

**立法會主席就
涂謹申議員、何俊仁議員、李永達議員及余若薇議員就
修訂《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》
提出的擬議決議案的裁決**

涂謹申議員、何俊仁議員、李永達議員及余若薇議員已分別作出預告，在2010年3月17日的立法會會議上，就修訂《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(“《公告》”)提出擬議決議案。在我根據《議事規則》就該等擬議決議案是否合乎規程作出考慮時，我邀請了政府當局就擬議決議案作出評論，並請各有關議員就政府當局的評論作回應。政府當局的評論及議員的回應已撮錄於**附錄**。此外，我亦就此徵詢了立法會法律顧問的意見。

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》

2. 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)(“《條例》”)，凡一名或多於一名人士以承按人以外的身分，擁有某地段的不分割份數中不少於90%的不分割份數，該名或該等(視屬何情況而定)人士可向土地審裁處提出申請，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(《條例》第3(1)條)。除非土地審裁處信納基於在該地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，該地段理應重新發展，以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，否則土地審裁處不得作出售賣令(《條例》第4(2)條)。

3. 《條例》亦規定，行政長官會同行政會議可藉憲報公告就屬於該公告中指明的地段類別的地段，指明一個不少於80%的較低強制售賣申請門檻(《條例》第3(5)及(6)條)。

4. 《公告》於2010年1月22日在憲報刊登，指明以下3個類別的地段可採用80%的較低申請門檻：

- (a) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上；

(b) 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；及

(c) 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。

5. 就以上第4(a)段而言，如某建築物中的任何單位再劃分為兩個或多於兩個單位，而該項劃分並不涉及改變該建築物的任何公用地方的面積，或改變任何人就該建築物的公用地方及設施所負的法律責任，該等單位須視為單一個單位。

6. 《公告》已於2010年1月27日提交立法會，並將於2010年4月1日生效。

涂謹申議員、何俊仁議員及李永達議員的擬議決議案

7. 涂謹申議員、何俊仁議員及李永達議員的擬議決議案要求修訂《公告》的第4(1)(a)及(b)條。法律顧問認為，關於對第4(1)(a)條提出的擬議修訂，所有3位議員均要求保留原本的第4(1)(a)條為第4(1)(a)(i)條，並增訂額外條文以提述某地段類別，而較低的80%的門檻將會適用於該地段類別。雖然政府當局已表示，它不認為根據立法會《議事規則》第31(1)條¹，此等擬議決議案會具公帑承擔的效力，但它提出其他事項，反對該等擬議修正案獲准提出。

涂謹申議員的擬議決議案

於附錄載列的第一項擬議決議案的a(iii)段

8. 政府當局認為，《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。就a(iii)段所述，即“多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市值”，並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述多數份數擁有人所擁有物業的價值。因

¹ 《議事規則》第31(1)條規定，立法會主席或全體委員會主席如認為任何議案或修正案的目的或效力可導致動用香港任何部分政府收入或其他公帑，或須由該等收入或公帑負擔，則該議案或修正案只可由行政長官提出；或獲委派官員提出；或任何職員提出，如行政長官書面同意該提案。

此，擬議決議案這段與第3(5)條不符，可視為越權。

9. 涂議員的第二項擬議決議案及何俊仁議員的兩項擬議決議案，以及李永達議員的4項擬議決議案，均包含一項與涂議員的第一項擬議決議案a(iii)段相同的條文。政府當局就該等條文的意見，跟以上第8段所載述的意見相同。

於附錄載列的第二項擬議決議案的a(ii)段

10. 至於擬議決議案的a(ii)段所述：“經發展局局長指明有關地段上所建每所建築物並無建築事務監督根據建築物條例(第123章)第26或26A條發出的書面命令後，基於公眾安全的理由，指定該地段理應重新發展”，政府當局認為，《條例》第3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比。假如由發展局局長作上述指明，可能構成把第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。

11. 李永達議員的第三項擬議決議案亦包含一項與涂議員的第二項擬議決議案內a(ii)段相同的條文。政府當局就該條文的意見，跟以上第10段所載述的意見相同。

何俊仁議員的擬議決議案

於附錄載列的第一項擬議決議案的a(ii)段

12. 提到擬議決議案的a(ii)段所述，即：“(土地)審裁處信納基於地段上所建每所建築物的維修狀況該地段理應重新發展”，政府當局同樣認為，《條例》第3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比。假如由土地審裁處指明一個地段，這可能構成把第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。

