，香港已經擁有為舊樓重新發展而強制拍賣（“強拍”）的法例多年，為何仍然有那麼多舊樓？其中一個原因當然便是法例規定申請土地審裁處（“土審處”）發出強制拍賣令的門檻，是要樓宇不可分割份數的90%。換句話說，只要擁有樓宇的11%業權，即使有關業主已經拿取89%，也無法就這幢舊樓作出重建。大型的樓宇可能牽涉到很多單位，然而，例如在深水埗、土瓜灣等一些單幢的住宅樓宇——可能是樓高七八層的樓宇——其實只要有1個單位不願意售賣，便已經無法重建，這亦是為何……尤其在深水埗，難以有發展商願意就那些舊樓進行重建，因為即使它們購買了這些樓宇的絕大部分——八十多的百分比業權，只要有一根“釘”是釘了下去，也是無法重建的。

我們又看看香港的百分比與其他地區相比是怎樣的。有同事剛才發言時其實也提到，或許我更全面地再說明。外國就強制售賣土地以作重建的法定門檻是多少呢？日本（東京）是66.7%，即三分之二；韓國（首爾）是66.7%，亦是三分之二；台灣（台北）是50%至66.7%，即一半至三分之二；內地（上海及廣州）是66.7%，即三分之二；新加坡是80%，這點亦適用於樓齡10年以上的，即樓齡在10年以上的便已經可以在取得80%後進行拍賣，樓齡10年以下的，便有需要取得九成。因此，其實以百分比來說，香港的百分比可能在比對上是較為高一點的。

自從主體法例——名稱為《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(“條例”)(第545章)——生效以來，事實上是只有少數個案符合90%申請門檻，故此引用這法例來進行舊樓重建便變得舉步維艱。降低門檻至80%，可以讓更多舊樓符合資格，作出強制售賣的申請。究竟我的80%是對還是不對，或將90%門檻降低至80%，這是對還是不對呢？其實，不同利益的關係者均會有不同的看法。如果是大業主，會有一種看法；如果是小業主，又會有另一種看法，全部也只會看自己的利益。當然，他們不同的看法，只可以作為參考。廣大市民究竟對此又怎樣看待呢？政府曾在2006年、2008年時曾進行了兩項調查，一項是牽涉到一千多人的調查，另一項是九百多人的調查。兩項調查均查問市民是否同意把門檻降低，而有超過60%的市民支持這項建議。最初在2006年時進行第一次調查時，政府還在詢問市民是否同意把樓齡40年的樓宇降低，其後在2008年，才把這個數字調校為50年。然而，兩次的調查均顯示，頗大多數市民是支持這項建議的。

今次政府在《公告》裏建議降低門檻，將適用於3種地段——我無須再說，大家也很熟識的了——這3種地段其實均沒有指明有關樓宇須為殘舊失修的狀況。因此，很多同事最近也跟傳媒說，如果通過了這些之後，有些發展商會擇肥而噬，將一些在貴價區內，符合上述地段條件、維修完好的樓宇拿作拍賣，把10年、8年樓齡的樓宇拿來拍賣等，總之只要符合(a)、(b)及(c)3項條款之一，便可以強拍了。然而，我的看法卻不是這樣，有關《條例》及《公告》均不應讓那些業主更容易地要求強拍一些樓齡低或維修狀況仍然良好的樓宇。

現時主體法例第4條第2款，其實清楚訂明，土審處在發出售賣令前，須信納兩個條件。這兩個條件十分重要，第一是必須基於樓宇的樓齡或維修狀況，理應重新發展的；而第二點亦是很重要的，便是大多數份數擁有人已採取合理步驟，收購地段所有不可分割份數，土審處才可作出售賣令。

條例採用了“樓齡或維修狀況”的字眼，我曾經擔心土審處屆時不知會否只看樓齡，或只看維修狀況呢？我翻查了土審處的11宗個案(我們取得的全部有11宗)，翻查了之後，發覺土審處每次其實皆很小心地同時考慮樓齡和維修狀況這兩個元素。要兩個元素也完全符合土審處所訂定、很清晰的條件，即這兩方面的條件，它們才會發出售賣令。在多個個案中，亦很清楚地指出土審處考慮這些狀況時所採取的原則，為未來土審處的決定訂下了一些指引。

當然，我認為最理想的，便是能夠在主體法例上，真正修訂樓齡及維修狀況這方面的元素，政府亦說……林鄭局長亦承諾，她在日後檢討這項法例時會說清楚，把“維修狀況”列作土審處考慮的先決事項。我

希望政府盡快進行檢討及盡快修例。另一點有關擬議發展的地產商，是要曾經提出了公平合理的補償條件予小業主，土審處才會願意作出售賣令的。換句話說，它要支付一個大致上公平合理的賠償——葉劉淑儀剛才也說過——土審處當然不可能說那是絕對公平合理的，但大致上也是公平合理的賠償，而被拒絕了，土審處才可以作出售賣令。

我也明白有些議員同事關注少數不願意被收購或收購價錢談不攏的小業主的權利，我希望透過這個調解機制，可為這些小業主提供多一個渠道，保障他們的權益。其實，調解服務的好處是大家無須上法庭，既無須牽涉很多昂貴的訴訟費，亦無須聘請專家、提交多少報告，使大家看到頭暈眼花，反而是以一種較為人性的方法，只要能互讓互諒，大家便可以把價錢談攏。調解服務在香港其實已經是相當成熟，我相信政府現時不敢一口咬定一定會進行，因為資源還未到手。我希望局長盡快爭取有關資源以便引進這個機制，令調解服務可以與降低門檻雙軌並行，藉此令舊區加快重建。

自由黨亦明白，有小部分業主其實居於樓宇內數十年，他們是不想遷出的，他們說自己也希望能夠在原區居住。我們理解這些小業主的心情，亦明白他們並非那些立心不良，故意開天殺價的“釘子戶”。因此，自由黨建議我們真的要積極考慮，讓一些小業主可以參與樓宇重建，我們也要參考例如東京的模式，看看能否引進香港，原因為何？即使我們現時把門檻降低，我們也不知有多少舊樓可以因此而獲得重建。如果小業主有機會參與重建的話，又或是……所謂參與重建，例如是以“樓換樓”、“呎換呎”等安排，讓他們覺得自己是重建的一部分，願意參與的機會是會大大增加的。

此外，我們亦有一項建議，便是希望政府可以考慮讓小業主可以參與的概念，讓小業主透過拍賣，透過強拍的機制，把樓宇交予地產商，而在發展後，地產商——即在這個過程中，地產商也要承諾他們在發展後，將他們利潤的某一個百分比，例如3%至5%分給原來的業主，這亦會讓原有的業主覺得他們是發展項目的一部分，令他們最低限度在感覺上覺得他們是有份參與的。

這些建議主要是希望不單是在降低門檻方面有成效，而是希望可以加快整體舊樓重建的步伐。至於各項議案，其實有些也是我們是難支持的，例如廢除《公告》。我們對這個降低門檻建議，其實已討論了多年，剛才也提過，當局在2006年及2008年也進行了民意調查，進行了較為廣泛的諮詢。如果再順延1年或把它廢除，究竟有沒有甚麼可以替代它，會否產生一些效果呢？我們是看不到的。因此，我們認為這樣做的意義不大。

此外，亦有議案建議只局限於工廠大廈（“工廈”），究竟有多少工廈是建築在一些非工廠用途的土地上呢？其實這是不得而知的。然而，最低限度來說，這是不會有那麼多。如果是這樣，有關計劃單單只局限於此，便會變得十分狹窄，那又可否促進舊區的重建呢？

至於有議案要求物業的大業主要收購樓宇的80%市值，我今早，在數小時前，聽過局長的解釋，我對此也是十分認同的，就市值來說，不同的估值師其實也會作不同的估算，究竟何謂80%市值呢？這是無人知曉的。

最後，我想談談余若薇議員的議案。我其實很贊成調解機制，但我難以支持她的議案，因為她的議案說的是以“份數換份數”。如果以份數換份數的話，我暫且不理會她是否說從商業角度這是可行的，但如果要求小業主的五分之一的業權可以換回五分之一發展後的業權的話，這類樓宇將永遠無法重建，因為所有業主均會成為“釘子戶”——便是最後的五分之一——因為他們要爭取整個發展項目的五分之一業權。因此，這是不可行的。如果有這項計劃來落實這項建議的話，所有舊樓均不能透過這個機制而得以重建了。

主席，我謹此陳辭。

梁家驊議員：主席，最近數天，我收到很多同業人士的電話，其中有“50後”、“60後”、“70後”、“80後”、親建制，連新民主派的朋友打來的電話都有，但全部竟然是傳達同一信息，要求我表決反映保障小業主的利益。不管這些同業人士是受到各個傳媒，還是他人的影響，現時的機制予人的印象是，它不能保障小業主的利益。

我認同局長和剛才很多同事指出的論點，現時要加快重建，要有私人發展商參與，要平衡利益，但最重要的是如何平衡各方的利益。

我們看見之前的例子或被人廣泛報道的例子，有些例子指出，最初估價與重建後的價錢相差很遠，令小業主吃虧。政府很依賴土地審裁處（“土審處”）把關，但過去一段日子，我從閱歷中知道，司法公義是存在，但並非必然的。

一些大發展商始終擁有龐大的財力，可聘請很多律師和測量師為它們爭拗，這些擁有少數業權份數的業主，始終在法庭上是處於不利的位置。政府之前表示對調解機制有期望，我也曾跟局長和其屬下商討，土

審處在考慮是否接受申請將樓宇拍賣時，可否亦包括考慮調解過程中雙方提出的訴求是否合理。政府的回覆是，調解機制的細節正在討論中，至於如何作出安排，則未能確定，以及暫時而言，這並非強制性的。簡單而言，我們暫時不可對調解機制有太大的期望。

我剛才聽到有同事指出，說到底，大家似乎接受了“樓換樓”、“鋪換鋪”的安排。局長剛才已解釋，為何認為很多同事的議案不可行。在“樓換樓”、“鋪換鋪”方面，如果我沒理解錯誤，局長的意思是，因為之前的主體法例沒有這項安排，現時政府這項《公告》，只是降低強制拍賣（“強拍”）的門檻，所以很難在這時候做到“樓換樓”、“鋪換鋪”的安排。

但是，我有不同的看法，在現時的法例框架下，剛才很多同事均指出，土審處在考慮是否接受申請時，要考慮數個因素，其中包括樓齡和維修狀況，還包括擁有多數業權份數的業主有否盡力提供公平和合理的條件，以收購剩餘的業權；而我認為這項條件可包括最低限度，在可行情況下，有否提供“樓換樓”、“鋪換鋪”的安排。

我知道重建後的地積比率可能受到某些限制，有很多不同的情況發生，但很明顯有些例子是，重建後得到的樓面面積可能是原先的三倍，甚至四倍以上。如果小業主之前跟大業主在金錢的賠償上未能取得共識，在這情況下，簡單來說，要求得到一個同樣樓面面積的樓宇——不是份數，而是樓面面積，或要求不高，只是一個鋪位而已——這個訴求其實是可行又合理的，而且也有先例。我認為這是可以被理解為已包含在之前的主體法例內，即擁有大部分業權的發展商，有否提供公平和合理的條件，以盡力——我強調是盡力——收購小部分的業權。我認為可以這樣理解主體法例。

我們的行政、司法、立法制度是如何呢？政府或立法會制定的法例，由法庭執行，而很多時候，有些法例是難以就每項細節都說清楚的。不管立法會還是政府，對法例會有一定的期望，希望它可達到某些效果。但是，到了法例落實，到法庭執行法例時，總難避免有些時候，法庭的裁決跟我們的原意有出入，在這時候，我們便要修改相關的法例。

我較熟悉勞工事務，之前有一個判例，是佣金不會計算入假期工資裏，而勞工處則表示，這與政府之前的想法不同，於是便提出修改法例。就今天這個情況，如果政府、局長認為一項合理而可行的“樓換樓”、“鋪換鋪”安排，是應該包含在我們主體法例內，即擁有大部分業權的業主有否提供一項公平而合理的條件來收購擁有小部分業權業主的業權，可作為一個最低要求的話，如果政府有這樣的理解，請告訴我，我便會支

持政府的做法。因為在往後的日子裏，如果法庭在執行這法例時沒有做到這一點，即法庭跟我們的理解有出入時，我們便可以立即要求修改法例，事情便是這樣簡單。

但是，如果政府表示它並沒有這種想法，那麼，對我來說，現有的法例和機制便是有缺陷，因為一些個案告訴我們，先例不能保障小業主的利益。如果是這樣的話，我便難以向業界的朋友交代。我如何能運用我這一票來反映，我是希望能保障小業主的利益的呢？

由於議案太多，我有點弄不清，於是已召喚了我的助理來協助，稍後我亦要仔細看清楚如何表決，因為驟耳聽來，如果政府在法例仍然有缺陷的情況下降低申請門檻，是會引起很大反響的。如果政府不能夠接受我剛才的理解的話，我便會表決支持那些要求將《公告》暫時廢除或延遲1年生效，讓政府有更多時間來提交完善法例的議案。

我再稍作補充。很多同事剛才提到，重建是必須的，因為很多舊樓的環境很差，業主正等待重建。如果是這個原因要降低申請門檻的話，其實無須等50年。如果有一幢10年樓齡的大廈，它的維修保養很差，而即時已收集到八成業權，便可以進行強拍了。所以，我認同這些維修保養欠佳的樓宇是應該重建的，而這與30年或50年樓齡的問題無關。

此外，剛才有議員表示，過去十多年，只有二十多宗申請強拍的個案，據他們所說，背後的原因是甚麼？其實這也只是猜測而已。有說法指，是因為門檻太高；但可能是很多個案已經達成共識，無須交由法庭處理；亦可能根本是地產商手上有大量土地，所以無須這麼aggressive或積極地收購舊樓。這亦反映出地產商現時為何不積極勾出政府土地來進行投標，因為根本上，他們手上有大量樓宇或土地，以致這類申請也不多。因此，我認為難以用這個數據來反映究竟九成這門檻是否太高，而以為把它降至八成，便可以改善這種情況。

此外，局長剛才表示，不要把這事看成是一個大地產商和一個小業主之間的對決，應該看成雙方都是小業主。不過，這邊的小業主較多，那邊的小業主則較少。

理論上，這種說法是對的。不過，就實際情況來說，在這些擁有多數業權份數的業主背後，一定有一個大地產商。我可以10元跟你們打賭，我相信在這些業主背後的大地產商，經過重建後所得到的利益，會比大部分的小業主多很多。我很相信，他們從揀選來重建的地段，日後所得到的利益是很大的。所以，他們可以成為地區首富，甚至在福布斯

的排名亦排列得很前。在他們的能力之下，提供一個合理而公平，最低限度是“樓換樓”、“鋪換鋪”的安排給這些小業主，對他們來說，其實應該沒有甚麼問題的。

就這些類似安排，很多朋友告訴我，這是很難做到的，因為有時候興建一座新建築物，如果要預留地方作某些用途，便可能阻礙發展。但是，我數天前到朗豪坊參觀，走到旺角的朗豪酒店，不知大家會否感到奇怪，為何它的平台建在4樓呢？大家是否知道它的2樓、3樓是用作甚麼呢？如果你走到另一邊的砵蘭街看看，便會看到該處的2樓、3樓是一個街市和小巴總站。我相信是因為該處以前是有街市和小巴士站。其實以現時的建築設計、規劃等，只要政府或小業主把條件告訴地產商，他們是一定有辦法做得到，只在於他們是否願意做而已。

在這裏，我期待局長稍後給我的答覆是，局長在現有框架下，對這法例的理解，是以公平和合理的條件，盡力 —— 我強調是盡力 —— 提供一項公平和合理的收購條件，不單是金錢的問題；又或可被理解為，包括在一個可行的情況下，即例如有很大的地積比率的情況下，提供一個“樓換樓”、“鋪換鋪”的安排，因為這是一項比較沒有爭議性，又可以保障到小業主利益的安排。

謝謝主席。

梁美芬議員：主席，我不是強制拍賣（“強拍”）委員會委員，但屬於發展委員會的委員，所以也曾不同的場合討論過這個問題。我一直細心聆聽兩方面的意見，亦相信降低強拍門檻是一把雙刃劍，對雙方其實亦有好處的。我認為這個問題本身在不同地區已令不同形式的紛爭不斷地發生。有人認為可以賣，亦有人認為可以不賣，大家已呈現出對立的現象。我曾參與一宗個案，因為一大羣小業主想賣，又有些業主不想賣，大家不斷爭持……最終，我覺得，差不多是悲劇收場，因為有人因此個案而離婚。

我的態度是，我一直希望明白，政府一定要在今年推出強拍，所考慮的是甚麼。直至發生了馬頭圍道塌樓事件之後，我對這事項的看法便有所改變。我支持可以降低門檻來進行強拍，但支持不等於認同政府可以匆忙地，在未解答眾多市民問題的情況下，堅持在這個時候讓法例馬上生效的。

我收到很多信件，基本上，在我的file裏的信件，想盡快拍賣與很強烈反對拍賣的信件的比率，約為8：2。我亦曾向局長提及“波鞋街”的例子，我相信地下商鋪確是受最大的影響，影響的不是純粹計算金錢價

值，而是他們做生意的行業如果搬到另一個地方，生意額勢將受到影響，所以我非常同情這羣商鋪。我相信他們不是純粹.....他們之中，很多人也並非要開天殺價，他們很希望可以有機會繼續營業的。

但是，如果我們橫觀這些舊樓，特別是九龍西，由土瓜灣十三街到大角咀，看到那些舊樓，我其實感到膽戰心驚。馬頭圍道的塌樓事件，令社會再一次特別關注這些舊樓。如果你看大角咀舊樓的外觀，你可能不想從這些樓宇下面走過，因為是有陰影的，所以，我一直非常支持重建的方向。

但是，我相信重建的問題所牽涉到的法律紛爭，遠遠比我們接觸過、關乎樓宇的紛爭所引致的司法問題更為嚴峻，因為所牽涉的數額、牽涉的人、他的家庭、他的居所、他的生活等，所帶來的影響會更大。我們處理小型樓宇的紛爭很多時候只是花費數萬元而已，交到土地審裁處（“土審處”），如果最後雙方未能達成協議，可能會一直打到終審法院的。我剛才提及的例子，便是最後因為家庭裏有人不同意繼續打官司，另一人則堅持要賣樓繼續打官司，致令家中一個人患上了精神病，這是個真實的例子。

因此，我對於由土審處解決這些紛爭，是一直有所保留的。因為土審處的決定最後是可以上訴，上訴後又再上訴，所牽涉的龐大律師費，對一個普通家庭來說，實在是無法支付的。因此，擬透過司法體系爭取法律公義，就這些樓宇紛爭，特別是就小業主而言，我覺得他們是幾乎無法做得到的。另一方面，這羣所謂小業主或租客，相信絕大部分沒可能申請到法律援助，因為現時法援的資產上限是175,800元，所以他們必須用自己的錢打官司。我目睹很多個案行了第一步，最後仍只可以決定放棄。這類官司為何這麼少呢？便是由於其中一方根本沒能力繼續付出龐大的律師費，跟另一方具有財力的大財團繼續磋磨下去。所以，局長，我一直認為，如果要由土審處解決這些所謂重建的紛爭，便一定要思考一條出路。

事務委員會內和很多人剛才提到一個調解機制，我亦不反對這個方向。但是，我也曾參與調解的活動，調解基本上並沒有約束性，剛才提到它可以有一個參考性，但亦可不必參考。調解未必可以解決各方紛爭，所以，這樣做的而且確只是踏出第一步而已。我認為大家可以考慮將來踏出多一步，就是考慮是否真的可採用仲裁的方式解決這些牽涉龐大數額的、關乎重建價值評估的紛爭。

事實上，提交予土審處.....雖然我很尊敬專業測量師，但我卻不同意湯家驊議員剛才說測量師和律師只會為付錢給他們的人做事——對不起，我是非常不同意，我覺得我們辦事是要有原則的。我參與仲裁或調解的工作時，我不會站在任何一方，我也曾判定大財團敗訴，所以現時來說，實施的機制是要雙方均信服的。

我們先不要說地產商，現時有一羣小業主想賣樓，另一些業主則不願意賣，在計算價值和損失時，雙方是極難以達成共識的。如果要在調解裏達成共識，我認為極有可能出現猶如大坑道麗星樓的發展般，我相信小業主是會接受的。我相信值得很多將來可能參與調解工作的人或土審處考慮採用，我甚至很希望可訂立一個仲裁的機制。我們現時正就《仲裁條例》進行修訂。

仲裁和調解的分別是，調解其實沒有約束力及強制性，但仲裁可以在預計到fixed costs的情況下，一次過有權威性地將該項紛爭的數額settle。所以，就一些很龐大的經濟貿易紛爭，香港的仲裁中心其實發揮很大的作用。我亦想對我的同事(專業會議的同事)說，有待解決的房產紛爭應該特別多，重建牽涉到的數額這麼龐大，如果我們希望單靠第一步調解，然後又交回土審處，其中一方可能會極不同意，他一樣可以繼續打官司的。所以，我認為，小業主如果不同意紛爭的數額，他亦將會面對我剛才所說的情況——就是，無能力在經濟上、法律上藉較為公平的機制來解決這些問題。

我覺得要解決這些紛爭時，不應該排除餘下的可能性：第一，“樓換樓”；第二，考慮他們在生活上的所需，如欲做生意的，能否有機會在附近地區作“鋪換鋪”。但是，我不同意在法例內把這些安排寫得硬綑綑的，因為如果寫得硬綑綑的話，很多事情其實便做不到，應該信任一個第三者機制，信任這些專業或第三者在解決紛爭時會作出最好的判斷。因為寫得硬綑綑的話，事情便變成deadlock，無法走下一步，其實等於只可得到零。

