

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1362/09-10號文件

檔號：CB1/SS/5/09

內務委員會文件

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》 小組委員會報告

目的

本文件旨在匯報《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(下稱"《公告》")小組委員會的商議工作。

背景

2. 據政府當局所述，在香港，一幢普通樓宇的設計使用年限為50年。本港目前約有41 000幢樓宇，當中約有4 000幢樓宇樓齡達50年或以上，而在這些樓宇當中，約有2 600幢為住宅／綜合用途樓宇。根據估算，到2019年，樓齡超過50年的樓宇會增至大約9 500幢。

香港市區重新發展

3. 政府在1996年的政策文件《香港市區重建》中公布市區更新策略，而作為有關策略的一部分，《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱"《條例》")(第545章)在1998年獲制定為法例，並於1999年6月開始實施，以便業權分散的樓宇業主得以根據指明的條件，把地段重新發展。根據該條例，凡任何人士(以承按人以外的身份)擁有某地段的不分割份數中不少於90%的不分割份數，可向土地審裁處申請作出一項為重新發展而強制售賣該地段所有不分割份數的命令。該條例亦有一項條文，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。

4. 市區重建局(下稱"市建局")於2001年成立，一直持續推行重建計劃，協助解決香港市區老化的問題。自市建局成立以來，

在該局開展的重建項目下已經或將會拆卸的舊樓約有800幢¹。市建局進行市區更新的步伐較原來預期緩慢得多，而不少市建局計劃亦備受爭議，遇到受影響的業主／租戶及關注團體的龐大阻力。鑒於本港的舊樓數目預期會在未來10年急升，加上公營與私營的市區重建工作在過去10年步伐緩慢，政府當局認為有需要提高私人物業業主重新發展其殘舊失修的樓宇的能力，以便更有效地補足市建局的工作，並配合香港不斷轉變的經濟需要。目前，難以整合分散的業權，是進行私人重新發展的最大障礙。

善用舊工業大廈

5. 隨着香港經濟轉型，傳統製造業北移，不少私人分層工業大廈現已空置或使用率偏低。截至2008年年底，本港共有1 467幢私人分層工廠大廈，當中約有720幢的樓齡是在30年或以上，而其中580幢是位於非工業地帶。行政長官在2009-2010年度施政報告中宣布推行新措施，透過重建和整幢改裝，善用舊工業大廈。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的門檻，以便重建該等大廈。

《公告》

6. 《公告》於2010年1月22日在憲報刊登，並於2010年1月27日在立法會會議席上提交。政府當局建議指明以下3個類別的地段，可採用地段不分割份數80%的較低申請門檻 ——

- (a) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上；
- (b) 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；及
- (c) 地段座落於非工業地帶而地段上的所有工業大廈的樓齡均達30年或以上。

7. 《公告》將於2010年4月1日生效。

8. 《公告》的審議期限已於2010年2月24日的立法會會議上，藉通過決議延展至2010年3月17日。

小組委員會

9. 在2010年1月29日的內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會以研究《公告》。陳鑑林議員獲選為小組委員會的主席。

¹ 截至2009年年底，市建局已直接或透過與香港房屋協會(下稱"房協")合作，開展37個重建項目及4個保育項目。在市建局完成有關的保育項目和帶有保育原素的重建項目後，市建局將可保育不少於57幢舊建築物及多項歷史文物。

小組委員會的委員名單載於**附錄I**。小組委員會舉行了7次會議²，包括在一次會議上聽取團體代表的意見。共有50個團體曾向小組委員會提供意見，小組委員會亦接獲66份意見書。曾向小組委員會提交意見的團體／個別人士的名單載於**附錄II**。

小組委員會的商議工作

10. 在審議有關附屬法例時，委員對《條例》的運作事宜表示關注，並提出多項改善強制售賣土地機制的建議。部分委員認為，降低強制售賣門檻不能解決重建過程所遇到的問題，亦未必能夠保障少數份數擁有人的權益。小組委員會的商議工作綜述於下文各段。

《條例》(第545章)的運作事宜

保障少數份數擁有人的權益

11. 自法例第545章於1999年6月7日生效以來，土地審裁處在截至2010年1月共接獲64宗強制售賣土地申請，並發出21項強制售賣令。小組委員會察悉，當土地審裁處批出售賣令後，有關的地段將會以公開拍賣方式售予出價最高的投標者，而預設底價則須由土地審裁處批准。賣地所得的收益由多數份數擁有人及少數份數擁有人，根據申請書所夾附的估值報告就相關物業所評估的各自現有用途價值(或其後經土地審裁處批准的任何修訂)，按比例分攤。

