

立法會
Legislative Council

LC Paper No. CB(3) 249/10-11

Ref : CB(3)/M/MM

Tel : 2869 9205

Date : 30 November 2010

From : Clerk to the Legislative Council

To : All Members of the Legislative Council

Council meeting of 1 December 2010

**Proposed amendments to Hon Mrs Regina IP LAU Suk-yee's motion on
"Reviewing the operation of the Land (Compulsory Sale for
Redevelopment) Ordinance"**

Further to LC Paper No. CB(3) 236/10-11 issued on 25 November 2010, Members are invited to note that:

	Amendments to motion	Relevant wording in Appendix
(a)	<u>2nd amendment moved by Dr Hon Priscilla LEUNG Mei-fun</u> The President has given permission for Dr Hon Priscilla LEUNG to revise the terms of her proposed amendment, if Hon CHAN Kam-lam's amendment has been passed.	Item 4 (1 revised amendment)
(b)	<u>3rd amendment moved by Dr Hon Margaret NG</u> Dr Hon Margaret NG will withdraw her proposed amendment, if any of the amendment(s) preceding her amendment has/have been passed.	--

	Amendments to motion	Relevant wording in Appendix
(c)	<u>4th amendment moved by Hon WONG Yuk-man</u> The President has given permission for Hon WONG Yuk-man to revise the terms of his proposed amendment, if any of the amendment(s) preceding his amendment has/have been passed.	Items 7 to 10 <i>(4 revised amendments)</i>
(d)	<u>5th amendment moved by Hon Ronny TONG Ka-wah</u> The President has given permission for Hon Ronny TONG to revise the terms of his proposed amendment, if any of the amendment(s) preceding his amendment has/have been passed.	Items 12 to 20 <i>(9 revised amendments)</i>
(e)	<u>6th amendment moved by Hon CHEUNG Kwok-che</u> The President has given permission for Hon CHEUNG Kwok-che to revise the terms of his proposed amendment, if any of the amendment(s) preceding his amendment has/have been passed.	Items 22 to 40 <i>(19 revised amendments)</i>
(f)	<u>7th amendment moved by Hon James TO Kun-sun</u> The President has given permission for Hon James TO to revise the terms of his proposed amendment, if any of the amendment(s) preceding his amendment has/have been passed.	Items 42 to 80 <i>(39 revised amendments)</i>

2. For Members' ease of reference, the terms of the original motion and of the motion, if amended in various scenarios, are set out in the **Appendix** (Chinese version only). If any Member wishes to refer to the English translation of any of the wording in the Appendix, please contact Ms Jessica CHAN, Senior Council Secretary (3)4, at 2869 9550 and the Secretariat will prepare the English translation of the required wording for reference by the Member concerned.

3. To economize on the use of paper, the Appendix which contains 80 scenarios (105 pages) will be **issued by e-mail** only. However, two copies of the Appendix together with the relevant circular will be placed on the two wooden cabinets at the corridor between the Chamber and Ante-Chamber throughout the relevant Council meeting. Also, two copies will be placed

inside the Chamber (one at the last row of the Government Despatch Box near Entrance A and one at the other side of the Chamber near Entrance C, i.e. the entrance where two stewards are seated). If any Member wishes to obtain a personal copy, please contact Council Business Division 3 at 2869 9492.

4. In addition, the terms of the original motion and of the motion, if amended in various scenarios, together with the relevant circular are also uploaded onto the Legislative Council website to facilitate Members' reference.

(Mrs Justina LAM)
for Clerk to the Legislative Council

Encl. (Appendix issued by e-mail only)

**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；**
- (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，~~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. 經陳鑑林議員及梁美芬議員修正的議案

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；

(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，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；及

(五) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

5. 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。

6. 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。

7. 經陳鑑林議員及黃毓民議員修正的議案

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；**
- (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，**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；及**

(五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

8. 經梁美芬議員及黃毓民議員修正的議案

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；及**

(五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

9. 經吳靄儀議員及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，**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；及**
- (四) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數。**

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

10. 經陳鑑林議員、梁美芬議員及黃毓民議員修正的議案

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；**
- (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，**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；及**
- (五) **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；及

(六) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

11. 經湯家驛議員修正的議案

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；**
- (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；**
- (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：湯家驛議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

12. 經陳鑑林議員及湯家驛議員修正的議案

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)(四) 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；及**

(五) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

13. 經梁美芬議員及湯家驛議員修正的議案

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；及

(五) 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。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

14. 經吳靄儀議員及湯家驛議員修正的議案

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；及

(四) 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。

註：吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

15. 經黃毓民議員及湯家驛議員修正的議案

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；及

(四) 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。

註： 黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

16. 經陳鑑林議員、梁美芬議員及湯家驛議員修正的議案

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) 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
- (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**；及

(五) 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；及

(六) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

17. 經陳鑑林議員、黃毓民議員及湯家驛議員修正的議案

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；**

(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，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；及**

(五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及

(六) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

18. 經梁美芬議員、黃毓民議員及湯家驛議員修正的議案

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；及
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 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。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

