

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

因應 2010 年 2 月 19 日會議席上的討論
需要作出的跟進

(a) 前土地發展公司推展尖沙咀河內道重建項目時賠償予受
影響業主的相關資料

據市區重建局(市建局)資料,於1998年4月,前土地發展公司向尖沙咀河內道重建項目的住宅單位自住業主及空置住宅單位業主,提供假設重置10年樓齡的單位的價錢,以實用面積每平方尺\$6 810計算。

(b) 香港房屋協會(房協)及市建局參與在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(條例)(第545章)下進行的強制售賣土地拍賣競投的可行性

房協及市建局的運作分別由兩者的條例規管。是否參與在法例第545章下進行強制售賣土地的拍賣競投,會分別由這兩個機構的董事會/執行委員會決定。如小組委員會希望政府就委員的建議向這兩個機構查詢,我們會作出跟進。

(c) 就委員建議在條例下設立調解/仲裁機制的詳細回應

我們會仔細研究委員提出的建議,並諮詢其他有關機構。

- (d) 強制售賣土地下的重建項目是否需要遵照城市規劃的有關規定，包括地積比率、建築物高度、並進行評估（例如交通及社會影響評估）；及會否因應預期重建在附近產生的額外需求，提供配套設施

所有在強制售賣土地地盤上的重建項目，均須遵照適用於該地段的現行規劃參數，及建築圖則是否獲得批准。

- (e) 政府應考慮修訂《公告》內擬訂的第二類地段，以指明 80% 的較低申請門檻會適用於樓齡達 50 年或以上、並被屋宇署評估為會構成即時危險的樓宇

我們希望強調，根據條例第 3(5) 條制定的公告的三個類別地段的任何一類的強制售賣申請，土地審裁處會依條例的要求，考慮和裁決。根據條例第 4 條，申請人須令土地審裁處信納基於地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，地段理應重建，及多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取該地段的所有不分割份數。

我們希望重申法例第 545 章的主要目的，是透過讓擁有地段一個指定大多數份數業權人士可向土地審裁處提出強制售賣所有不分割份數作重建用途，以促進市區更新。有關法例提供一個渠道，讓狀況殘舊的樓宇以及其維修不再符合經濟效益的樓宇得以重建，從而解決失修樓宇及對公眾安全構成危險的樓宇造成的問題。我們的政策觀點是透過重建以達至市區更新，不應只在樓宇構成即時危險時才進行，因為一旦這些情況出現，屋宇署已應即時根據《建築物條例》採取行動。

- (f) 政府應考慮加入「業主參與」安排，作為土地審裁處施行《條例》審理強制售賣土地申請時其中一項考慮因素

法例第 545 章的主要目的是透過讓擁有地段上不分割份數達到一個指明多數的人可向土地審裁處提出為重新發展強制售賣的申請，以促進市區更新。現時《條例》並沒有阻礙私人業權人達成不同形式的「業主參與」協議安排。

- (g) 政府會採取什麼措施以回應終審法院在裁決編號 FACV No 4 of 2005 中第四十二段指出的事項，致《條例》本身的主要目的不會被犧牲

在 Capital Well Limited 對 Bond Star Development Limited 一案中，終審法院就著案件其中一點並非上訴提案，也並非需要終審法院處理的爭論或爭拗上，提出觀點。有關觀點是法例第 545 章是否不容許土地審裁處就綜合地段發出售賣令。終審法院關注到假若土地審裁處的權限只容許它就著出售的個別地段發出售賣令，會出現法例第 545 章的政策原意被削弱的危機，因為上訴庭確認一個少數份數擁有人如有足夠的財力，可在單一地段的公開競投時承出超高價，從而掌握一個「操控大局的能力」。

我們注意到終審法院的觀點，但我們並無政策意向修訂現時的法例。我們認為現時法例下的安排，在賦與多數份數業權擁有人和賦與少數份數業權擁有人之間的保障，已取得一個審慎的平衡。

(h) 要求澄清主體法例的目的，特別是涉及樓宇安全及／或重建的經濟價值。土地審裁處在過去發出強制售賣令的個案中有否依從法例的目的及法例本身是否應該作出修改以反映立法原意，並解釋為何要在現階段倉促制定《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》。

在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的詳題中已說明“條例旨在使在地段的不分割份數中擁有達到一個指明多數的份數的人可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令，並使土地審裁處可在若干指明條件已符合的情況下作出該項命令，以及就附帶事宜或相關事宜訂定條文。”

我們堅信土地審裁處在過往的裁判中已彰顯了法例的精神。

我們在提交與小組委員會的另一份關於香港舊樓概況的文件亦指出，在未來十年間，每年平均會有超過 500 幢樓宇到達 50 年樓齡。因此，我們認為有需要在現時《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提供的框架下研究如何進一步促進市區重建。根據《條例》第 3(5) 條指明三個類別的地段可採用較低的強制售賣申請門檻的建議已經在過去數年在立法會及社會上作出廣泛的討論。

發展局
2010 年 2 月