

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1514/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/SS/5/09

《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 第三次會議紀要

日 期 : 2010年2月23日(星期二)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
吳靄儀議員
涂謹申議員
余若薇議員, SC, JP
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

缺席委員 : 何俊仁議員
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, MH

出席公職人員 : 議程第I項

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

發展局發展機遇辦事處主任
羅志康先生

發展局首席助理秘書長
(規劃及地政)4
蘇翠影女士

律政司高級政府律師
林思敏女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
游德珊女士

列席職員 : 助理法律顧問1
李家潤先生

高級議會秘書(1)1
石逸琪女士

經辦人／部門

I 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1193/09-10(01) —— 因應2010年2月
19日會議席上所
作討論而須採取
的跟進行動一覽
表

立法會CB(1)1193/09-10(02) —— 政府當局就立
法會CB(1)1193/
09-10(01)號文
件作出的回應

立法會CB(1)1172/09-10(01) —— 因應2010年2月
9日會議席上所
作討論而須採取
的跟進行動
一覽表

經辦人／部門

- 立法會CB(1)1172/09-10(02) —— 政府當局就立法會CB(1)1172/09-10(01)號文件作出的回應
- 立法會CB(1)1193/09-10(03) —— 終審法院判決(終院民事上訴案件2005年第4號)(只備英文本)
- 立法會CB(1)1193/09-10(04) —— 吳靄儀議員在2010年2月22日致發展局局長的函件
- 2010年第6號法律公告 —— 《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》
- 立法會CB(1)1182/09-10(01) —— 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)文本
- 立法會CB(1)1163/09-10(01) —— 政府當局就香港舊樓概況提交的資料文件
- 立法會CB(1)1163/09-10(02) —— 政府當局就善用工業大廈配合香港不斷轉變的經濟和社會需要提交的資料文件
- 立法會CB(1)1163/09-10(03) —— 政府當局就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向少數份數擁有人提供的保障提交的資料文件)

經辦人／部門

立法會CB(1)1172/09-10(03) —— 政府當局就以往根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請強制售賣令個案的判詞的主要爭議摘要提交的資料文件

立法會CB(1)1223/09-10(01) —— 民主建港協進聯盟提交的意見書
(於會議席上提交，其後於2010年2月23日以電子郵件方式發出)

立法會CB(1)1223/09-10(02) —— 金國大廈業主提交的意見書
(於會議席上提交，其後於2010年2月23日以電子郵件方式發出)

立法會CB(1)1223/09-10(03) —— 舊樓業主支持修改八成關注小組提交的意見書
(於會議席上提交，其後於2010年2月23日以電子郵件方式發出)

立法會CB(1)1223/09-10(04) —— 市區舊樓危機研究組提交的意見書
(於會議席上提交，其後於2010年2月23日以電子郵件方式發出)

立法會CB(1)1223/09-10(05) —— 人民規劃行動提交的意見書
(於會議席上提交，其後於2010年2月23日以電子郵件方式發出)

小組委員會進行商議(會議過程索引載於附錄)。

政府當局須採取的跟進行動

2. 小組委員會要求政府當局就下列事宜提供資料／書面回應：

- (a) 吳靄儀議員致函當局(CB(1)1193/09-10(04)號文件)要求就CB(1)1163/09-10(01)號文件附件IV所提述的2 582幢樓齡50年或以上的住宅／綜合樓宇所提供的資料，若《公告》在2010年4月1日生效，有關樓宇便會受到影響；
- (b) 有關(a)段所述的樓宇於各區的分布情況的資料，以及有關資料與納入屋宇署在馬頭圍道一幢舊唐樓倒塌後現正進行的全港樓宇檢驗工作下約4 000幢樓齡50年或以上樓宇的地區分布資料所作的比較；
- (c) 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)(下稱"《條例》")第4(2)(a)條所提述的"建築物的齡期或其維修狀況"一語，與《建築物條例》(第123章)下有關"危險建築物"的定義或有關"可變得危險"的提述，是否相關／一致；
- (d) 過往的強制售賣土地個案的每平方呎實用面積成交價的資料與有關地段上的重建項目的呎價的相關資料的比較；及
- (e) 參照土地審裁處過往所作的判決，提供資料以說明土地審裁處就強制售賣土地的申請作出裁決時，有否及如何就有關的地段的現有用途的價值及重建價值，進行專業及獨立的評估。

