

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1702/09-10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 第五次會議紀要

日 期 : 2010年3月1日(星期一)
時 間 : 下午4時30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

出席公職人員 : 議程第II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

屋宇署助理署長／樓宇(1)
彭達材先生

屋宇署總屋宇測量師／港島東及
文物建築小組
周劍平先生

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 通過會議紀要

(立法會CB(1)1262/09-10號 —— 2010年2月19日
文件 會議的紀要)

2010年2月19日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1259/09-10(01) —— 因應2010年2月
號文件 25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)1259/09-10(02) —— 政府當局就立法會CB(1)1259/09-10(01)號文件作出的回應

立法會CB(1)1293/09-10(04) —— 有關地段在強制售賣後於進行重新發展之前及其後的發展密度的比較
(在會議席上提交，修訂本隨後於2010年3月3日發出)

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)1259/09-10(03) —— 葉劉淑儀議員提供的有關田生地產有限公司在有線電視新聞節目接受訪問的資料

立法會CB(1)1273/09-10(01) —— 由葉劉淑儀議員提供的金朝陽集團有限公司及黃潘陳羅律師行代洗浩源先生發出的信件(只備英文本)
(在會議席上提交，其後於2010年3月2日以電子郵件方式發出)

立法會CB(1)1273/09-10(02) —— 一名公眾人士提交的意見書
(在會議席上提交，其後於2010年3月2日以電子郵件方式發出)(只備中文本)

經辦人／部門

立法會CB(1)1273/09-10(03) —— 英國皇家特許
號文件 測量師學會(香
(在會議席上提交，其後於 港)提交的意見
2010年3月2日以電子郵件 書(只備英文本)
方式發出)

立法會CB(1)1273/09-10(04) —— 由多個團體及
號文件 個別人士聯名
(在會議席上提交，其後於 提交的意見書
2010年3月2日以電子郵件 (只備中文本)
方式發出)

立法會CB(1)1273/09-10(05) —— 環保觸覺提交
號文件 的意見書(只備
(在會議席上提交，其後於 中文本)
2010年3月2日以電子郵件
方式發出)

2. 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

3. 小組委員會要求政府當局就委員於會議席
上提出的關注事項和要求提供書面資料 ——

(a) 在2006年及2008年就降低指明地段類別
的強制售賣土地申請門檻建議透過電話
進行的公眾意見調查的詳情，包括分別
受委託進行該兩次調查的團體／機構的
資料、贊成及不贊成該項建議的受訪者
人數，以及該兩次調查向受訪者提出的
問題；

(b) 就最近一宗位於繼園上里的地段的強制
售賣個案，有關該地段上的單位的總現
有用途價值、成交價，以及在重建前及
重建後的每平方呎實用面積平均售價；
及

(c) 就委員的關注，即土地審裁處應信納，基於建築物的“齡期及其維修狀況”(而不是如第545章第4(2)(a)(i)條所述的“齡期或其維修狀況”)，有關的地段理應重新發展方面，當局用以回應這項關注的措施，例如參考最近就樓齡50年或以上的所有樓宇所作檢查的結果，把第二類別的地段限定於真正需要重建的指定地區；以及把地段的範圍限制在已經就相關的分區計劃大綱圖進行城市規劃檢討的地區等。

4. 小組委員會亦要求政府當局 ——

- (a) 考慮延後實施《公告》，待調解機制設立後才實施；
- (b) 考慮以公開招標而不是拍賣方式出售屬於強制售賣的土地；及
- (c) 在發展局局長將於2010年3月17日的立法會會議席上就《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》發言時，承諾 ——
 - (i) 設立調解機制以協助強制售賣土地申請的受影響各方解決其爭議；及
 - (ii) 就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》進行詳細的檢討。

議案

5. 小組委員會通過下述由何秀蘭議員動議的議案：

“鑑於《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》。”

III 其他事項

6. 主席表示，在2010年3月2日至12日期間他將會不在香港。委員推選劉秀成議員在主席缺席期間代行主席一職。委員亦同意編定多一次會議，以便繼續審議《公告》，並討論個別委員將會動議的擬議修訂。