19. 經吳靄儀議員、黃毓民議員及湯家驛議員修正的議案

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；及**
- (四) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (五) **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。**

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

20. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員及湯家驛議員修正的議案

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) 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
- (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；及**
- (五) **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；及**
- (六) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**

(七) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加虛線標示。

21. 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。

22. 經陳鑑林議員及張國柱議員修正的議案

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)(四) 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；及**

(五) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

23. 經梁美芬議員及張國柱議員修正的議案

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；及**

(五) 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。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

24. 經吳靄儀議員及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，**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；及**

(四) 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。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

25. 經黃毓民議員及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) 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；及
- (四) 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。**

註： 黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

26. 經湯家驛議員及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) **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；**
- (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；
- (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
- (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；及
- (五) **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。**

註： 湯家驛議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

27. 經陳鑑林議員、梁美芬議員及張國柱議員修正的議案

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；**
- (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，**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；及**
- (五) **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；及**

(六) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

28. 經陳鑑林議員、黃毓民議員及張國柱議員修正的議案

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) 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
- (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；及**

(五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及

(六) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

29. 經陳鑑林議員、湯家驛議員及張國柱議員修正的議案

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) 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；及~~

(五) 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；及

(六) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

30. 經梁美芬議員、黃毓民議員及張國柱議員修正的議案

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；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (六) **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。**

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

31. 經梁美芬議員、湯家驛議員及張國柱議員修正的議案

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；及
- (五) 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；及
- (六) 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。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

32. 經吳靄儀議員、黃毓民議員及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，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；及
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (五) 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。

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

33. 經吳靄儀議員、湯家驛議員及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，**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；及**
- (四) **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；及**
- (五) **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。**

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

34. 經黃毓民議員、湯家驛議員及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) 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；及
- (四) **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；及**
- (五) **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。**

註：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

35. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員及張國柱議員修正的議案

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) 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
- (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；及**

(五) 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；及

(六) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及

(七) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

36. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、湯家驛議員及張國柱議員修正的議案

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；**
- (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，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；及**
- (五) **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；及**
- (六) **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；及**
- (七) **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。**

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

37. 經陳鑑林議員、黃毓民議員、湯家驛議員及張國柱議員修正的議案

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) 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
- (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；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (六) **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；及**

(七) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

38. 經梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驛議員及張國柱議員修正的議案

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；及
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 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；及
- (七) 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。

註： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

39. 經吳靄儀議員、黃毓民議員、湯家驛議員及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，**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；及**
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (五) 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；及**
- (六) 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。**

註： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

40. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驛議員及張國柱議員修正的議案

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；**
- (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，**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；及**
- (五) **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；及**
- (六) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (七) **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；及

(八) 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。

註： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加虛線標示。

張國柱議員的修正案以下加長虛線標示。

41. 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。

42. 經陳鑑林議員及涂謹申議員修正的議案

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；**
- (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，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；**
- (五) **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；**
- (六) **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**
- (七) **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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

43. 經梁美芬議員及涂謹申議員修正的議案

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；
- (五) 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；
- (六) 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
- (七) 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： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

44. 經吳靄儀議員及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，**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；**
- (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： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

45. 經黃毓民議員及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，**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；
- (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：黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

46. 經湯家驛議員及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) **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；

(五) 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；

(六) 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

(七) 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： 湯家驛議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

47. 經張國柱議員及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) **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；
- (五) **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；**
- (六) **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**
- (七) **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： 張國柱議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

涂謹申議員的修正案以下加單橫線標示。

48. 經陳鑑林議員、梁美芬議員及涂謹申議員修正的議案

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) 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
- (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；

- (五) 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；
- (六) 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；
- (七) 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
- (八) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

49. 經陳鑑林議員、黃毓民議員及涂謹申議員修正的議案

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；**
- (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，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；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；**
- (六) **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；**
- (七) **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**
- (八) **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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

50. 經陳鑑林議員、湯家驛議員及涂謹申議員修正的議案

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；**
- (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，**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；及**
- (五) **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；

(六) 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；

(七) 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

(八) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

51. 經陳鑑林議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；

(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，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；及

(五) 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；

(六) 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；

(七) 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

(八) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

52. 經梁美芬議員、黃毓民議員及涂謹申議員修正的議案

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；及
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；
- (六) 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；

(七) 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

(八) 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： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

53. 經梁美芬議員、湯家驛議員及涂謹申議員修正的議案

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；及
- (五) 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；
- (六) 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；
- (七) 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
- (八) 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： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

54. 經梁美芬議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；及**
- (五) **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；**
- (六) **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；

(七) 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

(八) 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： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

55. 經吳靄儀議員、黃毓民議員及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，**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；及**
- (四) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；**
- (五) **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；**
- (六) **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**
- (七) **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： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

56. 經吳靄儀議員、湯家驛議員及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，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；及
- (四) 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；
- (五) 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；
- (六) 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

(七) 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： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

