

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1703/09-10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 第六次會議紀要

日 期 : 2010年3月4日(星期四)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 劉秀成議員, SBS, JP (會議主席)
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
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
何秀蘭議員
李慧琼議員

缺席委員 : 陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
劉健儀議員, GBS, JP
梁君彥議員, SBS, JP
張學明議員, GBS, JP
黃國健議員, BBS
葉劉淑儀議員, GBS, JP

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)1293/09-10(01) —— 因應2010年3月
號文件 1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)1293/09-10(02) —— 政府當局就立法會CB(1)1293/
號文件 09-10(01)號文件作出的回應

立法會CB(1)1293/09-10(03) —— 《土地(為重新
號文件 發展而強制售賣)(指明較低百
分比)公告》小組委員會在
2010年3月1日會議上通過的
議案

經辦人／部門

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)1307/09-10(01) —— 一名公眾人士
號文件 (黃姓業主)提交的意見書(只備
(於會議席上提交，其後於 2010年3月4日以電子郵件
方式發出) 中文本)

立法會CB(1)1307/09-10(02) —— 協成行集團提
號文件 交的意見書(只
(於會議席上提交，其後於 備中文本)
2010年3月4日以電子郵件
方式發出)

立法會CB(1)1307/09-10(03) —— 一名公眾人士
號文件 (Jason CHENG
(於會議席上提交，其後於 先生)提交的意見書(只備英
2010年3月4日以電子郵件 文本)
方式發出)

立法會CB(1)1307/09-10(04) —— 由葉劉淑儀議員提供的剪報
號文件 資料(只備中文
(於會議席上提交，其後於 本)
2010年3月4日以電子郵件
方式發出)

立法會CB(1)1307/09-10(05) —— 一名公眾人士
號文件 (李太)提交的意見書(只備中文
(於會議席上提交，其後在 本)
2010年3月4日以電子郵件
方式發出)

立法會CB(1)1307/09-10(06) —— 香港建築師學會
號文件 提交的意見書
(於會議席上提交，其後於 (只備英文本)
2010年3月4日以電子郵件
方式發出)

經辦人／部門

立法會CB(1)1307/09-10(07) —— 第一太平戴維斯
號文件 估值及專業顧問
(於會議席上提交，其後於 有限公司董事總
2010年3月4日以電子郵件 經理陳超國先生
方式發出) 提交的意見書
(只備中文本))

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. 因應一名委員提出的建議，小組委員會要求政府當局考慮把第一類別地段(即地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上)的申請門檻，訂於地段的總現有用途價值(應已反映市值的現有用途價值)的某一百分比(例如80%)，以回應委員就地段上的80%不分割份數的合共現有用途價值可能低於地段的總現有用途價值的80%的情況所表達的關注，因為位於地面而尚未被收購的街舖的現有用途價值，與該舖的業主所持有的不分割份數不合比例，在該樓宇持有地段80%以上不分割份數的上層單位業主可能會利用此情況，就地段申請強制售賣令。

下次會議的日期

3. 小組委員會同意，於2010年3月8日(星期一)下午2時30分再舉行一次會議。

II 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午12時45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
第六次會議過程**