12. 對於部分出席2010年2月19日小組委員會會議的受影響少數份數擁有人深切關注到，土地審裁處就有關地段所批准的預設底價，未能反映其位於該處的物業的市值，部分委員(包括葉劉淑儀議員、涂謹申議員及余若薇議員)表示認同。該等團體代表聲稱，他們所收到的賣地收益，不足以讓他們在同區購買相若的單位。該等委員關注到，儘管少數份數擁有人可就其物業所評估的現有用途價值及／或預設底價提出反對，他們須支付費用聘請獨立測量師³及律師向土地審裁處呈交證據(除非他們選擇自行向土地審裁處陳詞)，而土地審裁處如裁定他們須分擔法律程序的費

² 第六次及第七次會議由劉秀成議員在主席缺席時代為主持。

³ 根據政府當局提供的資料，為一幢有50個單位的樓宇提供有關擬備估值報告、為會議作準備，以及出席土地審裁處聆訊等專業服務所需的費用約為50萬元(其中擬備估值報告的費用佔10萬至15萬元)。根據香港測量師學會發出的"香港執業產業測量師標準收費表"，建議的估值費用為有關物業估值最初1,000萬元的0.1%(費用最少為3,000元)。

用，他們亦須分擔有關費用⁴。在現行制度下的有關安排，對少數份數擁有人(特別是長者業主，以及那些對法例第545章的條文不知情，亦不知悉他們在強制售賣土地機制下所擁有的權益的業主)而言，既不合理，亦不公平。

13. 政府當局解釋，在處理涉及相關物業所評估的現有用途價值及／或預設底價的爭議時⁵，土地審裁處(其成員包括一名認可測量師)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。政府當局亦已提供關於18宗已發出售賣令的個案的現有用途價值與成交價的比較資料，而根據有關資料，該等地段的成交價平均約為有關地段的總現有用途價值的2.5倍。該18宗個案的成交價詳情載於**附錄III**。由於少數份數擁有人會按照其各自物業經評估的現有用途價值，以及多數份數擁有人物業經評估的現有用途價值，按比例攤分地段的成交價，各擁有人可獲分攤的賣地收益(預設底價為最低價，並已反映有關地段的重建價值)，平均達其各自單位的現有用途價值的2.5倍。《條例》亦訂明，在釐定預設底價時，土地審裁處應考慮有關地段的重建潛力。受影響的業主可基於法律觀點就土地審裁處的裁決提出上訴。政府當局向委員保證，土地審裁處將會繼續擔當把關者的角色，在處理強制售賣土地申請及釐定預設底價時，均會作出嚴謹審慎的考慮。

14. 小組委員會察悉，在過往進行的20宗強制拍賣土地個案中，兩宗個案有多於一名投標者。部分委員(包括涂謹申議員、何俊仁議員及余若薇議員)認為，此情況反映有關拍賣是在沒有競爭下進行，因此，拍賣結果對少數份數擁有人並不公平。由於多數份數擁有人已收購有關地段90%的不分割份數，在進行拍賣時，少數份數擁有人或新購買者如欲競投便會處於不利的位置。涂謹申議員建議邀請香港房屋協會(下稱"房協")及市建局參與有關拍賣。政府當局回應時表示，把房協及市建局的公共資源投放於私營機構主導的重建項目，未必是合適的做法，而有關建議亦屬該兩個機構考慮的事情。至於涂謹申議員進一步就採用公開投標而非拍賣方式強制售賣土地所提出的建議，政府當局表示，有關《公告》並沒有修訂法例第545章第5(1)條，該項條文訂明，若獲得多

⁴ 主要的費用項目包括獲委受託人的酬金及拍賣開支。受託人的酬金(按時間計算收費)將由有關地段的多數份數擁有人支付。倘沒有購買者，拍賣開支將由多數份數擁有人獨自承擔。若有購買者，有關開支將按《條例》附表I第3部，由多數份數擁有人及少數份數擁有人分攤。拍賣費用是按最終成交價的某個百分比計算的費用，通常大概為30萬至50萬元。

⁵ 為顯示土地審裁處如何專業而獨立評估每宗申請，政府當局已提供資料，摘要述明土地審裁處如何就10宗已發出售賣令而須強制售賣的地段，評估其現有用途價值及重建價值(CB(1)1172/09-10(03)號文件)，當局並提供一宗相關個案的判案書摘錄(立法會CB(1)1229/09-10(02)號文件附件IVA及B)，以助說明有關過程。

