

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
林志堅

意見書
有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
雷池長

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
馮錦新

意見書
有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1)香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2)發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
潘拾

意見書 有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民

羅志勤

意見書

有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲）關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一）政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
黎文積

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段逼迫不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
周炳光

意見書
有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
陳寶英

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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

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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
李瑞強

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
李廣標

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
楊桂明

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
黃乃忠

意見書
有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
朱健儀

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲）關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一）政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，我們可以想像得到，不單止大家都可能不知道自已被收購是為重建發展，更嚴重的是，大家都不知道自已所屬的地段，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，堂費和律師費還要有小業主支付。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

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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民
周綺薇

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

以下是本人的意見，請各議員務必反對政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議。

深水埗居民

黃雪英

意見書

有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

意見書

反對有關

改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我甚表不認同。

我認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，我可以想像得到，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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，也因不知收構情況而人心惶惶，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，我認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

市民
甘霍麗貞
5/3/2008

意見書

有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明

地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊。

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

乙) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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

自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

伍錦超

5/3/2008

反對

政府

改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我甚表不認同。

我認為此舉對不想走的街坊而言，實在是強迫變賣私產；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，也不見得有利。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

本人有如下意見：

一) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

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。我現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊。

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

二) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

現在有許多大地產收地重建的方式，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。大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。

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

三) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

四) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

五) 改善重建效率和質素的方法

我認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

灣仔舊區街坊

徐益堯

5/3/2008

反對政府改動《土地（為重新發展而強 制售賣）條例》的建議

本人反對政府此次建議,原因如下:

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港,土地是最大的生財資源,然而卻掌握在少數人手中,其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言,由於小業權人不是「賣舊樓」,而是賣「土地發展權」給發展商,而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」,令到小業權可以分享到發展的利潤,而不是大發展商獨吞這些利潤,而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配,我認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇,令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二)樓換樓-最公平的方法

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。我現在只集中討論不想搬走,不想套現和需要社區網絡的街坊。

其實,如果該等街坊只是不想搬,政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案,那就一舉兩得:既可改善該等街坊生活環境,又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議,亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

三) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益,對於與公眾有關的規劃和環境問題,未必關注,就算城規會,也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時,發展商收購更容易,結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣,亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

四) 改善重建效率和質素的方法

我認為,市區重建涉及公眾利益,應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行,並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病,而現時政府和發展局應該做的方向,應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標,而不應由政府立法協助私人發展商去收樓,將小業權的血汗結晶,推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

市民 謝德文 5/3/2008

From: Benny Chan
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 09:46PM

Subject: 有關 政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》意見書

History: ↻ This message has been forwarded.

致立法會,

意見書

有關 政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府 指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該

等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

香港市民
陳彥楷

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: "Terry Narcissan Tsui"
To: panel_dev@legco.gov.hk
Date: Wednesday, March 05, 2008 11:07PM
Subject: 有關改動《ࢷ
（為重新發ì
強制售賣）ċ
意見書
History: ↗ This message has been forwarded.

意見書

有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據

6;據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，並非開宗明義向街坊闡明是為重建而收地，子公司，以公眾不知情的方式，逐步地在某個地區收樓。如此，這些子公司的此價」，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

6;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，法監管的。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了重
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。由於大部份小司
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
賣。†

914;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
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
收購，也因不知收購情況而人心惶惶，在懼怕自己成爲最後被強制拍賣的業權
會以高速的低價賣樓，這樣無形就是降低了物業的價格。

3)

無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有
地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區
如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而
的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該要
人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活
‡

1;法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想
活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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
坊，需要社區網絡的街坊。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區
他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1)香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的
府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2)發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中
收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊
力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商。亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤。

獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，才該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就靠力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規

劃。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法

去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

徐英彪

--

From: Yim Cherry
To: <panel_dev@legco.gov.hk>

Date: Thursday, March 06, 2008 10:44AM
Subject: 有關政府立例協助發展商收樓

意見書

有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制

售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地

的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣

樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善

生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的

罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市

民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有

任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程

序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，

而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們

認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有

的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業

權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的

做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現

和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的

尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街

坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指

明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不

想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

<!--[if !supportEmptyParas]--> <!--[endif]-->

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等

街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸

殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展

權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業

權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現

象。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權

人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算

城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購

更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步

削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構

執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受

垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有

的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到

一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

一群關注土地發展和城市規劃的市民

4/3/2008

(事關重大,誠邀所有街坊在星期四即6/3立法會公聽會前,
自行傳真至立法會表

達意見,傳真號碼: 2185 7845,電郵:
panel_dev@legco.gov.hk。事關公

眾福祉,版權公有,我們非常歡迎你採用我們意見書的內容。)

