

尊敬的主席、各位議員及局長：

本人方文雄是代表協成行集團對於土地條例降低申請門檻一事發表建議。本集團扎根香港六十年，從事地產發展及投資，積極參與舊區重建工程。

首先我多謝立法會及香港政府關注市民及市場對市區重建的問題作出討論及有關條例的檢討。其實自有了<<土地條例>>,成功利用這條例申請重建的項目是寥寥可數的。但當市場收到訊息條例有可能會把門檻改至八成後，從報紙上我們可見到市區重建併購的活動及步法是變得積極同正面的。

作為一個為市民謀福祉及有承擔的政府或議員，絕不能單為保障一兩個業主的權益，去犧牲整體社會的利益。這法例最危險之處就是不但未能保障應受保障的人士，而反助長“落釘”的一族利用了法例去拿取暴利。大家都知道弱勢社羣及獨居老人的儲蓄是好少的。大廈維修根本就是一個治標而非治本的辦法，每隔五至十年又要重覆維修一次，令小業主要背負起一個無止境的沉重負擔。香港人口老化將於七年後急劇上升，眾多殘舊 5-9 層的大廈的是無升降機及不合弱小及老人家居住。統計數字顯示樓齡達 40 年或以上的約有 190,000 單位，而這個數字每年都是有增無減的。如果單靠市區重建局有限的資

源及現有的運作模式，香港很可能要等候超過一百年才能把大部份殘舊的社區重建。有見及此，香港政府有責盡速去提供一個良好的營商環境及一條有力的法例去利用市場的力量去打造香港成為一個現代的國際大都會。

我建議以下三點條例的修改：

1. 法例應適用於所有樓齡 15 年或以上的樓宇，更不應對樓宇狀況有所限制。其實在一個資本主義及市場主導的經濟體系下，數宇的重建就不應設任何樓齡及狀況的限制。
2. 要去提升市區重建的政策效率同效益，就有需要重新厘定現有的狹窄而混亂地段的定義，80%的門檻應以整合發展地盤的業權去計算，而非以每一個地段的 80%的業權計算。
3. 為免釘主玩失蹤而阻礙市區重建，土地審裁處可要求發展商把下落不明或無法聯絡的業主所應得款項的 1.5 倍，存放於土地審裁處代管，有待若干年後把這筆款項分別發還業主或其承繼人及餘款給發展商。

要取得官商民三贏局面，我地香港人，應大膽放開思想、拓寬思路去實踐發展，盡快把社區現代化，建設國際大都會，使市民可以安居樂業。多謝大家！