

發展事務委員會建議透過憲報公告訂明某些地段降低門檻至：只要集齊不少於 80%的不分割份數作為較低的強制售賣土地申請。

我對上述建議的意見：

香港的城市規劃現正處於一種進退兩難的勢態，一方面因為城市發展及改善社區條件需要，政府必須盡快落實拖延已久的舊區重建計劃；而另一方面卻要面對一部份戀棧舊生活、借重建大發其財的“釘子戶”或激進保育人士的百般阻撓。灣仔利東街重建項目的曠日持久，清楚說明以政府角色去收購物業重新發展的最大弊病，同時在泛政治化的社會環境下，要同時實現大眾和小眾理想的困難課題；鑒於此，讓私人發展商參與地區優化或重建工作，讓政府制定政策及扮演仲裁人角色，協助加快重建工作的力度和效率是唯一可行方法。過往政府所頒佈的《土地（為重新發展而強制售賣）條例》在實施上明顯有所不足，合乎條例要求及借此成功收購的過案如鳳毛麟角，今次為修例所需向公眾諮詢本人當然大力支持，問題是涉及降低門檻的內容仍有不足之，望借此一角加以表述...

1. 地段上只剩餘一個單位未能收購...

不應以量化的單位個數作為放寬條例參考，應以實質百分比作為決定因素，例如：若全幢物業份數為 10 份則在成功合併其中 8 份下，其餘兩份可引例強制售賣。而計算份數應以地下商業為 2 份，

住宅為 1 份計算。

2. 地段上所有樓宇的樓齡均達 40 年或以上...

可降低樓齡至 30 或 35 年及加入樓宇現狀，即若樓宇現狀對公眾或現住戶構成潛在危險，樓宇某部份不可收復，或 80% 業權不同意／無能力對所屬大廈進行修葺達政府認可居住條件等。

3. 地段上有業主下落不明／無法聯絡...

政府可訂明所謂下落不明或無法聯絡的定義，真正業權擁有人應在某特定時間內親身或以合法委託處理收購買賣，逾時應不再有權運用其業權人身份提出反對。

上述各點希制定政策的相關人士加以參考使香港的發展能與時並進，讓整體生活條件得以提高。

梁焯

一位關心改善香港舊區環境的市民