

香港特區政府曾特首:
行政會梁振英議員:
發展事務委員會主席、各委員:

就有關 8 成到 9 成之強行收購問題，本人有很多問題想請教各位。本人在銅鑼灣謝斐道 531 號中央樓總統商場，有 2 個地面細鋪。早前中央樓業主會請來一間測量師行，進行估價，但本人的地面鋪評估價卻被評估得相當低，反觀地庫的鋪位卻是評估得相當高。完全反映了測量師行在處理評估事件上的大細超與不公平。

本人其中一間地面鋪 19 號鋪，是做飾物小生意，一家人都是靠這小生意的收入為生。這間鋪位有 101 呎，鋪面特闊，約 13 呎。測量行估價 260 萬，比市價還要低。銅鑼灣是一塊很貴的地皮，以這樣的一個低價錢被強行收購，試問將來我們一家人怎樣生活呢？

另本人與其他三人合資於商場內擁有另一個 16 號鋪位，此鋪位 178 呎，市價 280 萬元，平均呎價為 \$15,730.00，租金 \$18,500.00，回報有 7 厘，租金約每呎 \$103.00。對比同是地面鋪的 25 號鋪有 389 呎，市價 479.6 萬，平均呎價為 \$12,329.00，租金的平均呎價為 \$93.00，由此可見 16 號鋪的買價與租金都比 25 號鋪都要高很多。但是測量師行卻將 16 號鋪的估價定為每呎 \$25,764.00、將 25 號鋪定為 \$45,512.00。相差價近一半。

此外，中央樓分有住宅、街鋪、地面鋪及地庫鋪 4 個部份，測量師行給予住宅的評估價是市價的 3 倍至 4 倍不等；地庫鋪更多，評估價遠超市價的 5 倍，以 100 萬元購入的地庫鋪，評估價竟有 500 萬至 700 萬不等。反觀地面鋪，評估價卻十分低，有些的評估價比市價多 1 倍都沒有。