57. 經吳靄儀議員、張國柱議員及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，**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；及**
- (四) **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；**
- (五) **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；**
- (六) **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**
- (七) **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： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

58. 經黃毓民議員、湯家驛議員及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，**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；及
- (四) **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；**
- (五) **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；**
- (六) **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**
- (七) **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： 黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

59. 經黃毓民議員、張國柱議員及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，**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；及
- (四) **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；**
- (五) **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；**

(六) 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

(七) 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： 黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

60. 經湯家驛議員、張國柱議員及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) **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；**

(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；及

(五) 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；

(六) 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；

(七) 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

(八) 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： 湯家驛議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

張國柱議員的修正案以下加單橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加雙橫線標示。

61. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員及涂謹申議員修正的議案

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；**
- (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，**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；及**
- (五) **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；及**
- (六) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；**
- (七) **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；

- (八) 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
- (九) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

62. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、湯家驛議員及涂謹申議員修正的議案

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；
- (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，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；及
- (五) 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；及
- (六) 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；
- (七) 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；
- (八) 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
- (九) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

63. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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) 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；及

(五) 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；及

(六) 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；

(七) 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；

(八) 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

(九) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

64. 經陳鑑林議員、黃毓民議員、湯家驛議員及涂謹申議員修正的議案

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) 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
- (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；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；**
- (六) **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；及**

- (七) 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；
- (八) 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
- (九) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

65. 經陳鑑林議員、黃毓民議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；**
- (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，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；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (六) **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；**
- (七) **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；**
- (八) **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**
- (九) **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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

66. 經陳鑑林議員、湯家驛議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；**
- (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，**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；及

- (五) 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；及
- (六) 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；
- (七) 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；
- (八) 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
- (九) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

67. 經梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驛議員及涂謹申議員修正的議案

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；及**
- (五) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (六) **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；**
- (七) **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；**

- (八) 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
- (九) 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： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

68. 經梁美芬議員、黃毓民議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；及
- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 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；
- (七) 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；
- (八) 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
- (九) 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： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

69. 經梁美芬議員、湯家驛議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；及
- (五) 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；及

- (六) 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；
- (七) 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；
- (八) 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
- (九) 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： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

70. 經吳靄儀議員、黃毓民議員、湯家驛議員及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，**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；及
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (五) 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；
- (六) 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；
- (七) 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
- (八) 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： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

71. 經吳靄儀議員、黃毓民議員、張國柱議員及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，**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；及

- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (五) 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；
- (六) 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；
- (七) 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
- (八) 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： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

72. 經吳靄儀議員、湯家驛議員、張國柱議員及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，**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；及**
- (四) **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；及**
- (五) **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；**
- (六) **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；**

- (七) 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
- (八) 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： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

73. 經黃毓民議員、湯家驛議員、張國柱議員及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，**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；及
- (四) **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；及
- (五) **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；
- (六) **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；
- (七) **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
- (八) **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： 黃毓民議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

湯家驛議員的修正案以下加單橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加雙橫線標示。

涂謹申議員的修正案以下加虛線標示。

74. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驛議員及涂謹申議員修正的議案

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；**
- (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，**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；及**
- (五) **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；及**

- (六) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (七) 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；
- (八) 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；
- (九) 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
- (十) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

75. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；**
- (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，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；及
- (五) **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；及**
- (六) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (七) **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；**
- (八) **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；

(九) 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

(十) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

76. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、湯家驛議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；**

(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，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；及~~

(五) 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；及

(六) 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；及

(七) 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；

(八) 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；

(九) 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

(十) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

77. 經陳鑑林議員、黃毓民議員、湯家驛議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；

(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，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；及

(五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及

(六) 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；及

(七) 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；

(八) 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；

(九) 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

(十) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

78. 經梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驛議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；及

- (五) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (六) 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；及
- (七) 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；
- (八) 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；
- (九) 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
- (十) 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： 梁美芬議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

79. 經吳靄儀議員、黃毓民議員、湯家驛議員、張國柱議員及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，**強迫業主在沒有公眾利益的因素不出售其業權，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**；及
- (四) 恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及
- (五) 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；及

- (六) 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；
- (七) 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；
- (八) 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
- (九) 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： 吳靄儀議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

黃毓民議員的修正案以下加單橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加雙橫線標示。

張國柱議員的修正案以下加虛線標示。

涂謹申議員的修正案以下加長虛線標示。

80. 經陳鑑林議員、梁美芬議員、黃毓民議員、湯家驛議員、張國柱議員及涂謹申議員修正的議案

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；**
- (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，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；及~~
- (五) **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；及**
- (六) **恢復強制拍賣申請門檻至九成不分割業權份數；及**
- (七) **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；及**
- (八) **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；**

(九) 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；

(十) 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

(十一) 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： 陳鑑林議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁美芬議員的修正案以下加單橫線標示。

黃毓民議員的修正案以下加雙橫線標示。

湯家驛議員的修正案以下加虛線標示。

張國柱議員的修正案以下加長虛線標示。

涂謹申議員的修正案以**粗斜字體及下加單橫線**標示。