

CB(1)1172/09-10(13)

我代表“市區舊樓危機研究組”的林紀新。

我們研究組的成員包括測量師、律師、小業主、法團代表……。

發言稿

1. 根據政府公佈的最新數字，現時本港 3,300 幢樓齡達 50 年或以上的舊樓，每年亦會再增 500 幢。而屋宇署在過去五年間向 50 年或以上樓齡樓發出的修葺令比其他樓齡樓宇多出 2.37 倍，本港樓宇老化問題日趨嚴重。市建局市區重新的步伐亦比預期中緩慢，因此單靠公共資源並不能有效處理舊樓老化及安全問題。

最近土瓜灣塌樓造成人命傷亡，顯示政府有需要採取更積極的做法容許私人機構共同參與舊區重建工作，才能盡快拆除舊樓危機這個計時炸彈。

2. 現時政府提出修訂法例將強制售賣樓宇地段的門檻由原有九成降低至八成，而樓齡亦由原有四十年或以上提高至五十年或以上。這項修訂是積極做法的第一步，我們表示支持。
3. 我們認為這項修訂是可達致多贏：
 - 3.1. 現時的舊樓住戶多屬年老長者，與其要他們花錢重修物業，不如售出以遷往環境較佳、樓齡更新的物業。
 - 3.2. 更有效利用私人機構的資源參與舊區重建，加快處理舊樓失修及安全危機。
 - 3.3. 與市建局市區更新的工作可以起到互補的作用。
 - 3.4. 透過舊樓重建，增加嚴重短缺的市區土地供應。由於這些土地都是在舊區，所以重建後的樓宇絕大部份應該是普羅市民可以在經濟上負擔得來的單位。
4. 可能有人認為這項修訂未能全面照顧所有業主的權益，事實上現時的法例已有明確規定申請者必須要令土地審裁處信納其已採取合理步驟去收購餘下的單位，對物業估值的爭議亦會作出聆訊及裁定，再列出一系列的條件作為售賣令的內容，所以全部業權人的權益理應得到保障。
5. 民意亦多支持這項修訂：

- 5.1. 根據立法會有關文件中指出，政府在 2008 年 4 月的意見調查結果顯示由於將樓齡由 40 年提高至 50 年，支持或極力支持降低申請門檻的受訪者達到 60%，而反對或極力反對者只有 17%。
 - 5.2. 民建聯在 2009 年 3 月中至 4 月初對 600 位年滿 18 歲居於私人物業市民所做的民意調查結果顯示，有 62.8%受訪者認為現時法例規定的九成業權門檻太高，他們其中有 57.9%的人認為應將門檻下調至八成，而 31.8%的人認為可調低至七成。
 - 5.3. 自從政府公佈這項修訂後，社會輿論甚少批評，反之多表認同，這與以前絕大部份政府的政策備受批評，大有不同。
6. 發展局局長林鄭月娥曾公開表示，這次修訂若遭立法會否決，則在其任內不會再提出此項議題。換言之，若這項修訂不能順利通過，勢將落實處理舊樓的危機問題拖延數年。

因此謹請各位尊貴的議員支持這項修訂以消除眾多舊樓市民時刻擔心受到家毀人亡、生命財產安全的威脅。

多謝各位!