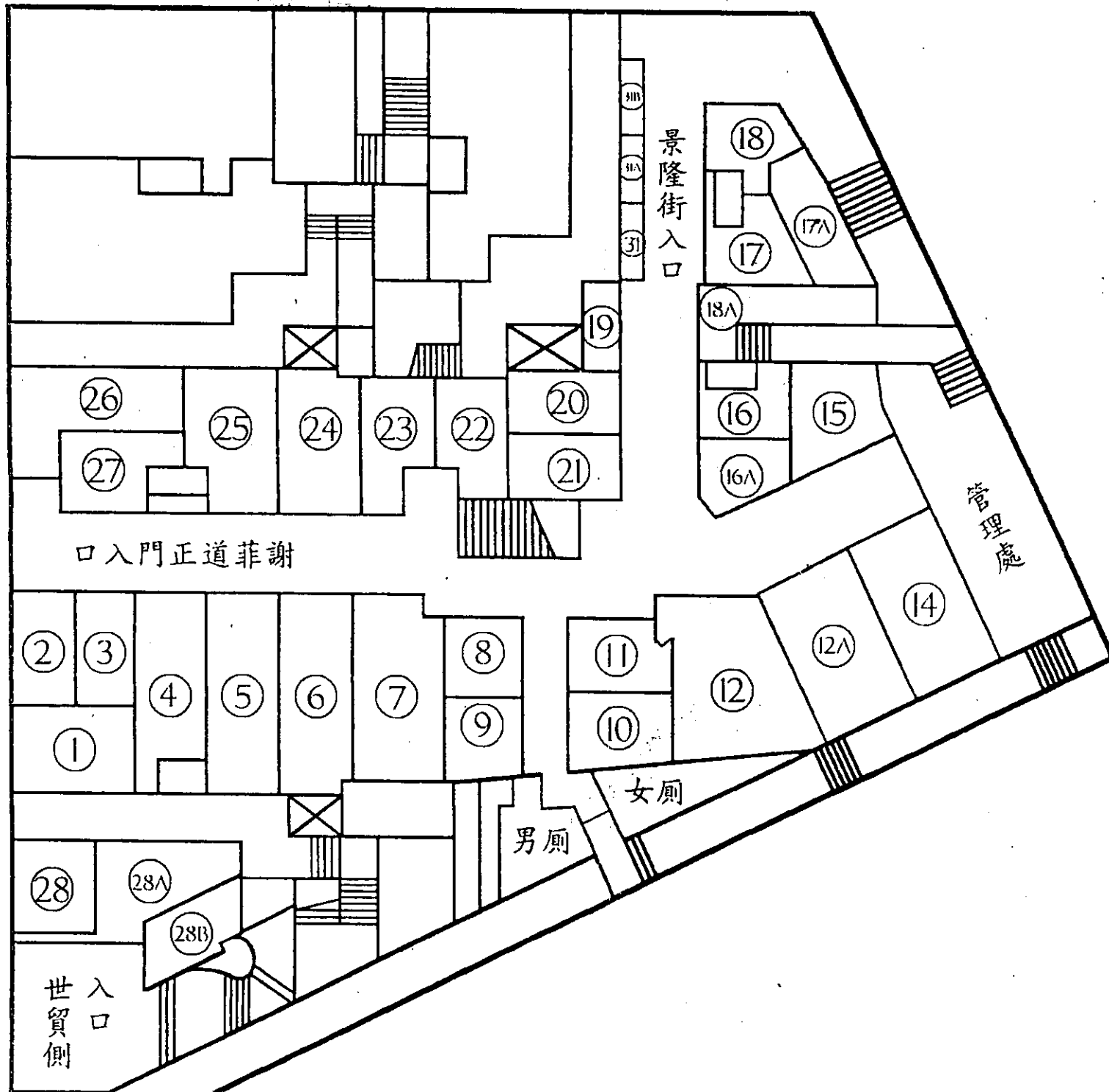
在如此不公平不合理的情況下，現政府還要將收購條文修改成 8 成到 9 成強行收購，這樣我們這一群被評估得價錢偏低的小業主怎麼辦呢？

亦由於我們只是小業主，沒有足夠的金錢聘請律師幫忙。想請問，還有沒有其他的途徑/部門幫助我們得到公平、合理的幫忙呢？還有沒有其他機制給予我們申訴的機會呢？

如今測量師行處理事件的透明度極低，業主們根本不明何以測量師行給予 A 君 1,000 萬，但又給予 B 君 100 萬的做法。如此不公平的配給，製造了很多給予測量師行貪污的機會，如果沒有一個可以申訴的機制，我們是絕對反對 8 成強行收購這一條條文的。

祝各位萬事如意，身體健康！

業主郭景明字上
2008 年 3 月 6 日





地庫平面圖

地面舖位:

商舖號碼	例一 地面17號舖	例二 地面16號舖	例三 地面6號舖	例四 地面25號舖
最近成交日期:	2006年6月30日	2005年10月20日	2005年8月29日	2005年5月9日
最近成交價:	約300萬元	約280萬元	約480.8萬元	約479.6萬元
建築面積:	220呎	178呎	427呎	389呎
平均呎數售價:	\$13,636/呎	\$15,730/呎	\$11,259/呎	\$12,329/呎
市值成交價:	四間舖位的市值平均成交價為\$13,238/呎			
現測量行之評估價:	約566.8萬元	約458.6萬元	約1,833.4萬元	約1,770.4萬元
現測量行之評估呎價:	\$25,764/呎	\$25,764/呎	\$42,936/呎	\$45,512/呎
評估價比市值:	多出266.8萬元	多出178.6萬元	多出1,352.6萬元	多出1,290.4萬元
評估倍數比市值:	高出1.89倍之多	高出1.64倍之多	高出3.81倍之多	高出3.69倍之多

