

# 修訂本

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》小組委員會各委員：

強烈反對「先刊憲」「後審議」火箭式立法，強烈要求保障私有產業權利

我們是贊成市區更新，強烈反對土地(為重新發展而強制售賣)條例，條例是完全幫助大地產商謀暴利，剝奪私有產業權利，完全違反自由市場公平買賣原則，房協、測量師等都只是諮詢性質，幫不到忙。條例無監管，又無法援支助小業主，發展商是「以錢為本」，不擇手段，過往「九成門檻」，強拍案例有很多小業主被壓價強拍遠低於市價一倍以上，土審署無法把關保障小業主的權益，土審強拍是一條極不公平不公義條例，九成已經好搵笨，法例漏洞咋唔知，八成硬推撇住搶，官商勾結夠混帳！法律全偏幫大地產商，吃虧全是小業主，解釋法理詳情(附件一)，略舉數案例為証如下：

- A. LDCS1000/2006 案例，金國大廈 1000 多萬元海景單位，強拍為 450 萬元。
- B. LDCS1000/2000 案例，通菜街強拍不成，該大廈其後發生大火，消防搜証，質疑有人縱火，變危樓，LDCS1400/2000 案件申請危樓，強拍成功。
- C. LDCS6000/2006 案例(西摩道)及 LDCS3000/2008(重土街)發展商都是用強拍收購廉價地皮，再高價轉售。強拍條例，是幫助地產商變相炒賣土地，有違反政府旨意「重建」的精神，請問政府有何解釋呢？
- D. 地產商一貫手法高價收購樓上住宅，餘下貴重地舖壓價強拍謀暴利，LDCS5000/2007 案例，希雲街 1200 呎地舖，市值 2000 多萬，地舖營商市值高於樓上十數倍，無理只作一份業權計算，強拍 850 萬，業主不是要錢，要求保留地舖世代紮根謀生飯碗，舖換舖，遭拒絕，被逼打官司，敗訴，扣除訴訟費，實收 200 多萬元，摧毀紮根謀生養老飯碗，連根拔起，有人同情，事實證明土審署無法把關，投訴政府亦幫不到忙。

九成門檻條例，業主無權抗辯，任由發展商魚肉賠錢，在未有完善機制保障小業主權利之前，理應要即時檢討修例，強烈反對政府漠視苦主遭遇，政府無理強將九成轉為八成門檻，22.1.2010 先刊憲，後審議，1.4.2010 生效，火箭式立法，是快刀斬死餘下二成小業主，是政府無良，條例保障大地產商強搶私有產業財產，聲訴理由如下：

1. 紮根靠地舖謀生小業主，無財無知又無法援，無辜惹上拍賣官司，難敵財鴻勢大發展商，兼擁有一流大律師對抗，必然敗訴，地舖成為強拍無辜犧牲品。
2. 「八成門檻」是政府濫用法庭欺侮弱小地舖業主全無能力打官司，剝奪小業主無權維修自建權利，強逼賤價拍賣地舖小業主血汗資產轉移給大地產商發大達，是「利益輸送」「劫貧濟富」謀暴利政策，與強搶有何分別！
3. 發展商收購舊樓是賺錢，純粹是自由市場公平買賣，無理由為其他業權人意向，而濫用強拍，強逼其他業主接受放棄私有產業謀生投資保值養老飯碗，是嚴重侵犯私有產業權法，違反基本法第六條。
4. 無理由一刀切 50 年樓齡分界限不清，應該視乎樓宇安全決定，條例牽涉健康樓和地舖成為最大苦主，舖價急降，削弱地舖業主向銀行營運借貸，打擊經營生計，舊樓佔全港樓宇一半，嚴重破壞香港經濟繁榮。

5. 發展商清拆舊樓，擇肥而食，無利殘樓不會拆，有違政府加快重建旨意。
6. 強拍條例，完全保障大地產商謀暴利，發展商「以錢為本」，只要土地到手，不理市民死活，政府無權干涉，何來「以民為本」呢？條例無監管，發展商不會負責社會任何責任，仲衰過市建局和土發，究竟為何發展，為誰發展，政府本末倒置，全民皆窮，請問大地產商能否一人獨撐香港經濟繁榮嗎？
7. 大地產商濫用法庭惡法，鯨吞全港舊樓，全港舊樓各地區變成「中環地區」，大業主壟斷全港大商場天下，劃一大公司天下，有競爭，租金貴，售價高，強逼高級消費，基層市民吃不消，削弱消費，市場萎縮，民不聊生，政府要負全責。政府握殺小業主小商戶生存空間，全港再有投資地舖小業主了，有小商戶了，遺禍下一代永無小本創業投資機會了，政府蓄意摧毀民生多元化廉價經濟，百萬市民失業，加速貧富懸殊兩極化，是個極不負責任政府。
8. 日本台灣不少於三分二業主同意，是參與發展權，不是強制拍賣，請政府勿誤導市民。
9. 9.2.2010 高官回應立法會議員：地產商強拍高於市值兩倍？是說謊強屈苦主。
10. 9.2.2010 立法會議員審議條例，很多議員不滿條例未有保障小業主權利，建議業權參與，如麗星樓，樓換樓，舖換舖，是可行的，高官說條例中未有。為何九成降至八成，40年樓齡改50年，2008年可中途撤銷業主下落不明／無法聯絡的地段類別等，都可以隨時修改，為何保障小業主權利如舖換舖等，不可以修改呢？欺侮地舖業主，是全無理由的。
11. 贊成或反對條例，純粹個人私利，不可能以點票數來決定，最重要是法律公正。
12. 基於上述理由，我們強烈要求政府立即撤銷「八成門檻」政策，立即認真檢討「九成門檻」條例，等待重建策略檢討完成政策如何，再行商議。

