

# **立法會**

## ***Legislative Council***

立法會CB(3) 236/10-11號文件

檔 號： CB(3)/M/MM

電 話： 2869 9205

日 期： 2010年11月25日

發文者： 立法會秘書

受文者： 立法會全體議員

---

**2010年12月1日**  
**立法會會議**

### **就“檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的運作”議案 提出的擬議修正案**

繼於2010年11月19日發出的立法會CB(3) 212/10-11號文件，有7位議員(陳鑑林議員、梁美芬議員、吳靄儀議員、黃毓民議員、湯家驊議員、張國柱議員及涂謹申議員)已分別作出預告，會在2010年12月1日舉行的立法會會議上，分別就葉劉淑儀議員的“檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的運作”議案動議修正案。按照立法會主席指示，議員各自提出的修正案將會按所交來的原有措辭印載在立法會議程上。

2. 主席會命令就上述議案及各項修正案進行合併辯論。為協助議員就有關的議案及修正案進行辯論，本人現列出以下程序，供議員在辯論時遵循：

- (a) 主席請葉劉淑儀議員發言及動議她的議案；
- (b) 主席就葉劉淑儀議員的議案提出待議議題；
- (c) 主席請擬動議修正案的7位議員按以下次序發言，但在此階段不得動議修正案：
  - (i) 陳鑑林議員；

- (ii) 梁美芬議員；
- (iii) 吳靄儀議員；
- (iv) 黃毓民議員；
- (v) 湯家驊議員；
- (vi) 張國柱議員；及
- (vii) 涂謹申議員；

- (d) 主席請負責的政府官員發言；
- (e) 主席邀請其他議員發言；
- (f) 主席批准葉劉淑儀議員就各項修正案第二次發言；
- (g) 主席再次請負責的政府官員發言；
- (h) 按照《議事規則》第34(5)條，主席決定請擬動議修正案的7位議員依上文(c)段所載的次序分別動議修正案。主席請陳鑑林議員就議案動議修正案，並隨即就陳鑑林議員的修正案提出待議及待決議題，付諸表決；
- (i) 在表決完畢陳鑑林議員的修正案後，主席會處理其餘6項修正案；及
- (j) 在處理完畢所有修正案後，主席會請葉劉淑儀議員發言答辯。接着，主席會就葉劉淑儀議員的議案或其經修正的議案(視乎情況而定)提出待決議題，付諸表決。

3. 現將原議案及議案若經修正後的措辭載列於**附錄**，方便議員參照。

立法會秘書

( 林鄭寶玲女士代行 )

連附件

2010年12月1日(星期三)舉行的立法會會議  
“檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的運作”議案辯論

1. 葉劉淑儀議員的原議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利。

2. 經陳鑑林議員修正的議案

**為加快舊區重建步伐**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，**並有利於加快舊區更新發展、改善舊區居住環境，以及減少舊樓因失修而對社會造成的潛在危險**，但現時舊樓收購機

制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津**社區則相對較少發生**，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) **加強部門執法：有關部門應加強執法和檢控工作，以杜絕發展商或代理商在收購物業時作出違法的滋擾行為，保護業主免受騷擾；**
- ~~(三)~~(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- ~~(三)~~(四) 對條例進行整體檢討：~~基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，~~**儘管強制售賣符合社會整體利益，但同時亦削弱了私人產權，因此**需要對條例(包括其行政安排)**持續**進行整體檢討，以加強保障業主的權利**確保在保障業主權利的前提下，有效促進舊區重建。**

註：陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

### 3. 經梁美芬議員修正的議案

**在廣大舊樓業主的關注下**，政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，

本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；**及**
- (四) **盡快研究在土地審裁處以外，就強制售賣行為設立調解或仲裁機制，讓小業主在遭到發展商或代理商以不合理價格或行為進行物業收購時，能有簡易和具法律效力的渠道進行談判及上訴，從而避免小業主曠日持久地打官司，以致破產及飽受精神壓力。**