3. 小組委員會亦要求政府當局考慮委員在會議上提出的下列要求：

- (a) 考慮修訂《公告》所建議的第二個地段類別，以指明80%的較低申請門檻適用於樓齡50年或以上並且被建築事務監督認為已變得危險或可變得危險的樓宇；

經辦人／部門

- (b) 考慮就受強制售賣土地影響的租戶的權利和賠償等方面，檢討《條例》；
- (c) 考慮指定某些必須重建的地點，以便實施《條例》；及
- (d) 考慮在《條例》內為受影響業主提供業主參與的安排，例如"樓換樓"／"鋪換鋪"的安排，藉以保障少數份數擁有人的利益。

下次會議的日期

- 4. 主席提醒委員，下次會議將於2010年2月25日(星期四)下午4時30分舉行。

II 其他事項

- 5. 議事完畢，會議於下午12時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年3月30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
第三次會議過程**

日期 : 2010年2月23日(星期二)
時間 : 上午10時45分
地點 : 立法會大樓會議室A

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
000142 – 001958	主席 政府當局	<p>主席致開會辭。</p> <p>政府當局簡介其對委員在2010年2月19日會議席上提出的關注及要求所作的回應(CB(1)1193/09-10(02)號文件)。政府當局澄清，雖然法例第545章的主要目的是利便私營機構參與重建工作，但《條例》亦間接與樓宇安全有關，因為地段上的發展項目的維修狀況是土地審裁處在裁定有關申請時所考慮的其中一項因素。</p>	
001959 – 003945	主席 吳靄儀議員 涂謹申議員 政府當局	<p>吳靄儀議員就其關於若《公告》在2010年4月1日生效，將會受到影響的2 582幢樓齡50年或以上的住宅／綜合樓宇，以及當局向該等受影響樓宇的業主所作諮詢的函件(CB(1)1193/09-10(04)號文件)，要求政府當局作出回應。</p> <p>鑑於近日有傳媒報導，待指明地段的申請門檻下降至80%後，恆基兆業地產有限公司便會就上環及西區某些地段提出強制售賣土地申請，吳議員深切關注到，政府當局有否在《公告》刊憲之前諮詢該兩個地區內樓齡50年或以上樓宇的受影響業主。</p> <p>政府當局回應表示，當局在過去數年已經就有關降低指明地段的申請門檻以促進私營機構參與重建的建議，向發展事務委員會及公眾進行詳盡的諮詢。根據一項在2008年以電話進行的公眾意見調查，該項建議內的樓宇齡期限制，已經由40年樓齡提高至50年或以上。由於並非所有位於《公告》所指明地段內的樓宇均會立即納入強制售賣土地之列，諮詢所有相關樓宇的業主可能並非合適的做法。涂謹申議員表示不同意，並認為若《公告》生效，有關的業主將會立即受到影響，須受制於一個較低的申請門檻。</p> <p>涂謹申議員提述土地審裁處就一幅位於希雲街44至46號的地段的強制售賣申請所作的判決(CB(1)1172/09-10(03)號文件的附件VI)。有關的資料顯示，雖然樓宇業主已於2007年完成必要維</p>	政府當局須按照會議紀要第2(a)及3(a)段的要求提供資料。

