

致 立法會發展事務委員會全體議員：

支持降低門檻，為小業主改善居所

土地（為重新發展而強制售賣）條例生效多年，但發展商成功引用的情況並不是太普遍，其中一主因是引用門檻過高。發展商現時須成功收購九成以上業權才可引用強售條例，因此難度相當高。

發展局把引用條例門檻由九成降低至八成的建議提交立法會，筆者亦趁機發表一下個人的看法。若然可以的話，筆者建議把條例的名稱更改，以減少市民的誤會。因條例中有強制售賣等的字眼，很多市民誤以為發展商可隨時以賤價收購業權，強奪私產。而在去年降低門檻建議第一次提交立法會時，亦有不少議員擔心保障私產權的問題。

如政府建議在某區興建垃圾焚化爐或殯儀館，附近的居民必大力反對，因其物業價值必受影響。這些公共設施必須在某些地區興建，那麼物業價值受影響的業主也可算是被剝奪部份私產了。根據城市規劃條例，政府有權隨時降低地皮的地積比率或發展高度，地皮的重建價值因此可能大幅下降，然而業主並不獲任何賠償，這是剝奪私產嗎？中半山美麗臺一眾小業主早前組織聯合出售，卻因後來新設的發展高度限制而令發展商的收購價大減，最後聯合出售計劃亦告吹，小業主們見財化水，但他們沒有得到任何賠償。在民主社會中，一小撮人為了大多數人的利益而犧牲了個人私產是正常及經常發生的。況且在強制售賣個案中，被強售物業的小業主是得到充份金錢補償。

從財務理論角度看，一幢大廈是否適合重建，要比較該大廈的兩個數據：

- (一) 若把大廈拆卸重建，那麼地盤價值是多少（即“重建價值”）；及
- (二) 若在現狀下把個別單位在市場放售，總值是多少（即“舊樓價值”）。

如果重建價值高於舊樓價值，則表示物業是適合重建的（從財務角度看）。反之如重建價值不及舊樓價值，則物業應不會被拆卸重建。

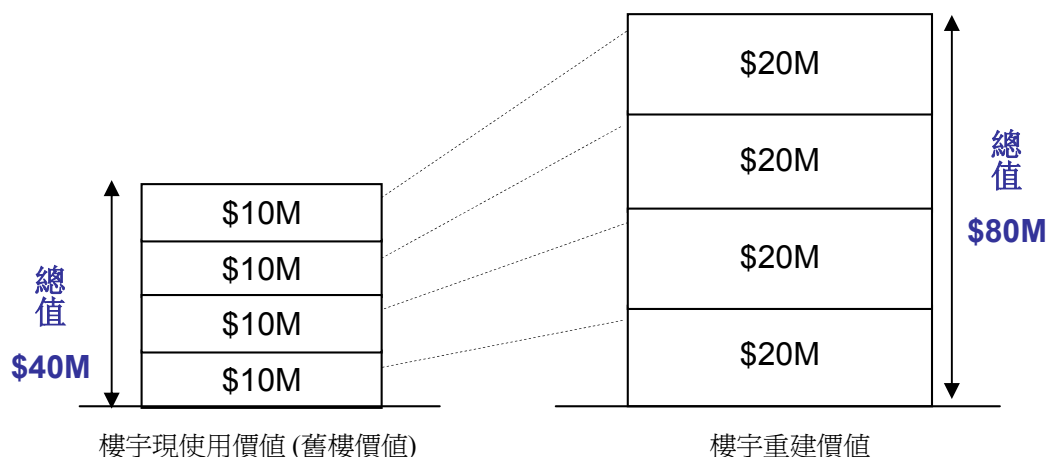


圖 1: 舊樓價值與重建價值的比較

上述圖(1)說明了每個舊樓單位單獨出售可得一千萬，但若全體業主聯合一起出售，則每位業主可分得二千萬，因發展商可馬上重建物業而願意付出重建價值收購物業。這正是近年這麼多舊樓業主主動籌組聯合出售的主因。筆者過去參與不少聯合出售個案，其中大多數是小業主自發組織的。