時間、人物、地點 盡在Event Spaces 掌握之中 Event Spaces

From: Lam Sam
To: <panel_dev@legco.gov.hk>

Date: Thursday, March 06, 2008 09:50AM

Subject: 對於政府意慾放寬申請強制售賣土地的條件我表不認同

History: ↻ This message has been forwarded.

意見書

有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》 降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

有關政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。我認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2)想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了重建發展，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二）建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙）對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一）對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法

例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給

發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，我認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或

公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

lam sum

4/3/2008

the salt from my eyes burn
as does the acid of my tongue

might a tempest relieve me of sound and sight
might I unearth the hatchet
and put it to proper use

my hand is poised, and in fury
only thunder gives me rest

dare me to breathe
when I can't catch my breath
sway my temper's balance
only thunder gives me rest

Connect and share in new ways with Windows Live. [Get it now!](#)

From: "yukfan"
To: <panel_dev@legco.gov.hk>
Date: Thursday, March 06, 2008 10:36AM
Subject: 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

意見書
有關
政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤 更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣 土地 門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫 逼 不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以 該 價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善 該 等街坊生活環境，又可以更容易說服

該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富 公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊 已 清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤 很可觀 。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。 爲了令到社會上的財富 公平 分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時， 發展商 收購更容易， 結果恐怕 屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監 管 的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不 應 由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

From: Benny Fung
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 05:37AM

Subject: 意見書 - 有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》!!急!!

History: ↻ This message has been forwarded.

意見書

有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》 降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我甚表不認同。

我認為對不想走的街坊而言，是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。

以下我就三個點說明，希望各位立會議員及政府官員慎重考慮：

A) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

1) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1.1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

1.2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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爲了重建發展，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，在懼怕自己成爲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。

1.3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

2) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

B) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

1) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1.1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

。

2) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

C) 對社會整體而言：

1) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

2) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

馮森源

4/3/2008

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 牧草·早稻

To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 04:23AM

Subject: 意見書- - 有關政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

History: ↻ This message has been forwarded.

意見書

有關政府意欲改動

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成
之建議

本人王恆創，現對於政府指因需要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬發展商申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建之舉，本人非常不認同。

本人認為此舉對不打算出賣房產之居民與小業主而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；然對於希望賣樓以改善生活的居民與小業主而言，亦絕非有利。如若政府意圖說服希望賣樓而改善生活的市民，是次修改條例是對他們有利的話，恐將避不了「欺騙公眾」之罪名。就現時政府之建議，及根據發展局提供的數據，是次條例修改將涉及9000幢樓宇，受影響的市民更將不計其數。

本人現將就下列三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可慎重考慮：

甲) 關於欲賣樓套現以改善生活之居民與小業主

一) 現時重建發展的實際問題

1 > 地產商與子公司收樓機制的問題：

現時許多大地產收地重建之方式，並不如市建局此等公營機構一般，須就公眾利益而必須將項目公開，始進行收購洽商之程序。現行地產商之做法，不但不必開宗明義向居民、小業主與租戶闡明因重建而收地，更可透過無數子公司，在公眾不知情的情況下，進入不同地區，逐步收樓。

如此，此類子公司進行之收購，只是向居民業主提出「樓價」，而非實質清拆而重新發展之「收地重新發展價」：地段、樓齡等因素已使「樓價」與「賠償

金額」之間造成極大差異；如此類推，一旦大地產商向政府申請強制拍賣之門檻實行降低後，此等子公司更將出價更低。是以不論居民與小業主本來屬意走或留，在考慮賣樓時，皆無法得知實際在轉讓的，是在「土地發展權」，而使居民與小業主低價賣樓。

