

致立法會發展事務委員會主席及委員；

修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》草案意見書

背景

市區舊樓宇業權分散，想集齊所有業主開會維修或重建樓宇並不容易，即使有財團有意收購業權，亦要成功收購九成業權才可引用條例強制拍賣。發展局有意加快修例，將強制收樓的申請門檻降至八成，增加舊樓獲財團收購發展的機會，發展局局長林鄭月娥接受《星島日報》訪問時表示，金融海嘯後，舊樓小業主希望財團收購其物業以便「套現」的個案有所增加，加上當局近期接獲不少業主反映，希望加快修訂申請強制售樓的條例。

表面上來看，當局希望加快修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，將申請強制拍賣門檻降至八成，能加快財團成功收購物業，又為舊樓小業主創造「套現」機會；但若政府不從長計議，只會讓財團更容易剝削小業主。

降低強售門檻之利與弊

(一) 加快收購物業速度，誤以為有助加速市區重建

降低強售土地門檻，當然可以加快收購物業速度，但祇是讓財團、地產商以較平宜的成本來剝削小業主；而且財團、地產商是沒有義務要協助政府依循其已規劃好的方向去重建，明顯的例子如：

合和二期地段，分別收購了各棟樓宇的個別業權已超過三十年，亦即重建發展已凍結了三十多載，可見發展商並非收購了整棟物業便會加快重建；

最近(2009年5月27日)的例子如：

金朝陽集團透過強制拍賣方式投得銅鑼灣希雲街48至50號一棟商住物業，並透露現階段還未決定該項目將來最終發展模式，因要先集中發展銅鑼灣華倫街項目，預計短期內都不會發展希雲街項目，故暫時用作收租為主，此亦即表示重建發展項目會被凍結多年。

以上的例子足以證明，加快收購物業速度，不等於加速市區重建。

建議：先堵塞拖延重建的漏洞，如經強制拍賣後的收購物業，未能於短期內動工，便要考慮制定罰則，才可考慮修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。

(二) 加快收購物業表面上有助加速市區重建，但多數對公眾有害

現時地產商參與的所謂市區重建大都是缺乏長遠規劃，最多祇能稱之為樓宇重建，個別地產商都是為了謀取暴利，罔顧公眾利益，所以出現了不少屏風樓或牙籤樓，常會剝奪公共空間和景觀，又會破壞樹木和文物，亦會造成交通問題等等事件，離譜又諷刺的例子有：

太古地產在西摩道興建 50 多層高樓項目，城規會反對其樓宇重建，擔心會帶來交通及景觀等壞影響，但地產商竟要告上法院，連城規會提出上訴，也被上訴庭駁回，本來市民依靠城規會把關，盼能確保樓宇重建會依循城市規劃原則，但現實政府現時沒有完善的機制，來管制私人樓宇重建所帶來環境、交通及景觀等負面影響；

北角京華道、合和二期等項目，要經過熱心的市民多次艱難的爭取，才可以令發展商略為減少地積比，和稍微降低屏風效應，此種依賴熱心市民的鬭爭，才可以減少發展商對公眾的傷害是非常不理想；

以上例子明顯地顯示出政府沒有有效的方法，來強制地產商要依循其已規劃好的方向去重建，更悲哀的是連市建局也與地產商一起聯手，唯利是圖，以至市民的公共空間和道路也會被剝奪，例如喜帖街和尚翹峰之重建等。

以現時城規會和市建局的未盡完善制度下，加快收購物業速度，祇會令「重建失控」情況加快在全港各區出現，後果不堪設想，絕不有利於社會。

建議：先堵塞市區規劃漏洞，政府應先完善各地區的規劃藍圖，訂定合理的發展限制並切實執行，鼓勵業主保養及修葺舊樓，改善環境質素，同時又加強城規會和市建局的問責性，然後才考慮修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。

(三) 降低強售門檻，誤以為有助大部份業主「套現」

現時在收購過程中，大部份業主與地產商、財團或「釘王」角力時，業主們是屬於弱勢社羣，無論在時間、精神、體力和金錢上都敵不過地產商、財團或「釘王」，若現在還要降低強售門檻，地產商們便如虎添翼，對所有的業主都很不公平，事實上在過去的日子，未降低強售門檻時，已不斷地見到地產商們總是賺取暴利，而每次收購後，又總有些業主和商店老闆會變成無家可歸，和無法繼續營業。政府不應該鋤弱扶強，而應該對小業主伸出援手，為小業主爭取合理的保障，現時採用的七年樓齡市值的賠償方案，已出現了太多漏洞，例如：

