

《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

致 小組委員會主席及各委員：

CB(1)1172/09-10(17)

土地審裁處是否可以為小業主把關？

1. 小業主被逼訴訟，保衛家財人之常情，被罰訟費依理不合，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。如何處理？
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. 小業主庭上要求“合作發展”，《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。
11. **2010/02/09 會議，踢爆政府官員欺騙立法局議員拍賣底價是現值價2倍！**
金國大廈之個案 LDCS 11000/2006 發展商沒有遵守《採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買少數份數業主的物業》便申請強拍令，2008年8月強拍後所得賠償較2007年12月測量師估計的市場現值還低，每呎賠償只有叁仟餘元，所以連“40餘年同齡相若舊樓”都沒法購回。現時兩位業主樓契尚在手，但物業已拆去，如何處理？

受強拍條例踐踏的金國大廈業主

王志森 王黃雅潔

聯絡人：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！
《土地(為重新發展而強制售賣)條例》——蔑視產權，違反基本法及人權法