

2014 年 2 月 6 日

[紀曉風](#) [獨眼香江](#)

「判官」難求利益纏繞難清

補地價仲裁計劃難上難

特首梁振英在《施政報告》提議透過「補地價仲裁先導計劃」，加快大型私人房屋供應，獲得地產業界普遍支持。但本港缺乏補地價仲裁經驗，政府在設立機制時要小心免被濫用；最關鍵的是，本地具有土地和產業測量專業知識、同時熟悉法律程序的仲裁員極少，要找到與發展商沒有纏繞的人士就更難。

事實上，本港發展仲裁服務近 30 年，許多爭拗如海事賠償、工程失誤責任、商業糾紛等都可透過仲裁解決。仲裁業界認為，香港發展補地價仲裁將是一大突破，值得推動。亦有一位年屆七旬的退休高官，自費修讀課程希望成為仲裁員。特首的大計要成功推行，最大難題是要找到適合及足夠的人才，否則只會是另一項「願景美好，但執行失敗」的政策。

仲裁員等於私人法官，雙方一旦協議仲裁規則，仲裁員的裁決書可成為終審，除非涉及行為失當，否則沒有上訴。過去本地涉及較多的仲裁個案，以建造、公司、商業、保險、海事為主。

香港調解仲裁中心主席蘇文傑歡迎政府研究補地價仲裁，他說，若香港能發展補地價仲裁，會是行業的突破，但他指出，香港目前未必能找到兼具土地及產業測量專業知識、熟悉法律程序，同時能夠撰寫裁決書的補地價的仲裁員；他建議政府在培訓方面扶一把。

此外，要在土地及產業測量界委任補地價仲裁員，另一顧慮是他們絕大部分的私人業務與發展商都有千絲萬縷的纏繞，如何確保獨立性必然受公眾關注。

蘇文傑說，解決上述問題，可考慮海外招聘相關專業人士做仲裁員，亦可採用「合議庭」方式處理，個別涉及大龐金額的個案都有採用這方法，即委任三位仲裁員，由法律界人士做首席仲裁員，第二及第三任仲裁員可以是相關範疇的專業人士。不過，這會令仲裁雙方支付的仲裁費大增，因為「一個仲裁員等同一位律師，一次過請三位律師的開支可想而知」。

蘇文傑表示知悉有意見認為補地價仲裁，可能會被沒有誠意跟政府談地價的發展商濫用。「有人覺得有發展商會故意開低價，然後去仲裁博補地價金額便宜過地政總署開價。」蘇指出，任何機制均會有被濫用的風險，所以政府設計機制時要小心，防止被使用者濫用。他又說，補地價仲裁服務值得促進，若相信這是透過真正專業人士及客觀作出仲裁，便可避免事件搬上法庭，「一上法庭排期都要 9 個月」，浪費時間和金錢。

另外，香港測量師學會產業測量組理事溫偉明表示，支持政府積極研究引入仲裁計劃，由獨立第三方作出仲裁，減少補地價爭拗。不過，他承認有技術困難，最大問題是缺乏仲裁員。

溫偉明說，本港熟悉地產知識、估價準則的人不多，建築師及測量師亦未必願意做仲裁員，「畢竟『生意』不穩定，不是每單土地交易都要仲裁」；加上仲裁員要中立，與發展商沒有生意往來，要找到合適人選，難上加難。

獨立性或會受質疑

不過，他認為仲裁過程中主要由雙方委託的專家陳述理據，仲裁員只須按雙方的專家報告，作出合理裁定，毋須涉及估價計算等工作，所以不一定要由專業人士出任，「只要有理解能力，有基本的相關知識，就可以勝任」。他建議由退休法官、土地審裁處成員及律師出任，但強烈反對退休官員做仲裁員，「他們知道政府內部的資料，又可能與發展商有接觸，難免令人懷疑和抨擊」。

他指仲裁計劃有助加快本港房屋供應，因現行機制下，政府為免被指偏袒地產商，補地價的估值往往過高，反而窒礙土地發展，對整體社會都

是損失。「李永達說城規過程耗時最長，我不敢苟同，很多時發展商想買地，但去到補地價就停了下來，這情況非常普遍」。

他舉例指，九龍灣商業用地的樓面呎價約為 5000 元，工業用地的樓面呎價也要約 2000 元，如要改變用途須補地價，每呎 4000 元，「加起來貴過直接買『熟地』（即不用改用途及可即時施工），發展商自然卻步」。補地價金額偏高，中小型發展商首當其衝受影響，「大財團有數十個項目，不急於補地價，拖到市價低時才補，但中小型發展商缺乏彈性」，長此下去只有大財團才能生存，造成壟斷。

另外，由於仲裁有法律約束力，不論結果如何都要遵從，發展商須冒一定風險，未必同意進行仲裁，尤其手握多個項目的大財團，更傾向繼續採取「拖字訣」，減低仲裁計劃的成效。

未來涉及補地價的矚目個案

地區	項目	發展商
油塘	油塘灣大型住宅項目	恒地、會德豐地產等
九龍灣	九龍貨倉重建項目	會德豐地產
元朗	南生圍住宅發展	恒地、傅老榕家族
元朗	和生圍住宅發展	恒地
元朗	豐樂圍住宅項目	長實
柴灣	藹寧圍重建計劃	南豐

信報





蘇文傑認為，仲裁員人才短缺，政府應在培訓方面出力扶一把。（資料圖片）