

CB(1)2225/08-09(06)

致 立法會發展事務委員會：

強烈要求政府立法保障私有產業權益，強烈反對政府建議八成門檻收地條例

香港舊樓歷史本土地區特色文化民生經濟背景

香港絕大部份是 40, 50 年樓齡私人舊樓，開埠以來，小市民用地舖來發展本土地區民生，平民化廉價經濟，世代紮根艱苦經營，靠自置地舖物業謀生投資養老飯碗，是他們永遠的家，創造香港地區本土文化特色，民生多元化經濟的重要環節，今天香港成為國際大都會，功不可抹，絕非大地產商之功勞也，舊樓是市區僅有最值錢土地資源，是私人的財產，理應受到法律保護，絕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，政府無理嚴重干涉私產，舊樓有罪嗎？有沒有其他辦法可解決呢？重建策略，惡法摧毀民生經濟，現仍在檢討中，為何不等待檢討結果如何？現政府急忙偷步，強將 06 年遭議員否決「八成門檻」政策，卷土重來，從 6 月 23 日林鄭月娥局長，在立法會提出將舊樓強制拍賣的申請門檻，由現時的九成業權，降低至八成，解釋大地產商甚受歡迎，主要是「利益輸送」，只關心樓上公公婆婆上落不便等到多年，希望有發展商高價收購，全是不成理由廢話的藉口，質疑政府將市區重建卸責，將責任交給發展商接棒，「不顧後果」，「官商勾結」向大地產商大開綠燈，利用法庭漏洞，欺侮地舖小業主，強逼賤賣地舖飯碗，趕絕生計，又一毒計。達到政府決心加速清拆全港舊樓的目的，是一個不負責任無良的政府。

回顧過往「九成門檻」收樓，(案例一)發生有很多強逼賤賣資產悲慘故事，「八成門檻」破壞力比「九成門檻」來得更慘，徹底摧毀全港地區民生經濟，世代人痛失飯碗，畢生心血成果化為烏有，為何局長明知，而隻字不提呢？這是我們強烈反對「八成門檻」主要意見如下：

1. 「八成門檻」純粹是商業買賣，與福利政策無關，公公婆婆上落不便，理應由政府福利署照顧，無理作為商業清拆舊樓的藉口，不成理由的理由，有誤導市民的企圖。
2. 「八成門檻」濫用法庭強制拍賣，是強迫小業主資產轉移給大地產商，是「官商勾結」「劫貧濟富」。
3. 「八成門檻」「強搶民產」，發展商是「以錢為本」只要土地到手謀暴利，不理市民死活，政府無權干涉，「八成門檻」仲衰過市建局或土發。
4. 「八成門檻」政府地契可「朝令夕改」，政府立法 50 年舊樓不許復修，強制拍賣要拆，摧毀全港舊樓，本土地區民生經濟命脈，破壞市民對政府保障私有產業權的信心，大失民心，「私有產業無保障」「香港經濟快玩完」。
5. 「八成門檻」八成業權人贊成，無理兩成業權人就要強制拍賣小市民紮根靠地舖謀生投資保值養老飯碗，連根拔起，趕絕生計，惡法霸道，慘過共產，嚴重侵犯私有產業權法，違反人權法。
6. 例如一幢五層舊樓，發展商可出高價收購樓上四層，其餘貴重地舖，根本墮入八成門檻陷阱，法官按例批准重建，要通過強制(假意)拍賣機制，根本無人有條件參與競投，拍賣機制形同虛設，唯一只有該擁有八成業權大地產商隨意壓價購入，未能反映市場真正價值，失去公開公平競爭拍賣的意義，發展商不廢吹灰之力，垂手獨得廉價貴重土地，對地舖業主是非常不公平的，政府解釋，可用土地審裁署把關，事情複雜，是絕對不可行的，主要是政府欺嚇小市民無錢打官司。