總結，維護全港私有產業權益，不容許市建局聯手大地產商鯨吞全港市區舊樓黃金土地謀暴利，維護本土地舖民生廉價經濟可持續發展，我們贊成業權人參與市區更新發展，由政府立法協助小業主和大地產商合作自建計劃，評估厘定物業市值，多個選擇，可要錢走，或舖換舖，樓換樓，去留有得揀。可瓦解「釘王」高索價，公平公正，減少爭拗，節省公帑，照顧全面利益，可仿做麗星樓，駿發花園先例，多贏方案，減輕發展商資本，業主持有業權紙可中途轉售，搞活市場經濟（附件二），無需土審強拍條例，全民歡迎，保證加快市區重建，保障私人物業財產，皆大歡喜，是最佳辦法，使大小業主大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮，才是香港之福，祈望政府尊重私有產業權，「以民為本」，接納民意。

附件一：土審強拍是一條不公平不公義條例

附件二：麗星樓個案

K28 波鞋街關注組 湛淦樞 姚小容

17.2.2010

附件(一)

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**

- 1) 上訴庭說土審處並不是為土地進行估值，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“勾地基制”，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要支付訟費，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後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，好像是溫馨的提示，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昂的費用？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訴人增加了訟費，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) 導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，而重建後售價都很高，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”的發展潛力去選寫RDV報告，而往往土審處又會接受，所以才會有“導至底價偏低。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，而洗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。

九成已經好搵笨，法例漏洞咋唔知，八成硬推搵住搶，官商勾結夠混帳！

## 附件二

專題故事/投資睇樓王 **麗星樓個案** 2月1日(2006年) 撰文: 范海茵、鄭司棋

發展商取得九成業權再強制拍賣統一業權的個案,其中去年初置地以十七點一億元統一大坑麗星樓全部業權可算是最為矚目。

### 小業主變相賣「櫻花」

小業主若不趁拍賣前出貨,唯有接受發展商提供的重建單位及搬遷費,到底高價出貨還是等賠償較為划算,物業一日未落成,誰勝誰負仍屬未知之數。置地去年成功引用《土地(為重新發展而強制售賣)條例》統一麗星樓全部業權,近期又有多位業主成功出售換樓權益,成了變相賣「櫻花」,可算是近期地產界的熱門話題。

### 置地賠償方案面面觀

麗星樓小業主從發展商方面得到的賠償,其實亦算相當不俗,因為除了每戶可得到四十萬元搬遷費之外,每戶都能在置地於原址建成新樓後,得到與原先持有單位同層同座向及同面積的單位一個,而且更連一個車位,小業主的回報相當不錯,而且以近年區內新盤的開售呎價「萬萬聲」來說,這個置地新盤的價格前景亦非常光明,相信將來開售呎價要步同區新盤後塵亦並非難事。市場預期麗星樓重建項目最快○九年落成,並建成一個樓高五十層,設有兩座物業的屋苑。

### 出售權益穩賺

樓齡三十五年的麗星樓,由八十八伙組成,每伙均為一千一百方呎,過去一年,市場上錄得超過十宗出售權益的個案,金額介乎七百萬至八百萬元,呎價由六千三百餘至七千二百餘元不等,據悉大部分賣方都是早年買入麗星樓的小業主,所以轉售權益,帳面上都獲利豐厚。而最新一宗權益合約買賣為A座高層單位,面積一千一百方呎,成交價七百一十萬元,每方呎平均價六千四百五十五元。

美聯物業跑馬地豪宅助理營業董事劉文華分析:「目前麗星樓約有十個換樓權益放售,唯開價頗為參差,大部分叫價介乎七百五十至八百五十萬元,個別開價高逾一千萬元,問盤的主要是長綫投資者,由於這類買賣合約的條款有可能不完整,故此這種非樓契交易的買賣始終有一定風險。」

### 有逾十宗權益售出

但仍有不少人認為除非急着套現,否則小業主已經有四十萬袋袋平安,再「等多一排」,新單位價值分分鐘是出售權益的一倍半甚至是兩倍之多,所以有實力且不必為居住問題而擔憂的換樓權益持有人,待新單位到手才套現的話,賺幅會較為理想。劉文華亦指:「雖然住戶要等到○九年才有新樓住,更要面對數年住屋問題,不過用舊樓換相同面積新樓,單是折舊已經賺了,所以住戶不放售權益亦未必是損失。」

不少麗星樓換樓權益持有者,都相信手上的未來麗星樓「櫻花」會比原先的麗星樓單位明顯升價,紛紛以去年年中推售的同區新盤名門作為指標,持有麗星樓換樓權益的資深投資者黎汝遠即為一例。當時名門在短短九日售出二百五十伙,平均呎價為一萬六千元,比現時麗星樓換樓權益的成交平均呎價六千餘至七千元高出一倍半。

### 守得住或賺多啲

這批前業主早前收下發展商四十萬元的搬遷費,而現在手持一個麗星樓低層單位的換樓權益,以近期錄得的同類成交估計,相信大約價值七百萬元左右,套現大約七百餘萬至八百萬元。但將來同面積的新單位價值(以同區新盤名門去年開售平均呎價計),分分鐘逾一千五百萬元,再加上搬遷費,就算本身是用家的業主,扣除這三年在同區租住面相近的單位解決居住問題(月租約兩萬五千元,租金總數九十萬元),新單位出售後估計則可套現一千四百至一千五百萬元(見附表)。

麗星樓早在置地成功統一業權之前,已獲不少投資者垂青,率先入貨,如資深投資者黎汝遠及吳鴻美等,現在都是換樓權的持有者,兩人均打算長揸換樓權,直至換到置地新樓為止。