在這情況下，我認為政府亦須處理坊間現時提出的質疑，便是為何常常只是單一招標，以及拍賣的價錢為何也是單一的呢？圍標的情況是否嚴重？我收到若干數量的信件，我只談論在我自己的file內的信件，我也希望局長會有更好的數據。她提到這麼多舊區的屋苑，顯示她也希望這些舊樓有機會獲得重建。在這情況下，當局亦要向社會解釋得更清楚，要有數據顯示這項考慮其實不是純粹為了惠及購入了某些地盤的發展商，那些人如果能迅速地收集得業權達八成五，當然希望立即通過這法例，以便立即執行。政府當局真的不應該給公眾如此的一個印象。

基於此前提下，我認為……現時來說，公眾仍有這種憂慮，不過，政府其實也顯示了誠意，最少它希望踏出採用調解機制的第一步。我剛才已正式向局長建議，不妨考慮以仲裁來解決這些關乎樓宇的龐大紛爭，雙方最後也一定要接受，這樣才不會沒完沒了地繼續打官司。在這情況下，我同意法例的生效日期可以延遲1年，這即是涂謹申議員的修訂議案。然而，我在支持這項修訂的大前提下，仍希望政府在這1年內，可以好好地定出一個更容易讓各方平和地接受的解決紛爭的機制、估價的機制。

我相信小業主其實沒有甚麼反對意見的，最主要的是他們不能肯定自己的權利是否獲得保障。其實，包括我曾會見的商戶在內，舊樓業主並非堅決不搬遷的，他們當然希望能爭取一些可能性，譬如在新的樓盤中有適合他們的店鋪，他們可能願意接受一個option，可以優先搬入，又或一如某些發展商考慮到，在適當情況下，可提供正如麗星樓的項目般有機會“樓換樓”的選擇。我覺得政府也可以充分考慮及解釋這些情況，讓所有現時關心受影響業權的，無論是大業主或小業主，均能釋懷。

因此，我認為這個問題並不牽涉到是否違反了《基本法》。坦白說，我認為這個問題所涉的，在於如何處理紛爭，以及公平地處理，如何就一個有需要重建的項目，令受影響的人得到合理安置、合理的計價。局長其實是一定要解決這個問題的，否則，當就着這些問題弄致打官司時，有時候是真的會出事的。所以，在這個前提下，我支持涂謹申議員的修訂。

(湯家驊議員站起來)

主席：湯家驊議員，你有甚麼問題？

湯家驊議員：梁美芬議員剛才誤解了我的發言，我剛才並不是說我自己認同律師和測量師視乎收到誰的錢便提供不同的意見。我只表示有人這樣說，希望梁議員明白我的發言。

主席：你已經作出了澄清。

石禮謙議員：主席，我今天很高興聽到多位議員就市區重建的課題發言，雖然《公告》只涉及把強制拍賣(“強拍”)的門檻由九成降至八成，

但在過去個多月，很多議員確實花了很多時間和心機為小市民做一些事。

主席，這事前後已經過了25年，俗語有云，“遲到好過無到”。我想問一問，我的議員同事曾否真正關心過舊區居民的居住情況，他們又有沒有到過一些舊區呢？有些議員是曾經到過的，然而，他們有沒有真正瞭解過舊區的小業主和租戶每天是怎樣生活的？在三十多度的炎熱天氣下，他們是怎樣在唐樓度日的呢？

例如有一位八九十歲的小業主，他只擁有一個單位，他要把單位出租來賺取生活費，而自己只能住一個床位。主席，這情況是羅曼諦克的嗎？不是的。我的議員同事瞭解多少呢？他們為小業主爭取的是甚麼呢？以《聖經》故事來打個比喻，現時就像摩西正要帶着這羣小業主衝過紅海，但卻被一些議員把這些小業主說成是小羔羊，蒙受被偷、被搶的厄運。主席，我希望大家能夠公平一點，如果小羔羊病倒了，甚至令其他小羊也受到感染，如果只是死命抱着這隻小羔羊，既沒有能力把牠飼養，又無法給牠治療，最後誰會來拯救這些小羔羊呢？政府是否會拯救牠們呢？

主席，關於今次提出的《公告》，雖然我是代表地產界的，但我花了很多心機和時間在市區重建的工作上，前後已有14年。主席，在市區重建的課題上，我比這裏很多議員瞭解更多。主席，我曾為很多小業主爭取很多利益，我曾為很多舊區租戶，尤其是長者爭取更好的居住環境。在舊區中很多樓宇是不能保留，是有必要加快重建的。

今天，這項《公告》建議把強拍的門檻由九成降至八成，很多議員也提出了非常好的意見，例如整個程序要公平、公開、公正和公道，但如果我們今天不通過這項《公告》，市區重建的步伐便會被拖慢，最終誰會受影響呢？便是那些小羔羊、那些瘦小的羔羊，主席，這是議員要負上的責任，這是第一點。

第二點，我希望議員可以瞭解，也要向舊區的業主清楚說明，如果政府不能把強拍的門檻由九成降至八成，對地產商來說是不要緊的，它們是不介意的，因為它們並非急着要發展這些土地，在勾地表內仍有很多土地，而且很多農地也可改變成為屋地，供發展商收購。事實上，每年出售的樓宇大多數也是位於新發展區而非舊區的。

梁家驪議員剛才說，大多數小業主背後也有一個地產商，對的，如果背後沒有地產商，小業主便要等待。這是沒有問題的，不是每個地產

商也會發達，它們並不是剝削，是要付出成本和承擔風險，很多地產商也會破產。大家看看現時美國的情況，便知道並不是每個地產商也會發達，也會剝削的。作為地產發展商，它們也希望城市可有良好的發展。

我們今天所談到的市區重建問題，是一個深層次的社會矛盾問題，是舊區的貧富懸殊問題。大家有沒有想過，政府的建議可以讓舊區居民改變現時的生活狀況，可以讓他們獲得較好的居住環境。好了，可能有人會說如果地產商不收購，那不要緊，可以由市區重建局（“市建局”）來收購。可是，議員有沒有向那些小羔羊、小業主解釋，如果由市建局收購，賠償是怎樣計算的呢？如果不是交吉樓宇，便不可能獲得按7年樓齡價值計算的賠償額，更遑論是現時市值的兩倍半或三倍。即使是交吉樓宇，按7年樓齡價值計算的賠償額與拍賣的價格相比，以過去20宗個案為例，前者的金額是少了很多的。議員是在為小業主爭取利益嗎？議員又會否負責為小業主解決樓價差額的問題呢？主席，今天我們討論的這項《公告》，是關乎市區重建的問題，是關乎如何解決舊區重建的問題，也是關乎如何解決舊區中沒有能力上樓的居民的居民的問題。

我們即使興建更多公屋，也未必能令舊區居民有更好的居住環境，“有屋無人住，有人無屋住”的情況比比皆是。在舊區居住的居民，很多都是新移民，帶着三四個小孩的。主席，你看過一個800平方呎的單位住上29伙人嗎？主席，我看過，也曾協助安置他們。議員有沒有落區關懷他們呢？很多在觀塘、中環或深水埗區的民選議員，當小業主找他們時，他們有理睬嗎？有幫助他們解決問題嗎？他們現在說希望再解決“一些”問題，這是解決不了的，是沒有完美的方案的。

主席，局長現在盡心盡力做事，她並不是在幫助地產商，而是要幫助這些小業主，希望能夠為他們找一條出路。我們不要批評她做這件事，最少她有膽量做這件事。雖然這件事未必是政治正確的——因為如果政治正確的話，今天所有人也會拍手稱讚她——但她確實是為社會做了這件事，我認為她有膽量這樣做，做了也不會怕，她不是要做特首，不是要做CS，她只希望在她現時的職責範圍內做好這份工作，解決現時舊區的問題。

當大家看見馬頭圍道發生塌樓事件，居民狼狽的景況時，我們要怎樣做來解決他們的問題呢？誰來幫助他們？誰來安置他們？主席，政府官員如果有膽量做實事，我們便要鼓勵他們，而我們作出批評和指正，也是應該的。很簡單，市區重建策略是錯誤的，正如剛才劉健儀議員和余若薇議員也提到，市區重建計劃是應該鼓勵小業主參與的，這才是正確的方向。當然，要“樓換樓”、“屋換屋”、“鋪換鋪”是很難做得到的，

試問一間舊鋪怎可換回一間新鋪呢？發展商沒付出成本的嗎？興建樓宇不用花錢嗎？時間不是錢嗎？這些全都是關乎金錢的。但是，小業主可以參與其中，只要他們願意承擔風險。所以，政府現時也同意加入調解機制，藉此打開門戶，讓小業主可以參與，並與地產商協商；這件事是可行的。試想想，一個地產商無論是購入了八成或九成的業權，它已投入了龐大的資本，要多付一些金錢也不成問題。其實，道理很簡單，正如現時大坑道的項目，置地也是提供“樓換樓”的，因為在這個地點可以做得“樓換樓”，但現時我們討論的地點是深水埗等地區，主席，這便是很難做得到的了。深水埗區的人口密度很高，要安置、要關懷，要給他們一個公平的方案和較好的居住環境，那麼，要怎樣做呢？任何安排也未必能令所有人滿意，但最重要的是能夠對這羣居民有所交代。

所以，市區重建並不是要賺錢，或要賺很多錢；市區重建是“以人為本”，是拿出心力來做，來幫助大多數有需要幫助的人，以改善他們的居住環境，解決貧富懸殊的社會問題。

我很希望議會的民選議員可以多些落區，那裏的居民是他們的選民，不是我的選民，我的選民是地產商，但他們很樂意進行市區重建，也很樂意多付出金錢。主席，我很希望我們的民選議員能夠多些落區，現時觀塘有很多舊樓，歌賦街有很多，深水埗也有很多，馮檢基議員的選區內有很多。主席，上星期便有8名業主來到這裏，他們投訴無門。我說，他們來找一個地產界代表未必是最好的辦法，不如找一個代表他們的民選代表協助，但他們表示已經找過一些民選代表，但他們並不理會。這些業主說：“石議員，你幫一幫我們吧！你對這方面有經驗。”我回應他們表示，我的經驗是一個“土匪”的經驗，但他們說：“我們情願找個土匪協助，也較被別人剝削更公道”。

主席，我並不是要稱讚自己，但我是真的用了14年時間來協助安置這些居民，提供給他們更好的居住環境，我有膽量站在這裏向香港市民說這句話。主席，市區重建是一項艱苦的工作，如果只有政府可以做到，政府現時便找了這條最簡單的出路幫助他們走；如果真的走不下去，屆時大家可以再作檢討。我們仍要進行市區重建策略的檢討，前後已過了30年，但現時還未有一個整體的市區重建策略。這項策略真的是時候要出台了，局長，不可再拖延了。

其實，以往在立法會內已提出了多項質詢，要求交出每個重建項目的數字，賺了多少錢等。如果看過數字後，發現原來應該較7年樓齡的價值多付一些，那不要緊，便照着辦好了，這樣社會才有和諧。在一個和諧的社會裏，大家也可以安居樂業。

我們不希望再看見舊區內有籠屋，我們也不希望再看見舊區內一些新移民寡婦帶着3名孩子生活的無助情況：往往情況是丈夫因為身體欠佳早逝，只留下她在香港帶着數名孩子生活，她又不能上樓住公屋，她可以何去何從呢？我們問一問Donald, Donald作為CS時也曾解決過這樣的問題，當時他落區，是我帶他落區去看過，他是曾經這樣做的。

主席，市區重建不是一個簡單的問題，不是單單說公平，或說甚麼“搶了我的羔羊”便可以解決的；那羔羊是沒法救治了，如果要救，便要替牠解決問題，對嗎？當然，我們不能強搶，要公平地進行。如果小業主等不了地產商幫助他們，便要求市建局幫助他們吧。屆時，他們只獲得按7年樓齡價值計算的賠償，那麼便又會有問題發生了。

這點，大家要很清楚地瞭解到.....

(何俊仁議員站起來)

主席：石禮謙議員，請停一停。何俊仁議員，是否規程問題？

何俊仁議員：我想請石禮謙議員澄清，我很小心聽他的發言，他說到有一點，不知可否作出澄清？他剛才一直說，那些人的生活環境很差、很窮，有需要安置。他好像是指，如果這項法例獲得通過，以後按八成份數的門檻進行拍賣後，這些人便可獲得安置，他的意見是否這樣呢？按他的說法，好像和市建局的做法一樣，他是否指這些人可獲得安置？

主席：何俊仁議員，請坐下。石禮謙議員，請繼續發言。

石禮謙議員：主席，何俊仁議員的這個問題不用我回答，因為政府也是沒法安置的。現時由市建局來進行市區重建計劃，並不是由市建局作安置，而是由房屋委員會作安置的。安置這些人是政府的責任，但現時很多人不能上樓，這兩件事是要分開的，因為是私人物業，不能要求私人安置的。現時很多這類舊樓，因為租金便宜，很多人搬進去居住，請何議員先瞭解一下整件事。其實，這些單位的租金並非便宜的，主席，要付2,000元來租一個床位的，但這些居民無法上樓，所以他們的生活是很困苦的，他們不是有錢人。很多窮人也是住在這些舊樓裏，所以大家要瞭解整件事。

但是，有人要把問題化大，要製造矛盾、社會矛盾，要造成分化，說甚麼發展商和政府官商勾結，我想問一問，為何要說成這個樣子呢？主席，地產商不是要迫政府這樣做，地產商只希望可以協助進行市區重建，有多一條路來進行，有多些土地來進行，以便快點解決這個問題，這是一個三贏的方案，主席。

所以，如果好像剛才何俊仁議員所說，要解決這個問題，那麼請市建局加快到舊區進行市區重建計劃，讓所有居民可以上樓，讓所有人也可以獲得按7年樓齡價值計算的賠償，而商鋪按市價作出賠償，這是已經存在的方案。一個單位按現時我們討論的《公告》的做法所得的價值，與市建局收購的價值相比，前者是高出很多的。多謝主席。

陳茂波議員：主席，我首先申報，我的家人在大角咀持有舊樓物業，不過，我們無意進行收購發展，也並非發展商，這些物業均是在1997年前購入的投資。此外，我是九龍倉(“九倉”)的獨立非執行董事，但九倉沒有從事收購舊樓重建的業務。日前有報章報道指，九倉持有馬頭圍一帶少量舊樓業權，我特別致電查詢過，發覺並無此事，上述報道與事實不符。

在香港，投資置業是很多市民的梦想，也是一生人最重大的投資。在香港這個尊重人權的資本主義社會裏，維護市民的私有產權，非常重要。因此，通過法例以褫奪市民的私人產權，是一件重大事情，作為議員，我是非常小心謹慎考慮。去年年中，立法會發展事務委員會討論《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(“《條例》”)下的申請門檻，當時已有不少業主和專業團體等去信事務委員會，甚至全體議員，表達他們對《條例》的意見，我雖然不是該事務委員會的成員，亦不是日前審議這項《公告》的小組委員會的成員，但我一直有細閱當局提出的建議，以及小業主、專業團體及一些持份者提交的意見書。對於小組委員會的討論、傳媒的報道、評論和分析，我亦相當注意。

主席，香港有大量舊樓，據統計，現時有超過3 300幢樓宇，樓齡超過50年，它們在結構上並不是危樓，但環境和樓宇條件之惡劣是有目共睹的。讓這些舊樓有機會重建，在大多數情況下，對這些舊樓的居民和社會整體均有好處。過去數星期，有不少舊樓業主寫信給議員，要求支持《公告》，便是一項明證。

在香港社會，物業重建發展，視乎其潛在價值，發展商進行這些項目，自然是圖謀利潤，有利可圖才會做。因此，推出《公告》，容易令

人產生協助甚至偏幫地產商的懷疑。但是，我認為在考慮這個問題時，最重要的是對小業主和對社會是否有好處？對於不願意出售自己物業的業主，是否有一個機制，可保障他們獲得公平和合理的對待？

我們現時討論的《條例》，其制定目的便是針對願重建者與不願重建者之間的矛盾和利益分歧。把符合申請強制拍賣（“強拍”）的條件列清楚，使有意發展重建的一方在明確的情況下，可以較放心地對願意出售的小業主提供一個較有價值的出價，讓他們可以出售舊物業，可以套現，改善生活環境。

至於對不願出售物業的小業主的保障，現行或他日經修訂的《條例》，也是由土地審裁處（“土審處”）負責把關。現時，多數份數擁有人向土審處提出申請時，必須已擁有某地段的不可分割份數中，不少於90%的不可分割份數。如果今天立法會通過《公告》，生效後門檻降至80%，但申請人仍須令土審處信納兩項條件，才能獲發強制售賣令，這兩項條件分別是：(a)，“基於地段上現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段理應重新發展”，而(b)，“多數份數擁有人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數”。

就這兩項條件，我注意到同事們在審議《公告》時，已獲政府答允考慮在《公告》生效後的適當時候，把“樓齡或其維修狀況”改為“樓齡及其維修狀況”。此外，政府還會積極推動爭議雙方進行調解。

我希望政府稍後回應時再清楚交代何時會修改上述字眼，因為這涉及主體法例的修訂，讓土審處在考慮多數份數擁有人的申請時，同時考慮“樓齡及其維修狀況”，以消除外界一些疑慮，即樓齡雖舊，但維修狀況良好及仍適合居住的物業，土審處不應批准強拍重建。

主席，至於拍賣底價，據我瞭解，土審處在考慮批准時並不兒戲，訴訟雙方也會各自找測量師代表自己出一個估價。我查問過一些業界情況，有人向我指出一些案例，顯示土審處即使收到訴訟雙方的估價亦不願意批出，原因何在？因為在該地段附近即將有新盤推出，所以土審處要求他們等待新盤推出後，有了最新樓價，才研究新的估值。

有議員要求“八成”的比例應加入按物業現時市值，而非單是份數的八成，這是考慮到一些物業的地面或低層是商鋪，有關業主正做生意，價值不菲，不一定願意出售物業重建，我理解這個論點，但請恕我並不認同這項建議。我認為這做法一方面把樓上的住客可否進行樓宇重建的命運，繫於一些他們完全沒有掌握的因素上，對他們並不公平。此外，

根據現行的機制，強拍所得的收益，是由大多數份數擁有人及少數份數擁有人，按照他們提交的物業估值報告，就着各自現用途價值，按比例分攤。我覺得某程度上，這已照顧到地鋪業主的物業價值可能比樓上住宅較高的問題。

主席，強拍份數這條界線何在？無論如何細想亦無法找到一個令方方面面利益相關人士信服的一個絕對化的標準，這是一項判斷，一項全社會在反覆考慮利益各方的情況和理據，以及社會的需要後的一項價值判斷。這解釋了為甚麼剛才一些同事引述外國(例如日本和其他地方)的門檻比例時，看到相關的比例並不一樣。如果我們只顧少數業主不願出售其業權，是否同時無視其他大多數願意出售其業權的業主權益？香港樓宇業權非常分散，要收足八成的業權並不容易，業主願意出售業權，亦要得到發展商肯出個滿意價錢才會出售。我相信議會的同事與我一樣，也收到一些希望急於通過降低門檻的小業主意見書，例如希雲街的舊業主、博文街和嘉善街的業主，以及金國業主等，他們均表示樂意出售其單位權益，以求盡快改善居住環境。

主席，金錢利益可以是令人很貪婪的，在不願出售物業的業主之中，也有一些不是受欺凌的小業主，說得難聽一點，是趁火打劫、開天殺價的“釘子戶”或極度貪婪的業主。現時，有不少願意出售舊樓物業的小業主正受到他們的拖累，因而感到憤怒和無奈，去年年中，有居於灣仔活道的市民向立法會提交意見書，指樓下地鋪業主索價1億元，因而令他要繼續困居於舊樓之中，改善居住環境的願望，遲遲未能落實。如果說降低門檻是讓發展商強搶民產，那麼，過分保護不合理業主，甚至“釘子戶”，是否也是對不公義的縱容呢？

至於涂謹申議員和何俊仁議員分別提出多項決議案，內容主要是加入建築事務監督根據《建築物條例》發出的書面命令，又或由發展局局長基於公眾安全；又或由審裁處以樓宇的維修狀況或公眾安全為理由，認為樓宇應重新發展才可等，我認為將重建發展與樓宇安全掛鉤的做法不穩當。我擔心會鼓勵業主不再維修樓宇，以搏取重建，這不但危害住客的安全，更會危及行人的安全，所以，恕我不能支持。

對於有同事在審議《公告》期間，提出“樓換樓”，在剛才辯論時也多次談及。對於“樓換樓”或讓業主參與重建項目的安排，我認為這個精神值得支持，在引入調解機制時，這應被納入考慮範圍，但立法強制執行，恕我認為不可行。因為每個項目的情況均不同，一些大項目，例如大家耳熟能詳的寶翠園，即使沒有法例要求，仍可以“樓換樓”，甚至“以一樓換兩樓”進行重建。對於一些較小的地盤，過分的箝制，會增加重

建的難度，對願意出讓的小業主不一定是好事，還是把此事交由有意發展的一方與業主商定，較為合適。

對於多位議員提出的決議案或曾經在審議工作時提出的意見，我是贊成王國興議員在審議過程中建議設立調解機制的，但在這階段，在未與律政司、司法機構和其他相關持份者仔細商討，也未將相關的程序和規則清楚考慮前，我對於立即把它變成必定的要求則有所保留。

但是，我認為涂謹申議員提出讓《公告》延遲1年生效，是值得考慮的，可以讓政府稍後清楚交代在這1年內，會就《公告》相關的條例進行哪些配套措施，包括剛才所說的調解機制，好使《條例》更能妥善處理舊區重建的問題，消除不必要的疑慮與猜測。