13. 李永達議員的第二項擬議決議案亦包含一項與何議員的第一項擬議決議案a(ii)段相同的條文。政府當局就該條文的意見，跟以上第12段所載述的意見相同。

於附錄載列的第二項擬議決議案的a(ii)段

14. 至於擬議決議案的a(ii)段，其中規定：“(土地)審裁處基於公眾安全理由信納該地段理應重新發展”，政府當局亦認為，假如由土地審裁處指明一個地段，這可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。

15. 李永達議員的第四項擬議決議案亦包含一項與何議員的第二項擬議決議案a(ii)段相同的條文。政府當局就該條文的意見，跟以上第14段所載述的意見相同。

李永達議員的擬議決議案

於附錄載列的第一、二、三及四項擬議決議案的a(iv)段

16. 李永達議員擬提出的4項決議案中各項的a(iv)段均相同，該條文規定：“多份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解”。政府當局同樣認為，有關提述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述有關物業擁有人的某種行為。因此，擬議決議案這段與《條例》第3(5)條不符，可視為越權。

三位議員對政府當局的意見的回應

17. 該3位議員並不同意政府當局的意見。他們指出，《條例》及其他法例均沒有對“地段類別”一詞下定義。“地段類別”一詞的定義可按照其字面和常用的意思作解釋。根據 Compact Oxford English Dictionary 《牛津英語字典》，“class”(類別)可解作“set or category of things having a common characteristic and differentiated from others by kind or quality”(一套或一種擁有共同特性的事物，而該等事物可在質量上或本質上與其他的事物有所區分)。因此，地段若根據客觀及外加的事實而擁有共同的特質，則可被視為屬於同一類別。

18. 該等議員亦提出，根據《條例》，有關的相同特質須與地段相關或用於形容地段。就政府在《公告》內說明的3種地段類別而言，其中一個類別為地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上。由於50年是地段上的樓宇的齡期，因此50年樓齡可視為與地

段相關的特質。同樣地，多數份數擁有人所須收購的80%物業市值，是一個可根據客觀事實證實、確認或識別的共同特質。擁有此特質的地段應可視作一個地段類別。

19. 該等議員亦認為，同樣地若有書面證據或其他客觀事實證明多數份數擁有人與少數份數擁有人已就地段進行調解，有關的地段亦屬擁有共同特質。因此，該等地段也應可視作一個地段類別。

20. 此外，該等議員認為，該等擬議決議案只是旨在要求行政長官會同行政會議設計一個客觀機制，以可確認的客觀事實篩選地段類別，而發展局局長或土地審裁處只負責執行。因此，決議案並無構成不合法授權。

余若薇議員的擬議決議案

21. 余若薇議員的擬議決議案旨在廢除《公告》第4(1)(b)條而代以——

“(b) 符合以下說明的地段——

- (i) 屬發展局局長基於公眾利益的理由，指定須優先重新發展的地段上所建每所於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證的建築物；及
- (ii) 多數份數擁有人已經與少數份數擁有人進行調解，包括多數份數擁有人提出以重新發展後的地段的同等不分割份數換取少數份數擁有人在有關日期擁有該地段的不分割份數；”

22. 政府當局並無根據《議事規則》第31(1)條，以具公帑承擔的效力為理據，就擬議決議案提出反對。政府當局再次認為，假如發展局局長按b(i)段所述指明一個地段，這可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。至於上文b(ii)段，政府當局認為，該段只是提述物業擁有人的某種行為。因此，擬議決議案的這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。

23. 余若薇議員並不同意政府當局的意見。她認為，她在b(i)段所提出的建議，並沒有影響行政長官會同行政會議的權力，亦沒有不合法授權。該建議只是增加一個額外有客觀事實根據的條件，以符合法律的目標。至於b(ii)段所建議的條件，余議員認為，多數份數擁有人與少數份數擁有人有否進行調解，是有客觀事實可作根據。建議的條件與地段的業權有關，因此並沒有超出《公告》的範圍。

越權問題

24. 法律顧問給我的意見是，根據《條例》第3(5)條，行政長官會同行政會議可就屬於一個地段類別的地段指明一個較低的百分比。因此，在裁定議員所建議的新增條文是否符合規程時，我必須考慮有關的新增條文是否可恰當地被視為指明一個“地段類別”。法律顧問指出，政府當局就數項修訂所提出的反對意見，是基於其聲稱，謂該等條文“所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關”，因此“與第3(5)條不符，可視為越權”。然而，政府當局並無列出其聲稱的法律基礎。

