

致：立法會各位議員

強烈要求政府保障全港小市民私有產業權益，強烈反對政府建議八成門檻收地條例

香港絕大部份是50年樓齡舊樓，是小市民私有產業地舖，用來發展本土地區民生，平民化廉價經濟，世代紮根經營，靠自置地舖物業謀生投資養老飯碗，是市民永遠的家，亦是維護香港地區本土特色民生多元化經濟繁榮一大貢獻，私有產業權是私人的財富，理應受到法律保護，不容許任何人侵犯和搶奪的。

問題是今天政府認為50年樓齡老了冇得醫，看不順眼一定要拆，舊樓有罪嗎？沒有其他辦法可解決嗎？其實借改善民生為名，與民爭利為實，濫用重建惡法，進行一刀切推土式重建謀暴利，摧毀民生經濟，連根拔起，不理市民死活，重建刺激附近舖價暴升，賠錢再補貼數千萬元，波鞋街無一人買回原區地舖，存放銀行零息，無辜貶值，見財化水了，畢生心血化為烏有，有人因此患了精神病，飽嚙惡法煎熬，有冤無路訴，慘慘慘！！惹來極大民憤和爭議，現仍在檢討當中。

一波未平，一波又起，聞說政府於6月23日向立法會發展事務委員會，促進私人參與土地重新發展，強將目前收樓九成門檻，降低至八成門檻，即舊可收樓清拆，政府建議八成門檻收舊樓，06年遭議員否決，現卷土重來，目的加速清拆舊樓，官商勾結，例如一幢五層舊樓，發展商出高價收購樓上四層，其餘地舖，很容易墮入八成門檻陷阱，發展商不廢吹灰之力，垂手獨得貴重廉價土地，鯨吞全港小業主舊樓土地，發展商變成全港最大業主，全港冇地舖小業主了，冇小商戶了，壟斷全港高級大商場天下，高租金，高消費政策，捏殺小業主小商戶靠地舖謀生生存空間，遺禍下一代永無小本創業機會了，政府妄顧摧毀地區各行各業基層民生經濟命脈，直接或間接數以百萬市民喪失謀生飯碗，收入小，削弱消費，市場萎縮，大地產商一人能否支撐香港經濟繁榮嗎？此是正常真理，為何政府卸責隻字不提？政府加速貧富懸殊兩極化，後果非常嚴重，影響極度深遠，不能坐視不理的。我們強烈不滿政府卸責，想盡辦法向小市民開刀，趕盡殺絕不容許小市民有謀生飯碗機會，為何欺負原區小業主無權自建呢？對原區小業主是非常不公平的。維護保障全港小市民私有產業，活命財產權益，不容許大地產商鯨吞，我們強烈反對，建議如下：

1. 堅決維持現有9成門檻收地條例。
2. 強烈反對新建議8成門檻收地條例。
3. 地舖論面積、市值、課稅、差餉、地稅，遠遠大於整幢樓上物業市值數十倍，無理只作一份業權份數計算，對地舖業主是非常不公平的。建議：業權份數要加入市值計算。
4. 維護本土地區民生經濟，謀生投資養老飯碗模式可持續發展，效法日本、台北原區業權人自建由政府協助。
5. 建議：市區更新或私人發展商收地發展，立法保障原區小業主有權參與可享用原區安置，樓換樓、舖換舖，節省公帑，減小爭拗，公平公正，去留有得揀，照顧全面利益，「以民為本」「和諧社會」是最佳辦法。

一直以來香港大地產商對舊樓貴重土地，虎視眈眈，想盡辦法奪取，現政府卸責，放寬八成門檻收舊樓土地，大地產商當然非常雀躍無任歡迎的，主要是利益所在。問題是八成門檻是否公平嗎？意見如下，一大廈八成業權盡歸大地產商所有，強行拍賣機制

本身有問題，形式上拍賣，根本無人入市再競投，只有唯一該八成業權大地產商隨意壓價購入，未能反映市場真正價值，失去公開拍賣的意義，對該業主是非常不公平的。

評論八成門檻是擾民政策，只養肥大地產商，加速收舊樓重建，謀暴利，無理要徹底毀滅全港舊樓地區民生經濟，百萬地舖小業主喪失飯碗，是否「以民為本」呢？官商勾結，勢必惹來極大民憤，絕非良策，不能一錯再錯，幸勿一意孤行，懇請政府三思，收回承命吧！政府諮詢區議會，不了解市民疾苦，是完全不切實際的，直接諮詢原區小業主小商戶意見最為重要，使原區大小業主共同參與市區更新，維護原區本區地區民生經濟可持續發展，使小市民有餐安樂飯吃，才是一個真正愛民的政府，上述我們所說句句真言，懇請政府尊重小市民意見，為民造福，不勝感謝。

K28 重建區波鞋街關注組眾業主啟

聯絡人：劉小姐、曾小姐、陳小姐、唐太、黃先生、湛先生

二零零九年六月十八日

附件業例四張

2007年04月05日 星期四

盈信強制拍賣通菜街樓碰壁

盈信強制拍賣通菜街樓碰壁

昨日新世界成功併購春暉台華苑，成過去2年間第6宗成功透過強制拍賣完成併購的個案，不過盈信控股（0015）早前申請將旺角通菜街舊樓作強制拍賣，上週卻遭土地審裁處駁回申請，成為條例生效8年來首宗申請強制拍賣失敗個案。

