

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港花園道美利大廈



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)

Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M (29) to DEVB(PL-UR)70/41/85

電話 Tel.: 2848 2031

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2905 1002

吳彥強先生

敬啓者：

有關《土地(爲重新發展而強制售賣)條例》的疑慮

謝謝閣下於 2009 年 11 月 5 日致立法會發展事務委員會及發展局局長的來函，透過立法會發展事務委員會，我們已收悉有關函件。閣下在來函中就《土地(爲重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)提出疑慮，我現獲授權回覆如下。

政府在一九九六年的《香港市區重建》政策文件中公布市區更新策略，而策略的其中一部份是要制定法例，以便業權分散的樓宇業主能把地段重新發展。自《條例》於一九九九年生效至二零零九年十月底，土地審裁處(審裁處)共接獲 63 宗強制售賣土地申請。當中有 20 宗獲發出強制售賣令，一宗由於未能令審裁處信納有關地段有重新發展需要而遭拒絕，33 宗已被撤銷或暫緩執行，其餘 9 宗正獲處理。

閣下來函質疑《條例》生效以來，強制售賣個案不多。其實，強制售賣申請的多寡並不代表《條例》有效與否。例如，近日報章報導多宗的舊樓收購並沒有直接令申請強制售賣的申請增加，個中原因很多時候是地段小業主已與收購者達成共識，無需申請強制售賣。

根據《條例》，審裁處在聆訊強制售賣申請時，會考慮地段上現有發展的齡期和維修狀況，並信納基於上述情況，地段理應重建而大業主亦已採取合理步驟以獲取地段所有不分割份數。因此，凡獲發售賣令的地段均有實際重建需要。

我們需重申，政府建議就三種指明地段降低強制售賣門檻，目的是要協助私人市場參與重建，以及利用有關的建議，去釋放處於非工業地段的工業大廈土地資源，以配合香港不斷轉變的經濟需要。我們的第一項建議是降低「地段上只剩一個單位未能收購」這類地段的強制售賣門檻，目的是處理在現行條例下一些由於有一個單位未能收購而無法申請強制售賣以進行重新發展的僵局。第二項建議是降低「地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上」地段的強制售賣門檻，目的是盡快處理老化及失修樓宇的重建問題。第三項建議是降低「地段坐落於非工業地帶而地段上的所有工業大廈的樓齡均達 30 年或以上」的有關地段的強制售賣門檻，目的是釋放有關土地資源。

香港的市區更新，包涵 4R 的策略，即重建(Redevelopment)、復修(Rehabilitation)、保育(Preservation)和活化(Revitalisation)。就重建策略而言，除私人參與外，政府正透過市區重建局，進行重建項目。由於市區重建局是公營機構，接受政府注資，在有需要重建而又缺乏經濟誘因的地段上進行重建，理應屬市區重建局而非私人市場的責任。

閣下來函亦質疑審裁處是否能有效把關以及政府有何措施去要求強制售賣令的申請人提交各項報告，以保障小業主的權益。我們想指出，從過去強制售賣個案判詞可見，申請售賣令的大業主每每需要提交有關樓宇維修狀況的報告，以滿足審裁處，使其信納地段理應重建，才可獲發售賣令，當中過程相當嚴緊。而根據現行程序，小業主可在審裁處提出爭議，無需委聘律師代表。此外，我們現正與有關的專業團體研究，就《條例》的內容及實際運作情況向小業主提供免費諮詢，務求為小業主提供進一步的保障。

閣下來函指強制售賣個案中，大部份時候均以底價成交，是發展商們聯手壓價所致。我們亦就有關現象諮詢專家意見，分析指底價成交正代表底價已反映地段的市場價，並已包涵地段的重新發展價值，而非聯手壓價所致。

閣下來函亦質疑為何強制售賣令並不要求收購後必須重建地段。我們想指出，根據條例，地段收購者必須把地段重新發展。除非審裁處另有規定，購買方必須在成為地段擁有人當日起計 6 年內完成地段重建，而這重建期限會成為政府地契中的條件之一。

閣下在來函中提出有關條例應參考《建築物管理條例》下的做法，在業主開會決議委出管理委員會時，點票會同時計算「人數」和「業權份數」的安排。我們已參考《建築物管理條例》，發現委出管理委員會時，議決需由業主以過半數票通過及獲共擁有業權分數不少於 30% 的業主支持。根據這條例，業主每擁有一份業權分數便擁有一票。由此可見，所謂「人數」指的是「業主票」，而業主票的基礎同樣是業權份數，故《建築物管理條例》的基礎，與《條例》以業權份數作基礎的安排無異。

閣下來函亦提出《條例》有違基本法第 105 條和第 160 條。本局曾接獲閣下來信聯署人顧乃康先生及來信聯署團體的聯絡人王志森先生相同的質疑。本局已就有關質疑分別在 2008 年 10 月 14 日和 2009 年 4 月 2 日回覆顧先生和王先生。

閣下在來函中提到讓小業主以「重建合作社」去提出強制售賣申請，現行條例沒有限制這種安排。

發展局局長在本年 7 月出席立法會發展事務委員會時，亦已就上述多個同類問題與出席會議的人士／團體直接交流。如閣下和其他聯署人士就《條例》有任何其他意見，歡迎與本人聯絡。

發展局局長

(李淑儀

代行)

2009 年 12 月 31 日