日期 : 2010年3月4日(星期四)
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
000150 – 000240	會議主席	會議主席致歡迎辭	
000241 – 000650	會議主席 政府當局 涂謹申議員	為回應小組委員會於2010年3月1日會議席上所通過的議案，並在參考發展局局長於2010年3月3日的立法會會議有關改善舊區居住環境的議案辯論的總結發言後，政府當局表示，《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)已提供一個確立的機制，公平及合理地保障相關物業業主的利益，一如有關的法律條文及土地審裁處過往的裁決所反映的情況；而建築物安全的事宜則會由屋宇署根據《建築物條例》(第123章)的規定負責規管。政府當局會積極與有關各方研究關於設立調解機制的建議，並會在適當時候向發展事務委員會匯報有關的成果。因此，當局不會考慮撤回《公告》。	
000651 – 001652	會議主席 政府當局	政府當局向委員簡介其對2010年3月1日會議席上所提出的關注作出的回應(立法會CB(1)1293/09-10(02)號文件)。	
001653 – 002904	會議主席 涂謹申議員 政府當局	<p>有關涂謹申議員建議當局邀請香港房屋協會及市區重建局在強制售賣土地的拍賣中投標，政府當局在回應時表示會與該兩個機構跟進此建議。</p> <p>涂議員關注到，80%的較低申請門檻會應用於第一類別地段(即地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上)，而不考慮每個單位的市值(或現有用途價值)。他憂慮地段上的80%不分割份數(例如樓宇的上層單位)的合共現有用途價值可能低於地段的總現有用途價值的80%，而該等單位的業主可能會利用此情況，就該地段申請強制售賣令，因為位於地面而尚未被收購的街舖的現有用途價值，與該舖的業主所持有的不分割份數不合比例。</p> <p>政府當局回應表示，就有關的第一類別地段降低申請門檻旨在協助有5至9個單位的樓宇進行私人重建，因為該等樓宇往往因為餘下一位業主基於種種原因拒絕出售最後一個單位而陷入僵局。該建議在2006年及2008年所作諮詢期間廣受歡迎。</p>	政府當局須按照會議紀要第2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
002905 – 003433	會議主席 王國興議員 政府當局	<p>王國興議員歡迎政府當局承諾，就三類指明地段降低申請門檻時，亦同步設立調解機制(立法會CB(1)1293/09-10(02)號文件第(d)段)。</p> <p>政府當局回應表示，當局現正跟進有關建議，包括物色合適的地點設立社區調解中心，並會向發展事務委員會匯報有關的進展。</p>	
003434 – 004151	會議主席 何俊仁議員 政府當局	<p>何俊仁議員認為，當局應在實施《公告》之前設立調解機制。他贊同涂謹申議員的關注，認為在降低申請門檻時，亦應考慮80%不分割份數的合共現有用途價值。鑑於《條例》運作上的問題，他促請政府當局先行檢討《條例》，然後才降低強制售賣申請門檻。由於小組委員會委員所提出的多項關注及意見沒有在先前的諮詢期間加以討論，他認為政府當局有責任在實施《公告》之前，聽取該等關注意見及建議。</p> <p>政府當局回應表示，當局於過去數年已曾就《公告》內的條文進行詳盡的諮詢及討論，而鑑於市區老化的問題在未來10年會急速加劇，不應再拖延《公告》的實施。</p>	
004152 – 005459	會議主席 余若薇議員 政府當局 助理法律顧問	<p>余若薇議員認為，政府當局應訂立優先次序，先行重建有需要的地區／地點，否則私人發展商只會選擇重建潛力較高的地段進行市區重建。為盡量減低對環境所造成的不良影響，政府當局應考慮指定已就分區計劃大綱圖進行檢討以降低發展密度的地區。她對於政府當局的書面回應(立法會CB(1)1293/09-10(02)號文件第(c)段)並無直接回應該等建議表示極不滿意。政府當局待《公告》獲通過後才就《條例》展開檢討工作，並不合理。</p> <p>政府當局重申其意見，認為如何改善由公營機構作主導的重建工作以針對最有需要的地區，將會在《市區重建策略》檢討下作獨立的研究，而法例第545章以及《公告》的實施則旨在利便私營機構進行市區重建，並不計較有關地段所處的地區。</p> <p>就地段的現有用途價值及重建價值的評估工作進行討論。</p> <p>助理法律顧問表示，估值報告就地段上的個別物業所載列的評定市值只供參考之用，以便按比例分配賣地的開支及收益，而地段的重建潛力並不需要計算在內。地段的預設底價將會反映其重建價值。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
