

To: panel\_dev@legco.gov.hk

From: Stephen Chan

Date: 06/19/2009 12:41PM

cc: Stephen Chan

Subject: 有關 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的申請門檻 - 意見

各位議員，各位官員：

請想一想以下的意見，謝謝。

- 1. 也應照顧大多數的小業主** - 請參考長實收購和域臺的事例。有買家，又有七成以上的小業主願意賣。但有一小撮業主要超高價，「10% 小業主互簽共同進退協議」，與長實「掀攻防戰」〈見明報 2008-7-10〉。最終長實棄購，令願意出售的大多數的小業主因一小撮的小業主的意向而不能出售。
- 2. 不是拍賣** - 門檻過高，令到所謂公開拍賣方式已不是拍賣，大多是由大業主用底價成交。別的發展商是不容易競投的，因每提價一元，大業主只需最多一角去競投，去買餘下的一成。
- 3. 香港是最落後的嗎** - 「香港在進行私人重建時須取得現有業主同意的比率是最高的」〈政府文件第 10 段〉。若放寬是進步，難道香港是最落後的呢？
- 4. 五十年太長** - 既然「香港混凝土樓宇的設計使用期一般為 50 年」〈政府文件第 24 段〉，重建豈非應在樓齡五十年前加力？

所以，我的建議：

- 1. 門檻要調低，最高是八成。**
- 2. 樓齡要調低〈最好低過四十年〉，最高是四十五年，不應去到五十年。**

陳禮忠〈一市民〉

2009-6-19