主席，我贊成政府將強拍的門檻降低至八成，以促進市區更新，協助居於惡劣環境的舊區居民，可以藉此改善生活環境。

主席，我謹此陳辭。

李慧琼議員：主席，今天在會議開始前，有很多支持或反對《公告》的小業主也來到立法會門外表達意見。一位看來沒有接受任何組織邀請的婆婆，可能因為看到近日社會上正討論強制拍賣（“強拍”）的議題，她便很緊張地走過來，把一張紙條遞給了我們這羣議員，說希望我們把它讀出來。她說：“請議員不要好心做壞事，我希望八成業主通過便可以收樓。我不想行樓梯，行到我死還要行。我看到年紀比我大的公公、婆婆行得很辛苦，我看到後很心痛。”

（代理主席劉健儀議員代為主持會議）

這張紙條給我很大的感慨，我在舊區服務已接近10年時間，在這10年裏，我認識了很多街坊，由他們年輕時滿頭黑髮，到現時頭髮已經變得斑白了；由他們身體健康地一起去旅行，到現在他們說去旅行會很辛苦而要留在家中了。舊區居民大部分都是長者，以上這張紙條，確實也列出了我在舊區內所聽到、無數居住在沒有升降機的唐樓中的居民跟我說的心聲。他們真的連做夢也會追問我何時可以給予他們援手，何時加快舊區重建，因為他們知道只有透過舊區重建，才會讓他們的一幢舊樓在高於市價的情況下出售。希望舊區重建的朋友不單在立法會門外出

現，其實，在我過去10年所服務的舊區中，他們也經常在我身邊出現。在我家樓下的管理員住在十三街(我記得很清楚)，因為在我當選立法會議員後，真的糟糕了，他每次看到我進入大廈都會一直追問我，每天總會問我當局何時會收購十三街。我只能告訴他，我已經在區議會上提出過，並會在立法會下點工夫。問至現時，他似乎已經灰心了，但在看到馬頭圍道樓宇倒塌後，他又問我，重建可否再加快一點。我說其實我也理解到很多居民，尤其是居住在惡劣環境的舊區居民都是很希望加快舊區重建的。

不過，我在此也要跟大家分享一下，其實不止居住在破爛得無法維修的樓宇中的居民才希望舊區重建。我所接觸的居民中，很多也是居住在舊樓，即使是那些住在設有升降機的大廈的居民，他們也經常向我表示很想改善居住環境，期望有人來收購。我自己也會想，在分契的業權下，怎樣才可以加快舊區重建呢？坦白說，市民其實是最想看到市區重建局(“市建局”)到來的。可是，按照市建局過去收樓所需的時間，大家可能也明白，只依靠市建局，根本上沒法完成任務。至於私人發展商怎參與這項重建安排，其實《土地(為重新發展而強制售賣)條例》是有給予私人市場參與重建的空間，而現時這項法例已經出現了，並容許擁有九成業權的人申請強拍，但我第一個問題便是，究竟九成是否足夠呢？九成是否已經足以平衡利益呢？近來很多人士在報章上刊登廣告，除了葉劉淑儀議員外，也有一羣舊樓小業主刊登廣告，而我相信他們所說的，也是部分小業主的心聲。他們說：“現時舊區更新和舊樓收購的最大困難便是‘釘子戶’。我們當中也曾經因為由於少數‘釘子戶’要求不合理的買賣，令絕大部分的業主不能以如願以償的價錢賣樓，要繼續住在擔驚受怕的惡劣環境中，所以我們支持修訂，因為這項修訂可以更有效地打擊‘釘子戶’，提高他們的成本和風險，使絕大多數小業主可以加快改善到居住環境”。我相信刊登在報章上的這篇廣告，充分表達出一羣支持降低強拍門檻的舊區小業主的心聲。

《明報》亦有報道，指在深水埗區福榮街舊樓 —— 我也經常會到福榮街，那裏的樓宇確是很殘舊 —— 有一位朱先生指出，半年前已經收到發展商要收購的消息，鄰居們亦接受了收購，但由於地鋪業主不肯應承，整個收購和重建過程因而受到阻礙。在訪問期間，他表示希望可以盡快套現和改善居住的環境。我們看到現時九成業權的問題，確實是一些“釘子戶”可能阻礙了大部分想重建的業主。故此，如果門檻下降到八成的話，我看到會有兩個好處：第一是加快舊區重建；第二是使落“釘”的成本增加。可是，如果下降到八成時，我們明白到有兩成的業主可能會被迫拍賣自己唯一的資產，他們唯一的羔羊。所以，我一直在小組委員會中聆聽着小業主的心聲，思考現時的安排究竟是否可以保障到小業

主呢？因為，不論甚麼情況，即一成或兩成，也總會有物業會被拍賣，也總會有人被要求放棄自己的私有產權的，故此，大家也認為有需要提供給他們足夠的保障才行。

很多小業主均指土地審裁處（“土審處”）沒有做好把關工作，致令他們的物業被賤賣。這類說話我聽了很多遍，令我很不放心，亦為了確定他們所說的事實而翻查過很多文件，包括早前局方在小組委員會中給予我們的個案。我甚至擔心他們只會提交能偏重顯示對降低強拍門檻有利的個案研究例子，故此我亦請同事找出那些判詞，在此與大家分享一下。首先，我認為土審處是曾經盡力做好把關工作的，讓我拿其中一個最具爭議性的個案，即希雲街44號至46號的個案來說。土審處在當中究竟做了甚麼呢？由於有些議員並非小組委員會中的成員，所以我在此再次講述一下，它指出，在個案中的申請人按照法例規定向土審處呈交現有樓宇的所有單位的現有用途價值評估報告，其中希雲街44號地鋪估值為359萬元。答辯人亦向土審處呈交了評估報告，指希雲街44號地鋪的價值為10,225,143元。雙方的測量師就商鋪估值有很大的爭議，這點是可以理解的，因為在一方不願意售賣，另一方又不願意放的情況下，當然大家也會提高價錢。我原本以為土審處的職員只會坐在辦公室、坐在法庭中，但在金國大廈的個案中，原來土審處真的曾經實地巡視過雙方估值報告中所引用的參考成交個案地鋪，從而作出了獨立評估，最後，土審處裁定答辯人地鋪的現有價值為458萬元。

此外，我亦發現到一點，在我所翻查的個案紀錄中，有一項要求是要土審處信納大業主究竟有否盡力、盡所有合理步驟來收購地段中所有不分割的份數。以希雲街為例子，紀錄中指出此個案中只有一位答辯人，而最終是未能與申請人達成買賣協議的。申請人總共5次向答辯人提出收購，商討過程扼要如下：申請人第一次提出了600萬元，第二次提出700萬元，接着，第四次提出800萬元，到最後一次提出收購時，其實價格已經提出到11,715,000元。我便想，據過去從一些報章或小業主向我所作的陳述中，我感到土審處是沒有做好把關工作，但在我看過這些資料後，我認為土審處其實已經盡了力，問題其實不在於土審處。大家也明白，如果業主不願意出售物業，即使土審處怎樣盡力來比較個案，也是沒法令他們滿意的。所以，我認為這類對於土審處的批評似乎不大公道。究竟現時出現的問題是甚麼呢？我記得在一個電台的節目中，我曾聽過一些金國大廈被強拍的小業主的心聲，他們說其實並非價錢問題，他們只是想參與過程，這正正便說出了整個爭論的重點。其實，縱使我在文字中看得出土審處是有盡力工作，但最後得出的結果亦不會被社會上所有人接受——尤其是被強拍的人所接受的，而他們要求的，只是參與其中的過程。

剛才有很多同事提出“樓換樓”或“鋪換鋪”，我認為這是一件好事，但我亦相信這並非一時三刻可以做得到的事。在我們建議以“樓換樓”或“鋪換鋪”的同時、在分享成果的同時，是否也應該要求業主們要有參與，例如是分擔建築費用或其他的風險可能性呢？最終做法應怎樣落實？是否要以股份制的形式落實？抑或像剛才很多議員所提出的其他意見呢？我認為局長應該公開讓所有人參與討論這個話題，因為不論是九成或是八成，如果這問題一天仍未獲處理，我相信爭論亦會一直存在。我並非要求土審處做更多工作，但當我看完這麼多個個案後，我所得出的結論確實是這樣。如果不開展討論，便只會不斷重複着爭拗。我亦希望局長在稍後發言時澄清一點，便是剛才很多議員也提出了一個最近發生個案，即北角繼園里以每呎三千多元成交的個案。我記得我當時在小組委員會中亦曾經詢問過這件事情，據我理解，這每呎三千多元的樓價並非業主最終所收的價錢，我記得當時秘書長告訴我是1萬元，聽完後我便放心了，原來是1萬元。但是，我亦希望局長稍後可以澄清，讓大家知道最後小業主被強拍而所收回的價錢是多少。

坦白說，我認為土審處把關是否有效的爭論，即使在八成或九成的時候也會出現。在我看完以上個案的判詞後，我認為即使土審處再盡力，也解決不了這類問題的。接着，我又問自己，如果這些爭論繼續存在，我會否因此而不支持降低門檻呢？剛才梁美芬議員說過——其實她經常都說這句話——現時的法援制度是很不公平的。香港司法制度未能彰顯公義的情況，不止在強拍出現，在這情況下，我是否要等到所有爭論完結，大家都滿意之後，才支持降低門檻至八成呢？我個人當然期望有一項大家也接受的方案，讓我們繼續行前一步，但在現實中，我們能否在沒有爭論的情況下繼續前進？我相信這只是一個完美想法，即使局長日後回去想清楚，提出一個真的可以讓小業主參與私人發展過程中的安排——即例如我所說的股份制——是否便沒有人會反對呢？是否所有人也會滿意呢？因為，分配利益向來均會出現紛爭的，那麼應該怎辦才好？代理主席，我其實也曾為投票的決定而掙扎，但我始終相信香港有需要加快舊區重建，我亦相信小業主也是希望改善其居住環境的。

最後，還有一些時間，有些事情我是一定要說一說的。剛才有議員提出了一些現時小業主所面對的滋擾問題，這些都是實情。我相信如果強拍門檻真的下降，像田生集團這一類的集團必然會利用各種手段來進行收購，甚至是採用截水、截電等手段，用盡一切卑劣手段來威嚇、強迫小業主出售。我希望局長可以正視這問題，我認為小業主的議價能力不一定會因為門檻降低而下降，相反，更有可能的是發展商認為機會增大了而願意提高價錢，這一點我們是不會知道的，但使用不當手法來迫

使小業主就範，便肯定是不妥當的做法。希望局長在稍後發言時可以就此方面作出承擔。我也想過最好的解決方法，便是透過香港房屋協會進行這方面工作，對於受影響大廈的小業主，要告訴他們如果價錢真的不到位，是無須降低叫價的，因為在整項拍賣的條例中有一個很重要的把關點，便是必須得到大多數業主的同意，即是達致九成或八成的問題。如果只須得到八成業主同意，可能會有很多人被迫放棄資產，即使收到一筆金錢可以改善居住環境，亦不會感到高興。所以，究竟應怎樣告訴小業主這個信息呢？其實，現時他們最大的把關點，便是要有八成業主同意才可以啟動強拍程序，我希望局長正視這個問題，我不希望看到因強拍的條例通過而導致這些收樓問題發生。

代理主席，我謹此陳辭。

劉秀成議員：代理主席，我相信你今天也不會預測得到，我們就這議題會談了這麼久，但我認為這是重要的。香港今天面對這麼多深層次的問題，我聽罷也有點懷念前特首董建華。為甚麼我這樣說呢？如果大家記得的話，前特首董建華曾經提議，七成香港人應該擁有物業。如果他這項政策能夠取得成功的話，便不會有這麼多爭拗了。不單年青人想置業，長者也希望換樓，全部皆圍繞物業擁有權的問題。

因此，我想從香港的發展模式進行分析，讓大家一起研究。其實，每個城市的自然發展都是很重要的。即使是十大基建，也是由董先生提議的，我們現已着手進行，並由局長替他完成這些責任，這是很好的。正是由於有這些基建，我們才會有市區重建。如果沒有基建的話，又怎會有市區重建呢？因此，市區重建、改善社會和改善環境是每一個城市都要朝向的方向。我認為今天所討論的話題，是關乎整個香港發展的問題的解決方法之一。

各位議員收到了不少各方面的意見，也有很多投訴，有些人更質疑局長是否依循《基本法》。剛才也有議員提出這問題。我現在便讀出《基本法》，且看大家有何想法。第一百零五條是有關香港特別行政區依法（依法的“法”字是很重要的，所以我很尊重所有律師，包括代理主席在內的專業人士，能夠從法律方面作出解釋。梁美芬也經常向我解釋法律）保護私人及法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利。所以，如果我們是有“法”的話，我們今天沒有理由不是在談此事，我們正是在討論法律，便是依法徵用私人財產，最重要的是得到補償的權利。我們現時也在討論這問題，所以我們暫時不要瞭解為何說局長挑戰《基本法》，我着實不明其所以。因此，我期望不要再談論這問題，因為我們必須尊重《基本法》。

董先生是首位特首推動《基本法》，讓我們可以成立特區政府，而這正是我懷念他的原因。他曾花很多時間跟我談整個香港的發展，但眾所周知，他是因腳痛而辭去其職務的。

說回今天的話題，問題其實是有兩方面的。代理主席剛才說得很好，她說出了其中一方面的問題，而另一方面的問題剛才也由陳茂波議員談論過，便是有些人在阻礙發展，也有些人感到發展的權益不受保護。我認為我們必須從兩方面來看，所以小組委員會在短短個多月內便已召開7次會議。由於陳鑑林議員有些時間不在本港，所以我代替他出席了其中兩次會議。我發現身為主席，必須留心細聽議員的發言，不能像我以往般可以看看電視，四處張望並跟不同的人談話。主席必須專心細聽各位議員所發表的理論。

很多人說這樣做過於倉卒，其實局長也說得對，她在2006年已經多次提出，亦來過立法會數次，我也記得聽過數次，所以我相信她是深思熟慮的。為何我這樣說呢？以往我們推卻的其中一個原因，是這項《公告》所要改變的不單是由九成變為八成，最重要的是樓齡。我最記得當專業人士說要推動改為30年、40年以便加快市區重建的建議時，局長也想了很久，結果同意定為樓齡50年的，我對此是有意見的。其實，有些樓齡50年的建築物還是相當美觀的，對嗎？然而，局長始終也要決定哪些樓宇較為殘缺，並以年份來界定。作為建築師，我認為樓齡30年的樓宇可能很殘舊也說不定，我也知道如果樓宇在興建時工夫做得不好的話，會產生很多問題，例如漏水或維修不善，這正是問題所在。

不過，我認為今天所討論的，最重要的是每一名小業主也視自己的物業為財產，這是香港十分重視的。為甚麼呢？問題並不在樓宇，因為建築師花在興建樓宇的金錢不多，反而大部分是花在地價上。很多人也提到香港的高地價政策，以及是誰引發的，我們暫且不談這個問題或是地少人多的問題。其實，土地資源在我們物業的價值中佔了很大的比重，而不是建築樓宇。因此，很多同事提到樓宇維修等問題，但其實價值只在於土地，今天並沒有議員觸及這一點，土地的價值才是問題。好像石禮謙議員，他是代表發展商的，所以知道土地是最重要的，重點是地點，究竟位置在哪裏？深水埗和山頂的地價是完全不同的，這正是問題所在。

我聽到很多業主也表示希望獲得公平、合理的賠償。其實，李慧琼議員剛才所提出的很對，她問我們為何不討論小業主有何方法可以自行重建，或藉重建獲得理想、合理的價值。湯家驊議員剛才說有人批評律師和測量師的信任問題，這是很重要的。如果沒有這兩類人士，便不會

成事，因為沒有測量師便無法定出價值。其實，價值並不是指樓宇的價值，而是土地的價值，從而定出將來的發展潛力。因此，在這方面，我們須有律師和測量師的合作，協助並為小業主服務。

我認為香港的小業主應有很多選擇，可以繼續發展其樓宇。有別於外國人，香港人甚少願意一起合作。外國有很多經驗及機會，是小業主組合起來合作發展一個地段的。我之所以不談其他問題，是因為大家都知道，發展商可以透過買地或其他很多方法發展，很多人也是理解的。可是，既然說發展商胖得連襪子也穿不上，那麼小業主為何不充當發展商呢？其實是可行的，只是沒有太多人想到而已。他們所擁有的並非其樓宇，而是土地的價值。然而，甚麼會影響土地的價值呢？是有數點的。除了我剛才提過的地點外，還有將來的發展潛力。將來的發展潛力是甚麼呢？當然是地積比率，將來可供興建的面積有多大和需時多少，從而定奪將來的發展項目可售得多少錢。因此，如果小業主也在聆聽的話，我希望他們都願意一起合作發展。

其實，這項法例有些地方是可以促成這做法的。我聽到王國興議員提議設立調解機制，而梁美芬議員則建議設立一個“arbitration”機制以解決有關問題，即是說多數和少數的業主能一起合作以解決問題，無須透過強制拍賣（“強拍”），由土地審裁處訂定售價。其實，即使是定價，也是將來整體發展的問題。因此，以香港如此高密度的城市來說，發展潛力是最重要的，所以我認為局長應考慮在這方面做些工夫。我剛才聽到李慧琼議員說現時房協沒甚麼工作可做，那麼，它可否組織小業主合作發展呢？這可能較強拍更能解決問題。

代理主席，歸根究柢，香港發展的問題其實還可以說很多很多，因為還有環保問題。現時大家都在談環保建築，其實有時候是無須拆卸的，尚有很多處理方法。我最主要想說的，是給予小業主更多選擇，想合作的可以合作，想售予發展商的便出售，想搬遷的便遷到其他地方，而想留下的便留下來。這些都是我們未曾考慮過的。

其實，當石禮謙議員在前土發公司工作時，我是很欣賞他的。有一次，我跟他一起前往旺角一座樓宇，很多人跟他握手道謝，於是我問他為甚麼會這樣的，原來前土發公司興建了一些樓宇讓那些業主入住，讓他們可原區安置，而他們都住得很開心。因此，其實是有很多方法進行的。前土發公司當時也有很多好措施，只是不知為何，在進行市區重建時，訂立了新的法例，便完全忘記那些好措施。因此，我很希望這問題可以從概念上解決。我們今天所討論的法例，大家始終也是要表決的，而很多人也提出了不少精闢的想法。其實，我在擔任代理主席時也聽過

了所有問題，只是問題根本無法解決，很多議員剛才也說過，未必所有問題均能解決。

我們是否要有新方向呢？既然李慧琼議員提出了，所以我也談一談。我很希望集合業主的力量，由他們自行組織。如果不滿意這項法例，大可提出其他想法，但必須依法辦事。今天提出這項法例(即現時的《公告》)，旨在作出改善，這其實是一項改善而已。有些人可能覺得不是，並且另有想法，我也是理解的。因此，局長已答應將來會設立一個調解機制，並在日後再次檢視這項法例。在這情況下，我希望所有小業主都可以安心。作為一名建築師，我十分理解發展的潛力和好處，但在香港這地區之內，如果小業主所擁有的樓宇的發展潛力不大，便會有困難。剛才提到土地審裁處如何估價，其實是根據很多因素來考慮的。因此，我很希望此事得到更圓滿的解決。謝謝代理主席。

梁耀忠議員：代理主席，今天是討論把強制拍賣(“強拍”)舊樓的門檻降低。我聽到多位同事發言，覺得他們正反雙方都是在說着同一樣的東西，即大家的想法有很多地方都是相同的，包括大家都很理解這種舊樓的居住環境非常惡劣，大家都想盡快改善危及生命和環境衛生的問題。這是大家的共通點，不存在任何不同的意見。

此外，我亦聽到他們說要改善社區，即應該進行重建，翻新社區，最少讓大家有一個好的居住環境、好的市容，這亦是大家不會反對的。有些同事，例如石禮謙議員不斷叫我們這些民選議員多看一些環境，瞭解多一些。大家其實都知道，而民選議員更是特別瞭解……我不是說功能界別的議員不瞭解，但對於這些情況，即使不是議員，只要是生活在這個社會裏，大家對於居住環境都是有期望的。除了這兩個共通點外，便是劉秀成剛才提到的法律問題了。

就法律問題而言，大家都有共識，大家都引用了《基本法》來發言。劉秀成議員剛才說，《基本法》提到要依法辦事，亦有同事引用了《基本法》的一些條文來發言，例如第六條清楚列明“香港特別行政區依法保護私有財產權”，還有第二十九條說，“香港居民的住宅和其他房屋不受侵犯”。這些都是憲法的條文，我想大家都覺得應該依法辦事。正如同事所說般，應該重視這兩個觀點。然而，問題在於大家好像說了一些相同的理念，但很可惜，結論卻不相同，特別是政府今天提出的方案，我覺得是“一刀切”把門檻由九成改為八成，這是否一個最好的解決方法呢？

我聽了多位同事的發言後，知道大家都看到問題出在哪裏，便是對於政府這種做法，我們撇開不質疑它是否官商勾結、偏幫財團、偏幫發展商，但的確存在一個問題，便是即使由九成改為八成，對於部分小業主的權益來說，如何保障他們呢？如何維護他們呢？這個問題是很重要的。李慧琼剛才提到更重要的一點，便是如何維護他們的參與權？政府這項法例，是完全沒有留意這兩點。即使不說當局沒有留意，但在這兩點上，它的確做得不足夠，令小業主質疑對他們提供了甚麼保障。

坦白說，那些業主並不喜歡現時的居住環境，試問誰會喜歡那種居住環境？可是，最大的問題在於那個居住環境是他們現時擁有的，將來又如何呢？如果通過了這項法例，他們所擁有的東西，將來很大可能會被奪去。就着這一點，政府現在的做法是不能給予他們保障、不能給予他們信心。政府制定法例，是要能夠予人信心，現在它無疑是提供了信心給發展商和一些願意發展舊樓的人士，但對於小業主，他們的信心又何在呢？是完全沒有，這才是問題所在，讓人覺得如果這項法例真的獲得通過和實行，便是“大石壓死蟹”，小市民無話可說。

