



致：《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會主席
陳鑑林議員

陳主席：

民建聯對強制拍賣門檻修訂的意見

民建聯是支持政府放寬五十年樓齡舊樓的強拍門檻至八成業權同意，並希望政府盡快修例，以釋放更多的舊樓進行重建。

根據現時《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，發展商或業主最少要集齊九成業權，才符合申請強制拍賣以進行重建的門檻，若修例後，當大廈只剩下一個單位未被收購，只要集合到八成業權，便可申請強制拍賣，這可避免在九成業權要求下，這些樓宇即使只有一戶拒絕，整個重建項目便會被拉倒的情況出現。

事實上，根據民建聯去年進行的民意調查結果顯示，舊區居民亦普遍支持政府這項修例：

1. 逾六成舊區居民受訪者認為目前有關門檻太高，當中逾半認為應將門檻下調至八成業權份數；
2. 超過七成受訪者認同，當大廈只剩下一個單位未被收購，只要集合到八成業權，便可申請強制拍賣。

不過，在支持放寬五十年樓齡舊樓的強拍門檻至八成業權同意下，我們要強調，政府必須保障業主與住客的權益。

為使拍賣底價更易獲居民接受，我們認為，市建局的做法值得參考，即同時聘請多間專業估價行提供估價，以確保獲得的估價公平合理，並通過具透明度的程序和機制，讓公眾明白最終的補償價格如何得出，防止發展商利用強制拍賣機制，剝削小業主利益。

為推動市區重建，重建的發展模式亦應多元化，除了經濟補償外，市建局可考慮其他補償方案，例如樓換樓方式，以供舊業主選擇。

另外，就強拍和市建局重建引申的小本經營商戶生存問題，民建聯要強調，重建的客觀效果，往往會逼走舊區的小商店，也會破壞舊區居民的社區網絡。對此，我們認為，政



府責無旁貸，必須想辦法照顧這群最受影響的持份者的利益。

同時，租客的權益也必須受到保障，當局須確保租客不會被無理迫遷，同時應協助合資格租客，盡早入住公營房屋。

為免舊樓重新發展可能出現的屏風樓問題，當局須加快修訂分區計劃大綱圖的高度及發展密度限制，使重建的屏風效應減至最少，並與各界研究在審批強制拍賣項目程序中，加入考慮交通、環境、保育等因素的可行性。

民建聯

2010年2月19日