從以下例子，可見地庫的評估倍數比地面舖倍數高出很多:

地庫舖位:

商舖號碼	例一 地庫40號舖	例二 地庫59號舖	例三 地庫58號舖	例四 地庫36號舖	例五 地庫46A號舖	例六 地庫57號舖	例七 地庫63號舖
最近成交日期:	2006年12月21日	2005年7月18日	2005年5月31日	2005年5月10日	2005年5月9日	2005年4月14日	2004年12月21日
最近成交價:	約122萬元	約160萬元	約132萬元	約160萬元	約118萬元	約80萬元	約93萬元
建築面積:	307呎	380呎	349呎	339呎	542呎	291呎	196呎
平均呎數售價:	\$3,973/呎	\$4,210/呎	\$3,782/呎	\$4,719/呎	\$2,177/呎	\$2,749/呎	\$4,744/呎
市值成交價:	七間舖位的市值平均成交價為\$3,764/呎						
現測量行之評估價:	約527.3萬元	約775.0萬元	約711.8萬元	約604萬元	約756.3萬元	約593.5萬元	約357.7萬元
現測量行之評估呎價:	\$17,175/呎	\$20,395/呎	\$20,395/呎	\$17,817/呎	\$13,953/呎	\$20,395/呎	\$18,250/呎
評估價比市值:	多出405.3萬元	多出615萬元	多出579.8萬元	多出444萬元	多出638.3萬元	多出513.5萬元	多出264.7萬元
評估倍數比市值:	高出4.3倍之多	高出4.8倍之多	高出5.39倍之多	高出3.77倍之多	高出6.4倍之多	高出7.42倍之多	高出3.85倍之多

住宅單位	例一 住宅6樓B座	例二 住宅2樓P座	例三 住宅6樓D座	例四 住宅9樓N座	例五 住宅10樓L座	例六 住宅10樓N座	例七 住宅1樓Q座
最近成交日期:	2006年10月27日	2006年8月28日	2006年7月28日	2006年5月18日	2006年5月8日	2006年4月24日	2006年4月24日
最近成交價:	約180萬元	約158萬元	約212萬元	約205萬元	約138.8萬元	約203.5萬元	約200萬元
建築面積:	545呎	574呎	545呎	653呎	524呎	647呎	755呎
平均呎數售價:	\$3,302/呎	\$7,752/呎	\$3,889/呎	\$3,139/呎	\$2,648/呎	\$3,145/呎	\$2,649/呎
現測量行之評估價:	約684.4萬元	約473.3萬元	約595.5萬元	約519.2萬元	約453.7萬元	約561.9萬元	約642.3萬元
現測量行之評估呎價:	\$12,557/呎	\$8,245/呎	\$10,926/呎	\$7,950/呎	\$8,658/呎	\$8,684/呎	\$8,507/呎
評估價比市值:	多出504.4萬元	多出315.3萬元	多出383.5萬元	多出314.2萬元	多出314.9萬元	多出358.4萬元	多出442.3萬元
評估倍數比市值:	高出3.8倍之多	高出3倍之多	高出2.81倍之多	高出2.53倍之多	高出3.27倍之多	高出2.76倍之多	高出3.21倍之多