代理主席，以土地審裁處（“土審處”）為例，便有一個很經典的例子。回歸前，政府要發展西鐵，於是收回華基工業大廈，但仍有數十個商戶的賠償問題至今仍未解決。地政總署總是說不跟他們討論了，如果他們不滿意賠償，便交由土審處處理。代理主席，他們是小商戶，是相對富有的人士——只是相對而言，他們並非真的很富有——但也不敢打官司，為甚麼？因為一旦打官司便要先拿出錢來，但不一定勝訴；即使勝訴，獲得的賠償又是否他們所能接受的呢？一般也不是。曾有個別獲勝訴的小商戶是不能得到想得到的補償，金額相差，是天共地。

那麼，要如何做呢？我同意李慧琼剛才所說，土審處並非不盡責，但盡責又如何？從文件看到，結果是它未能保障市民，市民得不到他們想要的補償，這是千真萬確的事實，有例子存在，不容否認。

所以，當局說如果不滿意便交由法庭解決，這對小市民來說完全是一種欺壓。他們怎樣打官司？根本是無法打；他們怎樣鬥？根本是無法鬥。所以，我覺得如果要說法治精神，便要看回《基本法》。《基本法》怎麼說呢？根據《基本法》，如果是個人的物業，便是個人的私有權，要尊重個人、維護個人。可是，現在政府的做法並沒有照顧那兩成業主——如果通過把門檻降至八成。我覺得他們都想快點重建，但在重建後，將來如何呢？

政府首先要解決他們的問題，如果解決不到，他們可以怎樣呢？一如華基工業大廈那羣小業主般，至今已有十多年，他們有些真的賠上生命也得不到合理賠償——有些自殺，有些跳樓，有些跳樓不死卻受了傷、跛了腳，他們多麼可憐！為甚麼會這樣呢？因為他們不滿意賠償額，覺得這樣被壓榨、被人用刀來砍自己，弄得遍體鱗傷，這才是最可憐的。因此，我覺得沒有人會反對市區重建，問題只在於進行重建和大翻新時，如何讓小業主覺得他們受尊重、維護及保障，這才是最重要的。可是，我看不到今次的做法能夠達到這個目的。

李慧琼說得十分好，她提到小業主也想有參與權，但這項法例有否告訴我們這一點呢？局長的做法有否告訴我們呢？答案是沒有。所以，我假設局長今天不是在發脾氣，但事實上，在考慮這些細節時，我覺得她是想得不夠細緻。即使小業主的數目不多，但如何讓他們受到尊重及保護，這才是最大的問題，亦是問題的核心所在。他們是擁有自己的私有產權，但局長卻要以這樣的法例迫他們就範，這是否便是公道呢？這才是問題所在。

我覺得多位同事今天均能理解小業主的痛苦，但大家的態度及處理方法則各異。局長的做法是比較方便的，因為只須取得八成業權。有些發展商覺得只要談攏了八成業權，便可以解決問題，所以便不會再理會那些小業主。現在的問題便是這樣。因此，對於部分同事，例如湯家驊的意見，我是同意的。今天所有議案，除了何秀蘭及何俊仁的議案外，其他的都不應該討論。我反而覺得重新再來是好的，大家再想得仔細一點，看看如何可以令小業主，特別是少數的小業主受到尊重、重視，這才是最重要的。

有關外國的經驗，劉秀成議員剛才說得十分好，co-operation——合作——以合作社的形式發展，便可容許小業主有參與權，這才是最重要的，局長為何不考慮一下呢？為何只容許一些發展商或大財團發展呢？為何要這樣做呢？這是否有偏頗呢？主觀來說未必是這樣，但客觀來說，這便造成了官商勾結的現象。為甚麼呢？因為政府的法例容許這樣做，對嗎？所以，無論如何，我覺得這種做法不公道、不公平，特別是當我們要堅持《基本法》所說的，香港居民的住宅及其他房屋不受侵犯。局長如何保障在這項法例實施後，小業主不會受到侵犯呢？這項法例一旦通過，便會對小業主造成侵犯，因為他們不能再發聲。這是我的看法。

因此，正如永利街一樣，在聽過社會的意見後，政府今天說不會清拆了，大家都感到很高興。同樣道理，如果可以收回這項法例再商議

—— 不是說甚麼也不做，收回後還是要盡快處理 —— 做一些事來照顧少數小業主，那便會更兩全其美、更好了。

代理主席，我謹此陳辭。

何鍾泰議員：代理主席，政府提交本會的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(“《公告》”),建議指明以下3個類別的地段，強制拍賣(“強拍”)的門檻由90%降至80%：

- (一) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上；
- (二) 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；及
- (三) 地段座落於非工業地帶，而地段上所有工業大廈的樓齡均達30年或以上。

政府今次以“先刊憲後審議”的公告形式提出有關建議，本人作出了以下的考慮，以及認為政府的建議是可以接受的。

政府上述的建議並不涉及主體法例的條文，主體法例仍然提供了重要的框架及約束。根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(“《條例》”),強拍的門檻是90%。但是,《條例》也有一項條文,訂明行政長官會同行政會議可藉公告就某指明類別的地段,指明一個不少於80%的強制售賣申請門檻。有關當局自2006年起先後3次把相關的建議提交予立法會作考慮,而相關的團體也被邀請到立法會就建議提出意見。政府先前提出樓齡為40年的建議,不少市民及相關團體均表示有所保留。根據現時政府的建議,這項條件已修訂為50年或以上,應可消除市民對這方面的疑慮。

政府的建議應有助加快發展重建50年或以上樓齡的樓宇。本港目前約有41 000幢樓宇,當中約有4 000幢樓宇的樓齡達50年或以上。根據估算,到2019年,樓齡超過50年的樓宇會增至大約9 500幢之多,而部分高齡樓宇更是殘舊失修,居民的居住環境十分惡劣。在馬頭圍道的塌樓事件發生後,他們更是惶惶不可終日,因為個別舊樓業主對收購價有不同的期望,或是“釘子戶”的進取態度,阻礙了重建的機會,使其他住戶也被迫繼續在這些日久失修的樓宇內居住,這樣的局面對他們來說,是十分不公平的。對於把強拍門檻由90%降低至80%的建議,正好為他們提供了脫離這種困局的機會,並有望改善生活環境。

如果強拍門檻由90%降低至80%，發展商應更能確定重建計劃的推展，從而減低收購風險，亦有利減少其他開支，例如訴訟費用等，因而導致收購折讓價減少，出價可以更高，對小業主更為有利。

此外，政府建議的其中一項措施是降低申請強制售賣位於非工業地帶，而樓齡達30年或以上的工業大廈（“工廈”）的門檻。隨着香港經濟轉型，傳統製造業北移，不少私人分層工廈現已空置或使用率偏低。截至2008年年底，本港共有1 467幢私人分層工廈，當中約有720幢的樓齡在30年或以上，而其中580幢是位於非工業地帶。今次的建議將有利這類舊工廈的重建。

本人也是《公告》小組委員會（“小組委員會”）委員之一，不少同事在小組委員會會議上提出了一些市民的疑慮，特別是他們擔心在強拍門檻降低後，小份數業主的利益可能會受損。本人認為土地審裁處（“土審處”）應該能夠在這方面擔當把關的角色。土審處在作出強拍的裁決時，除評估樓齡外，也會考慮樓宇的維修狀況。政府先前向小組委員會匯報時也提及，在處理涉及相關物業評估的現有用途價值及／或預設底價的爭議時，土審處會研究雙方提交的專家估值報告，並在有需要時前往有關地點及物業進行實地視察。在這方面，我們是要相信專家的。如果他們是專業人士，我們便要相信他們的專業標準及估值。如果要在這方面進行爭論的話，便不是太合理。

此外，按照《條例》的規定，在釐定預設底價方面，土審處應考慮有關地段的重建潛力。如果還有重建潛力，受影響的業主可以基於法律觀點就土審處的裁決提出上訴。這些安排及規定，可以保障小份數業主的利益。

有部分社會人士認為，降低申請門檻，未必能夠解決本港的樓宇失修問題，因為發展商通常只會選擇市場價值較高的地段，提出強制售賣的申請，而忽略一些較多舊樓並有需要重建的地區。當然，有關的選擇是取決於有關地段的發展潛力空間，而在《城市規劃條例》下，這完全是分區計劃大綱圖所允許的地積比率。當然，重建的地積比率相對於該地段現有的地積比率越高，代表發展潛力越大，所以降低申請門檻與重建地段的選擇不應混為一談。

有小組委員會委員提出設立調解機制的建議，以解決物業業主之間的任何爭議。在這方面，本人認為政府當局設立調解機制，目的應在於簡化有關程序，免除少數份數擁有人須聘請測量師及律師的規定，使業主節省須支付的費用。

代理主席，本港的市民老化問題，已經急不容緩。本人認為，政府在《公告》中提出的建議，會有助提高私人重新發展舊區的能力，而小份數業主也會因此而受惠。本人對政府的建議表示支持。本人謹此陳辭。

代理主席：是否有其他議員想發言？

謝偉俊議員：代理主席，有同事今天提了“歲月神偷”這套電影，但我則想談談“阿凡達”。我不是要說“80後”，更不是要從哲學上說應該是發展還是保育的。電影中有個星球名為“Pandora”。大家也知道“Pandora's box”是甚麼，對於今天的行動，我不知道局長會否有一點覺得好像打開了“Pandora's box”般？事實上，今次的做法本來是很簡單的，純粹以在憲報刊登《公告》，將90%轉至80%，其他大體上是完全不變，但打開了box後，以廣東話說得俗一點便是“捉蟲”，導致整件事可能要重新審議。究竟這個強制拍賣的機制，在今時今日的香港社會，是否受到廣大市民歡迎？有甚麼缺憾？有甚麼要改進？多年來，當局除了沒有好好改善功能界別外，這個機制可能便是應改卻沒有改善的。今次打開了這個box，後患未必無窮，但我希望壞事會變成好事。無論今次的結果如何，大家審視了這個由1998年開始實行至今的機制後，發覺執行上有甚麼不公道、須改善、因循苟且、太落後的地方，現在便要馬上處理，予以更改。

除了同事建議外，甚至局長也說可能考慮接受延遲12個月才執行，以便利用這段時間考慮所謂的仲裁或調解機制。我希望局方切實考慮，是否真正要就整體法例的架構及運作下一點工夫。如果有需要，便應利用這12個月來作出改動。

代理主席，我花少許時間談一談《基本法》。同事剛才多次提及《基本法》，事實上，據我理解，有關的條文應該包括第六條及第一百零五條，那些其實是很籠統的說法，除了規定要保障產權外，也很清楚說明，適當的賠償是容許的，當然亦須考慮其他所謂人權的保障。在這方面，我恐怕並沒有留意到有甚麼新案例是關於《基本法》第六條或第一百零五條的，但關於類似的保障，樞密院有一宗案例裁定沒有抵觸《香港人權法案條例》。有關事件發生在多年前，是“FOK Lai-ying”的案例，這宗case似乎確認了沒有問題，強制性收購物業是符合公眾利益的，法庭認為並沒有違反人權法。事實上，在這項法例最先於1998年獲得立法會通過時，這宗案例曾經被提出來及被質疑。

有同事可能覺得這項法例是匆匆通過，是在臨立會時期獲得通過，會否有些……如果我沒有聽錯，何俊仁議員甚至說他們無耻；如果我聽錯了，請他改正我。我覺得大家對臨立會可能有一些意見，但如果說他們無耻，沒有好好考慮便通過，我又覺得不是太公道。我看了整件事的來龍去脈，看至今早5時許，瞭解了當時是如何通過的。據我理解，當時他們其實考慮了很多因素，包括今天所有同事擔心的、建議的、批評的，他們並非沒有考慮過，有白紙黑字記錄了，有些事情甚至是我們今天沒有想過的，稍後有機會我會說明。整項法例獲得通過時，有些問題其實是沒有處理，現在的情況便好像我開始時所說那樣，open了“Pandora's box”，於是麻煩便來了。回過頭看，怎麼辦呢？我們有甚麼工作要做呢？

代理主席，同事有很多意見，包括在審議《公告》的階段，而今天及近日的輿論，似乎亦有很多意見。請恕我說得較率直，那些意見是不切實際的，因為我們已被一個大框架鎖死了。今天所考慮的，只是在現有機制下，把門檻由90%降低至80%，好嗎？當局並不容許我們有很多古靈精怪及具建設性的建議，包括余若薇議員的建議。我認為那是非常有趣，因為她將份數……局長剛才也批評過，即如果讓份數對等，根本便沒有人會進行重建了。

代理主席，無論如何，在現階段，我們基本上是考慮自己的*status quo*、發生了的事、考慮現有框着我們的框架、考慮法例最先的原意，基本上當然便是為了在某些情況下，例如當業權出現問題、業主身份無法追溯、有業主未立遺囑便去世，又或有個別業主索價過高時，希望機制可以容許少許所謂的leeway(空間)，令工作得以繼續，不要阻礙了市區重建。這是大家也知道的。在這種情況及框架下，我們現時面對的問題，基本上不外乎3個：第一是stay put，甚麼也不做，保持90%；第二是一如現時的建議般，減至80%；及第三，在減至80%之餘，再稍為檢討一下，有甚麼可以順帶處理，包括設立所謂的調解、仲裁機制。我們只有這3個選擇，我們要比較務實一點來看這個問題。

當然，重建基本上不外乎3度“板斧”，第一是由政府負責，這是市區重建局(“市建局”)的工作；第二是私人市場，當中有兩個方法，其一是自發性的，由業主自行組織，取得共識後才進行。這情況當然最理想，最後如果有建築商配合則更好，可以美上加美；及第三，是可能有建築商主動行動，甚至可能不是大建築商，而是一些地產公司而已。我不說名稱了，大家可能已說過了。它們會先做一點工夫，完成後便全部售予大建築商來謀利，甚至賺取暴利。我們現在一是不做，但如果做，究竟可有甚麼保障？大家可能都像瞎子摸象般，各自摸着不同的角度，有些

可能說業主被迫走是很慘的；有些說業主想走但無法走，也是很慘的；大部分屬於中間的業主可能在收了錢後才發覺原來將來會賣得很高價，可以賺取更多利潤。人始終是有貪念的，這是人之常情，所以他們亦不滿意，而基本而言，便是大家都不滿意。

可是，如果大家仍然為市區重建着想，始終是要有機制。參考其他地方，例如東京和台北，不同的地方當然有不同的想法、文化和哲學思想，但香港有自己的獨特之處，我們一直是往前走，而且走得很前，最美麗的建築都拆掉了。坦白說，永利街其實不應保留，但當然，這是政治因素。今天公布的消息，希望對我們可以有一點幫助，發揮潤滑的作用。可是，如果問我，“打一句、問一句”，我也認為不如保留我居住過的蘇屋邨，那是較保留永利街為好，因為那裏總算是“獅子山下”年代一個特別的屋邨。

無論如何，代理主席，我有一個看法。我不知道各位同事有沒有看回整件事？聽了梁家騮議員提出的問題，我想了一想，怎樣可以滿足他的要求，即怎樣可以把各因素放到現在的天秤上？在1998年2月10日審議法例時，當時的規劃環境地政局首席助理局長陸仿真先生談到保障問題時曾說，“當局可以考慮在日後根據條例草案第12條訂立的規例內，訂明土地審裁處須予考慮的各項因素”。這是很清楚地說了有一個框架，讓當局可以在附例中加上一系列考慮因素。我手上的是立法會的copy，但我看到政府似乎從來也不曾做過甚麼工作。儘管陸仿真——不知道“仿真”是否假的意思——說會有附例，但從來也沒有附例。附例本來是很有用的，讓我們參看有關的條文。事實上，局長在信中告訴我們有兩個基本因素……對不起，我要先翻到那一頁。第一是有關發展的樓齡期和維修狀況，第二是有關majority owners，即大多數的擁有者行使了一些合理步驟，收購有關的小份數。

其實，法例第4(2)(a)條除了有第(i)節外，還有第(ii)節，說明可以“on 1 or more grounds, if any, specified in regulations made under section 12”，我以中文讀出：“根據第12條訂立的規例所指明的一項或多於一項理由(如有的話)”。事實上，第12條訂明，“發展局局長可訂立規例——(a)為施行第4(2)(a)(ii)條而指明有關理由；(b)指明為施行第4(2)(b)條而須考慮的事項；(c)指明在提名或委任受託人以履行本條例就屬某項售賣令標的之地段而賦予授託人的責任時須考慮的事項；及(d)概括而言，為更佳地施行本條例的條文和實現本條例的目的而訂定條文”。這差不多是開了整個box，讓局長隨時有甚麼考慮因素等，包括梁家騮議員提到的那些問題和同事剛才提出的問題，例如同發展；要否有機會讓他們競投tender；市建局是否要參與、托價；是否無須100%業主同意也可合作發展或tender等，在原條例中已經有的框架內，讓局長可以掛上附例。

正如我剛才所言，政府在通過有關法例時曾說會考慮做上述的工作，而法例本身事實上亦已開了box讓大家做，只是政府多年來不曾做過工作。由於沒有做過任何工作，令現時的情況似乎很麻煩，雖然64宗個案中有21宗判了、過去了，但不滿意的人似乎很多。現在怎麼辦呢？我們現在要向前行，不要再回頭。如果要向前行，我便有以下建議：第一，我們可能要先通過法例，不能再拖延，因為議而不決、決而不行並非特區政府應有的做法；第二，我傾向先聽局長的回應，然後再看看可否有一個12個月的緩衝期，讓我們想想在原本法例以外可以加進甚麼，使之更有效和有更大保障。除了是調解或仲裁機制外.....這些其實都可能不會work的，大家也知道，只有是未能達成共識才要到土地審裁處仲裁，無法仲裁時才上訴，但問題只是最低限度有一個機制。可是，更重要的是，我希望政府利用這段時間，仔細看看可否在現有的框架內，補上應該做但未做的部分，令大家所要求的保障可以立即生效，因為這些都是附例，可以很快和很容易地處理。我相信如果當局把附屬法例提交立法會，大家也會同意盡量提供幫助。這12個月正好讓我們看看，能夠加上甚麼合理的情況。如果當局答應，我相信不單建制派議員會順利支持政府，就是反對派議員也可以想一想，12個月後是否可以更.....大家都想搞好經濟，這是一個好的方法。

我恐怕沒有時間讓我談談同事所提出，有關重質不重量，以及律師是否可信等問題，我本來是想回應的，但礙於時間不足，我也不說了。總體而言，我重申，今次可能是一個讓壞事變好事的機會。最初可能是好事變壞事的，但現在卻可能是壞事變好事，讓我們可以真正、務實地想一想如何向前走，把機制盡量做到公平：一方面要重建，另一方面又要保障市民。

代理主席：發言時限到了。

代理主席：是否有其他議員想發言？

(沒有其他議員表示想發言)

發展局局長：代理主席，我非常多謝各位發言的議員，就這項富爭議性的議題說出了大家的看法。我在剛才很長的發言中，已就6位提出修訂

的議員的發言內容作出回應，所以我現在重點回應其他議員提出的看法。

(主席恢復主持會議)

既然謝議員是最後一位發言的議員，我便由他的發言開始說起。首先，謝議員非常勤力，看了我們在審議階段的討論及現行條例。我不知道這件事是否開了一個“Pandora's box”，即使是這樣，我們仍會以很務實的態度來應付的。但是，如果由於此討論而導致一些我們一直很尊重和信服的機構或專業人士受到負面影響或批評，這是最不願見到的。例如當年很認真審議這項決議案，並將其訂立的每一位立法會議員或臨時立法會議員；例如在十多年來很努力為我們這項條例把關的土地審裁處(“土審處”)的審裁官，以及協助審裁官的專業測量師；又例如曾經多番在2006年、2008年、2009年，以至最近為立法會審議此事的香港測量師學會(“測量師學會”)的各位測量師成員，因為有一位測量師成員潘博士曾去信立法會，說他在出席討論時，竟然有些人批評測量師有太多既得利益、有生意做，所以立場不公正。這些皆是我不樂意見到的，反而謝議員所說的“Pandora's box”，如果是打開了，也沒辦法，我們亦要認真、務實地處理。

這項條例已實施了十多年，透過條例當時的目的、精神及保障，以至我剛才說土審處的把關，我們真的至今天為止也看不到多位議員說的所謂很嚴重的錯失，但在調解方面，我們能否按着現時最新的看法，尤其有關業主與業主之間的土地樓房爭議，我們可否採用一個不是如此具抗爭性的形式來處理，我們是很樂意跟進的。

謝議員其中提及最重要的一項條文，這當然是第4(2)條，即究竟土審處在聆訊後，要基於信納甚麼原因才可以批准申請：第一，是地段上的現有發展的齡期及其維修狀況；第二，是多數份數擁有人(即作為申請者)已採取合理步驟以獲取該地段內的所有不分割份數，而此步驟亦包括以公平及合理的條件，商議購買該名少數份數擁有人所擁有的不分割份數。謝議員所說是正確的，第4(2)(a)(ii)條訂明，如果有訂定一些規例(regulation)的話，土審處當然亦會予以考慮，但很多參與立法的議員亦知道，很多時候，主體法例會賦予有關當局制定規例的權力，不過，是否行使這權力，往往要看實際情況。既然土審處在過去十多年的把關工作中，以及在演繹何謂公平、合理和採取合理步驟方面，均做得很好，我們實在不曾透過啟動第12條來訂立規例，這是我可以在此證實的。

或許容許我首先回應數位議員再次反覆提及這項工作儼如強搶或影響私有產權。我明白，今天提到任何與地產發展有關的工作時，基於社會對於香港地產界的公眾形象，我或特區政府的工作會有點逆水行舟，我們要用很大的努力向大家證明，我們是為了廣大市民的利益，亦是為了維護小業主的權益而進行這項工作。

