



香港經貿商會

Hong Kong Economic & Trade Association

香港九龍尖沙咀金巴利道 74-76 號奇盛中心 11 樓
 11/F., Kee Shing Centre, 74-76 Kimberley Road, T.S.T., Kowloon, H.K.
 電話 Tel: (852) 2723 6223 傳真 Fax: (852) 2722 6705
 國際網址: International Web Site: <http://www.hketa.com.hk>
 電子郵件: E-mail address: hketa@hketa.com.hk

致：立法會《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
 陳鑑林議員閣下

支持降低強拍門檻，加快重建步伐

近期發生的馬頭圍道塌樓事件，引起廣大市民對舊樓失修問題的關注，同時亦反映現時市區重建步伐過慢的問題。多年來，由市區重建局或其前身之土地發展公司負責執行的重建項目數量，相對於香港現存需要進行重建的舊樓數量來說只是冰山一角。本人當然並不否定市建局的貢獻，但單靠公共資源重建舊區的力度是十分有限的。因此，讓私營機構參與市區重建才能有效地加快步伐，協助沒有足夠經濟能力維修或自行重建的舊樓業主盡快改善居住環境。可惜私營機構要統一業權的難度甚高，而現時要引用強制拍賣的申請人所需最低持份比率又太高，以致私人收集業權的成功重建項目亦是寥寥可數。

政府在剛刊憲的《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》中，提出將不少於 50 年樓齡的舊樓的強制拍賣申請門檻的最少地段持有份數，由原本的 90% 降低至 80%。本人認為此舉的可以鼓勵私營機構更積極參與舊區重建，同時亦可解決或減輕舊有規定的一些問題：

- 一、 有很多只有六層高，共六個單位的樓宇，即使只剩下一個單位未能收購，大業主的持有份數亦沒可能達至 90%。
- 二、 提高投機者藉「落釘」妨礙統一業權，從而謀取暴利的難度及成本。



香港經貿商會

Hong Kong Economic & Trade Association

香港九龍尖沙咀金巴利道 74-76 號奇盛中心 11 樓
11/F., Kee Shing Centre, 74-76 Kimberley Road, T.S.T., Kowloon, H.K.
電話 Tel: (852) 2723 6223 傳真 Fax: (852) 2722 6705
國際網址: International Web Site: <http://www.hketa.com.hk>
電子郵件: E-mail address: hketa@hketa.com.hk

本人認為政府是次將強拍門檻降低至 80%，是香港舊區重建的重要里程碑。加快舊區重建，一可減低類似馬頭圍道塌樓事件重演的機會，二可為舊樓業主提供改善居住環境的機會，三可改善社區環境，四從經濟角度看，亦可有效增加內需，助長經濟發展。

不過，本人從各新聞媒體上留意到本月立法會就上述修訂的首個會議中及會後，有個別議員及團體提出了一些不同的看法及建議，大致上可歸納為以下幾點：

- 一、 除金錢補償外，讓小業主選擇透過參股或樓換樓等方法，出售物業權益。
- 二、 透過土地審裁處裁定收購底價，卻不容許業主上訴，未有全面照顧小業主實況。
- 三、 重建社區能應先有規劃配套，才能批准強拍。

本人對上述意見有以下觀點：

- 一、 賠償方案太多變數，只會令小業主更無所識從，對小業主未必有利。
- 二、 現行機制是如小業主對大業主的估值不滿，可另聘測量師估值，土地審裁處考慮雙方的估值報告後，再裁定拍賣底價。整個過程中，大小業主雙方均有機會對有關的估值表達意見，公平公正，並不存在對小業主不公平的情況。
- 三、 現時的分區計劃大綱圖對全港市區已有完善規劃，而有關規劃已預計各地塊重建至規定的密度後的影響。如有關地塊位處綜合發展區，發展商則需提交詳細的發展大綱供城規會參考。現



香港經貿商會

Hong Kong Economic & Trade Association

香港九龍尖沙咀金巴利道 74-76 號奇盛中心 11 樓
11/F., Kee Shing Centre, 74-76 Kimberley Road, T.S.T., Kowloon, H.K.
電話 Tel: (852) 2723 6223 傳真 Fax: (852) 2722 6705
國際網址: International Web Site: <http://www.hketa.com.hk>
電子郵件: E-mail address: hketa@hketa.com.hk

時的都市規劃機制行之有效，實在無需要在此強制拍賣的條例上另加規限，擾亂既有機制。

本人認為將強制拍賣的門檻降低至 80% 其實亦未必足夠，如能降低至 70%，則可更有效加快舊區重建，亦可涵蓋至一些少於 5 個單位的舊樓。但政府現願意踏前一步，將 90% 降至 80%，亦是值得支持，希望閣下及各位議員認真考慮。

全國政協委員
香港經貿商會會長



李秀恒 謹啟

2010 年 3 月 2 日