尤其此等地產商與子公司之做法，於現時法例下，實因無從監管而變相合法。

2 > 意欲賣樓之居民業主沒有公平的交易條件與大地產商交易：

由 1 > 之情況可知，居民對被收購地段之重建發展，在客觀情況下可以是一無所知的。但更嚴重的是，即使居民住戶得知重建事項，也難以得知其所屬地段，整體之收購情況。

而在居民與小業主皆難以得知有關情況，是次修例可算得上是為私人發展商，將居民與小業主告上法庭之路大開中門。不問而知，一般市民皆不可能有足夠之資源、時間與條件與發展商於法庭解決、對簿公堂；且更官司之後，居民與小業主亦可能面對物業被拍賣；而小業主一方面有物業在手，而且對手乃財力懸殊之發展商，官司勝算可想而知，由是將令無數小業主難以申請法援，倘官司不幸輸掉，堂費和訟費回頭須由小業主一小承擔，可知一旦小業主於不能了解區內整體情況而沒有早早放棄個人血汗而來之的人物業，只消發展商單方面提出重建發展，小業主根本毫無還價與招架之力。

尤其當發展商申請強制拍賣之門檻降低後，地段內之業權人將更容易跌入最後兩成業權之中。是故，即使小業主得悉自己是在被地產商進行重建收購，也將因無從得知收購情況而人心惶惶，在懼怕自己成為最後被強制拍賣之業權的情況下，而促使小業主為求全身而退而高速低價賣樓，此時無形就是降低了物業之價格，更進一步是把小業主迫得無路可退之高壓剝削。

3 > 無保證涉事居民街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購因並不附有公眾義務，是故當私人發展商於進行收購之時，將不會有社福機構介入，公眾對之亦無法監察。於是，在現行之收購條例下，地區內大小商戶租戶、居民業主實是毫不存在任何機制去保護地段內所有人的知情權（對租戶業主之個人權利、強制拍賣之程序、土審程序等），是故此項修例對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

4 > 應為受影響居民業主提供不同選擇

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現

有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

二) 建議於重建發展申請中須附有「業權參與發展」之條件

由於發展商於法例下之收樓將得到更大保障，是故政府亦有責任對發展商提出更合乎公眾利益之要求作發展之條件。發展商於行使是項法例所提供之權利時，政府應該施之予制衡，以平衡發展商與小業主之間利益，並使發展更合乎整體之公眾利益。現歸納下列數項：

- 1 > 政府應強制發展商提供「以業權參與發展」作為業主們其中一種選擇
- 2 > 政府應對子公同私下之收樓作出監管，例如有關之登記，及其收樓及產業情況應向公眾作出報告，以保障公眾與受影響人士之知情權
- 3 > 政府應強制發展商收樓重建發展於收樓時須為居民業主等，提供整體收樓情況與及相關發展項目之詳情，以保障受影響人士之知情權
- 4 > 政府應先暫擱強制拍賣私人物產一項，改為由政府部門，如城規會或市建居等公營機構介入協商
- 5 > 政府應強制發展商，或由政府主動為居民與業主安排社福機構介入，為受影響之居民業主提供服務

乙) 對於不想套現，只希望留在所屬單位之居民業主

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

於一個地段內，不肯被收購的業主只有兩種，一種是投機公司，即俗稱之「落釘」；另一種就則是不想搬走的居民業主租戶等，依賴其社區網絡生活之街坊。現下只集中討論不被迫遷，不需要套現和，和依賴其社區網絡之街坊，而他們將因是項強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

- 1 > 香港的小業主，皆是以個人或家庭之多年積蓄與血汗錢供樓買樓，而在一個地方買樓，是對該地方具有感情與信任之使然。是故，每個個別之大小業權，皆應要受到法例與社會的尊重，由是，政府是項提議乃一原則性錯誤之建議，且更是對想搬和不想搬的人之分化。

2 > 發展商現在已正用分化手段迫 逼 不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份，才會真正以 該 價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善 該 等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言

一) 業權參與發展—財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊 已 清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤 很可觀 。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。 爲了令到社會上的財富 公平 分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 關於規劃與環境的問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，並非必然關注；即使是城規會，也無力監管與指令發展商履行規劃當中，有關公眾利益的之部份。同時，當政府爲發展商之收購大開方便之門後，政府恐怕也難以面對其所帶來之屏風樓、市區的空氣和交通等問題。此後，可能更進一步，削弱無權勢的市民對城市規劃參與之可能性。