25. 法律顧問亦指出，《條例》並無就“地段類別”下定義，亦無其他法例條文採用同一詞句，可供參考。因此，該詞句應按其平常及合乎常理的意思作詮釋。根據Black's Law Dictionary，“class”(類別)一詞作為名詞的定義，是指“a group of people, things, qualities, or activities that have common characteristics or attributes”(擁有共同特性或特質的一組人、事物、品質或活動)。有關的定義並無就該等特性或特質作出任何規定。法律顧問認為，若有關地段擁有某些與每個該等地段相關的共同特性或特質，便足以構成一個地段類別。由此引申，根據《條例》第3(5)條指明一個地段類別的描述，只要是可合理地由行政長官會同行政會議就地段類別作出指明時所採用的一般或整體表述辨識，便已足夠。

26. 政府當局所提出的另一反對意見是，有關的條文(即經發展局局長指明有關地段上所建每所建築物並無建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第26或26A條發出的書面命令後，基於公眾安全的理由，指定該地段理應重新發展)可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。政府當

局並無就其所達致的可能構成不合法授權的結論，提出任何法理依據。法律顧問認為，由於有關權力在於就屬於《公告》所指明地段類別的地段指明一個低於90%的百分比，把發展局局長對重新發展有關地段所作決定的提述，收納為地段應擁有的其中一項特性，並沒有違反根據《條例》第3(5)條賦予行政長官會同行政會議的權力不可轉授的原則。

27. 就規定某地段若要列為《公告》所指明的地段類別，必須令土地審裁處基於公眾安全理由或維修狀況信納該地段理應重新發展的若干條文，政府當局亦同樣提出條文構成不合法授權的反對意見。根據上文所述的相同理據，法律顧問認為，政府當局並無提供充分的理據基礎以支持其反對意見。

我的意見

28. 作為立法會主席，我必須根據《議事規則》就擬議決議案是否合乎規程作出裁決，而我現須予考慮的問題是，議員提出的修訂是否符合行政長官會同行政會議作出公告的權力²。我小心考慮了政府當局及4位議員提出的理據，以及立法會法律顧問的意見。我亦已詳細研究《公告》的條文及其他有關資料。

29. 政府當局提出兩項主要論據以反對4位議員的擬議決議案。第一項論據是《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。任何建議如並非與地段或其上建築物的特質或某種性質有關，皆與第3(5)條不符，可視為越權。因此，政府當局認為下述的擬議條文屬越權：

- (a) “多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市值”，即涂謹申議員所提第一及第二項擬議決議案的a(iii)段、何俊仁議員所提兩項擬議決議案中每項的a(iii)段，以及李永達議員所提4項擬議決議案中的a(iii)段；

² 《釋義及通則條例》(第1章)第34(2)條訂明，“凡附屬法例已根據第(1)款提交立法會會議席上省覽，在該次省覽的會議之後28天內舉行的會議上，立法會可藉通過決議，訂定將該附屬法例修訂，修訂方式不限，但須符合訂立該附屬法例的權力”。

- (b) “多份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解”，即李永達議員所提4項擬議決議案中每項的a(iv)段；及
- (c) “多數份數擁有人已經與少數份數擁有人進行調解，包括多數份數擁有人提出以重新發展後的地段的同等不可分割分數換取少數份數擁有人在有關日期擁有的不可分割分數”，即余若薇議員所提擬議決議案的b(ii)段。

30. 我察悉《條例》或任何其他條例均沒有就“地段類別”下定義。我認為《公告》第4(2)(b)(ii)條採用的表述，有助於確定該詞句的涵義。第4(2)(b)(ii)條訂明，“改變任何人在普通法或任何成文法則下就該建築物的公用地方及設施所負的法律責任”。加入該分段，以及第4(2)(a)及(b)(i)條，是為了防止業主作弊，把現有的單位作內部劃分，令放寬強制售賣門檻至80%的建議無法收效³。依我之見，第4(2)(b)(ii)條的提述構成一項條件，是在性質上與議員所建議的條文相類似的。政府當局的聲稱，未能說服我上文第29段列出的擬議條文並非與某地段類別的特質或某種性質有關。我認為議員提出的修訂，符合行政長官會同行政會議根據《條例》第3(5)條作出《公告》的權力。

31. 政府當局提出的第二項理據是，由於《條例》第3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比，因此，4位議員提出就發展局局長作出指明或須優先重新發展的指定，以及土地審裁處信納某地段理應重新發展的下述建議，可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力作出不合法授權：

