

「搵笨」。

區多個民間組織批評港府修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》是

(林妙詩攝)



反對強搶民產 關注私人重建

強制收樓修例小業主斥搵笨

【本報訊】十幾個關注市區重建政策的組織批評港府修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，降低強行收樓重建的門檻是將官商勾結合法化，置小業主利益不顧，「搵笨搵到出晒面」，要求當局立即叫停修訂條例，並希望立法會召開公聽會搜集意見，保障小業主的權益。

早前被強制收樓的冼先生表示，發展商○八年九月以金融海嘯為由，將市價逾二千萬的舖位以賤價八百萬強行收回。為

保留自己的物業及爭取一個合理價錢，他先後花了二百多萬元與發展商打官司，最後仍然敗訴，還需要支付對方幾百萬元律師費及堂費。

「根本無得同大財團鬥」

他形容已經沒法再繼續跟發展商周旋：「我哋啲小市民，根本無得同大財團鬥！」他指有關修訂，只會令像他一樣的苦業主數目不斷增加。

另外，冼先生在收到強制收樓通知前兩個月，才花上百多萬元參加市建局的維修計劃。人民規劃行動發言人王浩賢批評港府政策混亂，強制收樓條例凌駕市區重建政策，現在還要降低收樓門檻，「根本係偷步」。

王浩賢亦抨擊港府只顧及發展商利益，剝削自住的小業主：「搵笨搵到出晒面！」關注組織今日會在立法會討論修訂方案前到場抗議。

報電子報 印刷版報章原裝上網，無國界閱讀。每日凌晨4:30更新，即上ON.cc登記訂閱。

2009年6月23日 東方日報

致 香港特區政府 曾特首、
發展局秘書長、
立法會議員：

有關港府有意修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，當中引起極多不公平之事件，請各位留意，於2009年6月23日刊登於東方日報之新聞稿(已附於本函上方)。此乃發展商強搵民產之鐵証，敬希各位多加以參詳。謝謝！

懇請各位議員反對通過強制收樓修例！謝謝！

2009年6月26日

郭景明

香港特區政府 曾特首、
立法局議員、
發展局事務委員會主席、委員、
發展局秘書處、
特首辦公室：

首先要感謝你們的回信！本人已收到發展局於十二月二十四日回信，從中亦知悉到一些業主權益保障問題資料。

另一方面，本人已諮詢過另一間專業測量師的專業意見，他們亦認同，在大廈業主會所聘請之測量師行評估下，本人所擁有的鋪位評估價值遠遠較其他的鋪位低，評估價值相差甚大。而當中擁有評估價值非常高之持有人，更是聘請測量師行之大廈業主會成員。當中包括主席、司庫委員及一些小組成員。反之，業主會以外的其他小業主，所擁有之鋪位，評估價值卻相當低，實在非常不合理與不公平！

我們一眾被評估得低價之小業主，曾經不斷去信要求該測量師行將物業評估準則增加透明度，要求公平、公正及合理補償額，卻只換來一連串的閉門羹對待，更直言不可能再進一步調整評估價值，令我們一群小業主投訴無門，感到無奈又無助。

要是政府根據現有條例機制，將地段的申請門檻由九成業權降低至八成，換句話說，就變相幫助了那些得到了高價錢的業主賣出物業賺大錢，卻苦了我們一眾小業主被欺壓，令情況變得更雪上加霜，使我們更加得不到公平合理的補償，削弱我們的談判能力。

事實上，立法會曾於2008年3月6日開會，就八成強制收購展開了討論，本人亦有在現場旁聽。看見當時有很多市民及議員都對是項強制收購建議持反對態

度。理由是由於八成強制性收購建議有很多不完善、不公平的地方，有很多的缺點。席間，陳婉嫻議員曾經提出過很多問題，但當時政府官員都解答不到，有不少在場旁聽市民大力為陳婉嫻議員的提問而鼓掌。由此可見，八成強制收購缺點很多，加上九成強制收購條例實施時間還很短，是否可以先重新審核九成強制收購的成效，再考慮八成強制收購條例的修定呢？

就本人個案，本人所諮詢的測量師稱，要是政府能成立一個申訴部門，於九成或八成強制收購的招標前提出申訴，我們所聘請之測量師所評估的價值才有機會得以平反，要是沒有申訴部門，當對方的測量師行得到九成或八成的物業權時，我們一眾小業主便要以不合理的價錢被迫收購了。