- (1) 通常所謂同樣大小七年樓齡的可用面積，與四、五十年樓齡的相比，常會少三成；
- (2) 通常賠償費會被扣去手續費，加上要花一筆搬遷費連裝修費，又用了三成；
- (3) 若賠償時適逢跌市，而當要購置新居所或商舖時，樓價卻正於高峰期，結果可能又要多付三成樓價；
- (4) 若遇到不良地產商時，有可能會被低估面積，更甚者會強行扣去一些含糊不清的面積，真不知會被騙去多少成，又有誰來保障小業主的權益呢？
- (5) 其他應當要列入賠償的因素，卻未被考慮在內，如眾業主在過往幾十年來的艱苦經營，以令至該區或該店的知名度提升至價值不菲(如喜帖街、波鞋街)時，竟不被列入為要考慮賠償之列；
- (6) 居住年資亦沒有被列入賠償的考慮因素，相信大家都明白，年資若超過幾十年的工人被迫提早退休，有社會責任的公司，當考慮賠償金額時，都會相應地提供較高的優惠；不難理解，一個業主/店主已居住/經營某處超過幾十年要而被迫離場，當考慮賠償金額時，理應也要相應地與其年資掛鈎，但現時有社會責任的地產商已變成絕種，政府又沒有相關的政策來保障這些弱勢業主。

簡而言之，地產商的算盤必然算到盡，小業主所得的賠償，好可能祇是糖衣包裹的毒藥，而絕對相信不可能是物超所值，所謂「套現」祇是表面風光。

建議：先檢討並制定較合理和較能保障業主的賠償方案，同時考慮仿效有社會責任的公司如何優待被迫提早退休的員工，讓老有所依，並增設某些機構或組織來監察

地產商，以減低剝削小業主的機會，直至業主能有足夠的保障時，才可考慮修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。

(四) 效法其他地區，降低強售門檻，誤以為是德政

曾有立法會議員考察其他地區，認為其他地區強售門檻比香港還低，可以借鑒引用，但可惜未能作全面比較，如賠償的高低與及配套有否跟進，政府是否可以引用法例來對地產商的監管，地產商有否謀取暴利後回饋被剝削者等等都未能作出比較，故很難判斷在其他地區是德政的，是否也適用於香港。其實在香港遇到最大的問題，就是政府傾斜利益予地產商，往往使地產商能經常謀取暴利，又可以不顧社會責任，兼罔顧鄰里的需要，而最終令到社會的貧富懸殊愈趨惡化，若然強售門檻要降低，而又沒有配套來平衡弱勢社群的權益，則祇會加速貧富懸殊而變成劣政。

建議：先設法制定配套來平衡弱勢社群的權益，除了金錢賠償外，還考慮其他方案，如原區安置，甚或可以分享地產商日後的利潤，有了讓市民安心的政策後，才討論修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。

(五) 降低強售門檻，誤以為祇影響舊區業主或祇針對那些缺乏維修保養的舊樓

很多人都以為今次的修例祇是針舊區舊樓，但事實上，新區新樓都會漸漸老化，所以此條例修改後，每一棟樓宇遲早都會被影響的，就算連優質的舊樓，如肇輝台的兩三層高優質的舊樓，雖然大多是富有人家，但與地產商比較下，要提供足夠數據來證明重修比重建好，那就等於以卵擊石，令到大部份業主自動投降，得益的當然是地產商，而周邊的住戶還要承受惡果，最易明白的例子，如堅尼地道鳳凰閣被山下北面重建的胡忠阻擋後，樓價大幅下跌，當然鳳凰閣沒有人可以獲得賠償，而且還要天天對著「可惡的巨無霸」，又無法申冤，為免類似的事件發生在你和我們的身上，要小心研究降低強售門檻所造成的影響，將會有何等的長闊高深。

建議：先舉行公聽會，設法諮詢廣泛的民意，才可考慮修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。

吳彥強

市區規劃大聯盟發言人

2009年6月22日