

致立法會《土地(為重新發展而強制售賣)
(指明較低百分比)公告》小組委員會主席：

**要求委員會舉行公聽會，收集公眾對《土地(為重新發展而強制售賣)
(指明較低百分比)公告》的意見**

政府於 2010 年 1 月 22 日發出《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》，以先訂立後審議的立法方式就樓宇強制售賣門檻作出修訂。我們反對政府在缺乏充分諮詢及完善其他相關法例、規劃的情況下，粗急地進一步調低樓宇強制售賣門檻。我們認為政府現時提出的立法修訂將會令香港的城市問題日趨嚴重：

- (1) 在與物業發展商的法律資源不平等的情況下，調低樓宇強制售賣門檻的修訂將會進一步令小業主的業權失去保障。特別對於自用物業的業主來說，強制售賣物業實與強搶民產無疑。
- (2) 由於私人重建以舊式樓宇作為主要的收購對象，若私人重建的速度進一步加快，將會令租金低廉的住宅單位大幅減少，令基層市民的生活進一步受壓。以過往的土地強制售賣案例金國大廈為例，此大廈便有大量的板間房、單位供基層市民租住，他們在大廈被強制售賣的過程中面臨迫遷，不單沒有因重建而得到改善生活的機會，反而令生活更見困難。
- (3) 由私人發展商帶動的私人重建因利潤考慮，經常將原本五至六層高的樓宇重新發展成五十多層高的摩天大廈，而且當中更欠缺整區城市設計的考慮。我們認為此種私人重建模式將會引致更多的城市環境問題，如牙簽樓、屏風樓、空氣流通及交通問題等。在半山衛城坊 4-6A 的土地強制售賣案例(LDCS 2000 / 2004)便充分顯示出上述狀況。此地段的樓宇原本只高約 10 層，但發展商透過強制拍賣取得土地後，與毗鄰西摩道的其他土地合併發展成近 2.3 萬方呎的地盤，並計劃建成樓高 50 多層的高級住宅項目。此項目勢將對周遭的城市景觀、空氣質素及交通流量做成嚴重影響，而城規會亦意識到該項目將引致嚴重的交通擠塞問題，故反對批准有關項目的發展，但最後卻遭發展商司法覆核推翻有關決定，最後摩天項目得以動工興建。由此可見，在缺乏完善的城市規劃法例下，以利益為本的私人重建將引發更多難以控制及補救的城市規劃問題。

我們認為政府當局就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提出的修訂對香港的城市發展將有深遠的影響，而公眾對此條例更是有高度關注及持有不同、多方面的意見。故此，敝團體特此來函要求小組委員會舉行公聽會，收集公眾對有關修訂的意見，以供各委員參考。

人民規劃行動
2010 年 2 月 8 日