

各位立法會議員及政府官員：

我是一名小市民，家裡用好多年的努力才可以存錢供樓，而家中老人家年事已高，又身上有病，絕對不希望在生活上有太過大的波動。同時，我們家中已再無多餘的錢、精力和時間，可以到法庭上與大地產商週旋。相信像我們這樣的家庭，在香港也為數不少，是故，我希望大家慎重考慮此次將強制拍賣土地的條件降至八成的建議，是絕不可以通過的。

我也明白，好多舊區的街坊，希望賣樓套現，去改善生活，但是，我認為我們不想走的街坊，與希望走的街坊，並不衝突。其實，一個地段內，不肯被收購的街坊，只有兩種，一種就是投機公司，另一種就是不想搬走的街坊，需要社區網絡的街坊。如果希望不想搬走的街坊接受發展商的重建建議，只需要用樓換樓，一呎換一呎的方法就可以了，根本不存在所謂「落釘叫天價」的問題。

反而，其實好多市民都不明白，發展商收地重建，是向街坊買「土地發展權」而不是「買樓」，有好多落釘的，也不過就是不同發展商旗下那些子公司而已。這樣不締是做賊喊賊，反而抹黑和苦了我們這種小業權人。

再者，現在的發展商做市情況已經很嚴重，他們並非開宗明義向街坊闡明是為重建而收地，而是透過無數子公司，以公眾不知情的方式，逐步地在某個地區收樓。如此，這些子公司的收購價是「樓價」，而非實質的「收地重新發展價」。如此類推，大地產商申請強制拍賣的門檻降低後，這些子公司會出的價就更低，而無論想不想搬走的街坊，在考慮賣樓時，都不知道其實自己是在售賣「土地發展權」，而可能以低價賣樓。而似乎，地產商這種開子公司的做法，是合法的，無法監管的。

我們可以想像得到，不單止大家都可能不知道自己被收購是為了重建發展，更嚴重的是，大家都不知道自己所屬的地段，到底已被收了幾多成。由於大部份小市民都十分懼怕上法庭，亦沒有那麼多時間、精力和金錢與大地產商對簿公堂，更可能不想自己的物業被拍賣。如果不幸輸官司的話，堂費和律師費還要用小業主支付。在申請強制拍賣的的門檻降低後，地段內的業權人就更容易跌入最後兩成業權之中。於是，即使知道自己是在被地產商進行重建收購，也因不知收購情況而人心惶惶，在懼怕自己成為最後被強制拍賣的業權的情況下，可能會以高速的低價賣樓，這樣無形就是降低了物業的價格。這樣其實對想賣樓的街坊也不是保障，反而只是一面倒協助發展商。

我上網看過以前的討論文件，政府官員往往以「土審會處理」、「公開競投就會公平」作為已保障不想賣屋的街坊的理由。但我想說，這樣一點也不保障不想走的人，同時，如果大家理解到上述發展商做市的情況，就可以想像到，那些最後的

平均收購價錢,根本就會低--亦即是說,根本在去到土審前,所有「手腳」已而做完了!

其實,土地作為最重要的政府收入來源,已經搞到香港住屋問題好嚴重,貧富懸殊的其中一個原因也與住屋有關。好多人買下的樓都是一家人畢生辛苦供回來,任何人的業權都無理由可以被強迫拍賣,這樣實在是無天理,欺壓小市民的。

我相信,等到這等法例已生出事故時,就已經太遲了。到時連本來在現在因為資訊不足而以為政府此舉幫助到他們的,就會發現原來反而壓低了自己物業的價錢,於是,到時也會埋怨今日投贊成票的議員。就好似多年前立法會通過給市區重建局一條《收回土地條例》,今日已有好多議員和黨派認為這是有問題了,但也已太遲了,希望各位以史為鑑!

Livina Lee

5/3/2008