數份數擁有人及所有少數份數擁有人以書面同意，須按照強制售賣令出售的地段便可以公開拍賣以外的其他方式出售。

15. 根據香港地產行政師學會向小組委員會提出的意見，除非把毗鄰面積細小且重建價值低的獨立地段的土地，組成綜合用地以重新發展，否則這樣的地段對準競投者並不吸引。就這方面，委員察悉終審法院在一宗相關個案(終院民事上訴案件2005年第4號)的判決中，就根據法例第545章的真確解釋，該條例有否禁止土地審裁處就綜合用地發出售賣令一事提出意見。部分委員認為，有關安排可能會導致多數份數擁有人及少數份數擁有人就預設底價出現爭議，因為該底價可參照有關地段本身的重建潛力，或是參照其與毗鄰地段合併後的價值。

16. 小組委員會亦察悉，在《土地(為重新發展而強制售賣)條例草案》於1998年審議進行期間，曾討論有關事宜，當時法案委員會部分委員支持綜合重建的概念，但亦關注到，此做法倘獲採納，可能在某些情況下，有關申請人雖持有所有涉及的地段合共不分割份數達90%，但在其中一個地段卻可能並無收購任何不分割份數。政府當局表示，當局無意修訂現時的法例，因為現時根據法例第545章所採用的框架，已在保障強制售賣土地所涉及的所有擁有人的權益，以及香港的市區重建需要這兩者之間，達致小心審慎的平衡。

17. 至於有意見關注到，估值日期與交易日期之間如有一段時間距離，少數份數擁有人有可能蒙受損失，部分委員認為有需要確定有關地段的地積比率在重建前及重建後的變化，以便評估成交價是否合理和公平。就此方面，政府當局已提交資料，說明20宗強制售賣土地個案各自的估值日期及成交日期(附錄III)，以及有關地段在強制售賣前及強制售賣後的發展密度比較(CB(1)1293/09-10(04)號文件)，供委員參閱。政府當局表示，根據法例第545章附表1，現有用途價值的估值報告應在提出強制售賣土地申請當日之前的3個月內擬備。

業主參與

18. 一些受私人重建項目影響的少數份數擁有人表示，他們屬意採用麗星樓的重建模式，有關模式提供"樓換樓"及"鋪換鋪"的安排。

19. 小組委員會察悉，根據在2009年就多個亞洲城市的市區更新政策進行的研究，東京及台北均有提供讓業主參與的安排。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，原本土地擁有人會貢獻其土地或樓宇，並因而獲得一幅新地，或獲

得在重建後的建築物或樓層權益，而地方政府則會提供資助或財務誘因。在台北，發展商須成立市區重建股份有限公司，讓業主參與。有關的研究亦顯示，所有這些項目在推行時，有關地段在重建後的地積比率會有所增加。

20. 部分小組委員會委員(包括葉劉淑儀議員、李慧琼議員、何秀蘭議員、劉健儀議員及余若薇議員)均促請政府當局考慮在私人重建項目提供讓業主參與的安排，藉以在實施法例第545章時，加強保障少數份數擁有人的權益。政府當局解釋，《條例》的目的是提供一個法律架構，以便某地段的私人物業業主，如擁有達到指明申請門檻的不分割份數，可申請強制售賣土地以進行重新發展。雖然《條例》並無規定不能提出不同形式的業主參與安排，但強制售賣土地本身是兩名私人物業業主之間的交易，而政府當局不宜就此類物業交易施加任何其他條件，或是規定協作的方式。然而，當局會在《市區重建策略》檢討的框架下，就私營機構主導的重建項目，研究向受重建項目影響的業主提供不同安排的可行性。儘管政府當局有此解釋，但部分委員強烈認為，政府當局應在《條例》下訂定條文，訂明由私營機構主導的重建項目須提供讓業主參與的安排。

設立調解機制

21. 不少委員支持王國興議員所提出有關設立調解機制的建議，以期在啟動法例第545章下的程序之前，解決物業業主之間的任何爭議。王國興議員認為，透過調解，可讓各持份者有機會進行磋商，並讓土地審裁處在裁定有關的申請時，可更充分考慮多數份數擁有人及少數份數擁有人的關注事項和需要。余若薇議員要求政府當局考慮在土地審裁處考慮有關申請前，要求有關各方進行調解，作為業主參與安排的一部分。葉劉淑儀議員認為，採用仲裁方式或許更能保障少數份數擁有人的權益。何鍾泰議員建議，政府當局設立調解機制的目的應是簡化有關程序，免除少數份數擁有人須聘請測量師及律師的規定，從而節省業主所須支付的費用。

22. 一名團體代表認為，採用調解或仲裁方式，或可令苦業主節省在現行機制下把物業估值引起的爭議所涉及的專業和法律費用。

23. 據政府當局的文件所述，律政司已表示引入調解機制的建議可以接受，而有關建議亦符合《調解工作小組》報告的第9項建議。發展局已同意研究該項建議，並諮詢律政司、司法機構及相關機構(例如香港大律師公會、香港律師會、香港調解會，以及香港和解中心)。政府當局亦表示，為加深物業業主對法例第545章