三) 真正指向改善重建效率和質素之方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有確保當中有足夠的公眾參與。觀過往市區重建局和房屋協會所進行之推土式重建多受垢病，反之，「樓換樓」之做法一直可取且不乏成功例子，而爲小業主提供不同方式之業權參與，亦較之一直之單一迫小業主賣斷業權更爲公平，使小業主能以業權參與社區改造，加強社區力量之餘，亦更合乎

公眾之整體利益。

是以，現時政府和發展局應做的方向，乃是鞭策市建局與房協，須履行重建之應有目標，使社區得以有機重建，並合乎社區之可持續發展，而不應由政府立法為資本充裕之私人發展商橫行收樓，而將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

王恆創
香港市民

牧草與早稻，愛與愛別離

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: katrina
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, 6 March 2008 04:06 AM
Subject: 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》意見書
History: This message has been forwarded.

Date: Thursday, March 06, 2008 04:06AM
Subject: 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》意見書
History: This message has been forwarded.

意見書
有關政府意欲改動
《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成
之建議

本人香港市民謝旭雯，現對於政府指因需要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬發展商申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建之舉，本人極不認同。

本人認為此舉對不打算出賣房產之居民與小業主而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；然對於希望賣樓以改善生活的居民與小業主而言，亦絕非有利。如若政府意圖說服希望賣樓而改善生活的市民，是次修改條例是對他們有利的話，恐將避不了「欺騙公眾」之罪名。就現時政府之建議，及根據發展局提供的數據，是次條例修改將涉及9000幢樓宇，受影響的市民更將不計其數。

本人現將就下列三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可慎重考慮：

甲）關於欲賣樓套現以改善生活之居民與小業主

一）現時重建發展之實際問題

1 > 地產商與子公司收樓機制之問題：

現時許多大地產收地重建之方式，並不如市建局此等公營機構一般，須就公眾利益而必須將項目公開，始進行收購洽商之程序。現行地產商之做法，不但未必開宗明義向居民、小業主與租戶闡明因重建而收地，更可透過無數子公司，在公眾不知情的情況下，進入不同地區，逐步收樓。

如此，此類子公司進行之收購，只是向居民業主提出「樓價」，而非實質清拆而重新發展之「收地重新發展價」；地段、樓齡等因素已使「樓價」與「賠償金額」之間造成極大差異；如此類推，一旦大地產商向政府申請強制拍賣之門檻實行降低後，此等子公司更將出價更低。是以不論居民與小業主本來屬意走或留，在考慮賣樓時，皆無法得知實際在轉讓的，是在「土地發展權」，而使居民與小業主低價賣樓。

尤其此等地產商與子公司之做法，於現時法例下，實因無從監管而變相合法。

2 > 意欲賣樓之居民業主沒有公平的交易條件與大地產商交易：

由 1 > 之情況可知，居民對被收購地段之重建發展，在客觀情況下可以是一無所知的。但更嚴重的是，即使居民住戶得知重建事項，也難以得知其所屬地段，整體之收購情況。

而在居民與小業主皆難以得知有關情況，是次修例可算得上是為私人發展商，將居民與小業主告上法庭之路大開中門。不問而知，一般市民皆不可能有足夠之資源、時間與條件與發展商於法庭解決、對簿公堂；且更官司之後，居民與小業主亦可能面對物業被拍賣；而小業主一方面有物業在手，而且對手乃財力懸殊之發展商，官司勝算可想而知，由是將令無數小業主難以申請法援，倘官司不幸輸掉，堂費和訟費回頭須由小業主一小承擔，可知一旦小業主於不能了解區內整體情況而沒有早早放棄個人血汗而來之的人物業，只消發展商單方面提出重建發展，小業主根本毫無還價與招架之力。

尤其當發展商申請強制拍賣之門檻降低後，地段內之業權人將更容易跌入最後兩成業權之中。是故，即使小業主得悉自己是在被地產商進行重建收購，也將因無從得知收購情況而人心惶惶，在懼怕自己成為最後被強制拍賣之業權的情況下，而促使小業主為求全身而退而高速低價賣樓，此時無形就是降低了物業之價格，更進一步是把小業主迫得無路可退之高壓剝削。

