

From: Ho Ioy
To: <panel_dev@legco.gov.hk>

Date: Wednesday, March 05, 2008 08:19PM
Subject: My comment on 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

Dear Sir,

I am writing to support this citizen's comment on the subject in below. I consider current city planning is still facing too many execution problems in between vary departments and participation parties. If we allow ordinance modification pass, it would not only increase the burden on social issue hidden behind land right issue, but also increase the number, size and frequency of renewal project execution failure, which at the end will cause more social conflict and harm our society harmony, also will cause much more public money and future society' s resource to repair those problems.

I concern very much if such ordinance to be modified will also deepen our society poverty issue further. Re-development project usually occur in area where there still may be many elderly, traditional business or perhaps even new immigrant , because those area usually old (cheap rent , neighborhood are all familiar to each others) with good access to different areas(convenience to go to work and to see friends and relatives) of town. These condition can allow people who have difficult to obtain higher education level or re-construction their life earning skill, or who is still a stranger in town and needing time to settle in with out much source. Modifying the ordinance will cause many people out of jobs and living home, and many of them might not even be able to have chance to recover themselves with a new life there after. When see the new financial budget of year, I like to say government has not yet seriously positioning themselves to resolve the every day growing poverty problem, I feel it is necessary to remain a protection net for those who cannot afford to pay more just in order to survive.

Regards,

Ho Loy

意見書
有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，並非開宗明義向街坊闡明是為重建而收地，而是透過無數子公司，以公眾不知情的方式，逐步地在某個地區收樓。如此，這些子公司的收購價是「樓價」，而非實質的「收地重新發展價」。如此類推，大地產商申請強制拍賣的門檻降低後，這些子公司會出的價就更低，而無論想不想搬走的街坊，在考慮賣樓時，都不知道其實自己是在售賣「土地發展權」，而可能以低價賣樓。而似乎，地產商這種開子公司的做法，是合法的，無法監管的。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，我們可以想像得到，不單止大家都可能不知道自己被收購是為了重建發展，更嚴重的是，大家都不知道自己所屬的地段，到底已被收了幾多成。由於大部份小市民都十分懼怕上法庭，亦沒有那麼多時間、精力和金錢與大地產商對簿公堂，更可能不想自己的物業被拍賣。如果不幸輸官司的話，堂費和律師費還要用小業主支付。在申請強制拍賣的的門檻降低後，地段內的業

權人就更容易跌入最後兩成業權之中。於是，即使知道自己是在被地產商進行重建收購，也因不知收購情況而人心惶惶，在懼怕自己成爲最後被強制拍賣的業權的情況下，可能會以高速的低價賣樓，這樣無形就是降低了物業的價格。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極爲不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認爲，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

一個地段內，不肯被收購的街坊，只有兩種，一種就是投機公司，另一種就是不想搬走的街坊，需要社區網絡的街坊。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。爲了令到社會上的財富公平分配，本人認爲政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是爲謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認爲，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

維怡

在貓的搖籃邊怪笑

在蟑螂的翅膀上飛翔

記掛著不欺負小強的貓

在半月下匍匐而行

Windows Live 集萬千功能於一身 [Windows Live](#)