的法律條文及現正進行審議的《公告》的瞭解，房協將會在主要由香港測量師學會提供的專業支援下，就強制售賣程序及其他相關事宜(包括少數份數擁有人的權益及物業估值等)，透過房協轄下10個物業管理諮詢中心提供免費諮詢服務。

24. 由於當局不可能在《公告》於2010年4月1日生效時定出調解機制的詳細安排，部分委員要求政府當局延後實施《公告》，待調解機制設立後才實施。政府當局認為，就3個指明類別地段降低申請門檻，以及為有關申請設立調解機制的工作，可以同步進行，因為調解工作並非旨在取代土地審裁處在《條例》下所擔當的把關者角色。就此方面，發展局局長在2010年3月17日的立法會會議上就《公告》發言時，將會承諾會就引入調解機制一事進行研究。

25. 部分委員(包括余若薇議員、葉劉淑儀議員及涂謹申議員)促請政府當局把調解機制納入法例。就此，余若薇議員表示她會動議一項修訂，規定多數份數擁有人須證明已經與少數份數擁有人進行調解，包括提出以重新發展後建築物的單位的業權換取少數份數擁有人現有單位的業權。

私人重建項目的社區影響

26. 何秀蘭議員及若干團體代表深切關注到，在已發展地區內任意並且不受控制地進行私人重建項目，對鄰近社區造成不良影響，而當局應提供配套措施和設施，以應付預期地區上因重建項目而增加的需求。何秀蘭議員察悉，在經強制售賣土地的用地上進行的重建項目，須遵守適用於有關地段的現行規劃參數，而有關的建築圖則亦須取得批准，她促請政府當局加強法定的規劃規定，促使私人重建項目以更符合持續發展原則的模式推展。政府當局回應時表示，《公告》並無對城市規劃、土地契約及審批建築圖則等方面的政策與程序作出修改，該等政策與程序將會繼續規管本港的發展項目。

向受影響租戶提供的補償

27. 小組委員會察悉，有關地段經強制售賣後，倘土地審裁處所發出的命令指明有關的安排，每個前業主便須向其前租客支付補償。涂謹申議員認為，若業主是受影響的少數份數擁有人，則此項安排有欠公允，因為有關的強制售賣土地並非由他們提出，而是在有違他們的意願的情況下進行的。他認為應由導致租約終止的購買者向租客支付補償。他要求政府當局就向受影響租戶提供補償的問題，檢討法例第545章的規定。

28. 政府當局指出，關於可否由購買者或多數份數擁有人向租客作出賠償，以及土地審裁處可否命令購買者或多數份數擁有人向少數份數擁有人向的租客作出賠償等問題，相關的法案委員會已於1998年加以研究。鑒於在條例草案中作出有關規定，有可能讓租客得以操縱大局，而終止合約下的租賃及要求租客遷出等事宜，均涉及複雜的問題，會令有意購買地段的人裹足不前，法案委員會認為該等責任不應轉嫁予多數份數擁有人。因此，政府當局認為，在現階段無須進一步檢討法例第545章的相關條文。

29. 葉劉淑儀議員對於受強制售賣令影響的租戶的補償安排表示關注。她指出，受市建局重建項目影響的租戶會獲安置在市區的租住公屋，或獲發給約7萬元的安置補償。對於政府當局回應稱該項安排並不適用於強制售賣土地機制下的租戶，她感到失望。

強制售賣土地的申請門檻

把門檻降低至80%

30. 若干委員認為，法例第545章在實施方面有種種問題，為少數份數擁有人所提供的保障並不足夠。他們促請政府當局糾正有關的問題，並進行徹底檢討以改善現行機制的運作情況，然後才尋求降低申請門檻。

31. 部分委員(包括葉劉淑儀議員、吳靄儀議員及涂謹申議員)對於把申請門檻由90%降低至80%表示有強烈意見，因為他們認為有關的安排可能會把利益轉移至發展商，並削弱少數份數擁有人議價能力。葉劉淑儀議員從傳媒報道察悉，在發生馬頭圍道唐樓倒塌事件及政府當局推行多項建築物安全措施⁶後，就收購舊樓進行議價所遇到的難題已經減少，舊樓買賣交易的數量有所上升，而涉及的成交價亦已下降。鑒於市場力量已經發揮作用，她質疑當局是否仍有需要藉降低申請門檻干預市場。

32. 政府當局表示，強制售賣土地的機制旨在平衡兼顧所涉及的所有物業業主的利益，以及香港市區重建的需要。吳靄儀議員強調，物業權是不受制於平衡利益的基本權利。葉劉淑儀議員認為，新的門檻會破壞有關的平衡，讓主要追求賺取最大利潤的發展商得益，並導致貧富兩極化的情況進一步惡化。