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>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。他深切關注到，倘以經濟價值作為基本的考慮因素，即使新近完成維修工程的樓宇亦會遭申請進行強制售賣土地而重新發展。民主黨認為，樓宇安全亦應是考慮因素之一，而新的申請門檻應只適用於樓齡達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。</p> <p>政府當局表示，希雲街44至46號於2007年所進行的維修，主要屬於"必要"性質，對於樓宇的地底排水系統、電力設施、消防服務，以及電梯裝置等設施，並無作出任何改善。</p>	
003946 – 004702	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員認為80%的較低申請門檻應只適用於樓齡達50年或以上及安全備受關注的樓宇。</p> <p>政府當局重申《條例》的目的，並強調土地審裁處在考慮強制售賣土地申請時，已妥為顧及有關地段上現有發展的齡期及維修狀況等因素。</p> <p>葉劉淑儀議員提述部分傳媒報導，在發生馬頭圍道唐樓倒塌事件後，舊樓的價值下跌，但舊樓買賣交易的數量卻上升，以及提述政府當局推行多項提升建築物安全的措施(例如樓宇更新大行動、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃)。她質疑，鑑於市場力量已經發揮作用，當局是否仍有需要降低申請門檻。她認為，透過立法干預市場，會削弱少數分數擁有人的權益及議價能力，對受影響的物業的價值構成不良影響，並導致貧富兩極化的情況進一步惡化。</p> <p>政府當局認為當局在擬訂《公告》前已仔細檢視現行法例，亦已顧及公眾的接受程度、平衡多數份數擁有人與少數份數擁有人的權益，以及無法賣地的業主關注到難以根據90%的申請門檻就其地段收購足夠的不分割份數以申請強制售賣土地。</p>	
004703 – 005157	主席 梁君彥議員 政府當局	<p>梁君彥議員詢問，在發生馬頭圍道唐樓倒塌事件後，當局將會採取何種措施以加快進行市區更新／活化的步伐，特別是為陷於未能達到90%申請門檻的僵局的舊樓所採取的措施。</p> <p>政府當局解釋，在解決市區老化的全面策略中，《條例》是唯一的法定途徑，鼓勵推行私營機構主導的重建項目，以補市區重建局(下稱"市建局")</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>工作緩慢的不足。與此同時，現正進行的《市區重建策略》檢討亦會考慮加強由公營機構主導推行重建項目，配合其他措施(例如樓宇更新大行動、強制驗樓計劃、強制驗窗計劃、小型工程監管制度、推行各項資助計劃以推廣樓宇保養及維修等)以解決舊樓所產生的問題。</p> <p>政府當局在回應梁議員的進一步提問時表示，現時並無關於預計在申請門檻降低後強制售賣土地申請數目的資料。</p>	
005158 – 005853	主席 何秀蘭議員 政府當局	<p>何秀蘭議員不贊同所有樓齡達50年或以上的樓宇均應降低申請門檻，因為有關樓宇可能仍保持結構安全及穩固，不會對公眾構成危險。她認為應有更充分而穩妥的理由(例如業主失蹤及樓宇安全備受關注等)才可進行強制售賣土地。</p> <p>政府當局重申，降低申請門檻的目的，主要是協助若不提出強制售賣土地申請便可能仍然陷於僵局的業主，提出強制售賣土地申請。</p> <p>何議員關注到，政府當局應提高法定城市規劃的規定，例如設定建築物高度上限，以及進行交通和社會影響評估，使重建項目得以在受控制及可持續的方式推行。她關注到，倘有關法例沒有清楚說明這些規定，只會利便發展商在不受控制的情況下推行私人重建項目，但長遠而言，公眾卻要受環境方面的不良影響之苦。</p> <p>政府當局回應表示，與改善城市規劃相關的事宜應在有關法例的框架內考慮。</p>	
005854 – 011421	主席 吳靄儀議員 涂謹申議員 政府當局	<p>吳靄儀議員提述土地審裁處有關希雲街個案的判詞(CB(1)1172/09-10(03)號文件的附件VI)，並觀察到土地審裁處在考慮強制售賣土地申請時，主要以維修工程的增加值(而不是以建築物的齡期或維修狀況)作為依據。因此，法例第545章及《建築物條例》(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強制售賣土地申請的齡期準則，業主便可免於履行上述責任。她要求政府當局澄清法例第545章及123章是否互相配合。</p> <p>涂謹申議員贊同她提出的意見，已變得"危險"或"可變得危險"的建築物，似乎並非土地審裁處過往的強制土地售賣令判案書中"維修狀況"的核心定義。他建議，擬議的80%申請門檻應只適用於最後一個尚未收購的單位的業主不知所蹤情況下的僵局。</p>	政府當局須按照會議紀要第2(b)、2(c)及3(b)段的要求提供書面回應。

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>政府當局同意，考慮有關地段經濟價值的做法符合法例第545章的目的，並表示法例第545章所載建築物的"維修狀況"不等同法例第123章所界定的"危險建築物"。</p> <p>應吳議員的要求，政府當局同意統籌屋宇署代表出席小組委員會下次會議，並按照會議紀要第2(b)段的要求提供資料。</p> <p>政府當局回應涂議員的提問時表示，根據法例第545章第8(1)(a)及(b)條，給予受強制售賣土地令影響的租戶的賠償，由有關物業業主支付(多數份數擁有人或少數份數擁有人，視乎何者適用)。涂議員要求當局就這方面檢討《條例》，因為強制售賣土地並非受影響的少數份數擁有人提出或與他們的意願相違背，要他們支付賠償，實在有欠公允。</p>	
011422 – 012233	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員提述在有關條例草案進行二讀辯論期間，當時的規劃環境地政局局長所發表的演辭特別指出有關地區的樓宇失修，可能會對公眾及居民的安全構成嚴重威脅。</p> <p>鑑於土地審裁處在評估強制售賣土地申請時並無考慮有關地段的"合併價值"，葉劉淑儀議員關注到，土地審裁處沒有理會業主意欲等重要因素。為了平衡多數份數擁有人及少數份數擁有人的利益，葉劉淑儀議員建議，當局應在強制售賣土地申請提交土地審裁處考慮前，提供調解及讓業主參與的安排(例如樓換樓／鋪換鋪的安排)。</p> <p>政府當局認為，現有機制是為保障相關地段所有業主的權益而設。土地審裁處(相關委員會的成員包括一名專業測量師)須基於多項因素信納載列於估值報告各物業的評估現有用途價值及其重建價值合理，才會批出售賣令進行拍賣。在現行法例下，土地審裁處不會考慮地段合併後的價值。</p> <p>應葉劉淑儀議員的要求，政府當局同意按照會議紀要第2(d)段的要求提供資料。當局表示，成交價平均約為有關物業現有用途價值的兩倍多。</p>	政府當局須按照會議紀要第2(d)段的要求提供資料。
012234 – 012912	主席 吳靄儀議員 政府當局	<p>吳靄儀議員觀察到，土地審裁處在評估多數份數擁有人提出的建議是否合理時，並沒有進行任何估值工作(終審法院有關判決書(終院民事上訴案件2005年第4號)第33段)。</p> <p>吳議員關注到，物業擁有權不可因多數份數擁有人同意強制售賣土地而被奪去，因為有些少數份數擁有人可能希望繼續留在現有物業居住，並支</p>	政府當局須按照會議紀要第2(e)段的要求提供書面回應。

