

致：<土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告>小組委員會主席及各
小組委員

本<市區舊樓危研究組>有代表出席於 2010 年 2 月 19 日之會議，得悉會上會眾有不同論點及建議，其中包括下列五個論點，本組的意見如下：

(1) 土審處成本小業主難以負擔

有人認為土審處成本小業主難以負擔，如小業主不能花錢聘用律師及估價師等專家報告，他的權益就不會有所保障。但土審處雖然會接納雙方提供之專家報告，但如小業主一方不提交，土審處也不會照單全收另一方之專家報告。土審處會充份考專家報告之中立性及理據方作出決定，不可能任由小業主方沒有錢聘用專家，權益就不會被土審處保障。再者，土審處裁判官本身為經驗豐富之估價師，他會親自到現場視察物業及成交案例，有關拍賣底價之設定不可能受任一方之專家報告影响，底價之設定必定公正及不偏不倚。

(2) 50 年樓齡，一刀切不全面

有人認為條例修改後，是把所有樓齡逾 50 年之舊樓都推向重建，也有可能把一些保養很好之樓宇全部也拆卸。這是很大的誤會！現行條例一直要求申請方，提供結構工程及保養之專家報告，以證明大廈重建比保養更有效益，方可進行下一部份之審訊。而有關條例修改只是把 50 年樓齡之舊樓，在有八成業主同意後，可放行至土審處，但並未有免除申請方證明大廈重建比保養更有效益之要求。因此條例修改並非一刀切把所有樓齡逾 50 年之舊樓推向重建，而是讓客觀的法庭有機會來評理。事實上，現時提出之修訂已經能做到同時考慮樓齡及樓宇狀況。

(3) 加入強制調解機制

有人認為在土審處進一步審訊前，應加入強制調解機制。但本研究組認為加入強制調解機制沒有多大意義性。大家必需要清楚知道現行條例已要求申請方證明需經多次出價均無法達到共識後才能提出申請，土審處方會受理。如果相方是可以調解的，在之前多次談判中，及申請到土審處前已經調解。本研究組認為，如強行加入調解機制，只會增加程序和成本，本身沒有多大意義。如政府要鼓勵調解，不應以強制手段或由修改本條例入手，宣傳及教育方為正途。

(4)小業與參予發展

有人認為應該給予小業主參予發展投資的機會，事實上這次修訂並無剝奪或禁止小業主參予發展投資的機會。但事實上，很多人引用「麗星樓」重建為小業主參予模式之案例，也是引用本條例才得以順利進行；社會上越來越來多之小業主聯合招標等小業主參予個案也是因為有本條例才得以成事。相信是否選擇願意參予投資，每一位小業主都會按自己的經濟狀況、風險承受能力、投資愛好、獲利回報等等各方面而作出考慮。但現時居住在 50 年以上舊樓的大多數是基層市民、老年人仕，以至弱勢社群，相信對風險的投資興趣不大，大部份極有可能在經濟上無能力參與投資。

(5)估值基準沒有考慮與旁邊地盤合併之更大重建價值

有部份小業主認為土審處估值低。有測量師解釋，雖然土審處估值會反映重建價值，但由於可能因為小業主本身物業所處地盤太細，不利發展，所以估值單價不及大形地盤那樣高，而往往只有擴大收購至數個地盤並成功合併後，擴大地盤才有利發展，價值才能提高，小業主因此有錯覺估值偏低。

這一點論及本港產權法之根本：現有業主是不可以分得他人業權地段的任何權益，這點法理是顯而易見。同時如果要以整個合併地盤(包括非居於自己業權地段)的發展計算自己的所佔業權的價值，那麼即是要將自己所佔業權的份數加

入至整個地盤的其他份數成爲一個整體，才能計算出真正所佔的百份比。這樣，唯一合理及公平的方式是將取整個地盤的業權作爲強拍申請 100%的基數，而非採用該單位所在業權地段範圍內的業權百份比爲基數。若果是這樣做，計算是極之複雜，到時對業權百份比的爭論亦很大。

採取這種方式的另一個極爲困難之處是在很多情況強拍申請人未到收購到最後，亦不可能知道可以成功收購多大地盤，及是否可以成功發展，這些存在不確定及高風險因素的原因，會令到這個建議難於推行。

上述的觀點是本研究組各專業人仕的綜合意見，希望各位議員能審慎考慮。

此致

市區舊樓危機研究組

2010 年 2 月 22 日

(副本抄送： 立法局各位議員 / 林鄭月娥局長 / 袁民忠副秘書長)