3 > 無保證涉事居民街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購因並不附有公眾義務，是故當私人發展商於進行收購之時，將不會有社福機構介入，公眾對之亦無法監察。於是，在現行之收購條例下，地區內大小商戶租戶、居民業主實是毫不存在任何機制去保護地段內所有人的知情權

（對租戶業主之個人權利、強制拍賣之程序、土審程序等），是故此頂修例對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

4 > 應為受影響居民業主提供不同選擇

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

二) 建議於重建發展申請中須附有「業權參與發展」之條件

由於發展商於法例下之收樓將得到更大保障，是故政府亦有責任對發展商提出更合乎公眾利益之要求作發展之條件。發展商於行使是項法例所提供之權利時，政府應該施之予制衡，以平衡發展商與小業主之間利益，並使發展更合乎整體之公眾利益。現歸納下列數項：

1 > 政府應強制發展商提供「以業權參與發展」作為業主們其中一種選擇

2 > 政府應對子公司私下之收樓作出監管，例如有關之登記，及其收樓及產業情況應向公眾作出報告，以保障公眾與受影響人士之知情權

3 > 政府應強制發展商收樓重建發展於收樓時須為居民業主等，提供整體收樓情況與及相關發展項目之詳情，以保障受影響人士之知情權

4 > 政府應先暫擱強制拍賣私人物業一項，改為由政府部門，如城規會或市建居等公營機構介入協商

5 > 政府應強制發展商，或由政府主動為居民與業主安排社福機構介入，為受影響之居民業主提供服務

乙) 對於不想套現，只希望留在所屬單位之居民業主

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

於一個地段內，不肯被收購的業主只有兩種，一種是投機公司，即俗稱之「落

釘」；另一種就則是不想搬走的居民業主租戶等，依賴其社區網絡生活之街坊。現下只集中討論不被迫遷，不需要套現和，和依賴其社區網絡之街坊，而他們將因是項強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1 > 香港的小業主，皆是以個人或家庭之多年積蓄與血汗錢供樓買樓，而在一個地方買樓，是對該地方具有感情與信任之使然。是故，每個個別之大小業權，皆應要受到法例與社會的尊重，由是，政府是項提議乃一原則性錯誤之建議，且更是對想搬和不想搬的人之分化。

2 > 發展商現在已用分化手段迫逼不想搬的街坊：發展商收地一種常見之方法，就是與想賣的街坊簽訂非即時之買樓合約：合約中指明，地產商須收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓。由是，此舉對不想搬走的居民業主，造成群眾壓力，是以分化之方法，改變不同人長久以來建立之社區關係，更令小業主從此面對不友善之社區。

二) 建議發展商須在發展時提供足夠「樓換樓」作賠償方式

事實上，居民業主可能有不同之留守原因，不論是社區關係或是地區感情，皆是整個社會需要尊重之決定。如若政府於發展商提出重建發展時，能要求發展商加入「樓換樓」作賠償方案，實可使居民小業主等與發展商獲得三贏之舉：既能改善不同社區之生活環境，亦能較容易說服因不同原因而留守之居民業主接受發展商的重建建議，最後也能平衡希望欲賣樓套現方式之業主的的要求。

丙) 對社會整體而言

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻只掌握在少數人手中，由其所造成的貧富懸殊已清晰可見。如上所言，由於小業權人不止是「賣舊樓」，而是將「土地發展權」賣給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。在此，「業權參與發展」，能令小業主可參與在發展當中，亦能按業權比例分享到重建發展所得之利潤，而改變由大發展商獨吞這些利潤所造成富者越富之現象。是故，為了令到社會上之財富能有公平而不同之分配方式，本人認為，政府應認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」作賠償當中之選擇，使到大小業權者均布機會分享到物業重建發展之利潤與成果。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，並非必然關

注；即使是城規會，也無力監管與指令發展商履行規劃當中，有關公眾利益之部份。同時，當政府為發展商之收購大開方便之門後，政府恐怕也難以面對其所帶來之屏風樓、市區的空氣和交通等問題。此後，可能更進一步，削弱無權勢的市民對城市規劃參與之可能性。