- (a) “經發展局局長指明有關地段上所建每所建築物並無建築事務監督根據建築物條例(第123章)第26或26A條發出的書面命令後，基於公眾安全的理由，指定該地段理應重新發展”，即涂謹申議員所提第二項擬議決議案的a(ii)段及李永達議員所提第三項擬議決議案的a(ii)段；
- (b) “(土地)審裁處信納基於地段上所建每所建築物的維修狀況該地段理應重新發展”，即何俊仁議員所提

³ 有關公告的立法會參考資料摘要第13段

第一項擬議決議案的a(ii)段及李永達議員所提第二項擬議決議案的a(ii)段；

- (c) “(土地)審裁處基於公眾安全理由信納該地段理應重新發展”，即何俊仁議員所提第二項擬議決議案的a(ii)段及李永達議員所提第四項擬議決議案的a(ii)段；及
- (d) “屬發展局局長基於公眾利益的理由，指定須優先重新發展的地段上所建每所於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證的建築物”，即余若薇議員所提擬議決議案的b(i)段。

32. 我認為上述建議明顯地是關乎地段須具備使其屬於所指明地段的特徵，即發展局局長作出指明或須重新發展的指定的地段，以及土地審裁處信納某地段理應重新發展。這些事實，是土地審裁處在根據《條例》第4條考慮售賣令的申請前須事先確定的。政府當局在其提交的意見，沒有就這些條文如何會構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權，作出解釋。

裁決

33. 我裁決涂謹申議員、何俊仁議員、李永達議員及余若薇議員所提出的擬議決議案，即**附錄**中所列出的，均根據《議事規則》合乎規程。

立法會主席
曾鈺成

2010年3月16日

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》

議員的擬議決議案、政府當局的意見及議員回應的摘要

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
(a) 涂謹申議員		
<p>第一項擬議決議案</p> <p>廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 ——</p> <p>“(a) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%；</p> <p>(ii) 地段上所建每所建築物——</p> <p>(A) 均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；及</p> <p>(B) 在有關日期，建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第26或26A條對該等建築物發出的有效書面命令；及</p> <p>(iii) 多數份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備</p>	<p>1. 《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。a(iii)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述多份數擁有人所擁有物業的價值。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。</p>	<p>第3條(5)授權行政長官會同行政會議指明某些地段類別的多數份數擁有人可以一個較低的業權百分比申請強制售賣地段。《條例》及其他法例均沒有對“地段類別”一詞下定義。“地段類別”一詞的定義可按照其字面和常用的意思作解釋。根據 Compact Oxford English Dictionary《牛津英語字典》，“class”(類別)可解作“set or category of things having a common characteristic and differentiated from others by kind or quality”(一套或一種擁有共同特性的事物，而該等事物可在質量上或本質上與其他的事物有所區分)。因此，地段若根據客觀及外加的事實而擁有共同的特質，則可被視為屬於同一類別。</p> <p>此外，根據《條例》，有關的相同特質須與地段相關或用於形容地段。就政府在《公告》內說明的3</p>

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
<p>的估值報告80%的評估市值；</p> <p>(b)符合適用於第(1)(a)(ii)及(iii)款所指明的規定的地段；”。</p> <p><u>第二項擬議決議案</u></p> <p>廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 ——</p> <p>“(a) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割分數的10%；</p> <p>(ii) 經發展局局長指明有關地段上所建每所建築物並無建築事務監督根據建築物條例(第123章)第26或26A條發出的書面命令後，基於公眾安全的理由，指定該地段理應重新發展；及</p> <p>(iii) 多份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市值；</p> <p>(b) 符合以下說明的地段 ——</p>	<p>2. 政府當局對a(iii)段的意見與上文第1段所臚列者相同。</p> <p>3. 《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。a(iii)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述多份數擁有人所擁有物業的價值。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。</p> <p>4. 此外，第3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比；假如局長按a(ii)段所述指明一個地段，則政府當局所取得的法律意見認為，這可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。</p> <p>5. 政府當局對a(ii)及a(iii)段的意見與上文第3及4段所臚列者相同。</p>	<p>種地段類別而言，其中一個類別為地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上。由於 50 年是地段上的樓宇的齡期，因此 50 年樓齡可視為與地段相關的特質。同樣地，多數份數擁有人所須收購的 80%物業市值，是一個可根據客觀事實證實、確認或識別的共同特質。擁有此特質的地段應可視作一個地段類別。</p> <p>同樣地若有書面證據或其他客觀事實證明多數份數擁有人與少數份數擁有人已就地段進行調解，有關的地段亦屬擁有共同特質。因此，該等地段也應可視作一個地段類別。</p> <p>第 3 條(5)授權行政長官會同行政會議指明某些地段類別的多數份數擁有人可以一個較低的業權百分比申請強制售賣地段，故決議案的條文並無將行政長官會同行政會議的權力全面無條件並完整地轉授予另一人作決定。因此，決議案並不涉及全面轉授權力。該等擬議決議案只是旨在要求行政長官會同行政會議設計一個客觀機制，以可確認的客觀事實篩選地段</p>