未證有重建需要 法庭駁回

（土地（為重新發展而強制售賣）條例）實施8年以來，連同昨日華苑併購，過去已先後有9項舊樓項目透過強制拍賣完成併購，當中亦全數由申請拍賣的發展商統一業權。不過盈信控股按例收購旺角通菜街123及127號不足一成業權份數，卻最終首度出現由法庭以未能證明物業有足夠重建需要而將申請駁回。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國，個案顯示發展商透過併購舊樓增加土儲亦存在一定風險，新世界梁志堅昨日亦坦言併購舊樓比「勾地」還困難。

盈信早於04年併購通菜街123至127號舊樓，過去已完成整體18伙單位中17伙的收購，尚餘位於127號的地舖。盈信目前已動用超過一億元進行收購，若成功統一業權，將把物業進行重建，以地積比8倍計算，可建樓面約2.4萬平方呎。

撰文：蔡慶佳

案例：一直以來，發展商收回樓，無所不施用其技，正面向法庭申請重康被拒，行不通，借火警危樓得值，小業主最終獲賠償舖位少了一大截，有人同情，說到底受害者最吃虧是地舖小業主八成門檻。不知政府為誰辛苦，為誰忙？！

2008年03月10日 星期一

樓齡狀況未達標 申請重建被拒

樓齡狀況未達標 申請重建被拒 旺角唐樓焚毀 警列縱火

盈信控股(0015)去年申請重建令，欲被法庭拒絕的旺角通菜街物業，其中一幢已空置的唐樓前晚發生三級火，一單位嚴重焚毀，兩名消防員受傷。警方在現場檢走懷疑會盛易燃液體玻璃樽及燒焦木板，列作縱火案處理。

前晚11時，通菜街123至127號一幢樓齡40年的唐樓2樓突然失火，消防接報到場灌救，約半小時後火警升為三級，至昨凌晨1時18分才撲滅。火場面積15米乘16米，單位嚴重焚毀，有冷機氣及雜物跌至路面。

前晚三級火 兩消防員傷

火警亦波及一個電箱引致爆炸，兩名消防員受傷送院，一人已出院，另一名消防員遭氣流震盪耳膜受損導致耳鳴，走出火場時掩面露出痛苦表情，昨晚仍需留醫。

火警期間，附近一間麻將館因抽入煙霧，客人要疏散；有人稱濃煙遠至彌敦道亦能嗅到。樓宇昨仍停電，地下商店生意均受影響。

消防及警方昨晨續到1樓起火單位調查，並由政府化驗所人員及消防犬入內蒐集證物。消防犬發現火場多處有火水味，警員事後檢走懷疑涉案的玻璃樽和燒焦的木板進一步化驗。

前四大探長物業 盈信持有

由於火警迅速蔓延及有多處火頭，警方認為有可疑，已列作縱火案處理，由旺角警區刑事調查隊第九隊跟進。

消息指，該唐樓會是以以前「四大探長」的物業，樓高6層，業權輾轉出

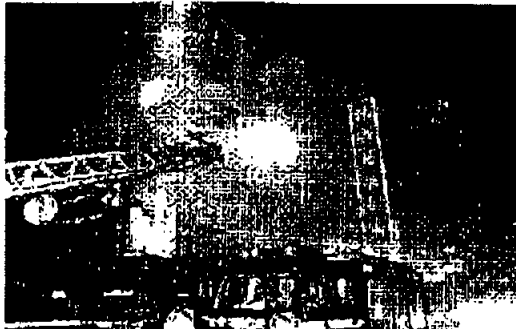
售，04年盈信控股陸續收購，現持有九成業權；部分單位曾租作婚紗店、網吧及貨倉，但3年多前全部收回。

去年4月，盈信向土地審裁處申請將物業按《土地（為重建新發展而強制售賣）條例》強制拍賣，但因樓齡及樓宇狀況未符重建標準，審裁處拒批，成為該條例生效8年以來首宗失敗個案，樓宇因而繼續空置。

測量師：不宜住未必准拍賣

資深產業測量師彭兆基表示，除業權擁有份數及樓齡外，土地審裁處主要會看樓宇狀況，如重建後價值低於清拆前，便會拒批拍賣令。他又指，若火警令樓宇不適合居住，屋宇署可頒令清拆，費用則由各業主攤分承擔，但不代表土審處會因此批出拍賣令。

撰文：翁鈺輝、伍賈賢



旺角通菜街一幢唐樓2樓一單位前晚失火，有冷機氣及雜物跌至路面。
（翁鈺輝攝）



消防及警方昨晨到場調查，由政府化驗所人員及消防犬入內蒐索證物。
（翁鈺輝攝）

盈信(00015)4257万元收购旺角通菜街物业余下业权 - 中金 在线

盈信控股(00015)宣布,以4257.12万元向少数业主收购旺角通菜街127号地下物业。根据法庭颁令举行的公开拍卖中,旺角通菜街125及127号地段最高叫价为9800万元,售价的43.44%属于少数业主拥有的物业,56.56%则属于盈信于该地段所拥有之单位。

该地段的地盘总面积约1800平方尺,现时空置。盈信将拆卸该物业以重新发展。

<http://hkstock.cnfol.com/080923/132,1358,4806596,00.shtml>