根據現時的強售條例，發展商必須成功收購九成以上業權才可引用條例收購餘下不足一成的業權。而在收購九成業權的過程中，完全是小業主與發展商在對等的情況下相談。發展商不能強迫小業主出售物業，因此在這階段的收購中，發展商的最有效工具是銀彈。試想如果九成業權的業主均自願出售其物業予發展商，收購價一定極具吸引力，並比現狀下的舊樓價高出不少，絕不可能是賤價。根據筆者的經驗，在聯合出售計劃中，若收購價不高於單位樓價的百分之五十，則成功吸引九成業主同時出售機會渺茫。事實上，不少舊樓業主希望透過聯合出售以高價出售其物業，使其可換購更大及更佳居住環境的物業。因此市民必須明白，無論強制門檻是九成或八成，其實主動權還是在小業主那方而非發展商，因為若果大部份小業主們均覺得他們的居住環境理想而不想搬遷或重建價值並不是高於舊樓價值很多，他們便不會自發組織聯合出售，即使有發展商提出收購也可拒絕出售。

就算是發展商收購了九成以上業權及成功取得了強制售賣令，被迫售樓的小業主所得的「賠償」金額往往會比其他較早前自願出售的小業主所收取的更多，亦必充分反映物業的重建價值而比舊樓價值為高。在此情況下，被迫出售物業的小業主理應沒有什麼金錢損失。相對來說，這些被迫售業權的小業主比那些地積比率遭降低的小業主好得多，因為後者連聯合出售的機會也被剝奪了。

舊樓業權常有瑕疵，不能出售。業主不知所蹤亦經常發生。若再有其他業主叫價太高，發展商要成功購入九成業權並不容易。亦因為強售條例只適用於超過擁有九成業權的項目，因此發展商很多時不會考慮收購不足九成業權的樓宇。即使有發展商願意收購不足九成業權的項目，卻因風險增加及不知何時才可收足九成業權而引用強售條例，收購價必須大幅折讓，小業主入袋的金額便縮水了。舉例說，一幢十單位的住宅舊樓被收購，發展商出價一億收購全部業權，每戶可分得一千萬。若祇有九戶同意出售，發展商可能須引用強售條例收購餘下業權，涉及風險、利息及訟費等額外支出，收購價必須打折，因此同意出售的九戶祇可收到九百萬，比一千萬少了約一成。若祇有八戶業主同意出售，因發展商不能引用強售條例，風險及所涉及的利息支出相應提高，因此收購價折讓更大，八戶每戶祇可收取八百萬元，比九百萬元更低。如果門檻由九成降至八成，因發展商可即時引用強售條例，則收購九戶與收購八戶的風險及時間相若，兩種情況下每戶均可分得九百萬元(見圖 2A 及 2B)。由此可見，降低門檻不是祇有利於發展商，小業主亦然。所以發展局便收到不少小業主去信要求降低門檻。相反，筆者亦眼見有些業主持有物業超過百分之十的業權，因害怕降低門檻後失去了操控權而四出組織反對聲音。這些貪婪的業主其實就是要在其他小業主口袋中拿錢，因為發展商多給了他們錢便須降低給予其他小業主的收購價，對大多數不貪心的小業主不公平。