所以，首先容許我重申，這次討論這項《公告》的核心問題，並不是政府利誘發展商進行重建(我聽到有位議員說，我們這項條例是要利誘發展商進行重建)，亦不是把利益轉移予發展商，更不是漠視私有產權。然而，我必須指出，正如我剛才很長的發言，這所謂的私有產權並非絕對個人擁有的私有產權，這涉及一個不分割份數，是業主共同擁有的產權，他們因而要共同處理該產權，然後達致最理想的共同利益。我們訂定的法例，是以一個法律框架來幫助這些擁有共同產權的人達致共同的利益，以及共同解決他們的問題。

所以，就着甘乃威議員、湯家驊議員或馮檢基議員的發言，我覺得馮議員是相對較率直，亦是我較可以接受的，因為他是很有原則的。其實，我在開初發言時舉了一個有關珍貴手表的例子，如果我沒記錯的話，這例子是來自馮議員的。我亦不會幻想馮議員會支持這類條例，因為他是很有原則的，總之，有些東西如果是我們擁有的，別人便不可奪去，不管是屬於多數份數或少數份數，他對於人的生活質素的追求或價值觀很有原則，這是我尊重的。反觀湯家驊議員問為何在這事情上，我們要少數服從多數？很多時候，我們正要保護少數。他似乎有點誤會了我剛才所說這件事的核心問題，在這件事上，我們其實亦尊重所有個別的小業主，不過，在某一件事上，他們的共同看法是傾向大多數小業主有一個看法，而小部分小業主則有另一個看法而已。

數位議員亦提到關於《基本法》的問題。很多謝謝議員，其實，當初在審議這項決議案時，他是有提及決議案跟人權法的關係的。當時，政府當局亦曾作解說，以至《基本法》第六條或第一百零五條……土審處處理的其中一個個案(其實是指金國大廈的個案)亦有就此事作出裁決。裁決的判詞很詳細，因為今天時間有限不能詳述，但它基本上是說，無論是《基本法》第六條或是第一百零五條，均有兩個很重要的詞，就是“依法”。既然有《土地(為重新發展而強制售賣)條例》訂明保障的方法，所以要依法進行。同樣地，如果由政府當局來褫奪私有產權，我們也是依法進行，是依照我們的《收回土地條例》，為了公眾利益而做。

有些人問究竟我們還有沒有其他意圖而要降低門檻？我們的底線是甚麼呢？降至八成之後，是否要降至七成、至六成或五成呢？我可以跟大家說，恐怕再也找不到有那位負責官員是有膽識沖擊這項條例的了。我必須指出，當天(即1998年)審議條例草案時，其實是有另一個百分比的，當時曾提出75%。因為考慮到香港有很多舊樓宇——我們小時候也居住在這些樓宇，在一個地鋪上面有3層，所以是有4個不可分割的業權——當時曾提出75%會比較理想，但經過一番討論後，考慮到這些是很敏感的課題，75%也可能偏低。雖然大家剛才亦曾舉例，指我們跟數個亞洲城市比較，我們百分比仍然是高的，即使降至80%，而且還要是適用於50年樓齡的話，我們是偏高的。不過，我深信真的要有很大的勇氣和理據，才能再把這門檻降至80%以下。

梁議員要求我重申或解說一下土審處在把關方面的工作。我剛才也說，如果有任何朋友看過土審處就個案所作出的判詞，也會深深感受到它的態度是認真和嚴謹。所以，李慧琼議員及其他議員看過後也會明白，很多時候，土審處是獨立地看的，它亦不一定信服了申請人提交的報告便算，它一定會參考土審處自己的專業測量師的意見，甚至會進行實地考察。我們從一些個案中可看到，土審處並沒完全接納申請人提交的資料。

有關兩項重要的把關條件(即樓齡和維修狀況)，自從那次我在議案辯論中指出，當我們有機會重新看這項主體法案時，我是很樂意……有些議員擔心，正如劉健儀議員擔心“樓齡或維修狀況”會否不夠穩陣，雖然劉議員剛才亦指出，土審處過去曾處理的這麼多個案其實都是以樓宇狀況來做的。我又看到原來土審處有一個個案曾演繹這個“或”字有甚麼好處。它指出，“樓齡或維修狀況”的好處在於它可以考慮任何一個因素，又可以兩個一起考慮，但它傾向樓宇狀況是較重要的因素。所以它舉了一個例子，如果有一幢樓宇的樓齡不高，但很不幸發生了大火災，導致樓宇遭受嚴重破損，令它認為該樓宇無法再予維修，在這情況下，它便可單單站在一隻腳，即以維修狀況來批准這個個案。

主席，你亦可能有留意到(因為我那封信亦有發送給主席)，我們今次的說法不是簡單把“或”變成“和”，而是我們會考慮把維修狀況變成前設條件(prerequisite)，使土審處能更讓大家知道維修狀況才是最重要的，從而令大家更安心。因為樓齡真的不可完全決定樓宇是否要重建，如果樓宇保養得宜，其壽命是可以延長的。

此外，在舊樓中亦有一批是我們很愛護的文物建築。對於這些建築物，我們差不多不會考慮其經濟壽命，有時候甚至會不惜工本也要保護

和保育這些建築物。例如我們稍後會提交建議予發展事務委員會，接着是財務委員會，申請2億元來修復和保育美荷樓，它是香港第一個公共屋邨大樓，有些人說把它清拆重建可能較2億元還要便宜，但為了進行文物保育工作，這項經濟投入是有需要的。

關於要符合的第二個條件，便是公平和合理。公平和合理包括兩方面，第一是步驟要合理，即多數份數擁有人採取了合理的步驟，以獲取地段上的少數份數擁有人的不分割份數，而條例內載於括弧內的條文亦訂明，這種所謂的合理性包括以公平和合理的條件，商議購買該名少數份數擁有人所擁有的不分割份數。

所以，這亦給予我們一個契機，正如我剛才在首次發言時介紹了我們跟進工作中的調解機制，例如梁家騷議員提出調解機制運作時，可以增加多些可能性，除現金之外，可以考慮其他可能性。當然，經過調解機制後如果個案仍然不能調解，到了土審處，土審處亦要知道個案在調解時雙方是否真心誠意參與調解，如果不是，這當然會影響它對這事件的看法。

換言之，我們現時的想法是，在調解過程中，調解員可以透過溝通，探索各方所需和所能付出的，例如除了單位價值外，還有沒有其他可行的考慮，例如“樓換樓”、“鋪換鋪”，又或其他的補助方式，例如協助業主在同區租用或購買同類型的商用或住宅單位以符合業主的要求。在調解員協助下，各方可以提出各項顧及各方需要的方案，這些方案可以超出在條例下賦予法庭的能力，因而只可透過各方協議產生。希望這一點可回應梁議員，因為梁議員是很務實的，他說他不一定要硬性要求每個個案也要“樓換樓”，也要看看其可能性。

說到可能性，我必須談談土審處批出強制售賣令後，如何處理公開拍賣的底價，或如何處理整個估價的問題。在這件事情裏，我深深感受到會計師和建築師比較理解香港地產發展的經濟學，他們較有一個增值的概念。其實，多數份數擁有人作為申請人每次向土審處提出申請時，均要提交一個就近期(即過去3個月)的情況而評估的現用途價值(existing use value)。這個現用途價值是很重要的，第一是讓土審處決定申請的合理性，第二是將來攤分款額時，便是以這個現有價值作為基準來進行的。

但是，到真的批出底價時，還有一個重建價值。大家不要忘記，市區重建局(“市建局”)作出賠償時，亦沒有這個重建價值的。市建局是賠償7年樓齡的，所以石禮謙議員長期做土地發展公司便會明白，在這項

條例下取得的補償可能會較市建局多，至於賠償的多寡就要視乎我剛才所說的土地經濟學，究竟這地段還有多少發展潛力？有多少增值潛力？這個發展潛力和增值潛力不外乎來自這地段的地積比率，即分區計劃大綱圖預計讓它興建的比率，以及它的位置。有些議員亦知道，位置對香港的地產是很重要的，人們常說“location, location, location”。所以，為何香港島有那麼多個案發生？大家是很容易理解的，尤其如果是連同地契一併來看便更明白這個現象，因為香港島很多地契是沒限制的(unrestricted lease)，所以不存在要補地價的問題。

我本來對同事說，我今天盡量不會提及個案，因為但凡說到個案，一方面可能會令某些人感到不太舒服，另一方面亦可能會令人覺得我是想以個案來加強我的說服力，但因為有數位議員也問及一些個案，所以我不能不作出回應。

第一，在過去的重建項目中，有兩個最成功的個案是常被人提及的，一個是寶翠園，另一個是大坑的麗星樓，即是今天快將開盤出售的上林。兩個個案能做得成功，並不是因為何秀蘭議員所說的集體談判機制。雖然這兩個個案可能有進行集體談判，但它們成功的最大原因，是我剛才所說的發展潛力，即是土地經濟學。寶翠園當時現樓的地積比率是少於一倍的，根據當時的發展藍圖，寶翠園可以容許的地積比率是八倍，所以它不但可以“樓換樓”，甚至是“一間樓換兩間樓”，它亦是可以用“計得掂”的發展項目。

至於麗星樓的地積比率的增加其實沒有這麼大，只是由二點七倍增加至四點九九九倍。大家知道麗星樓位處大坑，有海景，靠側一點可以說是位處渣甸山的地域，因為有這種發展潛力，才可令多數份數擁有人或後期的發展商提出這樣優厚的條件。事實上，當時麗星樓的拍賣價是17.1億元，相對於當時麗星樓的舊樓只值3.9億元，所以是這個比例令它可以有這樣優厚的賠償或業主參與的計劃。這些條件並非從天掉下來的，所以我們不能硬性寫進條例中或寫在門檻內，或寫進土審處批出的條件中，因為有些情形是根本做不到的。如果寫進去會有甚麼後果呢？便是沒有事情可以發生，因為發展商根本看不到如何可以在符合這麼多條件後，再入場興建這個發展項目。我們要問，最終受損的是甚麼人？便是仍然住在這些舊樓的小業主。

至於有數位議員皆挑戰我們說，北角的個案呎價要三千多元，有沒有弄錯？並指這個新個案發生於今年年初，肯定有問題。其實，我們的同事已反覆翻查資料，亦曾回答這個問題。這個位於繼園上里的個案，重建前的面積，即現在用途的面積大概是10萬平方呎，考慮了重建發展

價值後的拍賣成交價是7.9億元，即使以一個很簡單的平均呎價計算，即是不考慮是商舖或住宅樓層，平均呎價是7,000元。但是，當天小業主於土審處實際獲得1萬元。這1萬元是這樣計算的，這位小業主當時不肯把業權賣給大多數份數擁有人，他持有一個樓上單位，面積551平方呎，有關地段的強制拍賣成交價，正如我剛才說，是7.9億元，而這個551平方呎的單位的現用途價值約佔整座大廈的現用途價值的0.791%——對不起，我不可以即時說出，應是多少百分比或應是千分之多少，是0.791%——即不足1%。單位業主最後獲得的拍賣收益是556萬元，每平方呎呎價是超過1萬元，這些便是議員要求知道的資料。

其實，我們除了處理有關調解機制的工作外，在我給予議員的信中，我亦提到另一點我們會接着做的，我覺得在這件事上我們要做得好的話，最終是要提高業主對自身權益的認知。正如涂議員所說，業主要齊心。我記得他在電台節目中說過，業主不用擔憂，只要有兩成多業主能齊心，便可以做得好一點，便可增加他們的議價能力。事實上，就近日所見，除了由一間公司或發展商進行的併合式收購外，亦出現了一種聯合售賣模式，即是在地段上的業主自己聯合達至八成多業權後，他們自己進行拍賣，當然，他們可能要委託專業公司進行，例如已廣為報道的九龍啟德區或叫作啟德大廈便進行了聯合拍賣，但因價錢不好，八成多的業主表示不售賣了，要看看情況怎樣。

所以，我們會跟進這方面的工作，聯同香港房屋協會（“房協”）、測量師學會，協助業主提高其認知。在這個過程中，如果要做其他的工作，例如教導業主甚麼事情是他們可以自己參與，或可找專業人士入場幫忙，如果他們希望我們在測量師學會或房協方面扮演較積極的角色，甚至正如梁君彥議員所說，我們應該加大宣傳力度，每次有拍賣，由拍賣行或測量師加大宣傳，以提高競爭，這方面我們是很樂意做的。實際上，我做了數年社會福利署（“社署”）署長，我學懂了一個字——張國柱議員可能也有份教我的——叫作充權（empowerment），現在是時候為香港的小業主充權。希望於這個法律框架下，我們的小業主能獲得最好的方案，除了改善他們的生活環境外，也可以於其他方面為他們的資產增值。

接着，有數個比較零碎的問題，我覺得有需要回應，因為今次的討論就工廈方面大體上沒有作深入討論，亦因為很多人支持，所以即使有些人認為要廢除《公告》，亦不是要廢除整個《公告》，而是保留工廈的部分。工廈屬於行政長官的施政報告中活化工廈的一環。我亦曾反覆說，重建並不是活化工廈最重要的一環，活化工廈最重要的，是整幢改裝。因為工廈的樓齡不高，建築狀況相當好，所以我們在重建方面所提

供的誘因，是不及改裝方面的誘因這樣高。我最近收到的反應很多皆是蠢蠢欲動要進行整幢工廈的改裝，不過，有些地方為了規劃的得益，重建亦是一個好方法，讓我們可以改善該區的環境。在重建的過程中，甚至在改裝的過程中，無可否認一些現有租客可能會受到影響，但如果我們相信市場供求的話，這個問題應該是很短暫的，或很快會消失，因為實在有很多可以改裝的工廈，亦有很多繼續維持不改裝的工廈，所以如果受到工業用途改變而有需要搬遷的租客，他們可以搬到其他工廈；如果是為了創意文化藝術的用途而要搬遷，他們可以搬進其他已改裝的工廈。

我每個月均有留意差餉物業估價署給我關於工廈的租金和售價資料，我沒有見到議員剛才所說出現了六成的升幅，並沒有這回事，升幅是非常輕微的。但是，我已公開說過，既然活化工廈是發展局推動的政策，我們很有誠意希望為文化藝術界做額外的工作，例如呼籲將會改裝整幢工廈的業主可否以優惠價幫助文化創意藝術。我亦主動邀請香港藝術發展局參觀一間已改裝的工廈，讓它考慮可否擔當中介人的角色，協助香港的文化藝術及創意工作者好好地利用已活化的工廈，正如很多議員提出，活化工廈的其中一個目的，便是協助香港的6個優勢產業，包括有關文化藝術的創意產業。

此外，甘議員特別提出，究竟永利街的保育與這項條例有否矛盾，我剛才其實已解釋過是沒有矛盾的，舊樓也有很多種類，有些舊樓因日久失修，但並沒有歷史及文化價值，我們只有採取重建，但如果是值得保育的項目，我們現時很重視保育工作，所以基本上是不存在矛盾的。

最後，我想說的是，有些報章報道——一兩位議員剛才亦有轉述這些報道——在芸芸修訂中，我似乎覺得延遲1年並沒問題。我在剛才的發言中其實已表示，我不願意接受這項修訂，因為議而不決便會決而不行。決議案今天如果獲通過，我覺得應該是時候加以實行，因這討論由2006年便已開始，我亦轉述了小業主在過去兩年(其實並不是最近，而是過去兩年)不斷寫信表示他們聽說政府會做，而他們的情況是如此這般，並詢問是否可以早點落實，以改善他們的生活環境。此外，有關我剛才提到的工作，無論是籌備調解機制，這將要配合黃仁龍司長正在進行的調解工作報告書，以至我與房協及測量師學會進行有關幫助業主增加認知的工作，與《公告》生效日期其實是沒有任何違背的。反之，有了取得舊樓八成以上業權便可申請這個框架，往往有助於調解的成效，亦可讓業主知道，如果他們想我們幫助他們增權，即所謂業主參與，八成已可令業主參與工作了。

最後，好像是甘議員問，究竟我現時的心中在想甚麼？除了想吃飯外，(眾笑)我其實真的有些東西想跟大家說的。我做這項工作或做其他工作，基本上有3個理念。第一，行政長官於這一屆政府成立發展局，以前是沒有發展局的。成立發展局的其中一個目的，是要落實和體現他的進步發展觀。我亦不斷在演繹這個進步發展觀是甚麼意思，即如何在保育與發展之間取得平衡，既要兼顧香港經濟的增長，亦要兼顧市民對優質生活的訴求、市民對歷史的掛念、市民對其他很多非物質文化的體會，所以這是第一個基本理念，在我的日常工作體現行政長官的進步發展觀。第二，是一個關愛的社會，所以議員應該感受到我經常喜歡提到我作為社署署長的數年所得到的一些看法，因為這項工作令我深深感受到，做任何工作如果皆以關懷為出發點，便是最能對得起自己，是所謂問心無愧。第三，是我想香港700萬的市民皆希望我們做實事，所以，建立一個和諧社會，提供一個好環境讓我們做實事，亦是我的基本理念。多謝主席。

主席：何俊仁議員，你現在可以再次發言。

何俊仁議員：主席，我聆聽了七個多小時的辯論發言，發覺很多同事的發言真的未能對焦地解決我們提出的反對理由。這也是沒辦法的，因為很多同事均是照着稿子發言，也不一定全部聆聽了我們較早發言時，解釋為何要提出修訂或廢除《公告》，或延遲《公告》生效日期等的議案。

我稍後也要指出，即使是局長的發言，也並非完全能夠回應我們提出的問題，我稍後會逐點講述。

我首先談一談理念的問題，雖然局長現在暫時離席，但我希望她也會聽到。讓我先談《基本法》及私產的概念。對我而言，我當然不認為土地產權是完全不可以透過公權的行使來徵用，或以強制措施要求出售等。這權利並非絕對的權利，它有時候是可以限制或削弱的，只要當中有合理的賠償，有公眾利益的考慮，這便不會構成問題。但是，在局長剛才提到私有產權的時候，她特別提出一點，就是這種產權不等於實物，例如古董、手表，因為這種產權是共同擁有的不可分割業權份數。她可能對土地法律只是一知半解。在香港的土地法律中，尤其是分層出售樓宇的概念是很清晰的，任何人購買一個樓宇單位時，不單是購買了該單位，還有一個地權，這是很清晰的。

香港早年最先發展高層大廈，然後將單位分層出售和制訂相關契約，其實這做法香港是最先進的。我聽過很多教授、律師也指出，香港發展分層出售樓宇的概念是最創新的，甚至英國也是跟隨香港的做法。業主所購入的，是不可分割的地權，還加上一點是局長剛才沒提及的——正正因為她沒有提及，所以她不知道私有產權的重要性——就是業主有全權及排他性的權利享用、管佔、居住某個指定單位，在契約上常用的英文字眼是，“right to exclusive use, occupation and enjoyment of a unit”，這是最重要的，因為它令到產權不單是一個共同擁有的產權，這點正好很清晰地界定了這種權利，是一個人、一個業主個人擁有的。

所以，如果剛才局長是基於共同擁有產權的觀念，便認為可以單憑多數人的投票，輕易地強制他人出售業權，這個觀念基本上是錯誤的。很可惜，局長現時不在席，她聽得不清楚。如果這個概念基本上是錯誤的，整項法規的設計便可能要重新構思，因為局長要記着，當某項法例是很清楚地能夠強制拍賣（“強拍”），能夠干擾他人私有產權的行使時，所使用的尺度便會完全不同，其出發點和其認為合適的門檻，可能是完全不同的。

我再舉一個例子，如果純粹是共同擁有一個物業，而沒有我剛才所指的單獨及排他性地佔用一個單位的權利，我們是有其他法例來處理的，即《分劃條例》(Partition Ordinance)(香港法例第352章)。例如，有一個物業是由兩三個人共同擁有的，有關人士可以向法庭申請將物業分開，訂明誰佔用哪些部分，又或可要求有關人士進行拍賣。在這情況下，連八成、九成的門檻也是沒有的，只要是其中一名業主，並認為應該進行拍賣便可，原因可能是物業的權益太多，很難分享。這點分別是很重要的。

因此，我要強調一點，如果局長是基於一個錯誤的理解，而認為使用這樣的設計便可以處理問題，甚至可以干預、介入他人產權的享用，那麼，對不起，整個政策的觀念是錯誤了。

局長今天再沒有時間回應了，而我相信她也不會再作考慮，不過，今天記錄在案的是她的法律觀點錯誤，這是第一點。

第二點，對於主體法例原來所訂的九成強拍門檻，我仍是可以接受的。我也認同在某些情況下，未必能夠集齊所有業權份數。如果只欠很小部分的業權份數，並且能夠符合其他的要求，我認為這是足以解釋和支持按此機制強行令一些業主將其業權和其他業主的業權一同出售，促

成重建。但是，我認為這個份數是有限制的，現時的10%是我們可以接受的範圍，要將門檻降低，便一定要有足夠的理由，再加上一套讓我們認為是足夠和完備的機制，尤其是這條例已實施了12年，我們必須詳細作出檢視、檢討和研究，以改善相關的機制，才會開始考慮是否有必要降低強拍的門檻。今天的建議，對不起，是絕對不成熟的。

在回應方面，我首先談一談，剛才謝偉俊議員問我為何用上“可耻”如此強烈的字眼譴責臨時立法會。其實，我不是針對該項法例，正如我剛才所說，我並非不能接受現行的法例。我最覺得反感的是，當局為何訂立一項條文，容許行政長官會同行政會議以公告的形式，改變法例之中最重要的一項政策，將強拍門檻由九成降至八成——這是推卸責任的做法。如果要更改，不打緊，當局可以每次也向立法會提出修訂條例草案，經過三讀，經過本會投票，最少我們不用進行分組表決。所以，我認為這是不負責任的做法。