住宅單位	例八 住宅9樓N座	例九 住宅10樓Q座	例十 住宅6樓H座	例十一 住宅2樓Q座	例十二 住宅8樓N座	例十三 住宅7樓M座	例十三間舖位的市 值平均成交價為 \$2,699/呎
最近成交日期:	2006年4月18日	2006年3月1日	2006年2月28日	2005年12月15日	2005年12月14日	2005年12月1日	
最近成交價:	約205萬元	約190萬元	約232萬元	約170萬元	約95萬元	約100萬元	
建築面積:	653呎	733呎	916呎	733呎	653呎	654呎	
平均呎數售價:	\$3,139/呎	\$2,592/呎	\$2,532/呎	\$2,319/呎	\$1,454/呎	\$1,529/呎	
現測量行之評估價:	約579.1萬元	約640萬元	約843.8萬元	約601.1萬元	約579.1萬元	約580.5萬元	
現測量行之評估呎價:	\$8,868/呎	\$8,731/呎	\$9,211/呎	\$8,200/呎	\$8,868/呎	\$8,876/呎	
評估價比市值:	多出374.1萬元	多出450萬元	多出611.8萬元	多出431.1萬元	多出484.1萬元	多出480.5萬元	
評估倍數比市值:	高出2.82倍之多	高出3.37倍之多	高出3.64倍之多	高出3.54倍之多	高出6.1倍之多	高出5.81倍之多	

	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	L	M	N	P	Q	
10樓		HK\$5.747	HK\$4.670	HK\$4.830	HK\$4.830	HK\$5.435	HK\$5.747	HK\$8.214	HK\$4.613	HK\$5.105	HK\$4.537	HK\$5.095	HK\$5.619	HK\$5.038	HK\$6.400	
9樓		HK\$6.342	HK\$5.241	HK\$5.417	HK\$5.417	HK\$5.796	HK\$6.020	HK\$8.697	HK\$5.183	HK\$5.631	HK\$5.046	HK\$5.514	HK\$5.791	HK\$5.192	HK\$6.595	
8樓		HK\$6.655	HK\$5.565	HK\$5.748	HK\$5.748	HK\$5.922	HK\$6.047	HK\$8.611	HK\$5.131	HK\$5.980	HK\$5.401	HK\$5.719	HK\$5.734	HK\$5.035	HK\$6.395	
7樓	HK\$6.340	HK\$6.913	HK\$5.815	HK\$6.015	HK\$6.015	HK\$6.015	HK\$5.986	HK\$8.525	HK\$5.232	HK\$5.177	HK\$5.604	HK\$5.805	HK\$5.676	HK\$4.984	HK\$6.311	
6樓	HK\$6.276	HK\$6.844	HK\$5.757	HK\$5.955	HK\$5.955	HK\$5.955	HK\$5.927	HK\$8.438	HK\$5.180	HK\$6.116	HK\$5.549	HK\$5.747	HK\$5.619	HK\$4.934	HK\$6.267	
5樓	HK\$6.343	HK\$6.774	HK\$5.698	HK\$5.894	HK\$5.894	HK\$5.894	HK\$5.866	HK\$8.352	HK\$5.127	HK\$6.053	HK\$5.492	HK\$5.668	HK\$5.561	HK\$4.883	HK\$6.202	
4樓	HK\$6.149	HK\$6.703	HK\$5.639	HK\$5.833	HK\$5.833	HK\$5.833	HK\$5.805	HK\$8.266	HK\$5.074	HK\$5.990	HK\$5.435	HK\$5.629	HK\$5.505	HK\$4.834	HK\$6.140	
3樓	HK\$6.085	HK\$6.633	HK\$5.579	HK\$5.772	HK\$5.772	HK\$5.772	HK\$5.744	HK\$8.180	HK\$5.021	HK\$5.927	HK\$5.378	HK\$5.570	HK\$5.447	HK\$4.783	HK\$6.076	
2樓	HK\$6.020	HK\$6.564	HK\$5.522	HK\$5.712	HK\$5.712	HK\$5.712	HK\$5.685	HK\$8.094	HK\$4.969	HK\$5.866	HK\$5.322	HK\$5.513	HK\$5.390	HK\$4.733	HK\$6.011	
1樓	HK\$6.973	HK\$7.013	HK\$5.899	HK\$6.102	HK\$6.102	HK\$6.102	HK\$6.073	HK\$8.649	HK\$5.308	HK\$6.267	HK\$5.686	HK\$5.889	HK\$6.243	HK\$5.057	HK\$6.423	
The Peak House On the Roof天台			HK\$2.345	Penthouse and Flat Roofs on the Roof Top天台與平台			HK\$7.808	Flat Roof (including Flat Roof on 1/F)			HK\$4.223	(所有價格以港幣百萬元為單位)				