33. 馮檢基議員強調，產權認同是資本主義社會的根本，不應藉多數票侵犯私人擁有權。他強烈反對把申請門檻進一步降低至

⁶ 該等措施包括樓宇更新大行動、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃、小型工程監管制度，以及長者維修自住物業津貼計劃。

80%，因為可透過妥善管理及維修保養舊樓，處理市區老化的問題。他強調，動輒清拆舊樓將會縮窄低收入階層的住屋選擇，導致他們別無選擇，唯有租住板間房、籠屋床位或分間單位。馮議員認為，市區重建應採取以人為本的方式進行，讓受影響的業主可繼續其生活方式，並在相同的社會網絡中從事業務。

34. 然而，石禮謙議員認為，市區重建關乎公眾利益。他贊同政府當局的觀點，認為鑒於市建局工作步伐緩慢，加上按90%申請門檻提出的強制售賣土地申請為數有限，確實有需要把門檻降低至80%，以加快重建速度。居住在舊樓的人士應獲給予機會，透過重建改善其生活環境。然而，就政府當局評估在降低門檻後，可按較低門檻提出強制售賣土地申請的地段將屬有限之數，他對此意見不表贊同。

35. 政府當局解釋，當局在提出有關建議之前，已審慎檢討現行的法例，並已顧及公眾意見和過去多年從專業團體及機構所接獲的意見。就地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上的地段，指明可採用80%的較低申請門檻，有助打破僵局，讓已集齊其地段的80%不分割份數但無法賣地的業主，可申請強制售賣土地。然而，葉劉淑儀議員認為，降低申請門檻將會導致這些業主的物業的市值下跌，削弱他們的議價能力，最終會損害他們的利益。

其上每個單位各佔該地段不分割份數10%以上的地段

36. 涂謹申議員關注到，倘樓宇上層單位的業主合共持有有關地段80%以上的不分割份數，並且各佔地段10%以上的不分割份數，而位於地面尚未被收購的街鋪的物業價格或會與該鋪的業主所持有的地段不分割份數不合比例，上層單位業主便可能會利用此情況，根據《公告》就地段申請強制售賣令。就此，他要求政府當局考慮把第一類別地段的申請門檻，訂於地段的總現有用途價值(應已反映地段的市值)的某一百分比(例如80%)。

37. 政府當局表示，由於持有某地段現有用途價值的80%並非指明地段類別的一項條件，因此，在根據法例第545章第3(5)條制定的《公告》內加入對持有某地段的現有用途價值的80%的提述，這做法並不可行。鑒於政府當局有此回應，涂謹申議員表示會就第一及第二類別地段動議一項修訂，訂明多數份數擁有人須擁有該地段不少於按法例第545章附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市值。

地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上

38. 小組委員會察悉，過往的強制售賣個案所涉及的地段，大部分均位於港島區，包括中環、灣仔、大坑及銅鑼灣，很少位於

有較多舊樓需要重建的地區，例如深水埗、油尖旺及九龍城⁷。然而，有一個團體表示，不少在強制售賣後被拆卸的樓宇，其維修狀況其實仍然良好。

39. 吳靄儀議員質疑，降低申請門檻是否真的有助解決本港的樓宇失修問題，因為發展商通常只會選擇重建潛力較高的地段，提出強制售賣土地申請。涂謹申議員認為，在全港約4 000幢舊樓中，部分舊樓可透過妥善的維修及保養加以翻新，而未必需要進行重建。然而，他從土地審裁處就一宗個案所作的裁定(CB(1)1172/09-10(03)號文件的附件VI)察悉，雖然樓宇業主已於2007年完成必要維修工程，以符合屋宇署發出的修葺令，而有關的修葺令亦已於其後撤銷，但土地審裁處卻於2009年裁定，該樓宇已達其經濟壽命的盡頭，在經濟上不值得維修，因為其維修費用在很大程度上會超過完成維修後所帶來的價值增長。他對此表示深切關注，並強調維修狀況良好的舊樓，不應動輒以強制售賣土地方式處理。他建議當局把第二類別地段的範圍，限制於樓齡達50年或以上，並已被建築事務監督認為"危險"或"可變得危險"的樓宇。