三) 真正指向改善重建效率和質素之方法

本人認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有確保當中有足夠的公眾參與。觀過往市區重建局和房屋協會所進行之推土式重建多受垢病，反之，「樓換樓」之做法一直可取且不乏成功例子，而為小業主提供不同方式之業權參與，亦較之一直之單一迫小業主賣斷業權更為公平，使小業主能以業權參與社區改造，加強社區力量之餘，亦更合乎公眾之整體利益。

是以，現時政府和發展局應做的方向，乃是鞭策市建局與房協，須履行重建之應有目標，使社區得以有機重建，並合乎社區之可持續發展，而不應由政府立法為資本充裕之私人發展商橫行收樓，而將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

香港市民
謝旭雯

From: Toby Kwan
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 03:30AM

Subject: 有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

History: ↻ This message has been forwarded.

意見書 有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》 降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富

懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

一群關注土地發展和城市規劃的市民

4/3/2008

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: phoebe
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 02:21AM
Subject: 意見書有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

History: ↻ This message has been forwarded.

意見書

有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》 降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我甚表不認同。

我認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

1 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

我可以想像得到，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。

無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

2 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

1 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

2 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

對社會整體而言：

1 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地

發展權」給

發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

2 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

3 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

Wu po yee , phoebe

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: "Li Yiu Kee"
Sent by:
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 02:09AM
Subject: 有關政府意慾改動土地為重新發展而強制售賣條例的意見書
History: ↻ This message has been forwarded.

我們對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，表示不認同並憂略這修訂將會成為發展商欺壓弱勢的手段，直接剝奪那些拒絕發展商方案的市民自主居住模式的人權。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1) 的情況，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，堂費和律師費還要有小業主支付。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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言:

一) 業權參與發展—財富公平分配

在香港，土地是最大的生產資料，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給

發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

--

* 李耀基 Li Yiu Kee *

From: kin yip cheng
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 02:09AM

Subject: 有關政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

History: ↻ This message has been forwarded.

有關政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2)想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：以1)的情況，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利
私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應

該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：
1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手

中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: Chan Lina
To: panel_dev@legco.gov.hk
Date: Thursday, March 06, 2008 01:31AM
Subject: 土地條例意見書
History: ↻ This message has been forwarded.

意見書

有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》 降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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爲了重建發展，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二）建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙）對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一）對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法

例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

一群關注土地發展和城市規劃的市民
4/3/2008

These are 21 things that I want in a lover
Not necessarily needs but qualities that I prefer
I figure I can describe it since I have a choice in the matter
These are 21 things I choose to choose in a lover

I'm in no hurry I could wait forever
I'm in no rush cuz I like being solo
There are no worries and certainly no pressure in the meantime
I'll live like there's no tomorrow

Are you uninhibited in bed? more than three times a week?
Up for being experimental? are you athletic?
Are you thriving in a job that helps your brother? are you not
addicted?
...curious and communicative...

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: Tam Oi Kwan
To: panel_dev@legco.gov.hk
cc: 8樓 李維怡

Date: Thursday, March 06, 2008 12:51AM
Subject: 致立法會意見書 - 讓港人開心活在香港這個家
History: ↗ This message has been forwarded.

意見書

有關政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》 降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

本人希望香港的城市規劃和立法能帶給普羅市民是安居。請不要通過不公允的法例，好使每位努力打造生活居所的香港人都能開心地活在香港，這一個家。以下是本人認同一群關注土地發展和城市規劃的市民(下稱「我們」)就此法例修訂的意見。

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，「我們」甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2)想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了重建發展，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二）建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

關注土地發展和城市規劃的市民之一
譚靄君(叉燒包) 謹啓
5/3/08

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: Henry Li
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:32AM
Subject: 改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↗ This message has been forwarded.

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》 降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

一群關注土地發展和城市規劃的市民

4/3/2008

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:08AM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名: Fung Sze Pui

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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? ~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權? ?零荅n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該

等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:07AM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：陳學風

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了

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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？?零荅n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:06AM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：馮炳德

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了

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？～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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？？零荅n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財? 公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:05AM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：屈友田

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：
一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權??零荳n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該

等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: "活在觀塘,Living in Kwuntong"

Sent by:

To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:04AM

Subject: 反對政府修改《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

History: ↗ This message has been forwarded.