(會後補註：小組委員會其後編定於2010年3月4日(星期四)上午10時45分在立法會大樓會議室A舉行多一次會議。)

7. 議事完畢，會議於下午6時43分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年4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
第五次會議過程**

日 期 : 2010年3月1日(星期一)
時 間 : 下午4時30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 |
|--------------------|---------------------|--|--------------------------------|
| 000415 – 000554 | 主席 | 主席致開會辭。 確認通過2010年2月19日會議的紀要(立法會CB(1)1262/09-10號文件)。 | |
| 000555 – 002255 | 主席 政府當局 | 政府當局向委員簡介其對在2010年2月25日會議席上提出的關注事項(立法會CB(1)1259/09-10(02)及CB(1)1293/09-10(04)號文件)作出的回應。 | |
| 002256 – 002709 | 主席 王國興議員 政府當局 | 就設立調解機制的時限進行討論，以及主席要求發展局局長於2010年3月17日的立法會會議席上就《公告》發言時承諾設立調解機制。 | 政府當局須按照會議紀要第4(c)(i)段的要求採取跟進行動。 |
| 002710 – 003402 | 主席 涂謹申議員 政府當局 | 涂謹申議員建議以公開招標而不是拍賣方式出售屬於強制售賣的土地。 政府當局解釋表示，現時的強制售賣土地機制已能保障所有相關業主的權益。政府當局並無計劃在現階段修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)(下稱"《條例》")的相關條文。 | 政府當局須按照會議紀要第4(b)段的要求提供書面回應。 |
| 003403 – 004149 | 主席 劉健儀議員 政府當局 | 劉健儀議員促請土地審裁處在裁定強制售賣土地申請時，考慮《條例》所訂定的齡期及維修狀況兩項因素，而不是只考慮齡期或維修狀況。 劉議員觀察到，雖然過往以強制售賣方式出售的地段的成交價平均約為該等地段總現有用途價值的2.5倍，但就太原街55號及57號和麥加力歌街6號及8號的個案(LDCS 5000/2008)而言，有關比率只有0.97倍。她關注到，現有用途價值是否已真正反映市值。 政府當局回應表示，雖然現有用途價值是根據市場上同類物業近期進行的交易而釐訂的估值，但可能與真實市場情況的市值並不完全相同。 | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|----------------------|---|-----------------------------|
| 004150 – 004613 | 主席 葉劉淑儀議員 政府當局 | <p>葉劉淑儀議員提述財經事務及庫務局建議設立金融糾紛調解中心以加強保障投資者一事，並認為發展局應基於公眾利益採取相同的做法，延後實施《公告》，待調解機制設立後才實施。</p> <p>政府當局表示，當局認為就3個指明類別地段降低申請門檻，以及為根據《條例》提出的申請設立調解機制的工作，可以及應該同步進行，因為兩者能互補不足。</p> <p>葉劉淑儀議員促請政府當局撤回《公告》，否則她會動議修正案，廢除與首兩個類別地段有關的第4(1)(a)及(b)條。</p> | 政府當局須按照會議紀要第4(a)段的要求提供書面回應。 |
| 004614 – 005030 | 主席 何秀蘭議員 政府當局 | <p>何秀蘭議員認為應在降低申請門檻前設立調解機制，她並詢問進行調解所需的費用為何。</p> <p>政府當局回應表示，由於擬議調解機制的詳情(例如在調解的過程是否需要聘請法律代表等)尚未擬訂，當局在現階段並無關於調解費用的資料。</p> <p>何秀蘭議員表示，她將於會議較後時間動議一項議案，促請政府當局撤回《公告》。</p> | |
| 005031 – 005627 | 主席 何鍾泰議員 政府當局 | <p>何鍾泰議員質疑是否需要在解調過程聘請法律代表，因為進行調解的目的旨在把相關各方所承擔的費用減至最低。</p> <p>就強制售賣土地申請涉及的多數份數擁有人及少數份數擁有人是否需要委任認可測量師進行討論。</p> | |
| 005628 – 010319 | 主席 何俊仁議員 政府當局 | <p>何俊仁議員促請政府當局在降低申請門檻之前，先行檢討《條例》的運作情況。他認為 —</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 土地審裁處應顧及樓宇的齡期及維修狀況兩項因素(而不是齡期或維修狀況)，這樣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； (b) 擬議的調解機制應屬強制性質，與婚姻糾紛的調解機制相若；及 (c) 當局應考慮以公開招標而不是拍賣方式出售屬於強制售賣的土地。 <p>政府當局回應表示，降低申請門檻屬合適的做法，用以協助已收購某地段不分割份數達80%的私人業主提出強制售賣土地申請，以便其所擁有的地段重新發展。</p> | 政府當局須按照會議紀要第3(c)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 |