40. 政府當局澄清，制定法例第545章的立法原意，旨在利便私人市場在指定的情況下，進行市區重建。儘管如此，土地審裁處在裁定申請時，須基於在該地段上現有發展的齡期或其維修狀況，信納該地段理應重新發展，而政府當局亦注意到，土地審裁處在進行審裁的過程中，已考慮過齡期及維修狀況這兩項因素。法例第545章提供一個機制，協助私人物業的業主重建殘舊及失修的樓宇，因此，該項法例是間接與建築物安全有關。政府當局進一步表示，確保建築物安全是屋宇署在《建築物條例》(第123章)下的其中一項主要職能。根據《建築物條例》宣布某幢建築物"危險"或"可變得危險"，當中所涉及的考慮因素，與根據法例第545章決定一幢建築物的"齡期或其維修狀況"所涉及的考慮因素並不相同。因此，政府當局認為，按照委員的建議就指明的第二類別地段作出修訂，有違法例第545章的政策目標。

41. 吳靄儀議員察悉政府當局所作的澄清，並認為建築物的齡期與結構安全均為獨立的考慮因素，因為一幢妥善維修的舊樓仍可保持結構安全及穩固。因此，就位於第二類別地段內的建築物指明50年或以上的齡期準則，並非適切的做法，而此舉只會壓低有關地段內物業的市價。她認為法例第545章與法例第123章互相抵觸，因為業主須進行妥善的保養及維修工程，以確保樓宇符合法例第123章的規定，但他們的樓宇若符合重建的齡期準則，業主

⁷ 有關2 582幢樓齡達50年或以上住宅／綜合用途樓宇於各區的分布情況，請參閱CB(1)1229/09-10(02)號文件的附件I。

便可免於履行上述責任。此情況不會有助於加快進行市區更新的速度。葉劉淑儀議員贊同此意見，並指出一個位於銅鑼灣一幢舊樓內的商場既未加善用，亦欠缺妥善管理，因為其多數份數擁有人正等候進行強制售賣。

42. 部分委員(包括劉健儀議員及何俊仁議員)促請政府當局修訂法例第545章第4(2)(a)條，使土地審裁處須基於該地段上的現有發展的"齡期及其維修狀況"，而非"齡期或其維修狀況"，裁定有關的申請。吳靄儀議員及余若薇議員注意到，從土地審裁處所作的裁定可見，地段上的發展的"維修狀況"，與有關的地段的經濟價值掛勾。政府當局答允考慮在《公告》生效後的適當時候，把"齡期或其維修狀況"一語，改為"齡期及其維修狀況"，藉以釋除有關的疑慮。

43. 部分委員建議，應參照政府當局現正就所有樓齡50年或以上的樓宇進行檢驗的結果，優先重建有真正重建需要的指定地區，因為有關的檢驗結果將於2010年3月中左右公布。政府當局回應時表示，當局將會在持續進行的《市區重建策略》檢討內考慮有關建議，而該項檢討將會研究市區重建的未來方向，當中包括一個更加以地區為本的模式。政府當局強調，法例第545章旨在使私人物業的業主(尤其是無法負擔樓宇維修經常費用並希望進行重建的業主)更有能力提出強制售賣土地申請，從而加快市區更新的速度，並解決樓宇失修的問題。

44. 儘管政府當局有此回應，余若薇議員仍表示會就第二類別地段動議一項修訂，訂明該類地段必須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。涂謹申議員亦表示，他會就第一及第二類別地段動議修訂，訂明地段上所建的每幢建築物的樓齡須達50年或以上，並已取得建築事務監督根據法例第123章第26或26A條就危險建築物或欠妥的建築物發出的命令，或是即使並無取得有關的命令，但

- (a) 審裁處信納基於地段上建築物的維修狀況該地段理應重新發展；
- (b) 審裁處基於公眾安全角度考慮後信納該地段理應重新發展；或
- (c) 經發展局局長合理考慮後認為該地段理應重新發展。

45. 至於委員建議把第二類別地段局限於分區計劃大綱圖已作修訂以採用較低發展密度的地區內的地段，政府當局向委員保證，經強制售賣後有關地段上的發展項目，均須符合現行的

規劃參數及地契條件，並須就建築圖則取得批准，情況與在非強制售賣的地段上的發展項目一樣。因此，即使有關地區的分區計劃大綱圖仍在檢討，在地段上進行的私人發展項目也不會沒有管制。

46. 小組委員會關注到，若地段上樓齡達50年或以上的建築物在申請強制售賣土地之時已不存在，新的申請門檻是否仍適用於該等地段。政府當局提述法例第545章第2條所訂的定義，就某地段而言，"重新發展"是"指以新的建築物取代座落於該地段或先前座落於該地段的建築物"。

