

傳真文件

致立法會發展事務委員會主席及各委員：

請維持強制拍賣的業權為九成

避免高樓及屏風樓出現

近日，有報章報導，政府擬降低強制拍賣門檻要求，由過往需擁有九成物業擁有權才可申請強制拍賣，降至擁有八成便可申請。**本會強烈反對該項建議**，認為此舉會令市場上將出現更多合併收購活動，加快舊樓重建步伐的同時，卻增加屏風樓興建的可能性。

據現行法例，發展商需最少取得九成業權份數，才可申請強制拍賣，由於收集九成業權有一定的困難，因而不少個案因標售的業權份數不足，令出售計畫失敗。但一旦放寬拍賣門檻，發展商收購這類唐樓成功率將大大增加。

大量發展商在短時間內重建舊區會導致很多的即時及長遠問題，在追求利潤最大化的前題下，發展商會把每塊土地的潛力用盡，加上部份地區沒有高度限制，發展密度和樓宇高度必定驚人，基本的通風、日照及採光，將受到影響，**重建未能為改善社區環境帶來正面轉變**。在地盤重建時，亦會可能產生污染、噪音、環境衛生等問題。香港的堆填區將於未來 5 至 10 年用完，因拆卸原本唐樓而產生的建築垃圾問題，實在也不容忽視。

以往，由於發展商對社區發展欠缺遠見及周詳計劃，往往以為興建大型商場、高級住宅便能滿足港人對高生活水平的要求，而未能察覺這與可持續發展概念相違背。無疑，商場、酒店的興建會增加人流，但亦意味著交通會更擠塞，在通風不足的環境下，空氣會更污濁。有測量師表示，一些聚集大量舊樓的市中心舊區，如銅鑼灣、灣仔、尖沙嘴及深水埗等，將最受惠於建議中的放寬強制拍賣的門檻，預料這些地區會出現更多收購合併個案。

這些地區的空气污染指數現已不斷持續高企，一旦法例被通過，相信情況定會更為惡劣。從此可見，這條法例只會使地產商得益，並未能滿足廣大市民對良好城市規劃的渴求。

以本會所知，不少地產商已取得不少唐樓的八成業權，若門檻放寬，發展商可即時進行強制拍賣，試問政府又是否能同時應付多個舊區的重建壓力？這是否與政府近來不斷修訂分區計劃大綱圖來降低發展密度，是背道而馳？

本會希望政府會慎重評估法例對環境及市民長遠的影響，詳細考慮放寬門檻是否適合現時的香港，不要為香港的環境種下禍根。

譚凱邦

環保觸覺主席

二零零八年一月二十三日