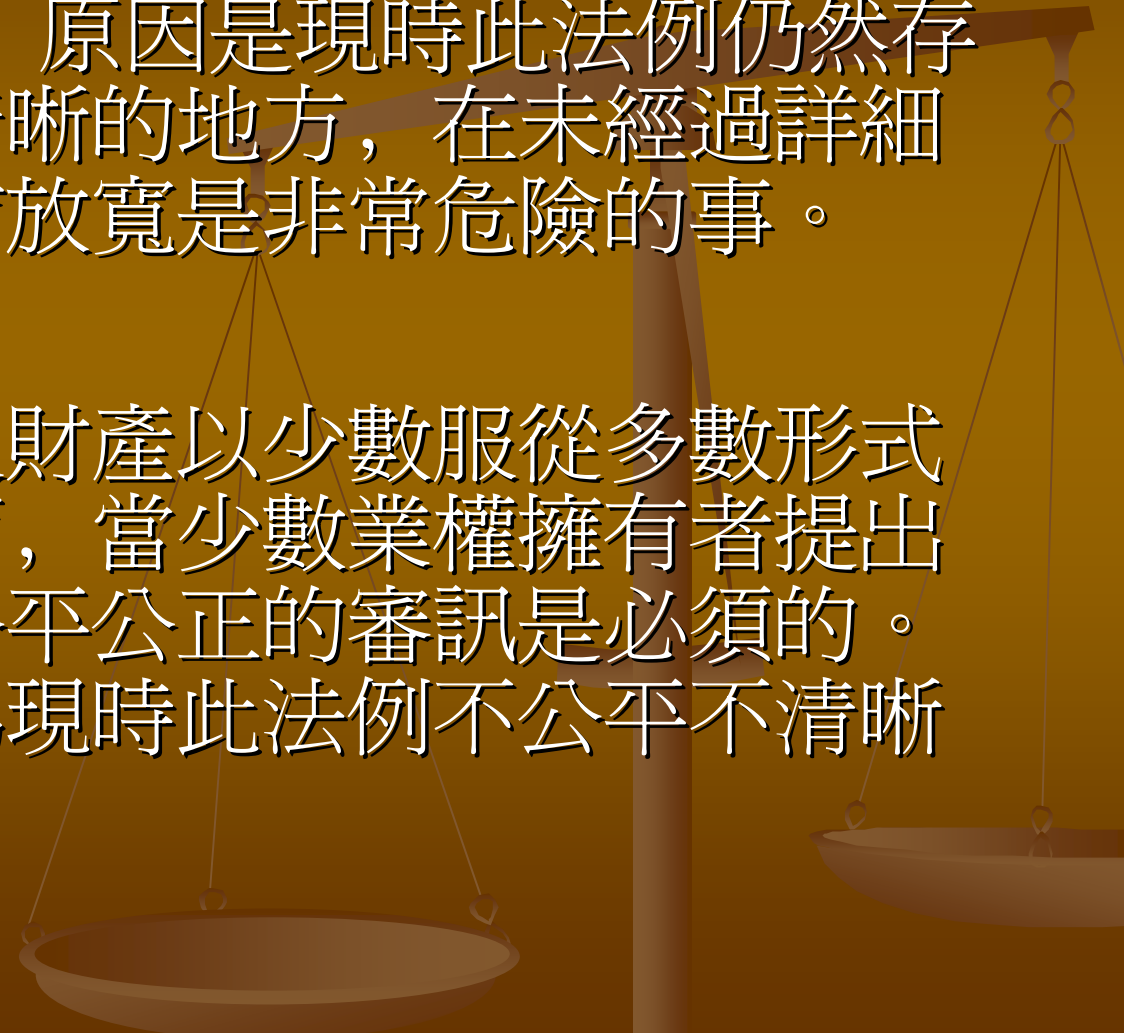


# 反對放寬第545章

-土地(為重新發展而強制售  
賣)條例之意見





本人反對放寬第545章-土地(為重新發展而強制售賣)條例，原因是現時此法例仍然存在不公平，不清晰的地方，在未經過詳細檢討及修訂之前放寬是非常危險的事。

此法例是將私人財產以少數服從多數形式下強制公開拍賣，當少數業權擁有人提出反對時，一個公平公正的審訊是必須的。以下是本人認為現時此法例不公平不清晰的地方：

# 法例內容不公平

- 2) 現時法例 (第545章 附表2 - 規限地段拍賣的條件), 內容 - 2.屬拍賣標的之地段須設底價, 而該底價須—(a) 顧及該地段本身或(如屬上述拍賣之地段關乎2個或多於2個地段)該等地段本身的重新發展潛力; 並(b) 獲審裁處批准。