座落於非工業地帶而其上所有工業大廈的樓齡均達30年或以上的地段

47. 部分委員贊同團體代表的關注意見，認為降低強制售賣土地門檻無助於現時正在受影響工業大廈營運的文化藝術工作者的生存空間。葉劉淑儀議員十分關注現時正於受影響工業大廈從事創意及文化工作的租戶／少數份數擁有人可能蒙受的負面影響，因為在新的申請門檻生效後，他們可能會被迫另覓地方搬遷，或在場地供應有限的情況下繳付較高的租金。馮檢基議員促請政府當局考慮分階段推行有關的政策措施，以避免該等場地的供應量驟減。何秀蘭議員認為，活化工業大廈與強制售賣該等樓宇屬毫無關連的政策事宜，而創意工業應獲准在社區內自行蓬勃發展。與其利便強制售賣指明地段上的工業大廈，發展局及民政事務局應探討可否劃定更多土地，供創意工業使用。

48. 關於指明第三類別地段的齡期準則為30年或以上的問題，政府當局解釋，在過去多年，有些工業用地改劃作非工業用地，《公告》旨在利便重新發展位於這些地段內使用率低或空置的工業大廈，從而釋出寶貴的土地資源的潛力，以配合香港不斷轉變的經濟需要。當局是根據香港約有一半工業大廈的樓齡均達30年或以上，而樓齡為50年以上者則少於5%的情況，釐定有關的齡期準則。若訂明一個較高的齡期，只能涵蓋極小部分的工業大廈，而訂明一個較低的齡期，則或會涵蓋一些維修狀況相對較佳且可能無需重建的較新樓宇，兩種做法皆不符合公眾利益。就較新的工業大廈而言，有其他的措施可透過整幢改裝協助該等樓宇改變用途。

49. 涂謹申議員對於"工業大廈"的定義表示關注，因為現行的草擬方式可能並不涵蓋座落於非工業地帶內的指明地段上所有工業大廈。他認為應參考估用許可證所指明的現行用途。小組委員會要求政府當局就此方面提供進一步的資料。

公眾諮詢

50. 部分委員(包括涂謹申議員、吳靄儀議員及余若薇議員)質疑是否有迫切需要實施《公告》。他們詢問，當局有否諮詢樓齡達50年或以上的物業的業主。

51. 政府當局表示，當局於2006年及2008年曾就有關把強制售賣的申請門檻降低至80%的建議，透過電話進行公眾意見調查。在2008年的意見調查中，大部分受訪者均支持把樓宇樓齡達50年或以上的地段的強制售賣門檻，降低至80%。政府當局曾向發展事務委員會匯報該兩次公眾諮詢的結果(請參閱CB(1)605/07-08(03)及CB(1)1947/08-09(05)號文件)。

52. 涂謹申議員認為並無迫切需要實施《公告》，他會動議一項修訂，把第一及第二類別地段的實施日期推延一年至2011年4月1日，讓政府當局有時間檢討法例第545章，並改善有關建築物安全、調解機制及拍賣／公開招標程序的法例。他亦可能會動議廢除《公告》第4(1)(a)及4(1)(b)條下有關第一及第二類別地段的部分。葉劉淑儀議員亦表示，她會動議一項修訂，以廢除第4(1)(a)及4(1)(b)條。

獲通過的議案

53. 小組委員會在2010年3月1日的會議上通過下述議案：

"鑒於《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》不能有效保障小業主權益，不能解決樓宇安全問題，當局亦未能及時確立調解機制，小組委員會認為當局應撤回《公告》。"

54. 在2010年3月4日的會議上，政府當局表示不會撤回《公告》，因為一如有關法例條文及土地審裁處以往的裁定所反映，法例第545條已提供一個妥為確立的機制，恰當而公平地保障物業業主的權益。有關的機制適切地為舊區的有需要業主提供另一選擇，讓他們可根據指明的條件，就他們的地段申請強制售賣土地以進行重建，從而改善他們的居住環境。政府當局向委員保證，當局會主動積極與有關各方合作，就根據法例第545章提出的申請設立調解機制，並會在適當時候向發展事務委員會匯報有關的成果。

55. 小組委員會察悉，發展局局長在2010年3月3日的立法會會議上表示，倘《公告》獲得通過，政府當局會監察其實施情況，並會根據更多已獲土地審裁處處理的個案，就法例第545章展開檢討，以及根據有關的檢討結果進行法例修訂工作。

建議修訂

56. 政府當局並無就《公告》提出任何修訂建議，而小組委員會亦不會以其名義動議任何修訂。余若薇議員、涂謹申議員及葉劉淑儀議員已於會議席上提交各自的修訂建議，供委員參閱。何秀蘭議員表示可能會就《公告》動議一項修訂，藉以廢除《公告》。

徵詢意見

57. 謹請議員察悉小組委員會的商議工作。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年3月10日

《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

委員名單

主席 陳鑑林議員, SBS, JP (主席)