我也想跟同事說，以往我看過有些法例經常……也許不是經常，而是不時授權政府以附屬法例的形式修改主體法例內的條文，我每次看到也非常反感。我要跟政府律師說的第一件事情，便是怎麼可以草擬這些條例出來？這是甚麼樣的法律政策？這是違反基本法治原則的政策。如果是主體條文，便要經過立法會三讀通過。當然，對於一些較為技術性的條文，政府有時候會以附屬法例的形式修改，我是可以接受的，但現在這建議涉及主體法例，是重要的政策。

第三點，局長說此建議已醞釀了很多年，由2006年討論至現在，但第一，她提出來是否曾經真的認真地進行檢討？是否真的聽到很多經歷過痛苦強拍過程的人的經驗？她有否研究和檢視整個情況，然後想一想可否改善現時的機制？有否做到這些呢？我曾經提及一個情況，局長至今仍沒有回應，便是拍賣機制失靈；主席，在21宗強拍中，竟然有17宗是沒有競投的，這怎可說是拍賣呢？局長是沒有就此作出回應的。拍賣機制為何會失調呢？最低限度，我是下過工夫，問過很多人，他們向我解釋，因為沒有人會跟取得九成業權的地產商競投，便是這麼簡單。

從這些問題可見，政府根本沒有想過有否辦法可以作出改善。舉例而言，我也曾經提過，例如以公開招標形式是否更適合呢？這個方法最低限度不會較現在的強拍更差，因為現在大部分個案均是以底價來收購餘下10%的業權。當然，我們還有很多建議已在剛才的辯論中提了出來，例如司法程序中一些不對等的情況，大家也知道，小業主要面對訟費的壓力，這裏有否改善之處呢？例如為何現時只集中在一些地價高昂的地區進行重建呢？這是否符合我們現行舊區重建的目標呢？又例如

合作的模式，很多同事剛才也說很渴望能夠有一些機制，幫助小業主一起參與重建，“樓換樓”只是其中一種模式。其實，土地發展公司以往曾經採用一種讓小業主加入的模式，即以小學主的樓宇價格作為股本，然後成立一間發展公司收購整個發展項目，個別小業主便可按其股本佔公司資本的百分比參與投資。這模式是完全可以研究的，但我們現時沒有甚麼機制可以讓小業主作出這樣的考慮。我們在審議《公告》期間，曾經提出當局可否考慮讓一些非牟利公司介入，局長當時劈頭便說，我們不會提供助力，我們的市區重建局或房屋協會是不會介入這些事情，這些是私人的發展，這些是私人圖利的事情。當時，她說是圖利，是可以賺取金錢的事情，所以不會介入。但是，當我們說不公平的時候，她卻說這並非只是圖利，而是幫助小業主改善生活。因此，我經常說，是有很多把尺，有很多個天秤來衡量這件事情正確與否。正正是這樣，我們有這麼多爭議，因為我們覺得最大的問題是缺乏一個認真嚴肅的檢討，缺乏一個我們真的有決心去完善的機制。我們認為必須有了這些，然後才考慮降低門檻。

還有一點，局長輕輕帶過地說，現時市區重建策略的檢討與此事無關。主席，並非所有事情也有關係，但肯定很多事情也有關係的，例如很多地區將來的發展規劃如何、發展參數如何、將來如何限制屏風樓、“發水樓”等，這些又怎會沒有關係呢？倘若我們考慮降低門檻，便會很快釋放——是“釋放”這個詞——這些舊樓出來給發展商圖利、重建，正正便是這個時候，我們須盡早完成檢討，以配合這些接踵而來的大量發展，所以怎可以說是沒有關係呢？局長只是輕輕帶過，這是否一個我們可以接受的答案呢？

我們還提出了很多修訂建議，涂謹申稍後會繼續說下去，例如關於維修狀態的；在業權方面，我們提到不單要八成業權，還要價值的八成，是一個雙軌限制和門檻。這不是說擁有鋪位的業主便有決定權，而是讓他有一個否決權。

代理主席，最後，我想說一說，剛才……對不起，主席(眾笑)——七個多小時後，難免會是這樣的了——局長以紀曉嵐和乾隆皇帝的故事說出她的心情。當然，她代入了當乾隆皇帝，聽到一個這麼聰明的權臣紀曉嵐說一些中聽的話，當然會令她比較舒服，甚至說到“問心無愧”，但問題是，我剛才提了這麼多問題，如果局長有眼看、有耳聽，沒有偏看、沒有偏聽，她會知道問題是存在的，很多問題是沒有解決的。因此，她的心是否覺得有所安呢？這樣降低了門檻，她是否只覺得有些小業主會很高興？但是，她是否不知道有更多小業主被剝削呢？

主席：涂謹申議員，你現在可以再次發言。

涂謹申議員：主席，我今天剛剛看到一則報道，是關於恒基主席李兆基先生昨天接受訪問，這是《明報》的報道。他第一次開腔，說要支持降低門檻。我較早前已經告訴大家，李先生於2009年11月18日，在數份報章中已經說過他會花一百多億元來收購舊樓，當時是這項法例在1月推出前的兩個月。

他昨天說，不少樓齡50年的樓宇已經很殘舊，差不多要倒塌了，居住在危樓裏的人連睡覺也睡得不安樂，因此，重建舊樓，對社會是很有用的。他說八成業主想賣樓，不准他們賣樓，便等於不讓地球轉動。他繼而再作出分析，說現時收購重建的呎價是4,000元至6,000元，而一個舊樓單位的價格，可以在天水圍購買兩個新單位。李先生十分清楚市況、路數對樓市價格也非常清楚，他清楚知道大家的單位在強制拍賣（“強拍”）後，或當大家接受了4,000元至6,000元的收購呎價，是不能在市區買到相等平方呎的單位的。因此，大家便要到天水圍購入兩個新單位了。

湯家驊議員剛才引述，有些業主想繼續住在“好好地”的樓宇內。雖然經過一段時間後，這些樓宇有可能要進行一些維修，但有關業主並不想收取了李先生4,000元至6,000元的收購呎價，而要到天水圍購買兩個新單位。他們有他們的社區網絡，他們的一切也在市區裏，為何你一定要強行沒收他們的單位，要他們到天水圍購買兩個新單位呢？

主席，如果樓齡50年的樓宇是很殘舊、差不多要倒塌的，我也說過，這是涉及公共利益的，因為那樓宇是差不多要倒塌的了。可是，在過去十多年，進行過強拍的，是否那些差不多快要倒塌的樓宇呢？那些是位處於黃金地的黃金屋，而不是差不多要倒塌的樓宇。兩年前才完成維修的希雲街舊樓，是差不多要倒塌的樓宇嗎？對的，舊樓的樓齡可能已經二十多年，花600萬元來作維修，樓價便會升值500萬元，這有何稀奇呢？然而，這些樓宇卻並非差不多要倒塌的。局長說我們可以在前設部分寫上那幢樓宇的維修狀況（我不知道她會否寫上那幢樓宇差不多要倒塌），誰料她後來卻說不是這樣，差不多要倒塌的樓宇不是如此解決的。但是，李兆基卻說那些樓宇差不多要倒塌了，現時的情況卻是，根本上並非差不多要倒塌的樓宇全部都要處理了。

主席，我們提議以“樓換樓”，局長說，如果這樣寫，便沒有事情可以發生的了。她還說，麗星樓是一個罕有的例子。我可以告訴大家，這

裏的邏輯有兩個：第一，不這樣寫法例的話，那些可以“樓換樓”的樓宇業主便沒希望的了。我們有些地方的地積比率確實是可以“樓換樓”的，可是，不這樣寫進去便甚麼也沒有的了。你可以說，不一定沒有的，或許她會用以“樓換樓”來跟你們討論的。如果是這樣寫明的，便即是當局會分階段地進行，先處理那些地積比率足夠，又是很殘舊的樓宇；然後發覺不要繼續這樣做了，那些樓宇已全部處理了，已沒有了，屆時再把門檻降低，修改主體法例，再完成全面地檢討市區的重建策略。在這情況下，大家便會感到服氣。

主席，有些同事問我為何要求延遲1年？剛才也聽到了很多議員(包括並非提出修訂的6位議員)均提出了很多理由，指出原本強拍的條例千瘡百孔，所以，為何不可以延遲1年來進行檢討呢？為何不可以延遲1年，加入謝偉俊所說的第4(1)(a)及4(1)(b)條呢？這是可以做得到的。

局長的承諾是甚麼？有些人說局長承諾了會作出檢討，大家看清楚她給我們的書面答覆。她說，如果實行了，累積了一定的案例，便會進行檢討。要累積甚麼案例呢？便是累積了很多樓宇的業主的個案，就是當他們有店鋪的，將來逐一被玩弄、其物業被吞噬時，那些便會成為案例了。在這些個案中，接着還有可能加入了地積，更改那處的發展藍圖，全部用來興建“屏風樓”，又或是不興建，空置着用來炒賣，因為發展商手上持有圖則。更改了，也不能追究他們，這是現時法例所容許的。局長說累積了很多很可憐的苦主後，便會修改法例，這是讓誰得益呢？這造成了多少既定事實呢？

主席，我很生氣，但我不會讓感情蓋過我的理性。我現時說的每句話均是理性地說出來的。我和何俊仁議員指出，局長連基本的undivided shares(不可分業權)也不懂，是還有後面部分的，那是甚麼？便是獨佔一幢樓宇的權益，這也是《基本法》所保障的權益。我們不是說樓宇內5個人購買六合彩，也不是說5個人購買一隻手表，不是那個情況，甚至不是5個人合購一幅甚麼也沒有的土地。如果5個人合購一幅土地，何俊仁議員已經說了——引用Partition Ordinance，便已經可以強拍、已經會被拿去拍賣、已經可以分地、劃地的了，沒有需要門檻，甚麼九成、八成也不用談了。

幸好我們的局長發言，她不發言，我們也不知道她是錯的，我們也不知道她對基本法例的瞭解也錯漏百出，那真的是糟透了，“老兄”。不重新檢討的話，我們怎能把如此的規例加進法例中呢？支持局長的議員、懂得一點法律的同事，在議事廳外回應記者，說他們支持局長，回應記者時說支持。何俊仁議員剛才與我說的，是否顯示出局長犯了基本

的錯誤？這裏存在着基本的錯誤，黃仁龍司長明天可以跟我對辯，我願意奉陪。這裏涉及基本上的錯誤。

主席，局長說如果在修訂中加入“可能倒塌”、“有危險”或“接到任何一項命令”，這樣會更危險。主席，如果我反過來說，你便知道何謂離譜了。如果樓宇的某一扇窗戶有危險亦可被發出命令(這是屋宇署署長說的，連一扇窗戶有危險也可以把樓宇拆卸的)，這樓宇的狀態是否李兆基所說的“差不多要倒塌”？如果不是“差不多要倒塌”，為何迫業主到天水圍買兩層新樓呢？

主席，局長說，“很奇怪，涂議員為何主張讓地鋪有更大的否決權呢？這是沒有理由的，大家的地權權益是一樣的。”對了，我現在明白局長所不理解之處。因為她的心中只想到undivided shares，卻沒想到獨佔鋪位和獨佔五樓的分別。她只想到獨佔鋪位和獨佔五樓便是在攤分金錢方面有所分別。然而，獨佔鋪位其實可以長遠獨佔鋪位，與長遠獨佔五樓有極大的分別。一個鋪位是十分值錢，如果整幢樓宇不幸倒塌了，鋪主便糟糕了，為甚麼？大家也是佔六分之一業權的，但鋪主卻會即時損失數百萬元。假設鋪位市值1,000萬元，樓上單位市值100萬元，樓宇倒塌後便等於甚麼也沒有了，還獨佔甚麼呢？地下已不屬於地鋪的業主，他不可以獨佔鋪位，於是他便即時損失800萬元，樓上則即時多了百多萬元，這便是整幢樓宇倒塌，連鋪位也倒塌了的情況。

但是，如果該幢樓宇仍然存在，我們為何要尊重該鋪位的業主，讓他可有更多say呢？原因是我們不可以……鋪位業主當然會費盡九牛二虎之力令它不倒塌，因為樓宇一旦倒塌，他便會損失很多錢。為此，他會買下重保險，他亦會因此很有興趣和決心進行維修。然而，現時的制度是，只要維修樓上便可以了，這便是非常簡單的。收購者買了樓上，那麼便大件事了，他一定不會進行維修，如果樓下鋪主又沒有say，那麼，死定了，樓宇一定會被收購者強拍！

其實，林太曾任社署署長，她最近舉了一個例子。原來她當社署署長時，由於宅心仁厚，所以曾到訪金國大廈，看到很多露宿者、吸毒者等，覺得非常感動。讓我告訴各位，在保安界，這事件是眾所周知的，當時是有人購入樓上所有單位，然後找黑社會份子當管理員，為甚麼？因為他們要令住在該大廈的業主和租客崩潰、永無寧日。數年來，警察天天要到該處，在隔壁的茶餐廳吃東西，為甚麼？是誰容許他們佔據這些單位和鋪位的？還讓他們當上了管理員呢？

我不會懷疑林太的用心，但她對基本的法律理解錯誤，對事情的理解又錯誤。她看到樓宇內有吸毒者，便以為管理失敗，其實是因為有人希望該處管理失敗，希望業主盡快把單位賣給他。

主席，局長說收到很多信件，信中人表示已經等待了很長時間，擔心家毀人亡。我的答案是，局長亦曾說過，強拍根本不是處理這類危險樓宇的辦法，而她是要求把樓宇維修。

局長接着又表示，延後1年會有相當大問題，因為很多人在這段時間已經買樓或把樓宇出讓等，也有人打算收購。主席、各位同事，凡一項附屬法例被修訂，即使表決時要分組點票，是一定可以通過的嗎？一定沒有進一步修訂的嗎？一定沒有修改的嗎？一定沒有延期的嗎？任何人買樓，我不知他是否李兆基，又或出讓的人是誰，他們皆有一定的風險，主體法例的檢討既然未完成，等候市區重建的大策略出爐需時1年，這些便是他們要承擔的風險。買樓沒有風險的嗎？不是的。怎可以說有人已預計法例可以通過的？法例不能通過便不能交差的？局長不能向誰交差呢？

主席，綜合而言，這項法例在實踐上要涉及強大的公眾利益，才能令人信服，如果現時這樣通過……我就兩方面衡量過，我不會說，由於把業權百分比由九成降低至八成，並沒有一名原本很慘，非常希望單位被收購的業主因此而得益——我不會這樣說。不過，我確實曾就兩方面作過衡量，坦白說，我為何這樣做？因為我的理性要我就兩方面作衡量，我要衡量究竟受苦的人多還是得益的人多？如果得益的遠遠比受苦的多，我會咬緊牙關支持此項法例，我會和局長一起抗辯。但是，依我的評估，絕對不是這樣，有很多人，尤其是第一類，即那6 000幢樓宇內最後一位擁有業權的小鋪主便是等待着被人欺壓了。局長說業權人聯合起來，有約20%的業主便可以討價還價了，但李慧琼說過他們可能是“釘”（“釘子戶”），那麼，20%的業主聯合起來做“釘”？他們是同樣會被人指責，說他們是做“釘”的。然而，問題是，要有合理的法例，必要先檢討主體法例。

主席：葉劉淑儀議員，你可以再次發言。

葉劉淑儀議員：首先，我想說的是，我看到局長剛才離開了一會兒，我也希望她先吃點東西，因為雖然她較為年輕和出名“打得”，但長時間坐在這裏，我也希望她先吃點東西。

我剛才聽到局長對不可分割的份數的演繹，我感有點震驚，因為根據局長的說法，擁有一層樓並不同擁有手表或汽車，但我已忘記她所用的字眼，差不多是要與人共享，或只要大多數人有意見便可以取去你的東西，我聽罷也感到很震驚。後來有兩位律師說局長理解錯誤，但我仍然感到奇怪，因為官員通常緊貼法律意見，我不知道局長稍後是否有機會就此作出回應。至於剛才她對不可分割份數的演繹，如果是有法律依據的話，希望在今天、明天或將來，待這項議案辯論結束後，可以讓我們看一看，好讓我們這些已買樓的人可以稍感安心。

有數點是剛才沒有時間說的，我現在想稍作跟進。第一，有議員(包括李國麟議員)對我提出的決議案存有疑問，因為我沒有多談有關非工業區內樓齡30年的工廠大廈(“工廈”)可以強制拍賣(“強拍”)的問題。我看過一些報章的報道，是關於推出活化政策和強拍政策後，對工廈交易所帶來的正面影響。我也翻查了某大銀行十分詳盡的研究報告，當中認為有關強拍非工業區內樓齡30年的工廈的政策，有助於釋放很多現時未被充分利用的工廈空間，因為香港商業樓宇的租金昂貴，會影響我們的長遠競爭力。如果可以釋放這些工廈單位，正如局長所說，不論是整幢改裝也好，是強拍也好，對我們的長遠競爭力也應該有所幫助，不管是用作經營私房菜也好，酒店也好，也未嘗不是好事。

根據我看過的經濟報告，這些工廈的身價即時上升，租金亦上揚。當然，也有研究報告指出，短期的效應是棲身於這些工廈的創意文化產業要面臨租金上升，因而可能會被迫遷。我記得曾在小組委員會上問過政府，是否知悉涉及多少這類藝術工作者或創意文化工作者。主席，一個很有趣的答案是，3個政策局(即發展局、民政事務局和商務及經濟發展局)的聯合回覆竟然均表示沒有這類數據。我覺得很奇怪，因為創意文化產業屬於我們的六大優勢產業。特首和財政司司長均曾向我們提供一些數字，告訴我們推動這六大產業可以創造多少就業職位和GDP增加多少，但現在竟然說沒有這類數字，所以我覺得很奇怪，除非政府認為在這些工廈的文化工作者是沒有產值、價值的，除非它抱持這種看法。它們竟然完全沒有相關的資料，我感到十分奇怪。

我雖然支持政府長遠增加商業樓宇的空間，釋放更多地方，但我仍然要呼籲政府想辦法幫助這羣掙扎求存的藝術工作者，或是開設studio——據說火炭有很多——即工作室並在掙扎求存的小文化創意產業企業家，我想說的便是這一點。

接着，我想談的另一個問題，剛才也沒有很詳盡的辯論，便是有關租客的問題。據我瞭解，自2004年通過《業主與租客(綜合)條例》後，

在2004年7月9日以後簽署的租約，租客在約滿後便無權續約，業主可以不給予通知便要求他搬走。換言之，如果租客現時是住在可能被強拍的樓宇的話，他是完全不受保護的。這跟市區重建局（“市建局”）的做法很不同，因為接近市建局的人告訴我，它收樓的一個好處是最低限度會負責安置，也會為租客的處境擔心。我希望政府有機會回應會如何照顧這些租客。

正如剛才很多已發言的同事所說，我也支持重建，亦並非絕對反對九成的門檻，只是過去十多年的經驗並不是十分正面，很多小份數業主的利益曾受到損害。

讓我們看一看這份市區重建策略檢討，當中有很多可貴的信息。如果我們參照外國的模式，其實有很多方法可以做得更好。我重申，根據我手邊的資料，例如日本的東京，“《市區更新法》（‘《更新法》’）有明文要求私人推展的市區重建項目要有業主參與，發展商須成立重建協會並邀請有關地段的業主參與。在1969年生效的《更新法》指明規定有三分之二的原本土地擁有人同意才可推展項目。雖然有法律條文訂明重建的授權在三分之二的原本土地擁有人同意下便可，但事實上，甚少會強制不願售賣業主參與。”

台北的情況亦一樣。台北的“《都市更新條例》有明文規定業主參與。發展商必須成立市區重建股份有限公司”，即當我們不可以“樓換樓”或“鋪換鋪”的時候，便應有適當的安排，讓小份數業主的利益可以變為適量的股份，讓業主參與。

當然，有人會說這安排將令重建工作的進度減慢，因為收購商要跟業主進行多次磋商。不過，也有人說進度可能會加快，因為正如局長所說，小業主是充權的，像麗星樓的業主一樣。據說麗星樓是少數成功的例子，小業主擁有這種動力——當然其地積比例在重建後會大大增加——他們很積極地跟置地公司商討，結果得出一個相當圓滿且多贏的方案。我最近也到過上林參觀，而我一停車便有地產代理擁上前向我推銷單位。據我瞭解，原本的小份數業主均換了低層的單位，而高層當然是天價的，主席，因為該處接近渣甸山，擁有無敵海景。結果是大家都好，不單是發展商好，小業主也好。

因此，作為股份份數成立一間公司也可以解決不可以“鋪換鋪”的問題，不一定是商住大廈。即使新的商住大廈，亦可能不可以開設售賣豉油的店鋪。香港大學的報告很值得我們反省，當中提到市場主導重建，即純粹追求利潤的重建，“其他亞洲城市以純私營市場主導的重建經

驗，大多數都不是十分正面的”。我們各人也有這份報告，我認為很值得政府多花時間，停一停，想想有否更富想像力並能達致多贏的方法，處理小份數業主及局長所說的多份數業主之間的矛盾。我認為這並非議而不決，不會令局長感到慚愧，而是令我們的市區發展工作做得更好。所以，我希望局長可以考慮。其實，在眾多決議案中，包括我提出的決議案，我認為最可取的是押後1年實施，所以我呼籲未有決定的同事支持押後1年實施。

最後，我想談在聽罷一輪辯論後的一些心聲。我聽到很多人罵那些“釘子戶”，而昨晚我接到一名南區街坊的來電。他是在香港仔大街經營商店的，他告訴我有許多居於香港仔的南區居民想“收銀離場”、想重建，這是可以理解的。不過，也有些小型地產公司——他向我透露了該公司的名字——不希望降低門檻，因為它是“釘子戶”，即是說已經“落釘”。何謂“釘子戶”呢？是否等於“細魚”呢，主席？在資本主義社會中，大家也追求利潤，有大魚亦有細魚。在大魚開懷大嚼、大快朵頤之餘，如果有一條細魚，即小型地產商“落釘”，希望從中獲利，也是無可厚非的，因為既然大魚有得吃，也應讓細魚分一杯羹。因此，我並不覺得“釘子戶”神憎鬼厭。