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
<p>(i) 適用於第(1)(a)(ii)及(iii)款所規定的地段；及</p> <p>(ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。</p>		<p>類別，而局長或土地審裁處只負責執行。因此，決議案並無構成不合法授權。</p>
(b) 何俊仁議員		
<p><u>第一項擬議決議案</u></p> <p>廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 ——</p> <p>“(a) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割分數的10%；</p> <p>(ii) 審裁處信納基於地段上所建每所建築物的維修狀況該地段理應重新發展；及</p> <p>(iii) 多份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市值；</p>	<p>6. 《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。a(iii)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述多份數擁有人所擁有物業的價值。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。</p> <p>7. 此外，第3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比；假如土地審裁處按a(ii)段所述指明一個地段，則政府當局所取得的法律意見認為，這可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。</p>	<p>回應同上。</p>

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
<p>(b) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 適用於第(1)(a)(ii)及(iii)款所規定的地段；及</p> <p>(ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。</p> <p><u>第二項擬議決議案</u></p> <p>廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 ——</p> <p>“(a) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割分數的10%；</p> <p>(ii) 審裁處基於公眾安全理由信納該地段理應重新發展；及</p> <p>(iii) 多份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市</p>	<p>8. 政府當局對a(ii)及a(iii)段的意見與上文第6及7段所臚列者相同。</p> <p>9. 《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。a(iii)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述多份數擁有人所擁有物業的價值。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。</p> <p>10. 此外，第3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比；假如土地審裁處按a(ii)段所述指明一個地段，則政府當局所取得的法律意見認為，這可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。</p>	

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
<p>值；</p> <p>(b) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 適用於第(1)(a)(ii)及(iii)款所規定的地段；及</p> <p>(ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。</p>	<p>11. 政府當局對a(ii)及a(iii)段的意見與上文第9及10段所臚列者相同。</p>	
(c) 李永達議員		
<p><u>第一項擬議決議案</u></p> <p>廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 ——</p> <p>“(a) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割分數的10%；</p> <p>(ii) 地段上所建每所建築物——</p> <p>(A) 均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；及</p> <p>(B) 在有關日期，建築事</p>	<p>12. 《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。a(iii)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述多份數擁有人所擁有物業的價值。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。基於類似的理由，a(iv)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述有關物業擁有人的某種行為。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為</p>	<p>回應同上。</p>

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
<p>務監督根據建築物條例(第123章)第26或26A條對該等建築物發出的有效書面命令；</p> <p>(iii) 多份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市值；及</p> <p>(iv) 多份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解；</p> <p>(b) 符合適用於第(1)(a)(ii)、(iii)及(iv)款所規定的地段；”。</p> <p><u>第二項擬議決議案</u></p> <p>廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 ——</p> <p>“(a) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割分數的10%；</p> <p>(ii) 審裁處信納基於地段上所</p>	<p>越權。</p> <p>13. 政府當局對a(iii)及a(iv)段的意見與上文第12段所臚列者相同。</p> <p>14. 《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。a(iii)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述多份數擁有人所擁有物業的價值。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。基於類似的理由，a(iv)段所述並非與某類地段或其上建築物的特</p>	

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
<p>建每所建築物的維修狀況該地段理應重新發展；</p> <p>(iii) 多份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市值；及</p> <p>(iv) 多份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解；</p> <p>(b) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 適用於第(1)(a)(ii)、(iii)及(iv)款所規定的地段；及</p> <p>(ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。</p>	<p>質或某種性質有關，而只是提述有關物業擁有人的某種行為。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。</p> <p>15. 此外，第3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比；假如土地審裁處按a(ii)段所述指明一個地段，則政府當局所取得的法律意見認為，這可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。</p> <p>16. 政府當局對a(ii)、a(iii)及a(iv)段的意見與上文第14及15段所臚列者相同。</p>	
<p><u>第三項擬議決議案</u></p> <p>廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 —— “(a) 符合以下說明的地段 ——</p>	<p>17. 《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。a(iii)段所述</p>	