委員 何俊仁議員
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
吳靄儀議員
涂謹申議員
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
梁君彥議員, SBS, JP
張學明議員, GBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
何秀蘭議員
李慧琼議員
黃國健議員, BBS
葉劉淑儀議員, GBS, JP

(總數：17位委員)

秘書 游德珊女士

法律顧問 李家潤先生

日期 2010年2月9日

《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

曾向小組委員會提交意見的團體／個別人士名單

1. 工程界社促會
2. 中西區關注組
3. 關注城市規劃社區大聯盟
4. 民主建港協進聯盟
5. 創建香港
6. 潘永祥博士
7. 香港工業商會
8. 環保觸覺
9. 協成行集團
10. 香港建造商會
11. 香港經貿商會
12. 香港地產行政師學會
13. K28波鞋街關注組
14. 九龍城區議會
15. 深水埗區議會的議員
16. 荃灣區議會的議員
17. 灣仔區議會的議員
18. 陳偉志先生
19. 曾正麟先生
20. Jason CHENG 先生
21. Marcus WONG 先生
22. 希雲街銅鑼灣小業主
23. 人民規劃行動
24. 英國皇家特許測量師學會(香港)
25. 第一太平戴維斯(香港)有限公司
26. 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
27. 市區舊樓危機研究組
28. 香港中華廠商聯合會
29. 香港房地產建築業協進會有限公司
30. 香港建築師學會
31. 香港測量師學會
32. 香港地產建設商會
33. 威格斯物業代理有限公司
34. 九龍土瓜灣區業主

35. 大角咀一班小業主
36. 小市民
37. 北角馬寶道黃姓小業主
38. 李大為先生
39. 李太
40. 金國大廈業主
41. 保安及物業管理從業員支持舊區重建關注小組
42. 捍衛基本法大聯盟
43. 茶果嶺區舊樓重建會
44. 高綺華女士
45. 國民大廈黃姓業主
46. 深水埗舊區業主
47. 黃姓業主
48. 薄扶林道小業主羅興章先生
49. 舊樓業主支持修改八成關注小組
50. 關注香港整體發展之陳先生

21宗已發出售賣令的個案 ——
現有用途價值與成交價的比較(附有估值日期及成交日期)
(截至 2010 年 1 月)

個案編號	總現有用途價值 (百萬元)(a) (估值日期)	成交價 (百萬元)(b) (成交日期)	(b)/(a)
(1) LDCS 1000/2000	現時沒有資料	191	--
(2) LDCS 1000/2001	253.05 (2001年5月)	310 (2002年5月)	1.23倍
(3) LDCS 2000/2001	6.619 (2001年7月)	15.79 (2006年6月)	2.39倍
(4) LDCS 1000/2003	391 (2003年8月)	1,710 (2005年1月)	4.37倍
(5) LDCS 2000/2004	35.5 (2004年3月)	126 (2005年3月)	3.55倍
(6) LDCS 3000/2005	84.82 (2005年11月)	508.89 (2007年4月)	6倍
(7) LDCS 6000/2005	132.11 (2005年11月)	294 (2006年7月)	2.23倍
(8) LDCS 2000/2006	257.27 (2006年1月)	661 (2006年10月)	2.57倍
(9) LDCS 3000/2006	157.9 (2006年3月)	358 (2007年3月)	2.23倍
(10) LDCS 6000/2006	161.356 (2006年10月)	464 (2007年8月)	2.88倍
(11) LDCS 11000/2006	637.9 (2006年9月)	1421.124 (2008年8月)	2.23倍
(12) LDCS 13000/2006	185.49 (2006年9月)	491 (2008年5月)	2.65倍

個案編號	總現有用途價值 (百萬元)(a) (估值日期)	成交價 (百萬元)(b) (成交日期)	(b)/(a)
(13) LDCS 5000/2007	38.05 (2007年7月)	70.5 (2009年4月)	1.85倍
(14) LDCS 6000/2007	40.4 (2007年7月)	72 (2009年5月)	1.78倍
(15) LDCS 9000/2007	182.92 (2007年7月)	345 (2009年4月)	1.89倍
(16) LDCS 10000/2007	153.7	--	--
(17) LDCS 13000/2007	33.44 (2007年10月)	100 (2009年3月)	2.99倍
(18) LDCS 14000/2007	現時沒有資料	98	--
(19) LDCS 3000/2008	18.35 (2008年2月)	26.4 (2008年10月)	1.44倍
(20) LDCS 5000/2008	56.69 (2008年5月)	55 (2009年4月)	0.97倍
(21) LDCS 10000/2008	321.13 (2008年11月)	709 (2010年2月)	2.21倍

資料來源：發展局在2010年3月提供的資料文件(CB(1)1259/09-10(02)號文件附件I)