地庫商舖

32號舖位	32A號舖位	33號舖位	33A號舖位	34號舖位	35號舖位
HK\$4.400	HK\$2.729	HK\$8.223	HK\$4.295	HK\$7.609	HK\$6.185

(所有價格以港幣百萬元為單位)

36號舖位	37號舖位	38號舖位	39號舖位	40號舖位	41號舖位
HK\$6.040	HK\$6.069	HK\$6.069	HK\$6.069	HK\$5.273	HK\$4.839

41A號舖位	41B號舖位	41C號舖位	41D號舖位	42號舖位	43號舖位
HK\$5.064	HK\$5.019	HK\$4.042	HK\$1.632	HK\$6.938	HK\$6.938

44號舖位	45號舖位	46號舖位	46A號舖位	47號舖位	48號舖位
HK\$6.938	HK\$6.765	HK\$7.245	HK\$7.563	HK\$1.720	HK\$2.141

48A號舖位	48B號舖位	49號舖位	50號舖位	51號舖位	52號舖位
HK\$2.502	HK\$2.299	HK\$4.589	HK\$2.990	HK\$4.202	HK\$6.672

53號舖位	54號舖位	55號舖位	56號舖位	57號舖位	58號舖位
HK\$6.130	HK\$6.543	HK\$7.709	HK\$6.771	HK\$5.935	HK\$7.118

59號舖位	60號舖位	61號舖位	62號舖位	63號舖位	64號舖位
HK\$7.750	HK\$7.546	HK\$6.078	HK\$3.585	HK\$3.577	HK\$3.457

65號舖位	66號舖位	67號舖位	68號舖位	69號舖位	70號舖位
HK\$4.539	HK\$2.573	HK\$3.412	HK\$3.486	HK\$2.920	HK\$4.572

71號舖位	72號舖位
HK\$4.572	HK\$3.691

地下商舖

1號舖位	1A號舖位	1B號舖位	1C號舖位	2號舖位	3號舖位
HK\$18.576	HK\$58.307	HK\$22.767	HK\$23.293	HK\$13.206	HK\$9.178

(所有價格
以港幣百萬
元為單位)

4號舖位	5號舖位	6號舖位	6A號舖位	7號舖位	7A號舖位
HK\$16.066	HK\$18.660	HK\$18.334	HK\$32.309	HK\$16.805	HK\$37.152

7B號舖位	8號舖位	9號舖位	10號舖位	10A號舖位	11號舖位
HK\$34.890	HK\$7.056	HK\$3.891	HK\$5.042	HK\$7.342	HK\$9.014

12號舖位	12A號舖位	14號舖位	15號舖位	16號舖位 每呎25.764	16A號舖位 每呎34.132
HK\$18.035	HK\$11.356	HK\$9.622	HK\$6.330	HK\$4.586	HK\$5.393

17號舖位	17A號舖位	18號舖位	19號舖位 每呎25.762	20號舖位	21號舖位
HK\$5.668	HK\$4.452	HK\$5.640	HK\$2.602	HK\$5.925	HK\$7.342

22號舖位	23號舖位	24號舖位	25號舖位 每呎45.512	26號舖位	27號舖位
HK\$7.971	HK\$10.197	HK\$14.727	HK\$17.704	HK\$27.138	HK\$11.747

28號舖位	28A號舖位	28B號舖位	29號舖位	31號舖位 每呎32.200	31A號舖位
HK\$15.093	HK\$13.583	HK\$9.004	HK\$9.412	HK\$2.093	HK\$1.619

31B號舖位	529號舖位
HK\$2.233	HK\$79.681