此外，我也聽到很多人說那些小份數業主貪得無厭，索取天價。老實說，除非我對產業的瞭解是錯誤的，將心比己，如果單位是我的，我喜歡住在自己的單位和欣賞單位外的景色，又或是該單位留下了重要的回憶，因為我和丈夫曾一起在此居住，即使給我再多的錢也不會出售；又或是如果我要搬往別區繼續經營生意或另覓同等質素的單位，那麼我爭取更高售價、貪心一點，又怎算是罪大惡極呢？亞當史密夫也說，經濟進展也因人人有貪念，有“self-interest”而致。

主席，我只想指出上述數點，希望各位同事認真研究，特別是支持其中一項決議案，將《公告》的生效日期押後1年，讓政府有時間完善強拍機制。謝謝主席。(有人鼓掌)

主席：現在是晚上9時16分，本會沒有可能在今天午夜前完成議程上的所有事項。所以，我決定在我們完成了辯論就修訂《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》而提出的14項決議案後，我便會暫停會議，明天上午才處理餘下的事項。

主席：李永達議員，你現在可以再次發言。

李永達議員：主席，我的發言較簡單，因為很多觀點已經談過了，我只是提出一兩點。

第一點，有關工業大廈（“工廈”）的問題，今天只有較少的辯論。局長剛才說她很留意根據差餉物業估價署（“差餉署”）所提供的周年度租金變化，所以她並不是這麼擔心。剛好在上月，我們也在討論公屋的租金變化，因為小弟既會留意土地及房屋政策，也會留意私人樓宇租金的變化，今年的變化十分厲害。誰知差餉署卻跟我說，今年私人樓宇的租金變化只是微升了1%。我聽到後覺得這是沒理由的，為何只有1%呢？大家知道我有尋根究底的精神，我便要求王國興主席召集會議。雖然我那天不能出席，但我讀了所有文件，也與李華明討論過。為何在過去1年，私人樓宇租金只上升了1%？所有私人樓宇，不論是舊樓或新樓，只要租約完結，在續租時，租金便會增加，少的10%，多則甚至可能達到30%至40%。原來是這樣的，這真的令我茅塞頓開。政府統計處是如何計算租金的呢？它計算本年度的租金變化時，原來並非每個單位計算的。

主席，你的數學比我了得，一定明白我要說甚麼。假設我有100個單位，如果今年只有10個單位續約，便有90個是保留原來的租值。即使這10個單位的租金分別增加30%——主席，讓我考考你，我給你數分鐘時間——而其餘90個單位的租金沒改變的話，這樣相加在一起，租金平均的加幅是多少呢？這當然並非增加了30%，但亦不是沒有增加，結論便是這個意思了。為何在這一年，小弟會感到私人租金大幅上升，差餉署卻說：李議員，我們沒有騙你，租金真的是上升了1%，便是這個原因了。原來差餉署的計算方法，便是把續租的租約及沒有續租的租約合併計算的。我不知道局長是否知道有這種計算方法。如果是知道的話，我希望她回去看看是否真的這樣。如果是不知道的話，便要問問差餉署了。

因此，你說工廈及私人樓宇的租金變化不大，真的對不起了，只是那些沒有續約單位的租金沒有大變化，如果計算每個單位的話，有續約單位的租金變化是很大的。因為小弟那天沒有出席會議，我便問李華明，他有否問過這個聰明的問題？李華明當然不是聰明人，所以他沒有問，即沒有問那10%其實即是增加了多少。他沒有問，那便糟了，所以我不知道差餉署所說的1%租金變化，其實是代表那10%的續約租金增加了多少，我想少的是10%，多則可能達20%。

林局長剛才說工廈活化是沒有問題的，那些藝術工作者不應該擔心。在中長期方面，我不一定會否定這種說法，那可能是會有好處的，因為這樣做，某程度上是釋放了更多大廈，提供足夠的誘因，令那些人

願意除了用作工廠外，還願意用作其他非工廠、非住宅以外的商業或藝術活動。然而，在短期內，租金會否增加較多呢？這也是不足為奇的，正如過去有關舊樓……民主黨那時被游說支持放寬舊樓的租金管制（“租管”），表示租管放寬了，便不會有這麼多限制。然而，在我們還未被游說時，議案便被否決了。

最終的結果是，在那項法例通過後，所造成的變化是很多人也始料不及的。現實上，SoCO……林局長有時候也會與何喜華會面，這是大家也知道的。那些舊樓的小型套房，租金非常昂貴，以呎價來說，與半山區的租金差不多，每平方呎可能要30元、40元也不足為奇。這是甚麼原因呢？為何這與數年前游說我們支持放寬租管時所估計的效果，是完全不同的呢？其實沒有人回答我們，告訴我們為何那時候那麼有信心，但現時的變化卻截然不同。當然，局長要求同事支持她的建議時，可能是很有信心的。但是，在半年、一年、兩年後，情況又是否這樣呢？我很難作出估計，但我沒有這麼大的信心，我剛才在辯論時也說過原因，這不是個人的問題，而是政府在房地產政策的說法。

局長剛才說的數個字，勾起了我的辯論意欲，她提到“進步發展觀”，主席，我其實很難忍受這5個字，因為我不明白它是甚麼意思，這是很難處理的辯論。我明白“發展”的意思，“發展”即某程度上要清除舊的東西，做好新的，例如清拆舊樓，興建新樓；我們的社會經濟有增長，我們的GDP……這些均能明白。至於“進步”，她沒有解釋“進步”的意思，“進步”是否發展中附加的元素，而這個元素是很重要的，以至可蓋過本體價值的重要性，即所謂overriding effect或principle呢？甚麼是overriding、甚麼是更重要的呢？是環保、持續發展、以民為本或關愛弱勢社羣。這是我從來沒聽曾蔭權說過的，他只是說過“進步發展觀”，並且不時把這5個字掛在嘴邊，所以局長說，聽到那5個字便照樣做。

然而，第一，我不知道她如何照着做。第二，她說這仍是在摸索之中。既然局長有這麼多途徑，似乎也有網誌，我其實很希望她可以寫下數千字，讓我也明白“進步發展觀”其實是指甚麼，因為這是曾蔭權所說的。

這數年，對我來說，尤其是在特首選舉後，我覺得香港的發展並沒有怎樣進步。“進步”的意思是，不論是在經濟或地產發展方面，以往出現了很多問題，我們便要在這些問題上作出一些可能是根本性或策略性的改變，甚至政策上的安排，使以前的問題可以……最好是把它停止、紓緩或由以往的壞方向，轉而走向正方向，但我覺得並不是這樣的情況。

要發展香港，第一，香港的貧富懸殊差距很大。在這數年，這情況沒有因特首發表言論後而有所改變。香港的一個主要矛盾，便是有關地產發展或我們今天討論的議題。這數年間，我不知道有甚麼是進步了，可能對李嘉誠、李兆基來說，香港是很有進步的，然而，對小市民來說，我不覺得有甚麼是進步了。

我只舉出一個例子，是局長沒有提到的，便是十多年前，全港市民在私人樓宇的居住面積是500平方呎，15年後，也只是500至600平方呎，有何進步呢？我剛才跟一些專業界朋友討論——香港的專業人士其實很“羔羊”，即很馴服，可是，即使是醫生、會計師或年青律師，在購買物業後，卻連讓兒子或女兒有自己的房間也有難度，這個社會有何進步呢？

當然我會問，這是否苛求呢？當一名醫生、律師，買一個700平方呎單位，讓兒子、女兒有自己的房間，讓他們有一點私隱，我並不覺得很苛求。新加坡如是，台灣如是，有何苛求呢？香港有何進步呢？

關於保育，局長是做了工作，我不可不提，因為她真的有做工作，但這與整體社會的訴求是否脛合呢？在“屏風樓”、保育，甚至增加舊樓市民參與的問題上，即使有改變，改變也很緩慢。我們看見的現象，經濟增長或GDP在十多年來增加了數倍，由十多年前萬多美元至今數萬美元。我昨天剛看過一份經濟雜誌，發現原來香港是世界上用人均分配計算，首12位以內最富有的地方，排行第十二，比英國還要強勁，英國的GDP per capita原來比香港差。

可是，我們仍可看見一些窮人是很辛苦過活的，如果把窮人的工資與有錢人賺取的金錢對比，相差的百分比頗為驚人。當然，我們不是“憎人富貴厭人窮”，但坦白說，一位在餐廳當清潔工的嬸嬸，每天工作12小時，月薪5,000元，當保安的阿伯，也是每天工作12小時，月薪6,000元，他們都是付出勞力的。雖然他們的工作不同，但是否要有很大的分別呢？

即使不提這些，在這十多年來，中產階級的變化有否局長所指的進步呢？在曾蔭權上任後，這方面的發展觀是否進步了呢？主席，真的對不起，我無法感受到，我真的無法感受到這個社會在關懷弱勢社羣、減少貧富懸殊方面，有何進步，令社會上不論是基層或中產人士，生活得更好、更安穩和更快樂。

我們剛才吃飯時談到，原來最窮的人可能是最快樂的——開玩笑而已，主席。不過，這也不一定錯，菲律賓傭人很開心，也有港大的調查提及，香港中產階級不大快樂，以index(即數字)來看，基層和中產人士均工作十多二十小時，當然，這已略為偏離今天的主題，但我要指出，局長所謂的“進步發展觀”，到了今天，除了看見口號外，或除了個別或小撮的發展商外，我真的看不見“進步發展觀”的得益在何處？

我最近看了一篇由呂大樂教授撰寫的文章，是關乎近來很熱門的話題——社會流動。原來人們日後是否會向上爬只有兩個因素：第一，他的父親是誰，主席，這是真的，第一個因素是他的父親是誰；第二，他受過甚麼教育。

主席：李議員，你現在所說的內容，可以留待明早的議案辯論中提出來。

李永達議員：我只略略提及，我說完之後，會返回主題。

主席，我的意思是，對於把“進步發展觀”應用在今天討論的強制拍賣、舊樓租金或房地產上——真的很對不起，局長——我無法分享你的喜悅，我完全無法感受到。我希望是我感受錯誤，我沒有這種喜悅，我只感到悲涼。為何香港社會如此進步，而一些矛盾性的問題仍未解決？貧富懸殊的問題仍然存在，而社會上主要階層和主要階級對社會和政府的看法並沒有改變。

主席，就這問題，我已說完了我要說的話。多謝主席。

主席：余若薇議員，你現在可以再次發言。

余若薇議員：主席，我首先想回應局長的一些誤導，我當然希望她是無心的誤導。

第一點是，今天很多發言的議員也問局長，她可否解釋一下繼園上里每平方呎3,000元的問題。局長回應時說，她其實也不想談論個案，不過，既然議員問及，她便要回答。然後，她列舉一堆數字。她沒有說該處每平方呎3,000元是錯的，不過，她說現時有關單位的面積是五百多平方呎，拍賣後取回五百多萬元，所以每平方呎是1萬元，好像說每

平方呎3,000元是錯的。但是，我想指出，這是蘋果和橙的問題。因為她所說的500平方呎，主席，是現有的呎數，而根據這項有關強制拍賣（“強拍”）的條例，如果要補償，根據附表2的計算方法，便應該計及它的發展潛質。因此，她應該計算重建後的呎數。為何別人經常說每平方呎3,000元不合理？因為以重建的呎數計算，每平方呎是3,000元，那些人便把這呎數的價錢跟剛巧在該段期間拍賣的將軍澳土地作比較，因為那是橙和橙的比較。由於將軍澳每平方呎也要四千多元，北角繼園上里每平方呎三千多元明顯是偏低的，因此，無須爭拗測量師是準確還是不準確。從實質的數字看來，別人便會質疑為何有這些問題出現，我覺得要指出這一點。如果現呎價發展後可以變多三倍，你說現時是每平方呎1萬元，但如果計及重建後的呎數，便會變成是每平方呎3,000元或三千多元了，這便是那差異的由來。

第二點，主席，這是更嚴重的問題。其實，何俊仁、涂謹申和葉劉淑儀發言時也提到了，因為局長把樓宇的產權跟手表相比。她說，如果你有一隻珍貴的手表或古董，不要緊，你是擁有的，所以沒有人可以強迫你賣。但是，業權卻不同，因為你是跟其他人共同擁有的，我聽到的時候，真的把我嚇得很震驚。我望着葉劉淑儀，我們兩位也啞口無言，因為她只跟我們說那不可分割的份數(undivided shares)。沒錯，談業權的時候，的確是以不可分割的份數計算，但很重要的一個概念，一個不是律師的人也應該知道的概念，便是你不單有不可分割的份數，你同時有一個擁有權(exclusive possession)，法例的寫法是“獨有管有權”，這是很清晰的概念。如果我喜歡亦購買了18樓C座這個單位，我是買了18樓C座的獨有擁有權。當然，我有一個份數是連着這18樓C座的獨有擁有權，但沒可能只計算那份數，說我是共同擁有……根據局長剛才的說法，如果我擁有10%，即一成業權，便受制於那90%的業權。我說，糟了，如果是這樣，我擁有49%的業權，而你擁有51%的業權，便可以強拍我的部分了，對嗎？不用九成、八成業權，有51%業權便行了。

我看到局長搖頭，但她的概念是根本錯誤，根本謬誤。我同意何俊仁的說法，如果她的看法是這樣，那麼，她的整項法例的設計也有問題，這不是共同擁有權這麼簡單。如果說的是公用部分，即common part，各位業主要決定如何維修大堂或升降機，那麼我會明白，主席，我作為少數業權份數的業主，我要服從大多數，因為所說的是公用部分的維修或公用部分的處理。但是，現在說的不是公用部分，而是強拍我的單位。不單是說我的份數，而是要拆掉我的單位，我的18樓C座也會失去，這絕對是關乎《基本法》第六條及第一百零五條內所說的私有產權，這是要尊重的，並不應涉及少數服從大多數的概念。如果以少數服從大多數的概念用於這項法例內，那便很恐怖了，因為可以變成我剛才說的擁有49%業權的業主要服從擁有51%業權的業主，但絕對不應這樣計算。

其實，局長不是律師，也知道很多其他條例的內容。她也有說過，例如你是該單位的擁有人，你便有責任維修窗戶等，這是很清晰的不同的概念，是有關公用部分和私有產權的部分。現在我們說強拍的條例，不單牽涉公用部分，也包括私有部分。這是為何我開宗明義發言時強調，《基本法》第六條及《基本法》第一百零五條均提及要尊重私有產權，所以我說不可以純粹以少數服從多數的計算方法，一定要關乎公用利益，這是凌駕性的。你要拆掉我的樓宇，你要買我的樓宇，要強行剝奪我的業權，以及你一定要作出足夠的賠償，是基於那個基礎，所以我才跟你討論這個問題，這並非單純是共同擁有人或是少數服從多數的問題。

主席，我另外想提及的，是今天李慧琼和葉劉淑儀發言時提到的“釘子戶”。其實，現時有很多向我投訴的小業主並非“釘子戶”，他們本身有自己的家，在那裏居住了很久，又或是有自己的店鋪，經營了很久，他們不願意放棄業權，但在強制的情況下要放棄。我也不是原則上反對此事，如果存在凌駕性的公眾利益，有一個重建的理由，我是同意的，但如果純粹是給發展商選擇最肥的肥豬肉，我便覺得有很大問題，所以我要提出議案。我覺得局長不應該一竹篙地說，其實這是增加“釘子戶”的成本。所以，我不同意林鄭月娥局長在電台節目中說，整項法例的目的是為了增加“釘子戶”的成本。

此外，我亦想談談“樓換樓”、“鋪換鋪”的安排和調解機制。多位同事剛才發言時提到這方面，主席，很多建制派的同事說得天花亂墜，把調解機制的好處描繪成一幅很美麗的圖畫。但是，主席，對不起，這完全是空談。他們說了甚麼呢？他們說不能寫得太清楚明白。梁家驩議員更有趣，他說，總之，局長說想有或同意有調解機制便可以，他明白是無須寫明……

(梁家驩議員站起來)

主席：余若薇議員，請停一停。梁家驩議員，你有甚麼問題？

梁家驩議員：我不是說在調解機制中寫明，我是說……

主席：如果你認為你的發言被其他議員誤解了，請你稍後才澄清。余若薇議員，請繼續發言。

余若薇議員：主席，很重要的一點是，我們明白調解本身一定是在大家同意下才能進行，如果不寫明調解是一項先決條件，大部份的業主為何要調解呢？你不能以局長的想法、意念，是企圖或期望有調解，便以為真的會有調解，我們不能這樣做。主席，所以，我的做法是一定要寫明調解是先決條件，一定要先進行調解。作為立法者，我們不能只要得到局長的承諾，便以為事情將來一定會美麗地發生。如果我們在立法時不寫清楚，如何能確保他們會進行調解呢？發展商為何要進行調解呢？

主席，我又想回應一些議員和局長說，不可能以相同份數對換相同份數，這情況是永遠不會發生的。主席，當然不是這樣，明顯地，局長和反對的同事從來沒有理解過“樓換樓”和“鋪換鋪”的做法。主席，這亦是回應李慧琼議員說很多小業主想參與重建，其實，正正由於有這情況，所以參與時以甚麼方式進行呢？他們會以本身的單位或份數作為投資，主席，發展商當然有投資，要付出成本，會興建樓宇，並會計算利息等，發展商會計算整盤數，所以，最終調解結果未必是本身份數等於相同份數，但這是業主拿出來的成本，在扣除其他成本和利息後，看看最終可以得到多少。

林鄭月娥局長剛才提過，以寶翠園為例，為何能以一個單位換取兩個單位呢？程序中，在計算之下，並非只是一個單位換取兩個單位或計算面積，而是發展商會把所有成本計算在內。其實，這並不是天方夜譚，台灣、日本、新加坡和香港亦曾這樣做，麥當奴道的舊樓便是以這方式，以一個單位換取一個單位或個半單位的，業主也可以選擇如何計算面積，發展商最終會把所有成本全部計算出來。我現時議案的寫法亦取得了立法會的法律意見，由於法例是以份數說明，所以，當然以份數換取相同的份數。可是，當所有其他人都參與後，便可列出全部的成本，然後才作最終計算，這便是與發展商攤分盈利的做法。主席，所以，這不是一種新鮮或特別的做法。

此外，主席，在某程度上，根據附表2的設計，我們亦可知道應該計算小業主單位的發展潛質。所以，正如我剛才說的計算常理般，如果現時單位面積是500平方呎，並非代表一定要換取500平方呎的單位，還要視乎發展比率，亦同時要承擔發展的風險。石禮謙議員剛才也提過風險、利息和成本問題，這是大家要攤分的。主席，這便是“樓換樓”、“鋪換鋪”安排和調解本身一定要包含的機制。

主席，我想回應林鄭月娥局長提到“location, location, location”的問題，主席，你記得她是說了3次的。她說如果要發展，地區是很重要的；有沒有發展潛質，地區是很重要的。我很同意局長的說法，這亦是我提

出議案的原因。我不同意局長的《公告》把港九新界屬於該3類樓宇的申請門檻“一刀切”由九成降至八成，局長應該揀選有需要優先重建的地區，這是有客觀的準繩的。例如政府已就發展大綱圖進行了檢討，認為密度無需太高，特別是港島的地段，局長也說是沒有高度限制的，如果“一刀切”由發展商選擇，港島沒有高度限制的地段會被先揀選興建“牙籤樓”或“屏風樓”。因此，如果我們是為公眾利益着想，便要優先處理一些舊區，業主真的沒有能力維修的物業，但局長其實沒有回答這方面的問題。

此外，石禮謙議員剛才發言時，大義凜然地把自己說成是在這方面最有良心的議員，說其他直選議員幾乎是沒有落區的，他也不斷提及“上樓”。何俊仁議員也問過石議員，法例其實並不包括租戶可以“上樓”。就這問題，雖然今天有觸及，但我們沒有足夠時間討論，而法例亦沒有兼顧租戶的保障，這便是議員提出要把《公告》生效日期延遲1年的原因。主席，如果只純粹延遲1年，而局長又甚麼工作也不做的話，我真的覺得很可惜和很遺憾了。

稍後表決時如果真的有機會把《公告》生效日期延遲1年，我很希望局長能夠保障租戶、活化工廈、照顧文化人對工廈的需要、確定樓宇失修才是可以重建的一項先決條件，以及一定要在法例內清楚列明要先調解，使大發展商或大部份的業主會進行調解。

主席，所以我稍後會支持所有議案。

主席：我現在請何秀蘭議員發言答辯。在何秀蘭議員答辯後，這項辯論即告結束。

何秀蘭議員：主席，我越聽便越發覺要廢除這項《公告》，因為我們提出延遲1年生效，只不過是當所有修訂建議均不獲通過時，我們希望有多1年時間與行政機關磋商和跟進；但即使多1年時間，並不等於局長會接收我們的意見，尤其是我們剛才發覺，原來局長對產權的詮釋與我們法律界的議員有這麼大和基本的分歧，局長應馬上就此和律政司商討，並以白紙黑字的文件向市民和議會解釋，澄清香港是否早已施行共產制度，為何我們要共同擁有財產呢？

主席，其實《公告》在4月1日生效後，在民生、公義和法理上均有很深遠的負面影響。即時受到影響的便是希雲街的小業主，因為該處的

業權有八成多已被收購，只餘下一成多。所以，我在首次發言時，聽到希雲街的業主在公眾席哭泣，雖然時間很短，但我聽到、看到，局長是看不到的，因為她背對公眾席，但我希望局長即使今天聽不到，日後也會聽到和願意聽，因為在這項法例通過後，確實有很多小業主將會受到壓迫。