005500 – 010656	會議主席 何鍾泰議員 石禮謙議員 政府當局	<p>何鍾泰議員認為，把指明地段限制於指定地點／地區並非合適的做法，因為此舉可能會削弱當局實施《公告》的靈活程度。石禮謙議員認為，就有關的地區／地點設定透過強制賣地進行重建的優先次序，不屬於《公告》的涵蓋範圍。</p> <p>何議員促請政府當局在制訂調解機制的細節時，顧及對少數份數擁有人所構成的成本影響。他亦詢問，有關的調解工作是否需要委聘法律代表。政府當局表示，當局在審視擬議的調解機制的細節時，會小心研究此事。</p> <p>石禮謙議員認為，由於需要時間研究及推行調解機制，若當局在制訂調解安排之後才讓《公告》生效，並非合適的做法。</p> <p>政府當局表示，就推行有關的建議而言，當局並無具體的時間表，但會在適當的時候向發展事務委員會匯報有關的進展。</p>	
010657 – 012401	會議主席 涂謹申議員 石禮謙議員 政府當局 余若薇議員	<p>涂謹申議員重申其關注意見，包括尚未被收購的街舖的業主的利益、土地審裁處在裁定強制售賣土地時必須考慮樓宇的齡期及其維修狀況，以及當局必須導引私營機構主導的重建工作至有迫切需要並已檢討其分區計劃大綱圖的地點／地區。他表示會動議多項修訂，其中一項是把已降低的申請門檻應用至發展局局長指明的地段。</p> <p>余若薇議員認為，政府當局應該改善現有的機制，提高強制售賣土地的競爭程度(例如以公開招標形式進行)，以確保成交價能真正反映有關地段的重建價值。她認為，在《公告》獲通過後才展開對《條例》的檢討，做法並不合理。</p> <p>政府當局表示，指明某些地區／地點降低門檻，並非合適的做法，因為此舉與一個地段"類別"的普遍及客觀條件並無關連。當局亦認為無須在《公告》重申土地審裁處就一幢樓宇的維修狀況所須考慮的因素，因為有關的因素已經在《條例》內訂明。</p>	
012402 – 012619	會議主席 石禮謙議員 政府當局	鑑於經評估的現有用途價值與市場情況掛勾，石禮謙議員認為，在指明較低的申請門檻時把地段的80%不分割份數的合共現有用途價值亦納入為考慮因素，並非合適的做法。	
012620 – 013236	會議主席 何秀蘭議員 政府當局	何秀蘭議員關注到，政府當局應指定已經就分區計劃大綱圖進行檢討的地區，藉以降低發展密度及建築物高度限制。她認為，透過妥善的城市規	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>劃以保障較廣泛的公眾利益，從而盡量減少對交通及環境所造成的不良影響，是重要的舉措。何議員提述構建優質和可持續建築環境的措施的社會參與過程，並促請政府當局加強現行的法定規劃要求，使私人重建項目以受控制及可持續發展的模式推行。</p> <p>政府當局強調，雖然分區計劃大綱圖的檢討工作仍在進行，在經強制售賣土地後的用地上進行的重建項目，必須符合適用的地契條件，並須就建築圖則取得批准。</p>	
013237 – 013426	會議主席 余若薇議員 助理法律顧問	<p>助理法律顧問在答覆余若薇議員時表示，小組委員會在2010年3月1日會議席上通過的議案的措詞只是要求政府當局撤回《公告》。該議案並無清楚要求主席代表小組委員會動議一項撤回《公告》的議案。</p>	
013427 – 014024	會議主席 涂謹申議員	<p>涂謹申議員不同意政府當局認為強制售賣土地與城市規劃分屬不同政策的意見，因為當局須求取平衡以確保私人重建項目以受控制的模式推行。鑑於《市區重建策略》檢討仍在進行，《條例》的運作亦有檢討的需要，他表示有意動議多項議案，其中一項是把《公告》的生效日期推延1年至2011年4月1日，以便政府當局有時間檢討有關的法例。</p>	
014025 – 015316	會議主席 涂謹申議員 政府當局	<p><u>逐條審議《公告》(2010年第6號法律公告)</u></p> <p><u>第1至3條</u></p> <p>委員並無提出任何詢問。</p> <p><u>第4條 —— 指明地段類別</u></p> <p>政府當局在答覆涂謹申議員有關第三類別地段的齡期準則的詢問時解釋，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，釐定有關的齡期限制。若訂明一個高的齡期，只能涵蓋極小部分的工業大廈，而訂明一個低的齡期，則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。就樓齡低於30年的較新工業大廈而言，有透過整幢改裝的其他措施，協助該等樓宇改變用途。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
015317 – 015611	會議主席 涂謹申議員 何鍾泰議員	會議安排。	

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年4月30日