7. 大地產商利用法庭收舊樓絕計，鯨吞全港舊樓天下，全港各地區變成「中環地區」大業主大商場壟斷天下，全港再有地舖小業主了，有小商戶了，扼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投資機會了。
8. 大地產商壟斷全港高級大商場天下，大公司天下，壟斷有小商戶競爭，租金貴，售價高，強迫高級消費，基層小市民，吃力不消，民不聊生，誰之過？政府要負全責。
9. 清拆全港舊樓，直接摧毀本土地區特色民生多元化經濟體系，直接或間接影響各行各業，牽連甚廣，如律師，會計師，地產代理，裝修工程，供應商家眷，工人等等，數以百萬市民喪失謀生飯碗，收入小，削弱消費，市場萎縮，大地產商能否一人獨撐香港經濟繁榮嗎？貧富懸殊兩極化，衝擊社會民憤不和諧，全是政府一手做成。政府要負全責。
10. 地舖小業主收到賠償款項，無舖買，喪失地舖投資保值謀生養老飯碗，存放銀行，零息，錢紙貶值見財化水了，趕絕生計，有人同情，慘慘慘！！（實例一）

基於上述理由，我們強烈不滿政府卸責，濫製損民而不利己「八成門檻」惡法，強制拍賣小業主私人僅有寶貴血汗土地財產，無理奉送給大地產商謀暴利，無理剝奪原區地舖小業主無權自建，連根拔起，對原區地舖小業主是非常不公平的，維護保障全港私有產業權益，不容許大地產商鯨吞，我們贊成全民參與全民受惠的市區更新，建議如下：

1. 強烈反對政府新建議「八成門檻」收地條例。
2. 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是公平合理的。
3. 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、台北原區業權人可和大地產商合作自建，由政府協助。
4. 建議：市區更新或發展商收地發展，立法保障原區小業主有權參與，可享回原區安置，樓換樓，舖換舖，節省公帑，減小爭拗，公平公正，多種選擇，去留有得揀，照顧全面利益，「以民為本」「和諧社會」。全港舊樓業權人齊齊參與市區更新，是最佳最快捷解決辦法，為何政府不接納呢？欺侮原區小業主無權自建，我們強烈不滿。懇請政府不要閉門造車，要尊重民意，諮詢局外人所得的資料極為有限，主要親身諮詢地舖業主受害者意見，才可找到真實答案，舊樓地舖私人財產，是小市民艱苦勤勞血汗的成果，不能用賠錢一刀切去解決，應該讓原區所有業權人共同參與市區更新，同心合力，多贏方案，使大小業權人大商戶共融社會，共創香港經濟繁榮更美好的明天，才是香港之福。上述我們所說句句真言，敬希閣下明察三思衡量利害，審慎處理，為民造福。

K28 波鞋街關注組眾業主上
代表：港淦樞、姚小容

二零零九年七月八日

2007年04月05日 星期四

案例一

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，成爲條例生效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（爲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。不過盈信控股援例收購旺角通菜街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」遠困難。

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

2008年03月10日 星期一

案例一

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15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。

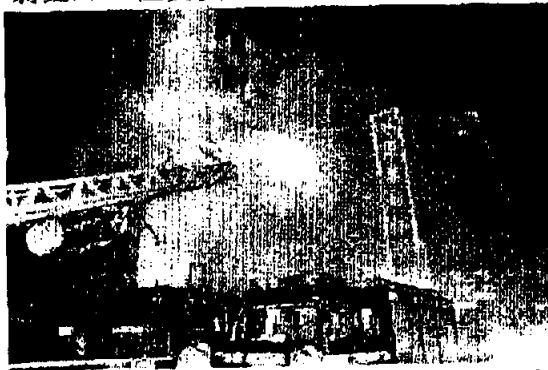
案例一

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、伍寶賢



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)

盈信(00015)4257万元收购旺角通菜街物业余下业权 - 中金在线

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

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。根据法院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>

2009年07月03日 星期五

業例一

發展商勾地難 收購舊樓成出路

發展商勾地難 收購舊樓成出路

勾地困難，加上補地價項目磋商需時，位於市區優質地段的舊樓項目，正好為發展商提供補充土地儲備的良機，但願意聯合業權放售的優質舊樓項目始終不多，在樓市升溫下，發展商在看好後市下，往往會出現舊樓收購戰。

發展商近年紛紛積極收購舊樓，主要原因有3點。首先，在現行勾地機制下，發展商成功勾出並購入地皮並不容易，近日新世界發展（00017）執行董事梁志堅就批評，現行勾地制度並不公道，制度要求發展商先斥資勾地，卻不保證能成功投得地皮，加上勾地準備工夫多，故不會考慮勾地。

