

致立法會各位議員

[土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告] 小組各委員:

我是銅鑼灣希雲街經營了五十年之醬油店，在〇九年金融海嘯間遭發展商以最低價拍賣，我們只要求「樓換樓，舖換舖」，但遭發展商瘋狂抹黑為「貪婪業主」，查我有律師代表，雙方要求皆以白紙黑字，寫明，地產商看見議員同情我等強拍苦主，遂無中生有中傷我之公信力，什麼億天「開天殺價」云云，明眼之議員請叫他們拿出證據，可辨真假。反之我等苦主指控無良地產商皆有真實證據，可隨時查證，發展局辦稱拍賣地段所得為市價之兩倍多，這為地產商及其測量師偷天換日，查地產商收購過別地舖時設有「拍底價」，例如以八百萬在填土廳登記，另加五百萬「搬遷費」(有信件為証)，但土審署只會接納八百萬為「比較案例」，但這不是真實市價，有時甚至三四百萬元作「比較」，以瞞天過海。但以AV(樓面呎價)計則難逃發眼，在銅鑼灣核心地段只為每呎\$3,800，北角繼園里則每呎\$3,200。

以上竹筴地 (白石角) \$500 一半, 但拍賣只 (P.2)  
得收購者以底價投得, 什麼原因值得深思, 但以  
這賤價等於強搶民產, (附件一)  
發展商收購地段是賺錢, 什麼改善生活  
質素皆是騙人的, 有例子如 LDCS 6000/2006  
(西摩道) 及 LDCS 3000/2008 (重士街) 皆以極  
低樓面呎價強搶小業主財產後高價  
轉售, 政府為什麼立例幫地產商炒樓。  
反之對市區樓宇過高密度則視而不見,  
本人及其他團體已不斷去信城規會  
在如銅鑼灣希雲街, 禮頓道等盡快  
設高度限制並嚴管發水屏風樓, 這有  
望幫助避免有更多業主 (尤其地舖)  
墮入無恥地產商擇肥而食之魔爪。  
林鄭局長決以先實行後審議之方式  
推行, 則我肯定再次成為強拍條例  
之苦主, 因即使最後議案被否決, 在  
實行之過渡期地產商應會馬上開始  
訴訟, 而最近三個案例, 即使沒有律  
師代表, 土審署皆判小業主賠發展商訟  
費如 LDCS 10000/2008 (維園里)  
查私人物業市場皆自由買賣, 小業主  
之業權不應因其他人之意願而放棄, 且

重建地產商假惶惶說收購路難行  
 但他們可選擇不幹，不應生意遇困難  
 而要政府協助：「鋤弱扶強」  
 政府應知道維修舊樓是每一個業主責任  
 (如交差餉地租等)不能因其他業主望收  
 購。(其實舊樓有市場)而強搶地舖  
 財產。

政府應先修改強拍之「主體法例」  
 以保障小業主之權益，因房協及測量師  
 學會等只提供諮詢角色，不能應付官司請  
 多和苦主對話，以分辨真假，在沒有公  
 象利益和時間迫切性下將門檻下  
 降，到八成，「利便地產商，只能是  
 官商勾結，亦請議員拿出良心勇氣  
 否決政府急促下降門檻之建議

另附件

銅鑼灣希雲街一位飽受欺壓，將再  
 面對官司及被強屈「貪婪」之小業主 冼先生

各位：

**(土地(為重新發展而強制售賣)條例是一條極不公平公義條例**

附件(一)