|--------------------|---------------------|--|---------------------------------|
| 010320 – 011221 | 主席 余若薇議員 政府當局 | <p>參考近期位於繼園上里的地段以強制方式出售的情況，討論強制拍賣土地的成交價是否確實反映有關地段的市值及重建價值。</p> <p>余議員質疑是否有迫切需要實施《公告》，她並建議政府當局參考最近就樓齡50年或以上的所有樓宇所作檢查的結果，把第二類別的地段限定於真正需要重建的指定地區(例如九龍城、深水埗及油尖旺)，並把地段的範圍限制在已經就相關的分區計劃大綱圖進行檢討的地區，藉以降低發展密度。</p> <p>政府當局回應表示，當局自2006年開始已就《公告》的法律條文進行詳盡的諮詢和討論。政府當局亦已根據2008年進行意見調查的結果，修訂與第二類別地段有關的建議，以加強其公眾認受性。</p> <p>余議員要求當局提供關於上述意見調查的細節的資料。</p> | 政府當局須按照會議紀要第3(a)及(b)段的要求提供資料。 |
| 011222 – 011553 | 主席 涂謹申議員 政府當局 | 涂謹申議員要求發展局局長於2010年3月17日的立法會會議席上就《公告》發言時，承諾就《條例》進行詳細的檢討。 | 政府當局須按照會議紀要第4(c)(ii)段的要求提供書面回應。 |
| 011554 – 012239 | 主席 吳靄儀議員 政府當局 | <p>吳靄儀議員表示，除非是基於具凌駕性的公眾利益而須採用此做法，否則不應強制售賣土地。她要求政府當局考慮把第二類別地段限定於真正需要重建的指定地區。</p> <p>政府當局表示，並非所有樓齡達50年或以上的樓宇均須重新發展，是否進行重新發展須符合有關的強制售賣土地申請門檻，並須獲得土地審裁處的批准。</p> | 政府當局須按照會議紀要第3(c)段的要求提供書面回應。 |
| 012240 – 012814 | 主席 李慧琼議員 政府當局 | <p>李慧琼議員重申其意見，認為政府當局應考慮在私營機構主導的重建項目加入讓業主參與的安排，並指定理應重新發展的地區採用較低的申請門檻。</p> <p>政府當局回應表示，當局將會在《市區重建策略》檢討內考慮有關建議。當局進一步表示，以強制方式出售的土地進行發展時，除須遵從法定規劃管制及分區計劃大綱圖的規定外，亦須受適用的地契條款限制，有關的建築圖則亦須獲得批准。因此，即使有關地區的分區計劃大綱圖仍在檢討中，重新發展某地段也不會被描述為沒有管制的發展。</p> | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|-------------------------------|---|-------------|
| 012815 – 013127 | 主席 馮檢基議員 | <p>馮檢基議員認為 —</p> <p>(a) 土地審裁處應根據地段上現有發展項目的"齡期及維修狀況"，而不是其"齡期或維修狀況"，裁定申請；及</p> <p>(b) 政府當局應撤回《公告》，並延後實施《公告》，待《市區重建策略》檢討工作完成後才實施。</p> | |
| 013128 – 013509 | 主席 劉健儀議員 政府當局 助理法律顧問 | <p>劉健儀議員促請土地審裁處在裁定強制售賣土地申請時，考慮地段上現有發展項目的"齡期及維修狀況"兩項因素。</p> <p>助理法律顧問認為，由於強制售賣土地是私人業主之間作出的安排，若土地審裁處及其他法庭在審理相關個案時，認為上述有關"齡期及維修狀況"的條文並不清晰，可參考判例法及其他相關資料，例如發展局局長就該條文的真正意思的發言內容。</p> | |
| 013510 – 013800 | 主席 余若薇議員 政府當局 | <p>余若薇議員觀察到，一如土地審裁處的判詞所指出，發展項目的"維修狀況"與有關地段的經濟價值掛鈎。她重申其要求，即政府當局應考慮縮窄第二類別地段的範圍至需要進行重新發展的指定地區，或是有關的分區計劃大綱圖已進行檢討的地區。</p> <p>政府當局回應表示，《公告》所載述的第二類別地段的目標是舊樓，而不是將會重新發展的指定地區或地方；而以強制方式出售的地段進行發展時，須符合適用的地契條件，有關建築圖則亦須獲得批准。</p> | |
| 013801 – 014052 | 主席 何俊仁議員 政府當局 | 何俊仁議員提述有關地段在強制售賣後於進行重新發展之前及其後的發展密度的比較(立法會CB(1)1293/09-10(04)號文件)，以及過往已發出售賣令個案中有關地段的現有用途價值與成交價的比較(立法會CB(1)1229/09-10(02)號文件的附件III)，指出成交價並沒有反映地積比率的增幅，一如希雲街44-46號和48-50號重建項目以及重士街1號重建項目的情況。 | |
| 014053 – 014439 | 主席 吳靄儀議員 政府當局 | 政府當局同意在2010年3月17日或之前，就現正進行的樓宇檢驗工作的結果，提供資料。 | |
| 014440 – 014858 | 主席 劉秀成議員 政府當局 | 政府當局向委員保證，當局會研究有關設立調解機制的建議。 | |