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		付維修及保養的費用。政府當局特別指出，只有在擁有某一地段超過80%不分割份數的私人物業業主屬意土地重新發展的情況下，才可根據法例第545章提出申請。吳議員指出，大部分的多數份數擁有人實質上是發展商，她促請有關發展商提供讓業主參與的安排，例如為少數份數擁有人提供鋪換鋪及樓換樓的安排。	
012913 – 013542	主席 李慧琼議員 政府當局	李慧琼議員建議指定值得重新發展的地區實施《條例》，集中在有需要重建的地區進行重新發展。政府當局回應表示，當局會在現正進行的《市區重建策略》檢討的範圍內考慮有關建議。 李議員建議提供調解及讓業主參與的安排，例如為受影響的少數份數擁有人而設的樓換樓／鋪換鋪的安排，以保障他們的權益。政府當局認為，當局不宜就私人業主之間的物業銷售，規定協作的方式。然而，當局會在日後檢討《條例》時考慮這項建議。	政府當局須按照會議紀要第3(c)及3(d)段的要求提供書面回應。
013543 – 014110	主席 涂謹申議員 政府當局	涂謹申議員促請政府當局先把《公告》廢除，並在進行有關檢討後才降低申請門檻。他強調，根據公眾利益及較廣泛的接受程度等因素釐定考慮強制售賣土地申請的門檻，實為重要，這樣樓齡達50年或以上但維修狀況良好的樓宇便不會動輒以強制售賣土地方式處理。 政府當局回應表示，儘管相關事宜受到爭議，當局在制定《公告》時已經過充分考慮。當局重申，土地審裁處會擔當把關者的角色。	
014111 – 014205	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	葉劉淑儀議員表示，鑑於當局曾一再表明《條例》並非旨在處理受關注的樓宇安全事宜，因此不見得有迫切需要實施《公告》。依她之見，急於實施《公告》只會加劇社會的不滿情緒。	
014206 – 014834	主席 劉秀成議員 政府當局	劉秀成議員察悉，一些少數份數擁有人不願意進行土地重新發展，並要求高得不合理的收購價。他關注到物業估值與有關地段進行拍賣兩者相隔的時間，因為物業市場價格波動，少數份數擁有人在收到賣地所得的收益後未必能購買相若的單位。 政府當局回應表示，在現行機制下，土地審裁處必須在進行拍賣之前3個月內釐定預設底價。	
014835 – 015829	主席 余若薇議員 政府當局	余若薇議員認為 – (a) 政府當局指樓齡達50年或以上維修狀況良好的樓宇不會以強制售賣方式處理，帶有誤導成	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>份，因為《公告》(第4(1)(b)段)所指明的第二類別地段為符合以下說明的地段，"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"，但並無提述維修狀況一事；及</p> <p>(b)拍賣制度有欠公允，因為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。就購買能力及議價能力而言，雙方明顯並非處於均勢。</p> <p>政府當局回應表示《公告》不涉及修改現行機制，而且屬於第二類別地段的土地並非全部須自動以強制售賣方式處理，因為土地審裁處會繼續以嚴謹的態度考慮批准或拒絕有關申請。</p>	
015830 – 020510	主席 余若薇議員 吳靄儀議員 涂謹申議員 何秀蘭議員 政府當局 助理法律顧問	<p>討論為修改第二類別地段而作出的修訂，是否超越《公告》所涵蓋的範圍。</p> <p>討論修訂《公告》的程序及時限。</p>	
020511 – 020448	主席	下次會議的日期	

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年3月30日