

尊貴議員親啟:

給議員及決策者公開信

將強制售樓門檻降低至 8 成的提議是提供業界欺詐小業主, 攫取極大利益的提議, 為何官員還不羞恥, 輸送利益, 投訴及反對理由如下:

1) 現時很多業主聯合為重建出售

現 9 成條例下已有很多業主聯合為重建出售, 為何大幅再降低門檻至 8 成?? 個人產業出售與否, 是自主的事, 市場會自動自發聯合出售或調節, 樓宇是個人重要私產, 政府不能盲目用小數服從多數的投票方式倡議強制出售私產, 強搶私產, 行為, 理念甚是不對! 放寬強制售樓門檻降低至 8 成, 做成只有高價值而無迫切需要重見的樓宇被不合理收購, 小業主失去保留高增值業權的願望.

2) 健康舊樓重建無逼切性

健康的唐樓, 可保持市區低密度的環境, 翻新後是美麗的遺產, 吸引遊客, 無逼切性重建, 倡議加強保養已足夠, 因此不要設例針對它們. 為什麼要被迫重建? 理由是業權份數少, 此等樓宇所擁的地價很高, 便成業界力爭的獵物, 為利益而強搶他們的私產.

3) 落釘者也是收購者及本港商住地段 40 年後變成地產界串通謀利的肥肉

舊樓業主多不懂計算樓面地價, 只有業界人士知此等計算, 落釘後(其他單位不能聯合出售)便能迫使其他業主必需賣單位給他們, 賊叫捉賊, 壓低售價, 低價收購而高價售樓, 小市民財富不合理地流失, 若遇有見識或知價的不願者(所佔比例甚少)也不給於應得價值, 就用強制售樓方法, 最終見識或知價的不願者因乏財力, 也不能獲得公平價值. 例如: 5000 尺地段, 10 倍地積比, 可發展五萬尺樓面面積, 按中西區樓面尺價 6000 元計已達 3 億, 上蓋祇有 10 個單位的大廈或唐樓, 每單位可攤分市值 3 千萬元. 而收購者可能出價按舊樓價值 6 百萬, 因舊樓業主多不懂計算樓面地價而接受, 最終見識或知價的不願者, 恐慌下被迫拍賣, 現例下也不能獲得公平價值(小業主無力競投). 很多時, 樓宇所應攤分的地價價值, 會數倍於現樓價值, 又怎能以同等面積的樓宇交換? 地產界(包括測計師)常有合作發展, 也曾聯合不投政府地的先例. 若強制售樓降低門檻至 8 成, 小業主的凝聚力將大幅降低, 恐慌下更會失去議價能力, 故此多不能爭取攤分樓面地價價值. 40 年後, 若按提議, 本港商住地段變成地產界合作發展下的肥肉, 是實上本港物業也受小數有規模發展商操縱下, 互相分肥, 會發生做市勾當, 欺詐, 串通, 互不競投等, 談什麼私人地拍賣會公平進行? 例如: 英皇地產英輝台強制拍賣, 只按底價 6000 餘元 樓面地價售出, 不久可以已超過 9000 餘元轉售, 證明測計師(串通收購者)估價作假, 小業主損失極大, 而有苦無處訴, 此等收購不同於市區重見局有公眾利益成份, 是否違反基本法下的保障私人財產? 政府如何保障小業主利益? 政府賣地也大受影響.

4) 原則性錯誤的提議

既然是違反個人意願, 也沒有足夠保障私產的條例, 相信是官員只求滿足部分既得者利益的提議, 非尊重私有財產擁有自主權的東西, 是原則性錯誤的提議. 影響甚大(2047 年後, 所有商住樓宇均受影響). 不但不能降低, 反而需要修正現(545) 9 成條例—例如: 1) 小業主也應有權參加發展項目的權利 2) 在拍賣所得的分配上, 只按每單位現狀的價值攤分也不合理的, 既然是重建發展, 該以樓價或地價的價值取其高者作為分配原則 3) 請問若法官沒有足夠對地價或樓宇的認知下, 如何保證公平, 政府不能只靠審裁署去處理此等事項?? 若收購者願意公平收購, 根本 9 成條例(並不公平)已輸送利益, 因市場上沒有到價不賣的小業主, 只有無恥收購者, 官員, 草率作此提議, 欺詐小業主, 離職轉投地產界, 是嚴重失職的表現, 需受指責, 落台. 請尊貴議員明察幫忙! 熱心人士!