# 法例內容不公平

本人認為地段之發展潛力只顧及該地段本身是與事實不符亦不公平，理由如下：

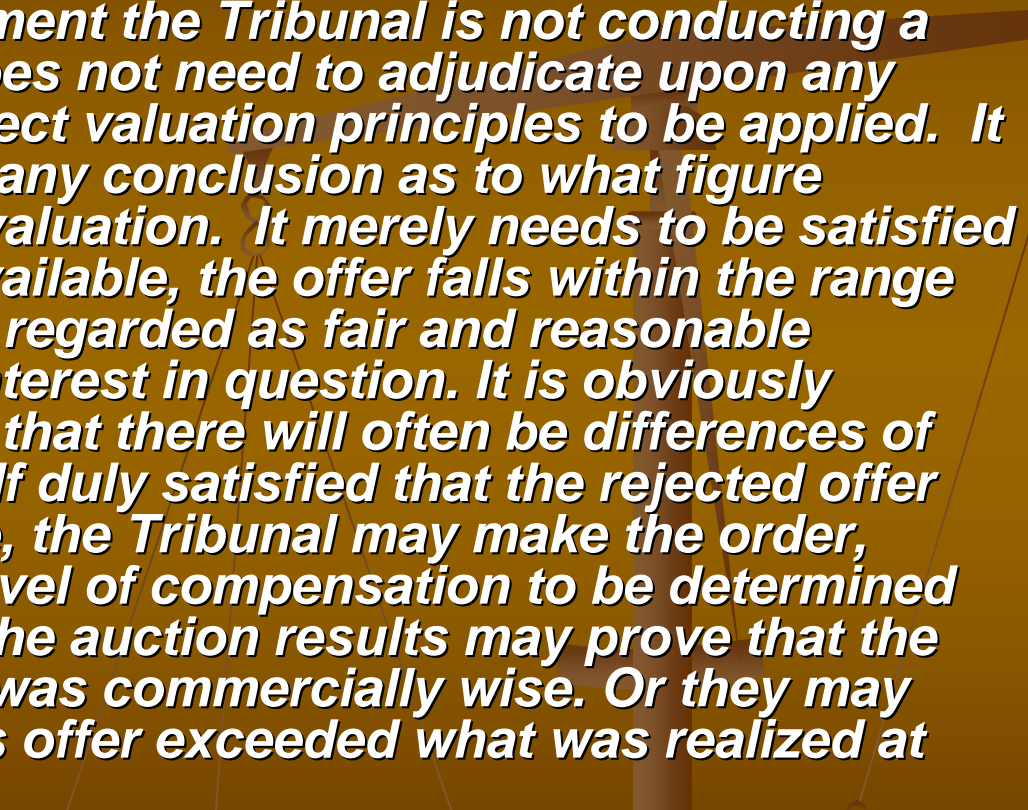
- A. 城規會把一些地區劃作“綜合發展區”是鼓勵多個地段綜合重建，而這條例卻限制發展潛力只顧及該地段本身，不但與事實不符並且讓發展商合法地低估地段之發展潛力，有利益輸送之嫌。

# 法例內容不公平

- B. 從以往一些強制拍賣過案中可以看見，發展商都是拼購多個相連地段再作重建，一個小地段與合拼幾個相連地段的發展潛力相距甚遠，這些利益完全被發展商合法地吞嚥，並侵佔小業主應有之得益，證明這法例非常不公平。
- 3) 此條例雖然說明拍賣地段須設底價並須獲審裁處批准，但從以往過案中審裁處曾經提出以下觀點：

# 法例內容不公平

*“In making that assessment the Tribunal is not conducting a valuation exercise. It does not need to adjudicate upon any disputes about the correct valuation principles to be applied. It does not itself arrive at any conclusion as to what figure represents the correct valuation. It merely needs to be satisfied that, on the evidence available, the offer falls within the range of what may broadly be regarded as fair and reasonable compensation for the interest in question. It is obviously necessary to recognize that there will often be differences of opinion on that matter. If duly satisfied that the rejected offer was fair and reasonable, the Tribunal may make the order, leaving the value and level of compensation to be determined by the public auction. The auction results may prove that the minority’s assessment was commercially wise. Or they may show that the majority’s offer exceeded what was realized at the auction.”*



# 法例內容不公平

- 本人認為審裁處之說法不合乎實際情況亦不負責任，理由如下：
  - A. 審裁處是法律受予為此條例作出公平公正的裁決，這條例其中一項最重要的就是估值的爭論，而審裁處卻說他們並非為土地進行估值，亦不須要裁定那方是合理的估值方法，甚至不須要裁定甚麼銀碼是合理的估值，而只須要證明估值大體上是在一個公平合理的範圍內，因為土地在進行拍賣時便會得到合理的市場價值。發展商除了得到以上 2) 的利益外，同時會再從這點得到更多利益，因為發展商往往以各種方法以最低的估值方法為土地估值，而又大體上在一個合理範圍內。