今天的辯論越辯越明，剛才局長已經澄清了這事情與樓宇安全沒有直接關係。第二，局長亦承認了地點最為重要，好的地段當然會吸引地產商加快重建。我又以寶翠園為例，該地段當然極佳，還要全海景，面對高等學府等，但大家知否寶翠園的收購重建過程為何如此順暢呢？局長沒有提到兩點，我在此向各位提供一些資料。第一，寶翠園原先是一個公務員合作社一起發展的屋苑，所以地產商不能逐個擊破，因為那些業主要一起等到某一個年期才可把單位出售；因此，集體談判差不多是事在必行。第二，這也是最重要的，就是在寶翠園收購時還未訂立強制拍賣（“強拍”）的條例，連九成的強拍門檻也沒有，所以便要談判，因為不可以強拍。但是，在強拍的條例生效後，相類的公務員屋苑漆咸大廈的情況便差勁很多，因為在進行漆咸大廈收購重建時已經有強拍的條例，收購業權90%以上便可以強拍，所以價錢相差甚遠。業主恐怕自己成為最後的10%，所以不會集合起來議價，只求快些賣出單位。這兩個例子便很清楚顯示制定強拍的條例前後的分別。

所以，無論強拍門檻是九成或八成，我們均須有一個公道的機制來處理餘下來尚未願意賣樓的小業主的權益，給他們多些選擇。其實，整件事有兩個角度，其一是個別業主的私產權。不同議員也曾經表示會考慮“樓換樓”，包括李慧琼議員和劉秀成議員，所以，我請大家不要再分化業主，千萬不要說賣樓不成是因為有部分業主不願意賣樓。即使賣樓也好，重建也好，我們是有更好的方法，以“樓換樓”容許業主參與，便是一個相當值得大家參考的方法，亦是不同黨派今天也曾提出的方法。

當然，不是每個重建項目也像寶翠園的例子，但現實情況多半是這樣的：發展商低調地進行收購，收到四成或五成業權後被人發覺，其他人知道了，於是便可啟動業主參與發展的機制，讓大家有一個選擇，究竟是賣樓即時收錢，抑或是參與發展？當然，在這個安排下，有人的利益會受損，當然有的，便是發展商不能賺那麼多，但個別小業主的權益卻可以得到保護。

同時，我們亦應該參考《廣播條例》所訂的反壟斷因素，讓業主有集體談判的機會，令小業主不致受到已經購得八成或九成業權的發展商，利用其佔有率的優勢進行一些掠奪性、壟斷性行為的影響。因此，

我們何不考慮提供一個公道的法律框架，讓發展商和小業主均能更暢順地一起進行市區重建呢？如果我們可以提供一些商業誘因鼓勵發展商參加市區重建，那麼為何我們不能同時向小業主提供商業誘因，讓他們有更多動力一起參加市區重建呢？所以，我希望各政黨不要再呼籲小業主在壞與更壞之間作出選擇，而是應該一起提出一個大家可以達致和氣收場、和氣生財的方法，一起進行重建。

局長表示，此事已討論多時，由2006年開始討論至今，再談下去豈不是議而不決？但是，在2006年討論時，當局沒有提到“樓換樓”。其實，“樓換樓”的概念在2003年年底市區重建局（“市建局”）收購喜帖街物業進行重建時已經提出，但當局一直不願意聽取意見。直至最近兩年，怨氣太多，很多人將市區重建的受害者組織起來成為一項社會運動，大家才聽取。所以，其實不是議而不決，而是根本沒有納入議程，沒有討論過，當局亦沒有認真地聆聽市民的要求，所以這並非議而不決的問題。

主席，除了私產權益外，我接着要說到公益。公益是當我們不限制樓宇的高度和面積便無限度地進行重建時，對城市規劃（“城規”）所帶來災難性的影響。剛才陳鑑林議員點名提到我，叫我不要說“不要用盡地積比率”之類口號性的說話，指這些口號當然很動聽。可是，這些說話並非我一個人說，申訴專員也曾就此提出批評：因為中半山的重建項目沒有地積比率限制，因而令當地的建築物數目和住戶人數急增，對中半山的交通負荷量及道路網絡構成嚴重問題，而該區的塞車情況是難以解決的。政府亦同意是出了問題，這並非何秀蘭一個人所說的。

我今天特意拿了一份文件要與林鄭月娥討論的，不過，現在也可以說給陳鑑林議員聽聽。這份關於優化建築設計的“邀請回應”文件於2009年6月底發表，而邀請回應期是直至同年10月底。該文件的一些章節提到，“一座高樓大廈可能實用而具效益，但密集的建築羣可能會形成‘屏風’樓宇，導致道路和街道變得狹窄擠擁、市區空氣不流通、路邊空氣污染嚴重、公眾設施不足……為盡量善用建築用地，樓宇也採用密集的建築設計，建築物之間距離十分接近，以致無法利用自然通風和微風作冷卻之用，使我們更依賴空調系統。”這便是沒有節制、沒有地積比率上限、沒有高度和面積上限而進行重建時，可能帶來的後果。文件中亦有圖片指出人車爭路、狹谷效應、“屏風樓”妨礙空氣流通等問題，這些均是我們有需要處理的問題，並不是一些空口號。太古集團在中西區半山重建了一幢沒有地積比率上限的樓宇，即局長所說的unrestricted lease，樓高58層。城市規劃委員會（“城規會”）不想它建造得太高，大家對簿公堂，可是城規會最終敗訴，正正是因為沒有限制。所以，如果我們再不加快進行檢討，提出新的城規標準來加以限制，反而讓建築物無限量地膨脹時，它們所帶來的城規後果可以是災難性的。

我真的很不明白，民建聯其實在上星期由陳克勤議員提出了一項關於減碳排放，“提倡低碳生活”的議案，當時大家均興高采烈表示贊同並一致通過。當時我也曾說過，每個人省電、熄燈所帶來的幫助不會太大。如果我們在大結構、大政策、大環境之中，並非以減低電能用量、減低碳排放的方式來進行城規，即使個別市民如何節省，我們的節能努力不消兩三下便全被這些“無端端”通過的法例破壞，令香港成為一個高碳城市。

主席，其實“樓換樓”、“鋪換鋪”的口號，是我在2003年年底與喜帖街的居民跟進市建局的收購計劃時所提出的。當時我告訴他們，千萬不要與市建局討論金錢，因為這樣它便可以抹黑你們，說你們貪錢。這些居民很聰明地想到“樓換樓”、“鋪換鋪”這句口號。雖然這是一句口號，但自從2003年年底以來，大家也接受了這句口號，同意應該要“樓換樓”、“鋪換鋪”未必可行，但鋪亦可以換樓，只要有足夠誘因，大家也是願意考慮交換的。所以，今天我們說要限制地積比率，在完成地區規劃大綱圖後才開放強拍門檻，由九成降至八成，這並非一句口號而是一項非常實際的需要。雖然陳鑑林議員今天也用了我們在2003年時提出的口號，但如果每次也要等6年後才同意的話，便糟糕了。

主席，如果我們今天通過局長的立法建議，其實會造成3層受害人的出現。第一層受害者是租客，在舊區中租用平價單位的租客。當舊區的建築物重建後，他們是負擔不來租住新建成樓宇的單位，這些新樓宇每平方呎的價格可能是5位數字，即使他們整個月不吃飯也買不起一平方呎的地方。所以，在我們放寬強拍門檻來推動市區加速重建的同時，是有需要作另一手準備，以關顧基層居民，增加公屋供應量。如果當局只專注重建而忽略了關顧基層居民，這種做法是相當差勁的，很明顯便是政策向財團傾斜。第二層受害者是業主，我們今天已提出了很多例子，因為在強拍的條例通過後，每名業主的議價能力均會下降，我並非指最後的一成或兩成業主，而是每一位業主。第三層受害者是普羅市民，因為當我們在未有訂出新城規標準便放開閘門加速舊區重建時，市民將會成為城規災難的受害者。其實，在中西區，仍有150幅以上的土地是沒有地積比率上限的。我們試想一下，如果這150幅以上的土地立刻進行重建，中西區半山便會有一百多幢像現時太古集團所興建、樓高58層的建築物出現，試問堅道的交通流量如何負荷得來？

關於工廠大廈（“工廈”）的文化用地，雖然局長在發給我們的文件中說，只有少於1%的工廈用地是供文化團體使用，但我亦留意到這些工廈為數不少，約有數千幢，即合計數萬個單位。即使只是1%，其實已經涉及很多人。所以，我們在這問題上是有需要繼續跟進的。

主席，最後，我想說一說，局長說自己“為民請命”，我認為這裏出現了角色錯配。為民請命的人是無權無勢的，局長沒有需要為民請命，她是有權力的，她只須將心比己，設身處地聆聽小業主的苦況即可。如果局長願意聆聽，我們這羣議員便不用經常為民請命了。我們從葉劉淑儀議員的例子看到，她經過選舉便知道要向市民問責，要關顧基層市民利益，但在我們現時的政制下，行政機關並非由我們選舉出來，議會的議員也並非百分之一百由我們選舉出來。在這個制度下，我們無法反映市民的困難，解決市民所關心的問題。如果我們任由政改的步伐拖延到2017年、2020年，這些事情便會在未來12年繼續發生，香港是不能再等下去的了。

主席：我現在向各位提出的待決議題是：何秀蘭議員動議的議案，予以通過。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

何秀蘭議員起立要求記名表決。

主席：何秀蘭議員要求記名表決。表決鐘會響3分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員、李國麟議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

梁家駒議員棄權。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、馮檢基議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁美芬議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，3人贊成，23人反對，1人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，15人贊成，9人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

劉健儀議員：主席，我動議若稍後就議程所列餘下的有關附屬法例所提出的議案再進行記名表決，表決須在鐘聲響起1分鐘後進行。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：劉健儀議員動議的議案，予以通過。

主席：是否有議員想發言？

(沒有議員表示想發言)

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

主席：我認為議題獲得經由功能團體選舉產生及分區直接選舉產生的兩部分在席議員，分別以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

我命令若稍後就議程所列餘下的有關附屬法例所提出的議案再進行記名表決，表決須在鐘聲響起1分鐘後進行。

主席：涂謹申議員，你可以動議你提出的第一項議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

涂謹申議員：在第9頁。主席，我動議通過以我名義提出的第一項議案，即是除了工廈以外，另外兩項由2011年4月1日起實施。

涂謹申議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第1條而代以 —

“1. 生效日期

(1) 除第(2)款另有規定外，本公告自2010年4月1日起實施。

(2) 第4(1)(a)及(b)條自2011年4月1日起實施。”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：涂謹申議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

涂謹申議員起立要求記名表決。

主席：涂謹申議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員、李國麟議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家騮議員、張國柱議員、葉偉明議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員及葉國謙議員反對。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、馮檢基議員、余若薇議員、王國興議員、李永

達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、梁美芬議員、黃成智議員、黃國健議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、張學明議員、李慧琼議員及陳克勤議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，11人贊成，16人反對；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，18人贊成，6人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：葉劉淑儀議員，你可以動議你的議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

葉劉淑儀議員：主席，我動議通過以我名義提出的議案。

葉劉淑儀議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告) —

(a) 在第2條中 —

- (i) 在“佔用許可證”的定義中，廢除分號而代以句號；
- (ii) 廢除“單位”的定義；

(b) 廢除第4(1)(a)及(b)及(2)條。”

主席：我現在向各位提出的待議議題是：葉劉淑儀議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

涂謹申議員起立要求記名表決。

主席：涂謹申議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員、梁家騶議員、張國柱議員及譚偉豪議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員及謝偉俊議員反對。

李國麟議員棄權。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、馮檢基議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁美芬議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，4人贊成，22人反對，1人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，14人贊成，10人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：涂謹申議員，你可以動議你提出的第三項議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

涂謹申議員：主席，在第11頁。主席，我動議通過以我名義提出的第三項議案，即是在最後一個業權方面，加入50年樓齡、已被發出維修令，以及80%的評估市值的規定。

涂謹申議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 —

“(a) 符合以下說明的地段 —

- (i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%；

(ii) 地段上所建每所建築物 —

(A) 均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；及

(B) 在有關日期，建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第26或26A條對該等建築物發出，而在土地註冊處註冊的書面命令；及

(iii) 多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第1部擬備的估值報告80%的市值；

(b) 符合適用於(a)(ii)及(iii)段所指明的規定的地段；”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：涂謹申議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

涂謹申議員起立要求記名表決。

主席：涂謹申議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家騶議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、馮檢基議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁美芬議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，2人贊成，25人反對；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，14人贊成，10人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：涂謹申議員，你可以動議你提出的第四項議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

涂謹申議員：主席，在第12頁。主席，我動議通過以我名義提出的第四項議案，即是在最後一個業權方面，加入局長基於公眾安全的理由而指明地段，以及80%的評估市值的規定。

涂謹申議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 —

“(a) 符合以下說明的地段 —

- (i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%；
- (ii) 若在無建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第26或26A條發出，而在土地註冊處註冊的書面命令下，發展局局長基於公眾安全的理由，指明該地段理應重新發展；及
- (iii) 多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第1部擬備的估值報告80%的市值；

(b) 符合以下說明的地段 —

- (i) 符合(a)(ii)及(iii)段所指明的規定的地段；及
- (ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：涂謹申議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

涂謹申議員起立要求記名表決。

主席：涂謹申議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家騮議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、余若薇議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、馮檢基議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁美芬議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，2人贊成，25人反對；而經由分區直接選舉產生的議員，有24人出席，13人贊成，10人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：李永達議員，你可以動議你提出的第一項議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

李永達議員：主席，我動議通過以我名義提出的第一項議案。

李永達議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 —

“(a) 符合以下說明的地段 —

- (i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%；
- (ii) 地段上所建每所建築物 —
 - (A) 均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；及
 - (B) 在有關日期，建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第26或26A條對該等建築物發出，而在土地註冊處註冊的書面命令；
- (iii) 多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第1部擬備的估值報告80%的市值；及

(iv) 在有關日期前，該地段的多數份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解；

(b) 符合(a)(ii)、(iii)及(iv)段所指明的規定的地段；”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：李永達議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

李永達議員起立要求記名表決。

主席：李永達議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成

議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家騶議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、馮檢基議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁美芬議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，2人贊成，25人反對；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，14人贊成，10人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：李永達議員，你可以動議你提出的第二項議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

李永達議員：主席，我動議通過以我名義提出的第二項議案。

李永達議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 —

“(a) 符合以下說明的地段 —

(i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%；

- (ii) 審裁處信納基於地段上所建每所現有建築物的維修狀況該地段理應重新發展；
 - (iii) 多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第1部擬備的估值報告80%的市值；及
 - (iv) 在有關日期前，該地段的多數份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解；
- (b) 符合以下說明的地段 —
- (i) 符合(a)(ii)、(iii)及(iv)段所指明的規定的地段；及
 - (ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：李永達議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

李永達議員起立要求記名表決。

主席：李永達議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家騶議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、梁美芬議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、馮檢基議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，2人贊成，25人反對；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，15人贊成，9人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：李永達議員，你可以動議你提出的第三項議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

李永達議員：主席，我動議通過以我名義提出的第三項議案。

李永達議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 —

“(a) 符合以下說明的地段 —

- (i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%；
- (ii) 審裁處基於公眾安全理由信納該地段理應重新發展；
- (iii) 多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第1部擬備的估值報告80%的市值；及
- (iv) 在有關日期前，該地段的多數份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解；

(b) 符合以下說明的地段 —

- (i) 符合(a)(ii)、(iii)及(iv)段所指明的規定的地段；及
- (ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：李永達議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

李永達議員起立要求記名表決。

主席：李永達議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家騮議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、梁美芬議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、馮檢基議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，2人贊成，25人反對；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，15人贊成，9人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：李永達議員，你可以動議你提出的第四項議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

李永達議員：主席，我動議通過以我名義提出的第四項議案。

李永達議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 —

“(a) 符合以下說明的地段 —

- (i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%；
- (ii) 若在無建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第26或26A條發出，而在土地註冊處註冊的書面命令下，發展局局長基於公眾安全的理由，指明該地段理應重新發展；
- (iii) 多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第1部擬備的估值報告80%的市值；及

- (iv) 在有關日期前，該地段的多數份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解；
- (b) 符合以下說明的地段 —
 - (i) 符合(a)(ii)、(iii)及(iv)段所指明的規定的地段；及
 - (ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：李永達議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

李永達議員起立要求記名表決。

主席：李永達議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家騮議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、馮檢基議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁美芬議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，2人贊成，25人反對；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，14人贊成，10人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：何俊仁議員，你可以動議你提出的第二項議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

何俊仁議員：主席，我動議通過以我名義提出的第二項議案。

主席，這項議案的內容只有兩點，即是加入土審處必須考慮樓宇的維修狀況，以及大廈業主同時要擁有樓宇80%的評估市值，才可以引用這項法例提出申請。

何俊仁議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 —

“(a) 符合以下說明的地段 —

- (i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%；
- (ii) 審裁處信納基於地段上所建每所現有建築物的維修狀況該地段理應重新發展；及
- (iii) 多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第1部擬備的估值報告80%的市值；

(b) 符合以下說明的地段 —

- (i) 符合(a)(ii)及(iii)段所指明的規定的地段；及
- (ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：何俊仁議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

何俊仁議員起立要求記名表決。

主席：何俊仁議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家騶議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、馮檢基議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁美芬議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，2人贊成，25人反對；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，14人贊成，10人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：何俊仁議員，你可以動議你提出的第三項議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

何俊仁議員：主席，我動議通過以我名義提出的第三項議案，當中的內容主要是：在申請強制拍賣時 —— 我加入兩項新的條件 —— 即是土審處必須從公眾安全的角度作出考慮，以及樓宇業主同時要擁有樓宇80%的評估市值。

何俊仁議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 —

“(a) 符合以下說明的地段 —

- (i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%；
- (ii) 審裁處基於公眾安全理由信納該地段理應重新發展；及
- (iii) 多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第1部擬備的估值報告80%的市值；

(b) 符合以下說明的地段 —

- (i) 符合(a)(ii)及(iii)段所指明的規定的地段；及

- (ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：何俊仁議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

涂謹申議員起立要求記名表決。

主席：涂謹申議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成

議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家驩議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、馮檢基議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁美芬議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，2人贊成，25人反對；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，14人贊成，10人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

主席：余若薇議員，你可以動議你的議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

余若薇議員：主席，我動議通過以我名義提出的議案。主席，有關措辭列於附錄14，很簡單，便是對第二類地段附加兩項條件，其中一項是，一定要由局長指定須優先重新發展，以給予局長這項彈性。第二，便是少數份數業主和大多數份數業主須先進行調解。

余若薇議員動議的議案如下：

“議決修訂於2010年1月27日提交立法會會議省覽的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(即刊登於憲報的2010年第6號法律公告)，廢除第4(1)(b)條而代以 —

“(b) 符合以下說明的地段 —

- (i) 屬發展局局長基於公眾利益的理由，指定須優先重新發展的地段上所建每所於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證的建築物；及
- (ii) 多數份數擁有人已經與少數份數擁有人進行調解，包括多數份數擁有人提出以重新發展後的地段的同等不分割份數換取少數份數擁有人在有關日期擁有該地段的不分割份數；”。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：余若薇議員動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(議員舉手)

余若薇議員起立要求記名表決。

主席：余若薇議員要求記名表決。表決鐘會響1分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

功能團體：

張文光議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、方剛議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、林大輝議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁家騶議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員及譚偉豪議員反對。

李國麟議員棄權。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、涂謹申議員、梁耀忠議員、劉慧卿議員、鄭家富議員、馮檢基議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驊議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、黃成智議員及葉劉淑儀議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、王國興議員、張學明議員、李慧琼議員、陳克勤議員、梁美芬議員及黃國健議員反對。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有27人出席，2人贊成，24人反對，1人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有25人出席，15人贊成，9人反對。由於議題未獲得兩部分在席議員分別以過半數贊成，他於是宣布議案被否決。

暫停會議

主席：我現在宣布會議暫停，明天上午9時正恢復。

立法會遂於晚上10時30分暫停會議。

附錄I

書面答覆

運輸及房屋局局長就劉健儀議員對第二項質詢的補充質詢所作書面答覆

為提高商用車司機對自己身體健康狀況的警覺性，從而提升道路安全，運輸署於2009年12月至2010年2月舉辦了“至fit安全駕駛大行動”。其間，運輸署於香港不同地區舉辦了共6天“健康測試日”，免費為約1 800名商用車司機進行簡單的健康測試。測試包括測量：

- 身高、體重及體重指標；
- 脈搏及血壓；
- 血膽固醇及血糖水平；
- 脂肪比率；及
- 腰圍、臀圍及腰臀圍比率。

運輸署亦安排營養師駐場，為每位參與活動的司機講解健康測試的結果。

附錄II

書面答覆

食物及衛生局局長就李華明議員對第五項質詢的補充質詢所作書面答覆

有關人類豬型流感疫苗接種計劃的每個目標組別的接種率，截至2010年3月15日，約有173 100名目標組別人士接種了人類豬型流感疫苗。按目標組別分類的接種人數及其覆蓋率如下：

	估計總人口	接種人數	
		總計 (截至2010年 3月15日)	累計百分比
65歲或以上長者(包括居於院舍的長者)	890 000	95 700	10.8%
65歲以下長期病患者	570 000	42 600	7.5%
孕婦 ⁽¹⁾	—	1 500	—
醫護人員	150 000	12 900	8.6%
6個月至未滿6歲的兒童 ⁽²⁾	380 000	19 900	5.2%
從事養豬或屠宰豬隻行業的人士	1 600	500	31.3%
總計：	1 991 600	173 100	8.7%

(上表的數字調整至最接近百位整數。)

註：

(1) 我們難以確定在某一特定時間的合資格孕婦人數。2009年分娩的婦女人數為82 906人。

(2) 兒童須接種兩劑疫苗。