註：梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

#### 4. 經吳靄儀議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成，**強迫業主在沒有公眾利益的因素下出售其業權，違反尊重私有業權的原則之餘，其實際效果往往是強迫業主離開原本居住的社區**；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的**與鼓勵舊區重建的政策方向背道而馳**；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，**除了造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活外，更會加劇樓宇的破壞及失修，使其變得更加危險，無法居住；**
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利，**真正促進老舊的社區進行重建，以及讓受影響的業主能夠在原區重新置業。**

註：吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 5. 經黃毓民議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處

所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，**包括恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數**，以加強保障業主的權利。

註：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 6. 經湯家驊議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) **研究改善現時的審裁制度，並加強土地審裁處的把關角色：建議土地審裁處聘請專業人士進行獨立物業估價，若有業主不滿意收購價而要求法庭作出裁決，則由發展商承擔所有訴訟費用，而發展商亦要在收購物業前向土地審裁處提交‘最終發展模式藍圖’，並以此作為估價的基礎；**
- (一)(二) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二)(三) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及

- ~~(三)~~(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利。

註： 湯家驊議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 7. 經張國柱議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
  - (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
  - (三) **檢討舊樓收購價目釐定機制：由小業主聘用的獨立測量師評估單位的市值後，所有專業評估費用應由收購者支付，而在評估收購價時，亦應考慮新落成建築物的價值；及**
- ~~(三)~~(四) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利。

註：張國柱議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

## 8. 經涂謹申議員修正的議案

政府當局在今年1月透過在憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，指明3類地段於今年4月1日起，強制售賣申請門檻由九成下降至八成；雖然門檻下降有助促進市區重建，但現時舊樓收購機制欠缺透明度，舊樓業主無法在較為對等的平台與發展商協商；自新法例實施半年以來，舊樓收購私人重建發展大多發生在黃金地段甚至半山區，而亟需重建的破落社區則仍無人問津，可見條例未能完全發揮其目的；就此，本會促請政府當局檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(‘條例’)，包括：

- (一) 檢討舊樓收購的運作問題：個別小業主現時在面對經驗豐富的發展商或代理商時，往往承受極大的精神壓力，不少更受到涉嫌與收購有關的滋擾行為騷擾，造成不安情緒及嚴重影響個別業主的生活；
- (二) 檢討舊樓收購的賠償機制：小業主現時須與財雄勢大的發展商或代理商單打獨鬥，以談判售樓價格；在勢孤力弱的形勢下，售價往往未能達到在同區附近物色得到的同類處所的水平，更遠遠未能達到許多業主對市區重建的‘樓換樓、鋪換鋪’的期盼；及
- (三) 對條例進行整體檢討：基於強制售賣涉及剝奪私人產權，加上條例現時的種種缺陷，需要對條例(包括其行政安排)進行整體檢討，以加強保障業主的權利；
- (四) **研究納入多項元素，包括先調解後申請強拍、實際進行強拍的時間，以及估價由土地審裁處獨立進行等，並要求土地審裁處在作出判決時，必須從保障居民及公眾安全的角度出發，同時考慮樓宇的樓齡及維修狀況；**
- (五) **加強政府對舊樓居民提供的協助，包括安排專業人士解釋法例、申請強拍的機制及運作情況，並就個別個案提供法律或其他意見，以及協助組織業主，以期增加他們與收購公司或發展商的議價能力，以免居民容易被人誤導而被誘使以低價出售單位，或因不熟悉法例而令權益受損；及**
- (六) **加強監察容易受條例影響的舊樓管理及安全問題，如有需要，政府須適時介入，以避免大部分分散業權遭收購後，大業主不願意參與大廈管理及維修保養工程，令大廈的安**

全及環境衛生情況惡化，難以適合居住，從而保障小業主權益及大廈安全。

註：涂謹申議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。