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
<p>(i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割分數的10%；</p> <p>(ii) 經發展局局長指明有關地段上所建每所建築物並無建築事務監督根據建築物條例(第123章)第26或26A條發出的書面命令後，基於公眾安全的理由，指定該地段理應重新發展；</p> <p>(iii) 多份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市值；及</p> <p>(iv) 多份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解；</p> <p>(b) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 適用於第(1)(a)(ii)、(iii)及(iv)款所規定的地段；及</p> <p>(ii) 地段上所建每所建築物，</p>	<p>並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述多份數擁有人所擁有物業的價值。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。基於類似的理由，a(iv)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述有關物業擁有人的某種行為。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。</p> <p>18. 此外，第3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比；假如局長按a(ii)段所述指明一個地段，則政府當局所取得的法律意見認為，這可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。</p> <p>19. 政府當局對a(ii)、a(iii)及a(iv)段的意見與上文第17及18段所臚列者相同。</p>	

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
<p>均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。</p> <p><u>第四項擬議決議案</u></p> <p>廢除第4(1)(a)及(b)條而代以 ——</p> <p>“(a) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割分數的10%；</p> <p>(ii) 審裁處基於公眾安全理由信納該地段理應重新發展；</p> <p>(iii) 多份數擁有人擁有該地段的所有物業中不少於按本條例附表1第一部擬備的估值報告80%的評估市值；及</p> <p>(iv) 多份數擁有人須以書面證明已經與少數份數擁有人進行調解；</p>	<p>20. 《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。a(iii)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述多份數擁有人所擁有物業的價值。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。基於類似的理由，a(iv)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述有關物業擁有人的某種行為。因此，根據政府當局取得的法律意見，擬議決議案這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。</p> <p>21. 3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比；假如土地審裁處按a(ii)段所述指明一個地段，則政府當局所取得的法律意見認為，這可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。</p>	

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
<p>(b) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 適用於第(1)(a)(ii)、(iii)及(iv)款所規定的地段；及</p> <p>(ii) 地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證；”。</p>	<p>22. 對a(ii)、a(iii)及a(iv)段的意見與上文第20及21段所臚列者相同。</p>	
(d) 余若薇議員		
<p>廢除第4(1)(b)條而代以 ——</p> <p>“(b) 符合以下說明的地段 ——</p> <p>(i) 屬發展局局長基於公眾利益的理由，指定須優先重新發展的地段上所建每所於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證的建築物；及</p> <p>(ii) 多數份數擁有人已經與少數份數擁有人進行調解，包括多數份數擁有人提出以重新發展後的地段的同等不可分割份數換取少數份數擁有人在有關日期擁有該地段的不分割份</p>	<p>23. 《條例》第3(5)條授權行政長官會同行政會議可就屬於指明的地段類別的地段，指明一個較低的申請百分比；假如局長按b(i)段所述指明一個地段，則我們取得的法律意見認為，這可能構成把《條例》第3(5)條行政長官會同行政會議的權力不合法授權。</p> <p>24. 《條例》第3(5)條規定，地段類別必須在《公告》內指明。b(ii)段所述並非與某類地段或其上建築物的特質或某種性質有關，而只是提述物業擁有人的一種行為。因此，根據我們取得的法律意見，擬議決議案的這一部分與第3(5)條不符，可視為越權。</p>	<p>經提出的b(i)段的修正案，是根據兩項原則：公眾利益及優先重新發展的地段。由於樓齡達五十年或以上的樓宇每年均會增加，發展商必然先考慮較有利可圖而非在優先需要重建的地段。在修正案中提出由局長“基於公眾利益的理由，指定須優先重新發展的地段上所建每所於有關日期之前最少50年前獲發出佔用許可證的建築物”的條文，並沒有影響行政長官會同行政會議的權力，亦沒有不合法授權。該建議只是增加一個額外有客觀事實根據的條件，以符合法律的目標。</p> <p>經提出的b(ii)段的修正案，是要加</p>

擬議決議案	政府當局的意見	議員的回應
數；”。		一個降低強制拍賣百分比時的條件，多數份數擁有人與少數份數擁有人有否進行調解，是有客觀事實可作根據。建議的條件與地段的業權有關，因此並沒有超出《公告》的範圍。

簡稱

局長
《公告》
《條例》

發展局局長
《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》
《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)