

致 立法局各位議員：

CB(1)1126/09-10(04)

土地審裁處是否可以為小業主把關？

1. 小業主保衛家財被罰訟費，審裁處如何把關？
2. 物業被強行拍賣，所得賠償連“40餘年同齡相若舊樓”都沒法購回，審裁處如何把關？
3. 審裁處如何信服申請人委托之測量師行在2006年5月估價是15億，事隔只有四個月，2006年9月估價只值6億餘？這明顯壓價侵佔小業主業權價值。
4. 審裁處如何信服申請人發出低於市價收購信，等同已採取合理步驟以公平及合理的條件商議購買小業主物業。
5. 《條例》是否規定“業權不得參與重建”？
6. 基本法是否有明確規定保護私有財產權？  
**基本法第6條—香港特別行政區依法保護私有財產權。**
7. 業權紀錄有什麼保障？業權註冊紀錄是不可推翻的業權證據，基本法第一百六十條規定《**在原有法律下有效契約受承認和保護**》。現時物業已被拆卸，業主手持業權證明應如何處理？
8. 立法會有什麼機制協助小業主受到不公平收購？不要將責任推向“諮詢法律意見”，小業主沒法承受龐大法律費用。
9. 如何鐘泰議員建議，《條例》應設立申訴機制去協助處理受影響業主。民建聯建議**一要確保在收購過程和作價上有公平的上訴機制。**
10. 《條例》公開拍賣原意是公平，為何拍賣底價過低都無其他人出價競投呢？

大部份地產都在數位華資地產集團手上，而他們很多時有合作關係，可說是商業上伙伴，他們會**尊重對方已擁有的產權**(亦可能有其它原因)，他們只會踐踏小業主的**私有產權**。與政府的公開拍賣完全不同；因為政府所賣的地業權是政府，政府是不會參與競投，這樣的才算公平公開的拍賣；強制拍賣亦應該限制所有業權擁有者不可競投(包括附屬公司及母公司)，這可能才是真正的公開拍賣。“**業權可以參與發展**”是最簡單直接的改善《條例》保障受影響業主最佳方法，因為它可以令到發展商自動提供“合理價值”，而且這亦都是小業主合理要求。

受強拍條例踐踏的金國大廈業主  
王志森

犯錯並不可恥，可恥的是錯誤已經顯而易見了卻還不去修正！  
《強制拍賣》漠視保障小業主產權