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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爲了重建發展，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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：
現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該

街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

市民
葉蔭聰

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:04AM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：黃潔貞

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？?零荊n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財? I公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:03AM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↗ This message has been forwarded.

姓名：伍群英

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？?零荇n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段逼迫不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該

等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:03AM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：禡四妹

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。
我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？?零荳n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財? 公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:01AM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↗ This message has been forwarded.

姓名：劉孔權

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了

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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？?零荅n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 12:02AM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：李國良

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權??零荅n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該

等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:59PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↗ This message has been forwarded.

姓名：司徒薇

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：
一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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? ~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權? ?零荅n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段逼迫不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該

等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:58PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↗ This message has been forwarded.

姓名：陳允中

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了

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，堂費和律師費還要由小業主支付。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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？?零荳n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? 公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:56PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↗ This message has been forwarded.

姓名：吳鳳欣

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了

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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:55PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：梁裕衡

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：
一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？?零荈n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: Vicky Lo [mailto:lovc@legco.gov.hk]
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:54PM

Subject: 意見書-有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

History: ↻ This message has been forwarded.

意見書 有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段逼迫不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

香港市民 羅奕媚

二零零八年三月五日

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: "Ping Fung Chan"
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:54PM
Subject: 意見書：政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↗ This message has been forwarded.

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

陳秉鳳 2008 / 3 / 5

From: 小田 .
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:54PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：李俊翹

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了

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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:53PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：黎嘉駿

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了

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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？?零荅n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:50PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↗ This message has been forwarded.

姓名：謝振民

意見書
有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了

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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:52PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：蘇嘉懿

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了

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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? 公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:45PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↻ This message has been forwarded.

姓名：歐陽冠東

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：
一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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，在懼怕自己成爲最後被強制拍賣的情況下，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展 —— 財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財? 公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.

--'Summer's Tail'

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:44PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
History: ↵ This message has been forwarded.

姓名：周希璇

意見書 有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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？~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權？?零芹n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換

樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財? I公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: Sin Yi Cheung
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:27PM

Subject: 意見書-有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

History: ↻ This message has been forwarded.

有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

香港市民 張善怡

二零零八年三月五日

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 請前往
<http://hk.promo.yahoo.com/security/index.html> 了解更多。

Attachments:

種口旃.doc

From: tsui stanley
To: <panel_dev@legco.gov.hk>

Date: Wednesday, March 05, 2008 11:06PM
Subject: 意見書有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

History: ↻ This message has been forwarded.

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。在申請強制拍賣的門檻降低後，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段逼迫不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富 公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

有機會贏取LG LCD 32吋電視 申請live.hk ID

Attachments:

□j□□□□g□a...doc

From: Cheng Ida
To: <panel_dev@legco.gov.hk>

Date: Wednesday, March 05, 2008 10:52PM
Subject: 有關政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

意見書

有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣

樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善

生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的

罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市

民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了重建發展，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，堂費和律師費還由小業主支付。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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現

和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不

想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等

街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸

殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發

展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小

業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的

現象。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業

權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利

潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一个資訊與資本皆不公平的交易環境中。一群關注土地發展和城市規劃的市民

4/3/2008

時間、人物、地點 盡在Event Spaces 掌握之中 Event Spaces

From:

To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Wednesday, March 05, 2008 08:32PM

Subject: 有關政府立例協助發展商收樓

History: This message has been forwarded.

意見書

有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制

售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣

樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善

生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的

罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市

民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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爲了重

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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒

任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程

序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，

而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我們

認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有

的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的

做法。

乙) 對於不想套現, 只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走, 不想套現

和需要社區網絡的街坊, 他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題:

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓, 每個人的業權都應該要受到法例和社會的

尊重, 今次政府的提議, 是一個原則性錯誤的建議, 更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊:

現在發展商收地會用一種方法, 就是與想賣的街坊簽一個買樓合約, 但合約中

指明, 若地產商收購到某一百分比, 才會真正以該價錢與該街坊買樓, 於是就對不

想搬走的街坊造成群眾壓力, 讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

<!--[if !supportEmptyParas]--> <!--[endif]-->

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實, 如果該等街坊只是不想搬, 政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案, 那就一舉兩得: 既可改善該等街坊生活環境, 又可以更容易說服該等

街坊接受發展商的重建建議, 亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言:

