

**《2023年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》委員會
因應2024年5月21日會議席上所作討論而須採取的
跟進行動一覽表**

法案委員會要求政府當局提供以下資料：

- (a) 根據當局早前提供的書面回覆，即使在樓市下行的情況下，少數份數擁有人(“小業主”)獲得的強制售賣(“強拍”)收益不足以清還按揭貸款的機會相對較低。儘管如此，有委員認為由於強拍會令小業主無法自主決定何時出售物業，因此促請當局考慮推出支援措施，協助因強拍而無力清還按揭貸款的自住業主所面對的財政困難；
- (b) 委員察悉《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)附表3訂明強拍售賣的地段需在6年內完成重建，發展商如有需要可向土地審裁處(“審裁處”)就該時限提出延期申請。委員認為在便利合併毗鄰地段作較大規模發展及加快重建步伐的原則下，當局需相應修訂有關期限及機制，為審裁處提供彈性就個別強拍申請下建築期較長的大型項目訂定更長的重建期限，以省卻發展商申請延期的程序；
- (c) 委員要求當局闡釋在就“個別地段獨立發展的重新發展價值”及“多個地段的共同重新發展價值”擬備估值報告時須採用的準則及考慮的因素；
- (d) 委員要求當局研究及考慮修正第545章擬議新訂第4(2C)(b)條(《2023年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》(“《條例草案》”)第5條)，以清楚闡述審裁處可考慮哪些因素，才認為其能夠在“猶如某相關地段不再是該項申請的標的之情況下”裁定該項強拍申請，繼而不受第4(2)條不得作出售賣令的規定；
- (e) 委員認為當局就處理強拍申請擬議推出的新措施涉及多種現實情況及《條例草案》多項條文，而《條例草案》現時的草擬方式未必能讓使用者清楚明白相關規定及原則，特別是在處理涉及多個地段的強拍售賣收益分攤

方法時，需同時顧及個別地段獨立重新發展的價值和共同重新發展的價值而應用的多項條文(包括第545章擬議新訂附表1第1A部第1(b)條和第3部第2(a)條(《條例草案》第9條)及擬議新訂附表2第2(a)條(《條例草案》第10條))。就此，委員建議當局在《條例草案》加入例子或圖解；或在《條例草案》獲通過後發出輔助文件或實務指示，務求更清晰闡述有關條文背後的立法原意；及

- (f) 第545章擬議新訂附表1第2部(c)段(《條例草案》第9條)提述“向上述地段的購買者繳付一筆款項”，委員指出有關草擬方式與當局闡述條文的實際操作情況不相符，容易造成混淆，請當局檢視及考慮作出修正。

立法會秘書處
議會事務部1暨公共申訴辦事處
2024年5月28日