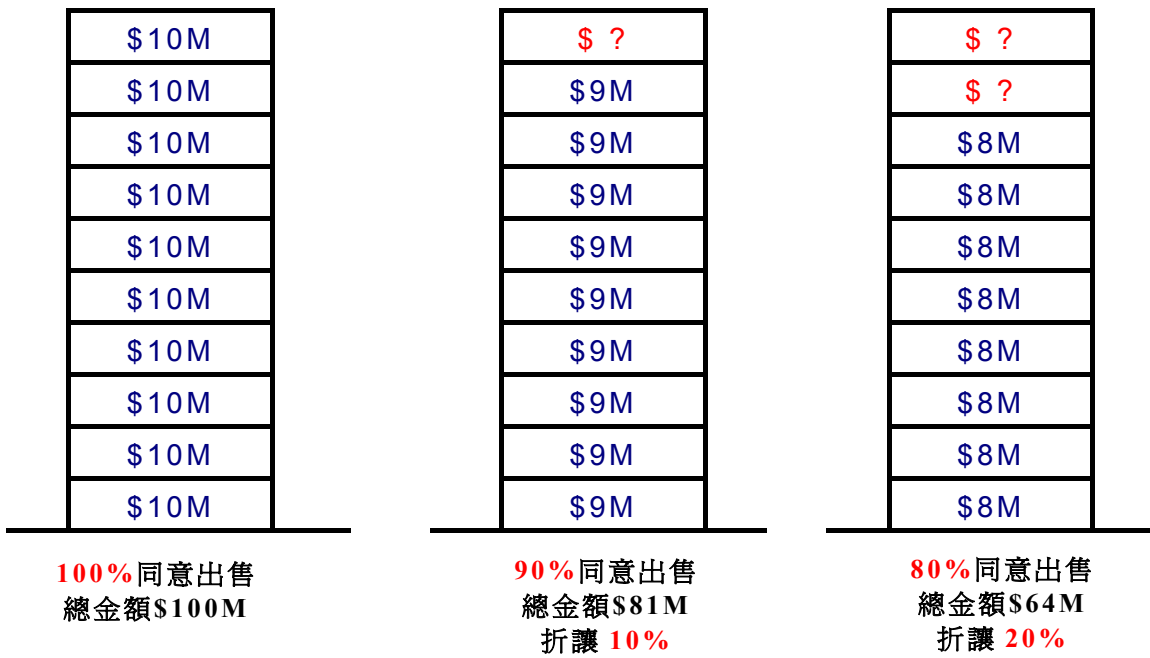


圖 2A: 九成門檻下的折讓

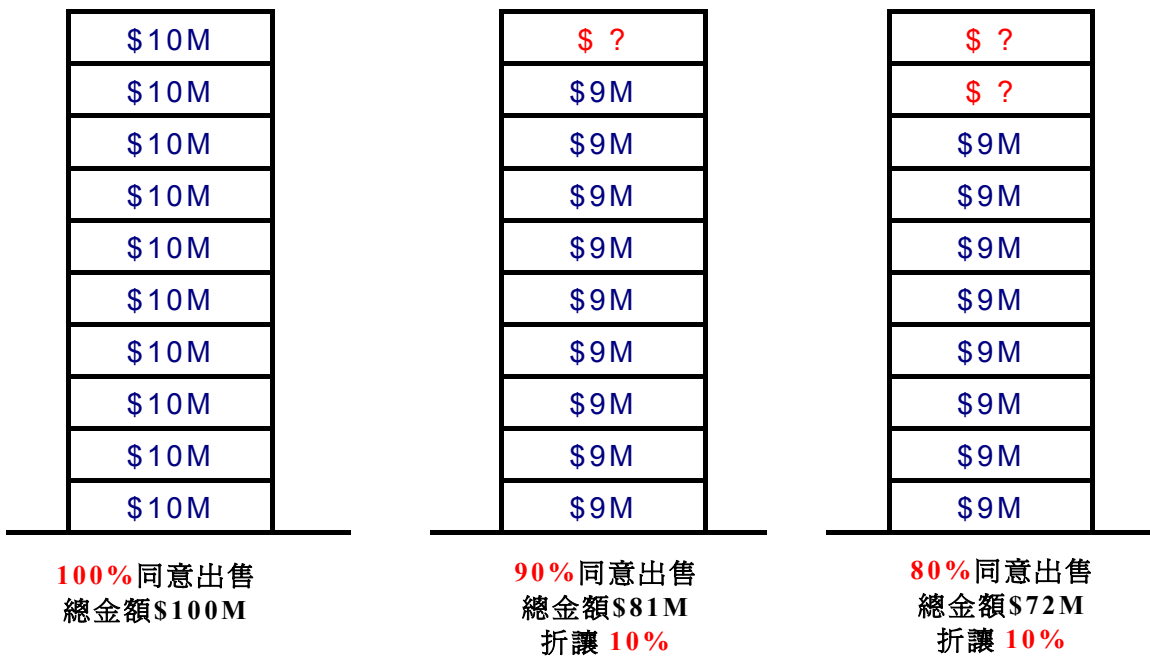


圖 2B: 八成門檻下的折讓

上次的立法會諮詢，有議員憂慮降低門檻會帶來大規模市區重建，令環境不勝負荷。筆者認為發展密度及規劃跟強售條例是風馬牛不相及，更不應利用強拍條例去限制市區重建。現時市區重建已受地契條款、城市規劃及建築物條例所規管，對每區的用途、地積比率、發展高度等有嚴格的規限。若政府或市民認為某區的發展密度過高，可以修訂城市規劃大綱圖，降低地積比率。若拒絕降低門檻以達減少市區重建之效，則是階級歧視。擁有全幢大廈業權的有錢人或發展商，因業權已完整，無須引用強售條例而可隨時重建，套現物業的發展價值。但一般市民擁有大廈的個別單位，如未能聯合絕大部份業主聯合出售，便不可以套現物業的發展價值，亦被剝奪了換樓改善環境的權利，這樣偏幫有錢人是明顯不公平。降低門檻便可讓更多小業主把其物業以更高價錢出售予發展商，令一眾小業主也有賺取物業發展潛質的機會。這也是近年來這麼多小業主熱心組織聯合出售的主因。但不少個案因未能組織九成以上業主同意出售而流產。話說回來，若僅以城市規劃及建築物條例規限發展的密度，則是對擁有統一業權的大業主或擁有部份業權的個別單位小業主一視同仁。事實上，若果一個物業的地積比率遭大幅降低，可能促使物業的重建價值大降而低於舊樓價，因此重建計劃便無利可圖或虧本，舊樓在此情況下必定得以保留（圖 3）。

