

致：涂謹申議員及小組委員會各議員

有關小組委員會之討論

我是估價從業員，在星期四小組委員會會議上，有議員提及某些舊樓地鋪價值佔整幢大廈 60%至 70%，例如一梯兩伙，樓上共 10 伙，樓下兩個地鋪，議員擔心若降低強制售賣門檻至八成，發展商只要收購了樓上 10 伙，便可利用條例“強拍”兩個地鋪，憂慮地鋪之業主不能得到合理保障，若議員們理解現“收購”及“強拍”之真實情況，便不會有此憂慮，試舉最近一個收購實例 -

發展商：保溢有限公司

地點：登龍街 12 號-14 號，一梯兩伙，樓上共 10 伙，樓下兩個地鋪

收購價：10 個樓上單位大約每個 \$4,000,000.00；兩個地鋪各 700 呎

賣價是 \$50,000,000.00/\$70,000,000.00

以上資料可在田土廳查閱，當時地鋪每個市值大約 \$28,000,000.00。

若要進行“強拍”，土地審裁處會用雙梯之合併價值去評估地鋪。現行之制度有土地審裁處把關，會根據地點、租值及潛在之升值去估價，以我所知，土地審裁處也會估計上述地鋪值 \$50,000,000.00 至 \$55,000,000.00。從上述之例子，閣下不用擔心並應信賴及尊重現行之機制。

現時香港一般成功收購之項目皆是買賣雙方協商，發展商的時間就是金錢，除非遇上不能接受之過高叫價，迫不得以才會申請“強拍”，許多收購都因地鋪叫價太高而失敗。我覺得降低門檻是推動市區重建、市民就業之最好方法，為了香港之長遠利益，請慎重考慮本人之意見。

Marcus Wong

2009 年 3 月 5 日