其次，現時市區靚地供應罕有，而舊樓項目往往位於市區優質地段，物業重建後售價亦有一定保證，大大增加發展商吸納的興趣。

就以信置（00083）及合和（00054）剛投得的市建局灣仔利東街重建項目為例，每呎投資高達1萬元，發展商憧憬日後呎售逾萬元，可見發展商對一些優質地段渴求。

強拍門檻降 財團爭舊樓

最後，舊區往往累積一定換樓能力，有相當的潛在買家，發展商重建項目自然不愁銷路，在貴買貴賣的銷售概念下，即使以高價收購舊樓，亦不擔心蝕本。

此外，政府建議降低舊樓收購門檻，在收購業權份數90%降至80%便可引用條例強制拍賣，而另一項條件為樓宇樓齡須逾50年，建議一出，令財團鎖定相關舊樓成收購目標，加快財團收購舊樓。

因此，舊樓收購往往成為發展商擴展業務的機會，尤其難與大型發展爭奪一鐵一局項目的中小型發展商。然而，能成功統一90%業權的市區優質舊樓項目有限，在求過於供下，一些優質舊樓項目，往往出現收購爭奪戰。



中國銀行(香港)有限公司
BANK OF CHINA (HONG KONG) LIMITED

實例一

不得轉讓
NOT NEGOTIABLE

7月23日

存款確認書
DEPOSIT CONFIRMATION

本存款係指存入下述存款於
This deposit is placed with

中國銀行(香港)有限公司
BANK OF CHINA (HONG KONG) LIMITED

存款種類
Type of Deposit: 01-LOCAL FIXED

日期
Date: 2009/06/23

客戶號碼 Customer No.	印鑑號碼 Signature No.	存款人 Depositor(s)	
	001		
本金金額 PRINCIPAL AMOUNT (P)		起息日 Value Date	到期日 Due Date
		2009-06-23	2009-07-23
存款期間 DEPOSIT PERIOD	年息率 Interest Rate % P.A.	合約利息 Contract Interest (I)	本息總數 Principal plus Accrued Interest (P+I)
90 DAY(S)	0.02000		
買入價 Spot Selling Rate	期匯買入價 Forward Buying Rate	到期實得港幣 HKD Amount Due at Maturity	港幣淨息率 Net Yield (HKD) % P.A.
	0.00000	0.00	0.00000
<p>存款到期時，將按下列“X”記號指示代為辦理，直至有另行指示為止。 On maturity, the deposit would be disposed of as per the instruction marked "X" below</p>			
本息一併贖存 Renew principal & accrued interest (3)		本息存入下列賬戶 Repay principal & accrued interest into A/C specified below (4)	
本金贖存，利息存入下列賬戶 Renew principal, repay accrued interest into A/C specified below (1)			
存款期限 New Deposit Period	存入賬戶 Account No.	賬戶持有人名稱 Name of Account Holder(s)	
MONTH(S)			

0003942 20090623 70591 22350 20452 3200A 3 0+ 0+ 0 TRF. 03136210041077

此文件必須有本行電腦機印方為有效及無須銀行簽署。
 This document is valid only if it is validated by the bank's teller machine and does not require any bank signature.

此文件受本行現行之服務條款及有關該項存款之規則所約束。
 This document is subject to the bank's current Conditions for Services and Rules governing such deposit.

重建收地或發展商收地，同一命運受到殘酷卑鄙手段對待，摧毀本土地區民生經濟命脈，鯨吞全港舊樓變成全港大地產商壟斷大商場天下，租金貴，物價高，高級消費，民不聊生，再有地舖小業主，小商戶了，遺禍下一代永無小本創業投資的機會了，貧富懸殊兩極化，衝擊社會民憤不和諧，全是政府一手做成。政府要負全責。

惡法強逼賤賣地舖謀生投資養老飯碗，刺激舖價急升，賠錢再補貼數千萬，K28 無人買回原區地舖，存放錢行零利息，趕絕生計，畢生心血化為烏有，多重打擊市民長期飽受無辜精神虐待困擾的痛苦，有人同情。我犯何罪？付上銀行存款收據血的為証，慘慘慘！！

我們不是要賠錢，甘願補償政府 1000 萬元，還我地舖謀生飯碗。