所以我們這一眾苦業主懇請政府，

1. 能成立一個申訴部門及申訴機制。讓我們可以得到合理公平的補償。
2. 在招標前如發現有不合理不公平的情況，小業主希望可以自行聘請合資格之測量師，作出評估，再提交申訴部門，為我們審核及作出合理裁判。
3. 懇請政府對條例再加審查，不要通過八成強制收購的法例。

祝身體健康，工作愉快。

小業主郭景明字上
二零零九年七月十五日

檔案編號: (1671) in CE/GEN/2008

香港特區政府曾特首:
行政會梁振英議員:
發展事務委員會主席、各委員:

就有關 8 成到 9 成之強行收購問題，本人有很多問題想請教各位。本人在銅鑼灣謝斐道 531 號中央樓總統商場，有 2 個地面細鋪。早前中央樓業主會請來一間測量師行，進行估價，但本人的地面鋪評估價卻被評估得相當低，反觀地庫的鋪位卻是評估得相當高，完全反映了測量師行在處理評估事件上的大細超與不公平。

本人其中一間地面鋪 19 號鋪，是做飾物小生意，一家人都是靠這小生意的收入為生。這間鋪位有 101 呎，鋪面特闊，約 13 呎。測量行估價 260 萬，比市價還要低。銅鑼灣是一塊很貴的地皮，以這樣的一個低價錢被強行收購，試問將來我們一家人怎樣生活呢？

另本人與其他三人合資於商場內擁有另一個 16 號鋪位，此鋪位 178 呎，市價 280 萬元，平均呎價為 \$15,730.00，租金 \$18,500.00，回報有 7 厘，租金約每呎 \$103.00。對比同是地面鋪的 25 號鋪有 389 呎，市價 479.6 萬，平均呎價為 \$12,329.00，租金的平均呎價為 \$93.00，由此可見 16 號鋪的買價與租金都比 25 號鋪都要高很多。但是測量師行卻將 16 號鋪的估價定為每呎 \$25,764.00，將 25 號鋪定為 \$45,512.00。相差價近一半。

此外，中央樓分有住宅、街鋪、地面鋪及地庫鋪 4 個部份，測量師行給予住宅的評估價是市價的 3 倍至 4 倍不等；地庫鋪更多，評估價遠超市價的 5 倍，以 100 萬元購入的地庫鋪，評估價竟有 500 萬至 700 萬不等。反觀地面鋪，評估價卻十分低，有些的評估價比市價多 1 倍都沒有。

在如此不公平不合理的情況下，現政府還要將收購條文修改成 8 成到 9 成強行收購，這樣我們這一群被評估得價錢偏低的小業主怎麼辦呢？

亦由於我們只是小業主，沒有足夠的金錢聘請律師幫忙。想請問，還有沒有其他的途徑/部門幫助我們得到公平、合理的幫忙呢？還有沒有其他機制給予我們申訴的機會呢？

如今測量師行處理事件的透明度極低，業主們根本不明何以測量師行給予 A 君 1,000 萬，但又給予 B 君 100 萬的做法。如此不公平的配給，製造了很多給予測量師行貪污的機會，如果沒有一個可以申訴的機制，我們是絕對反對 8 成強行收購這一條條文的。

祝各位萬事如意，身體健康！

業主郭景明字上
2009年7月15日

地面舖位:

商舖號碼	例一 地面17號舖	例二 地面16號舖	例三 地面6號舖	例四 地面25號舖
最近成交日期:	2006年6月30日	2005年10月20日	2005年8月29日	2005年5月9日
最近成交價:	約300萬元	約280萬元	約480.8萬元	約479.6萬元
建築面積:	220呎	178呎	427呎	389呎
平均呎數售價:	\$13,636/呎	\$15,730/呎	\$11,259/呎	\$12,329/呎
市值成交價:	四間舖位的市值平均成交價為\$13,238/呎			
現測量行之評估價:	約829萬元	約671萬元	約2,684萬元	約2,492萬元
現測量行之評估呎價:	\$37681/呎	\$37666/呎	\$62837/呎	\$66632/呎
評估價比市值:	多出529萬元	多出39.1萬元	多出2204萬元	多出2,1131萬元
評估倍數比市值:	高出2.76倍之多	高出2.4倍之多	高出5.6倍之多	高出5.4倍之多

從以下例子，可見地庫的評估倍數比地面舖倍數高出很多:

地庫舖位:

商舖號碼	例一 地庫40號舖	例二 地庫59號舖	例三 地庫58號舖	例四 地庫36號舖	例五 地庫46A號舖	例六 地庫57號舖	例七 地庫63號舖
最近成交日期:	2006年12月21日	2005年7月18日	2005年5月31日	2005年5月10日	2005年5月9日	2005年4月14日	2004年12月21日
最近成交價:	約122萬元	約160萬元	約132萬元	約160萬元	約118萬元	約80萬元	約93萬元
建築面積:	307呎	380呎	349呎	339呎	542呎	約80萬元	約93萬元
平均呎數售價:	\$3,973/呎	\$4,210/呎	\$3,782/呎	\$4,719/呎	\$2,177/呎	291呎	196呎
市值成交價:	七間舖位的市值平均成交價為\$3,764/呎						
現測量行之評估價:	約772萬元	約1,134萬元	約1,042萬元	約884萬元	約1,107萬元	約868萬元	約523萬元
現測量行之評估呎價:	\$25146/呎	\$29842/呎	\$29856/呎	\$26076/呎	\$20224/呎	\$29828/呎	\$26688/呎
評估價比市值:	多出650萬元	多974萬元	多出910萬元	多724萬元	多出989萬元	多出788萬元	多出430萬元
評估倍數比市值:	高出6.3倍之多	高7.1倍之多	高出7.9倍之多	高出5.5倍之多	高出9.3倍之多	高出10.8倍之多	高出5.6倍之多

請發展局、特首政府:

沒有上訴機制之前,請不要將81
強制收購法例通過

本人16號舖,比對6號同25號舖
同其他的舖比較,是不公平的

請向特首、發展局,有什麼方法
可以平返? 檔號1671CE19E
2008

業主郭景明

住宅單位	例一 住宅6樓B座	例二 住宅2樓P座	例三 住宅6樓D座	例四 住宅9樓N座	例五 住宅10樓L座	例六 住宅10樓N座	例七 住宅1樓Q座
最近成交日期:	2006年10月27日	2006年8月28日	2006年7月28日	2006年5月18日	2006年5月8日	2006年4月24日	2006年4月24日
最近成交價:	約180萬元	約158萬元	約212萬元	約205萬元	約138.8萬元	約203.5萬元	約200萬元
建築面積:	545呎780	574呎	545呎678	653呎	524呎	約203.5萬元	約200萬元
平均呎數售價:	\$3,302/呎	\$7,752/呎	\$3,889/呎	\$3,139/呎	\$2,648/呎	647呎	755呎
現測量行之評估價:	約1,002萬元	約692萬元	約871萬元	約847萬元	約664萬元	\$3,145/呎	\$2,649/呎
現測量行之評估呎價:	\$12,846/呎	\$12,056/呎	\$12,846/呎	\$12,970/呎	\$12,671/呎	約822萬元	約940萬元
評估價比市值:	多出822萬元	多出534萬元	多出659萬元	多出642萬元	多出526萬元	\$12,704/呎	\$12,450/呎
評估倍數比市值:	高出5.5倍之多	高出4.3倍之多	高出4.1倍之多	高出4.1倍之多	高出4.8倍之多	高出6.79萬元	多出740萬元
						高出4.0倍之多	高出4.7倍之多

住宅單位	例八 住宅9樓N座	例九 住宅10樓Q座	例十 住宅6樓H座	例十一 住宅2樓Q座	例十二 住宅8樓N座	例十三 住宅7樓M座	十三間舖位的市 值平均成交價為 \$2,699/呎
最近成交日期:	2006年4月18日	2006年3月1日	2006年2月28日	2005年12月15日	2005年12月14日	2005年12月1日	
最近成交價:	約205萬元	約190萬元	約232萬元	約170萬元	約95萬元	約100萬元	
建築面積:	653呎	733呎	916呎	733呎	653呎	654呎	
平均呎數售價:	\$3,139/呎	\$2,592/呎	\$2,532/呎	\$2,319/呎	\$1,454/呎	\$1,529/呎	
現測量行之評估價:	約84.7萬元	約93.7萬元	約123.5萬元	約88.0萬元	約83.9萬元	約84.9萬元	
現測量行之評估呎價:	\$12,976/呎	\$12,783/呎	\$12,864/呎	\$12,008/呎	\$12,848/呎	\$12,981/呎	
評估價比市值:	多出64.2萬元	多出74.7萬元	多出100.3萬元	多出71.0萬元	多出74.4萬元	多出74.9萬元	
評估倍數比市值:	高出4.1倍之多	高出4.9倍之多	高出5.3倍之多	高出5.1倍之多	高出8.8倍之多	高出8.4倍之多	