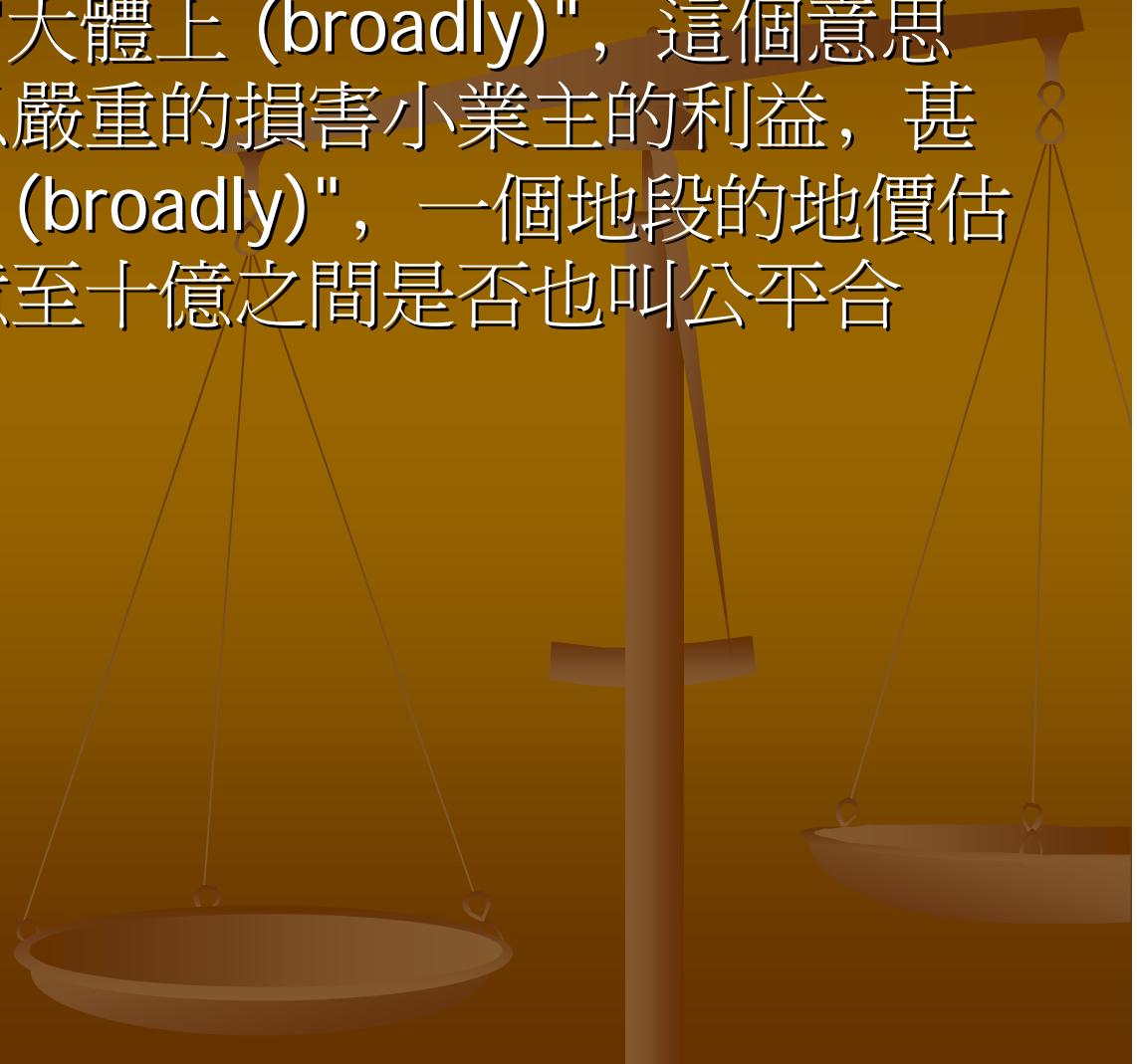
# 法例內容不公平

- 當土地推出拍賣時，他們就以底價投得，這樣小業主又再度被剝削。從以往所有強制拍賣土地過案中，全部都是由發展商以底價投得，沒有出現任何競投，原因心照不宣，證明此條例完全得不到預期效果，亦無法章顯。
- B. 審裁處的法官可能不是估值方面的專家，但在審訊過程中都會有一位審裁處委員同審，此委員便是這方面的專家或是對估值有一定的認識，為何不能合理及準確地作出估值並協助法官作出裁決？



# 法例內容不公平

- C. 審裁處對於 "大體上 (broadly)", 這個意思廣闊的用字可以嚴重的損害小業主的利益, 甚麼叫做 "大體上 (broadly)", 一個地段的地價估值大體上在一億至十億之間是否也叫公平合理?



# 法例內容不公平

本人有以下建議：

- A. 將“顧及該地段本身之發展潛力”刪除，並加入審裁處須顧及土地之整體發展潛力。
- B. 清晰說明如何對土地作估值。
- C. 搗塞拍賣沒有競投之漏洞。

# 裁決不公平

- 5) 從以往過案中訴訟雙方大部份爭論的都是估值問題，而審裁處亦指出無意為土地進行估值，亦不須要裁定那方是合理的估值方法，甚至不須要裁定甚麼銀碼是合理的估值，表明這些都是觀點與角度問題，況且這條例存在太多不公平不清晰的地方，小業主提出反對根本沒有錯，反而是沒有足夠的財力及知識去與大集團發展商對簿公堂。

## 最後本人建議以下幾點：

- A. 反對降低門檻由九成轉八成。
  - B. 立即檢討及修訂現有條例。
  - C. 停止接受任何申請。
  - D. 停止或延期審訊現時有關此條例的案件，直至檢討及修訂現有條例完成後。
- 