

致全體立法會發展事務委員會各委員及全體議員：

降低強拍門檻、打擊貪婪業主

七月十六日立法會發展事務委員會將召開公聽會，不少市民亦表達了意見。但我見有些意見是顛倒黑白，指鹿為馬，企圖誤導市民及尊貴的議員，因此必須指出這些繆誤，以正視聽。

(一) 希雲街案例

有被強拍的小業主指出他的舖位市值二仟萬元，但土地審裁處批出強拍令，發展商拍賣物業後他只分得八百多萬元，因此，545 條例為地產 23 條云云。

在有關案件之土地審裁處判詞(LDCS 5000/2007 及 LDCS 6000/2007) 可以清楚看到事實的真相。

從判詞看到，希雲街地舖過去的買賣價如下：

物業地址	收購價	買賣日期
希雲街 32 號地下	\$7,990,000	2007 年 4 月 26 日
希雲街 46 號地下	\$7,990,000	2007 年 4 月 26 日
希雲街 40 號地下	\$7,990,000	2007 年 4 月 10 日
希雲街 36 號地下	\$4,780,000	2006 年 9 月 18 日
希雲街 38 號地下	\$3,600,000	2006 年 8 月 10 日

上述第一至三項買賣為發展商收購價，已比 2006 年的買賣價高很多。

案件中，小業主聘用測量師指出希雲街 50 號地下市值一仟七百四十萬元，這舖位位於希雲街(屈頭街)街尾。測量師引用了面向禮頓道的旺舖作比較案例，並說禮頓道的舖位呎價跟希雲街街尾沒有任何差別，其專業操守受到法官嚴重質疑。因此小業主被判罰支付大部份堂費。

從希雲街實際成交價比較，小業主的舖位甚也不值二仟萬吧。我知道發展商為求儘快完成統一業權，曾出價千多萬元，但小業主仍堅持二千萬元才割愛。後來金融海嘯來臨，法官便根據市場情況調整拍賣底價。

希雲街案例的一位小業主現在仍擁有案件物業毗鄰一幢大廈的兩個單位(業權份數百份之十四)，向發展商索價逾億。因此，這位業主成立了 SOS 業主組，強烈反對門檻降至八成，以保他的“勒索”權益。

(二) 金國大廈案例

被強拍的小業主批評拍賣價太低，住宅每呎三千元不合理，業主權益被剝削。市民可查閱土地審裁處判詞(LDCS 11000/2006) 找出真相。

從判詞中可以看到，金國大廈住宅單位過去的實際成交價為每呎二千元不到，呎價這麼低，可以想像金國大廈的環境是多麼差。因此住宅單位小業主在拍賣後可分得每呎三仟多元，實際已比他們單位的市值高出百分之五十有多。

至於拍賣低價的估值方案、發展商的測量師評估地盤價值為十二億一仟萬元。小業主們找來兩家測量師評估，結果分別如下：

中原	二十億六仟萬元
高緯	十二億一仟二百九十四萬元

中原的評估報告並沒有任何說明或清楚解釋二十多億元是怎樣算出來。負責的測量師亦沒有出庭作供解釋他的報告。因此，中原的評估報告被法官拒絕接納，這是香港法律的基本原則。

由此可見，連小業主聘請的高緯測量師對拍賣價的評估也跟發展商的評估大同小異，還可以說是小業主被剝削嗎？

最後法官考慮了拍賣時的市況比較早前評估時上升了，因此定了拍賣底價為十四億二仟一百多萬元，比小業主的評估還要高。

從上述兩宗案件中，正好反映 545 條例的重要性。事實是有些貪婪的小業主在收購過程中過份苛索，亦有些小業主不太清楚自己物業的真正價值，誤以為發展商重建可為他們帶來樓價數倍的額外收益。若果沒有 545 條例強拍迫這些小業主以合理價錢出售物業，則市區重建必困難重重，其他不貪心的小業主亦被壓迫。

李明德
房地產及建設系研究生