| 時間 標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的 行動 |
|--------------------|---------------------------------------|--|-------------|
| 014859 – 015735 | 主席 涂謹申議員 余若薇議員 劉健儀議員 政府當局 | <p>委員要求土地審裁處在裁定強制售賣土地申請時，應考慮有關地段上的現有發展項目的齡期及維修狀況，而不是考慮其齡期或維修狀況。</p> <p>余若薇議員重申其建議，亦即修訂《公告》，把第二類別地段指定為理應進行重新發展的地區。</p> <p>政府當局回應表示，由於土地審裁處在裁定根據《條例》提出的強制售賣土地申請時會考慮多項因素，包括有關地段上的現有發展項目的維修狀況，因此政府當局並不認為有需要在界定第二類地段時，指定個別地區理應進行重新發展。</p> | |
| 015736 – 020109 | 主席 秘書 政府當局 | 小組委員會通過由何秀蘭議員動議的議案，促請政府當局撤回《公告》。 | |
| 020110 – 020158 | 主席 吳靄儀議員 | 吳靄儀議員促請政府當局修訂《公告》，使降低申請門檻的規定只適用於有需要重新發展的地區內的殘舊失修樓宇。 | |
| 020159 – 020302 | 主席 余若薇議員 | 余若薇議員要求政府當局按照她於會議紀要第3(c)段所述的要求，提供書面回應。 | |
| 020303 – 020556 | 主席 何秀蘭議員 劉秀成議員 涂謹申議員 | <p>何秀蘭議員促請政府當局撤回《公告》，或按照委員的建議修訂《公告》。</p> <p>劉秀成議員贊同何秀蘭議員的意見，並建議政府當局應改善現時強制售賣土地的機制以加強保障業主的權益，並在降低申請門檻之前訂立調解安排。</p> <p>就涂謹申議員擬對《公告》提出的修訂建議進行討論。</p> | |
| 020557 – 020643 | 主席 涂謹申議員 | 就《公告》提出修訂的時限及會議的安排。 | |
| 020644 – 021136 | 主席 吳靄儀議員 涂謹申議員 劉秀成議員 | 委員推選劉秀成議員在主席缺席期間代行主席一職。 | |