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港, 土地是最大的生財資源, 然而卻掌握在少數人手中, 其所造成的貧富懸

殊已清晰可見。而如上所言, 由於小業權人不是「賣舊樓」, 而是賣「土地發

展權」給發展商, 而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」, 令到小

業權可以分享到發展的利潤, 而不是大發展商獨吞這些利潤, 而造成富者越富的

現象。為了令到社會上的財富公平分配, 我們認為政府應該認真要求發展商向業

權人提供「業權參與發展」的選擇, 令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算
城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購
更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步
削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機
構
執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多
受
垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應
有
的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推
到
一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。
一群關注土地發展和城市規劃的市民
4/3/2008

From: wh chan
To: panel_dev@legco.gov.hk
Date: Wednesday, March 05, 2008 10:17PM
Subject: 強制售土地申請門檻之八成之建議
History: ↻ This message has been forwarded.

意見書
有關
政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，我們可以想像得到，不單止大家都可能不知道自己已被收購是爲了重建發展，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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受

到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫 逼 不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以 該 價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善 該 等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富 公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊 已 清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富 公平 分配，本人認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商 收購 更容易，結果恐怕 屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監 管 的政府部

門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

基於上述原因本人對強制售土地申請門檻之八成之建議作出強烈反對
並建議立刻制定一份多完化選擇方案以促進舊區重建

一舊區居民：陳惠興

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

Attachments:

映球板芥墾澀05032008.doc

From: 小田 浩二
To: panel_dev@legco.gov.hk
Date: Thursday, March 06, 2008 01:51PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

姓名：陳家駒

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：
一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有?#92;多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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?~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權? ?零荇n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一部份比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財?I 公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! 了解更多

From: 小田
To: panel_dev@legco.gov.hk
Date: Thursday, March 06, 2008 01:52PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

組織名稱：人民民主戰車

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有?#92;多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財?I 公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: 小田 正樹 (Ken Oda) <ken.oda@legco.gov.hk>
To: panel_dev@legco.gov.hk
Date: Thursday, March 06, 2008 01:52PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

組織名稱：社區文化關注

意見書
有關

政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：
一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有?#92;多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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，堂費和律師費還由小業主支付。在申請強制拍賣的門檻降低後，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?~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權? ?零荅n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財?I 公平分配，我們認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: 小田 浩一 (Small Tan) [mailto:smalltan@legco.gov.hk]
To: panel_dev@legco.gov.hk
Date: Thursday, March 06, 2008 01:54PM
Subject: 意見書有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

姓名：灣仔市集關注組

電話：(852) 2521 1111 傳真：(852) 2521 1111

意見書
有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有?#92;多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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，在懼怕自己成爲最後被強制拍賣的?~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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，我們認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1)香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權? ?零荇n受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2)發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財?I 公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

**If the world is like what u say. Sorry, I don't belong to this world.
--'Summer's Tail'**

Yahoo! 網上安全攻略，教你如何防範黑客! [了解更多](#)

From: Phoebe Man
To: panel_dev@legco.gov.hk

Date: Thursday, March 06, 2008 11:44PM

Subject: 本人不認同政府改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

意見書
有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段逼迫不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

意見書

有關 政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》 降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程

序等)，對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段逼逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給

發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為

了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

周思中

2008年3月5日

意見書

有關 政府意慾改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》 降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要所謂「加快重建速度，改善環境」而意慾放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，我們甚表不認同。

我們認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下我們會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1) 的情況，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，堂費和律師費還要由小業主支付。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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程

序等)，對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

我們認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給

發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為

了令到社會上的財富公平分配，我們認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

我們認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

一群關注土地發展和城市規劃的市民

4/3/2008

To: panel_dev@legco.gov.hk

From: Yeung Judy

Date: 03/05/2008 03:01PM

Subject: 意見書：有關政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

意見書

有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及 9000 幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產收地重建的方式，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。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以 1) 的情況，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，在懼怕自己成爲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。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤 更是非常可觀。爲了令到社會上的財富 公平分配，本人認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

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。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣 土地 門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫 逼 不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以 該 價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善 該 等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富 公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊 已 清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土

地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤 很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富 公平 分配，本人認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕 屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認為，城汙垂堦 A 及公眾利益，應由一受到公眾監 管 的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不 應 由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。