- 1) 上訴庭法官並非為土地進行估值，只要他們認為估價大致上在一個範圍內就可以，因為土地最後都要經過拍賣，市場便會為它定價，這樣說為何又要設置“Member”這個職位陪審，這個職位就是要讓專家協助法官判案，他應該有能力訂定一個與市場較接近的底價。政府只會為自己拍賣土地預防被“偷雞”而制定“勾地機制”，對於小業主強拍被“偷雞”就坐視不理。底價是小業主的最後防線。
- 2) 訂定底價必須要有標準，而標準就是“樓面地價AV”，這個標準是政府與專業人士普遍使用的，無論RDV是如何取巧，AV必須是與市場配合。大埔某地皮的AV價為銅鑼灣或北角的約2倍，真的很難令人相信，但事實法官卻相信了，究竟法官出了甚麼問題真的耐人尋味。
- 3) 最近幾宗訴訟法官都判小業主支付訟費，其實小業主爭議的都是估價問題，估價根本沒有絕對的錯與對，基本上只是法官接納那一方，完全是觀點與角度的問題，而事實上只要拿出已重建樓宇的售價單與當時的RDV報告對比，就知道真實的發展利潤是遠遠超過虛構的RDV，證明法官接受發展商的RDV是錯的，所以判小業主輸及付訟費是大錯特錯，土審處的法官對地產市場好像完全沒有觸角。最近有土審處法官甚至說發展商在真實發展的時候是有權更改發展計劃，即是說法例沒有說真實發展必須與RDV相同或相近，這是相當不公平的。
- 4) 土審處開庭首先會問小業主是否反對重建，如果是反對重建而輸了官司就要賠償高昂訟費，好像是強暴的提示，其實也是一種恐嚇。法例有說“無論有沒有人提出反對，法庭也必須審理樓宇的“樓齡”，“維修狀況”等問題去判決樓宇是否適合重建，即是說無論有沒有人反對發展商是必須要聘請律師，大狀，估價師，樓宇測量師，結構工程師等人，這些費用是發展商必須支付的，為何小業主輸了要賠償這些高品的費用？同時又成為發展商與法官作為威脅小業主的武器，法官是甚麼時候與發展商站在同一陣線？法官有可能會說因為小業主的反對而導致原告人增加了訟費，就算是這樣小業主最多負責也不過是增加的部份而非全數訟費的八，九成那麼多，再說土審署也不應該因為沒人反對而快速處理案件導致不合乎事實，不公平，不公義的冤案。
- 5) 等至小業主付訟費還有一處是與法例漏洞有關，就是申請程序，小業主之所以反對重建，其實是因為發展商在申請時沒有提供證據證明樓宇須重建，法例指明在申請時，發展商是無須遞交任何關於樓宇結構，維修狀況等報告。這顯示法例是非常不公平，因為重建計劃是由發展商提出的，他們有責任舉證樓宇是否適合重建，而土審處就有責任檢視這些證據才接受申請。
- 6) 發展局說拍賣價平均為現用價的2倍，是否表示他們覺得2倍已經很合理，為何他們不去叫發展商克制因為強拍重建帶來的利潤，從過案得知發展商強拍的土地，樓面地價都比市價低很多，而重建樓售價都很高，利潤都是幾倍到幾十倍，況且小業主的單位銀碼細，就算以數倍去收購也不過一千幾百萬，相反發展商的基數大，往往就是數億或數十億的暴利，這叫五十步笑百步。其實拍賣價為現用價的幾多倍完全不是一個指標，較為合理的指標應該是“樓面地價”。
- 7) 拍賣價平均為現用價的2倍也不等於合理，根據法例RDV或底價必須考慮土地的發展潛力，可惜沒有“最大”二字，即是說發展商可以“最小”的發展潛力去遞寫RDV報告，而往往土審處又會接受，所以才會導致底價偏低。事實上發展商真實的發展與他們的RDV報告完全是天淵之別，發展商一定是以最大的發展潛力去發展，所謂“賺盡”，更甚他們不但止要賺盡還要“賺凸”所以才會出現“發水樓”。
- 8) 另一個原因導致底價偏低亦是與法例內容有關，法例說“發展潛力只能顧及其地段本身”，很多舊樓的建築結構是相連的但地段卻是獨立的，而這條法例卻是以地段劃分。例如希雲街，發展商收購的是整條街相連的樓宇，而先生的物業是坐落在其中一個小地段，地盤面積只有千余尺，發展潛力當然很有限，可況事實上發展商不可能只發展一個千余尺的地盤，所謂的RDV報告完全是無中生有的，但卻是法律指明的，對小業主非常不利。還有一些例子證明一個地段獨立發展是不可能的，例如有些樓宇的地段是獨立的但建築結構是與其他樓宇相連，根本不可能只拆卸要重建的部份。另外一個例子就是規劃為綜合發展區的土地是不允許獨立發展的。

九成已經好搵架，法例漏洞咋唔知，八成硬推搵住搶，官商勾結夠混帳！

莊生