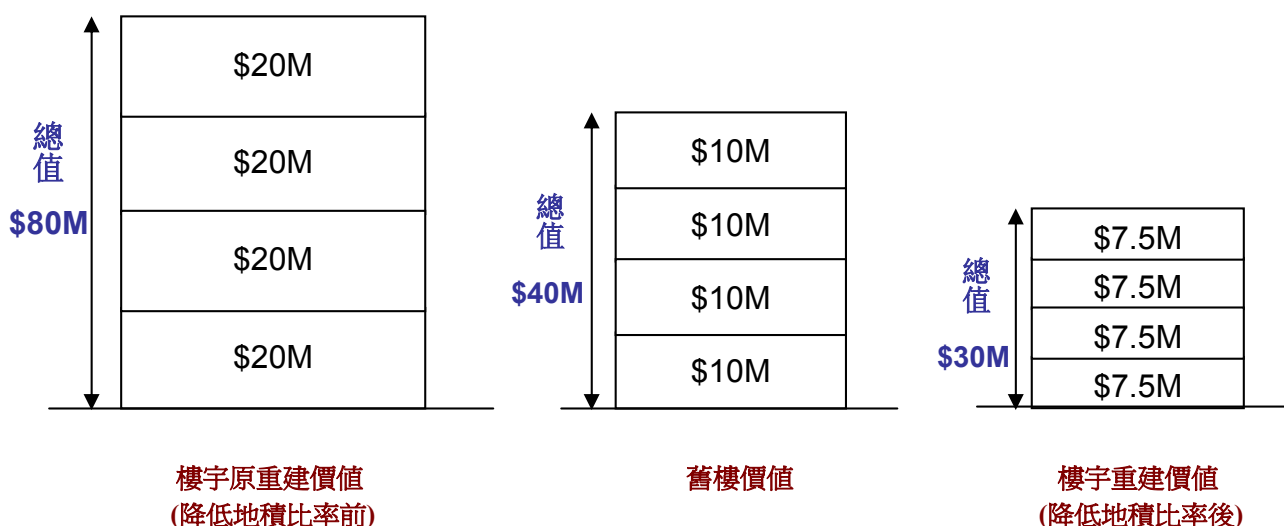


圖 3

去年的立法會文件中提到可以降低門檻的包括四十年以上樓齡的物業，但現時的建議卻把商住物業樓齡提升為五十年。現時倒數五十年為一九五九年，即戰後十多年，當時經濟剛從大戰恢復過來，尚未興旺，因此新落成的樓宇應不算太多。發展局指出現時有三千三百幢樓宇樓齡達五十年，但相信其中不少為政府和歷史建築物，並不可重建，如禮賓府、香港大學等。在市區有重建價值而樓齡有五十年樓宇相信不太多了。從六零年開始，香港經濟起飛，因此六零年代落成的樓宇遠較五零年代為多。當時落成的樓宇樓層不但覆蓋率高，樓與樓之間沒有空間通風或採光，因此政府在七零年代初執行新的建築物條例，大規模地改革了樓宇的設計要求，而這些要求大部份一直原用至今。那些根據舊建築物條例落成的物業在設計上並不能滿足現代需求，在環境衛生及公共安全角度來看均低於現時標準。這些涉及樓宇設計及結構的缺陷，並不能靠維修保養解決或改善問題。若果降低門檻要求維持在四十年，則可把大部份舊式建築物包涵在內，對改善市民居住或工作環境有非常積極的作用。因此筆者希望能把樓齡要求退回至「四十年」。

其實很多大規模維修改善工程均須所在住客搬離居所才可行，亦可能涉及把部份私人樓面改變為公共空間，如大廈加裝升降機，擴闊走火通道等。如果大廈業權分散，這些大規模改善工程實在難以執行。但現時強售條例規定發展商在統一業權後必須把物業重建，不利保育。筆者建議日後可考慮修改條例，容許發展商在統一業權後進行改善工程或改變物業用途，減少拆卸重建，迎合近年環保的主流意見。

有評論指出降低門檻後發展商能輕易統一業權而使大量舊樓拆卸重建，迫使區民遷往別區，破壞原區的社交網絡。筆者認為無須擔心這方面的問題。強售條例生效十多年以來，成功取得售賣令的不過二十餘宗，平均每年兩至三宗。估計即使門檻降至八成，申請個案以倍數增長也不見得可以把所有舊區推倒重來。況且強制條例現時祇局限於單幢物業，大規模地盤併並不適用。因此過去成功申請售賣令的地盤面積鮮有超逾數千呎的。因重建範圍的局限，以及受影響的小業主可得到比他們現有舊樓價值更高的收購價，他們如果希望在原區另覓居所理應沒有任何困難。

亦有評論指出重建舊樓是趕絕租客。現時很多舊區的出租樓宇雖然租金便宜，但其居住環境實在是非常惡劣甚至危險。租客可以『享受』低廉的租金是因為舊樓居住環境差而價值偏低，業主以低廉的租金出租也可有理想回報。若果業主可以高得多的重建價值出售物業，他們便會選擇出售物業。但是為了租客的利益而不容小業主出售物業作重建用途，是強迫小業主提供社會福利，對小業主是不公平的，對租客亦未必有好處。這等於迫大型超市以低價出售過期食品給草根市民 – 即使便宜但其實是有害的！筆者認為舊區租客的居住環境改善應由政府負責而不是一般小業主。

總的來說，隨著市區老化，維修保養的問題日益嚴重，亦可能是計時炸彈，政府亦不能永遠資助業主維修屋宇，因此如何能加快市區更新是必須面對的問題。筆者認為，即使把門檻一刀切由九成降為八成亦無不可，因為發展商始終要用高於樓價的收購價吸引大部份小業主出售其物業。除非成功收購絕大多數業權（八成或九成），否則並不能引用強售條例。因此降低門檻至八成應不會對任何小業主造成不公平的情況。

陳超國
資深產業測量師