

各位議員，

發展局局長林鄭月娥促請議員信任政府，修例是爲了改善市民生活環境，但每次所提出的數據均祇是有利於發展商。

*林鄭承諾將來會考慮修訂強拍條例，確保土地審裁處在處理強拍申請時會一併考慮樓齡和維修狀況。*

完全是廢話，當門檻降低至八成時，大前題是私樓樓齡要五十年，工廈樓齡要三十年，根本要考慮的祇是剩下維修狀況的「經濟效益」，而最重要的樓宇失修問題反而無關，又不要涉及配合分區計劃大綱圖以達致較佳的城市規劃，凡此種種怎能相信是爲了公眾利益，爲了小業主，而不是爲了對發展商利益輸送呢？

最氣憤：局方辯解五十樓齡私樓不能與分區計劃大綱圖相提並論，但另一邊廂卻指明三十樓齡工廈是要坐落在各區分區計劃大綱圖內的非工業區，真是官字兩個口，叫人如何信任政府？

*發展局副秘書長袁民忠指，條例提供公平合理的機制，保障所有地段上份數擁有人之利益，「在法例下無區分邊個利益較大或較小，而是要平衡保障，提供公平機制去進行及批准申請。」*

局方經常用土地審裁處作擋箭牌，並推崇是爲了小業主把關，加上公開拍賣，構成了公平合理的機制，但實際上審裁處在審批申請時，根本與法院的日常的訴訟無異，簡單說是財力比拼的訴訟，而事實上在過往的強拍案例中，從來未有弱勢(財力薄弱)一方獲勝，局方謂其中有一次發展商敗訴，便借口審裁處公平合理地處理，卻不分析個中原因，原來這次發展商敗訴是因爲小業主是麻雀館老闆有足夠財力，相反發展商是蚊型發展商又未做足功課才會敗訴。總結而言，在法例下明顯區分財雄勢大者利益較大。局方還一直迴避訴訟是可以令小業主傾家蕩產的事實。

再者土地審裁處之審批，雖有測量師擔任審裁員，但審批的重點是在於維修狀況，而最重要的結構工程師之類的專家反而缺乏，難道審裁處會自發找結構工程師爲小業主證明結構安全，而有案例顯示若有專家文件作證，但由於無專家親自出庭作證，也會視作證據不足，足以證明普通小市民是無資格進行訴訟，更不要欺騙小業主可以自辯不委任律師，何來有公平合理？

公開拍賣表面上是公平競爭，但事實20個拍賣個案有18個均是底價成交，林鄭祇表示：過去20宗強拍的案例，成交價是樓價的2.5倍。卻不回應為何強拍底價成交總比政府拍賣土地成交價為低。近期25/02/2010又一次是強拍底價成交，北角繼園里地價竟然祇得每呎3,500元，但在前幾天22/02/2010將軍澳的拍賣，地價竟是每呎4628元，頓成強烈對比，林鄭為何不直接解釋此等現象？反而輕描淡寫地說所有地段上份數擁有人均可以競投，卻不解釋競投拍賣的入場費要現金一千萬，而成功投得者需要短期內支付餘額，根本條例就是傾斜有錢人的機制，何來有公平？

最難令人信服的是修例是爲了改善市民生活環境，而其實最受惠的祇是發展商，他們既可擇肥而噬，又可免責處理安置前租戶，又可以先選擇無須受分區計劃大綱圖限制區域，發展商盡享漁人之利，而由於缺乏城市規劃，反而導致周邊環境轉差，各種設施配套又未能配合，加上各類物價也因著重建物業價格上升而上揚，結果市民生活環境質素反而變得更差。

*局方稱暫未有設立調解機制的時間表，在適當時會向立法會匯報，但總括而言無意撤回有關修訂。*

局方故意拖延設立調解機制，分明是置小業主於最不利的狀態下，許多小業主在不知情下，本來以爲發展商要收購到九成才強制拍賣，估計還有時間及議價的空間，但發展商在公告發出時便可單方面中止一切議價，等到4月1日便入紙申請強拍，亦等於入稟告小業主阻礙重建，便可從中賤賣小業主產業；若局方聲稱有足夠時間諮詢，爲什麼會不夠時間先設立調解機制後才公告降低門檻？局方在毫無理據下亦坦然而言無意撤回有關修訂，根本明白有功能組別撐腰，利益互相輸送，怎能說服修例是爲市民？

盼望議員們能監察局長修例的宗旨是要以人爲本，不要偏幫發展商，並祝願立法會能早日得見政通人和。

吳彥強

關注城市規劃社區大聯盟發言人