

CB(1)787/10-11(04)

致立法會發展事務委員會劉秀成主席暨各位議員：

銀紙貶值無保障 物業保障最安心 原區安置舖換舖 還我真正樓換樓

收到市區重建策略檢討擬稿，浪費二年寶貴時間，妄顧私有產業權利，全是發展局的原意，全無新意，政府愛聽局外人意見作為定案，不聽市民長期高叫強烈訴求，原區安置真正樓換樓，舖換舖，保障私有產業權利，遺憾的是政府仍堅持「以錢為本」的方針，扭曲市民訴求，只做假象樓換樓，私利不做舖換舖。有違反重建策略「以人為本」的精神，只有真正舖換舖，才可保持社區多元化廉價經濟網絡可持續發展，使大小業主大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮，舖換舖必需做到的，今天政府叫我們來表達意見，祈望今次是真諮詢，接納民意，重建擬稿，不要令市民失望，建議如下：

1. 有設立投訴監管機構。資料簡單不全，漏洞百出，大失信心。
2. 16 條 (c). 市建局擔當促進者角式，有改進，無理收取酬金，政府欲想加快市區更新，政府有責任免費協助小業主重建。
3. 27 條. 政府仍以賺錢為宗旨，不許原區安置，造成假樓換樓的假象。
4. 28 條. 立法要一視同仁，有樓換樓，無理有舖換舖，叫人購買重建後的市價新舖，原業主世代靠此地舖謀生，強逼賤賣地舖，謀生飯碗，賠錢不足，買不回原區地舖，銀紙貶值，臨老喪失飯碗，連根拔起，苦不堪言，重建後盈利暴增，是從市民奉送高空發展權和舊樓黃金土地賺來的，政府無理要賺到盡，不許舖換舖，趕絕生計政策「本末倒置」，政府與民爭利，何來「以人為先」呢？對地舖業主是非常不公平的。樓上遷居容易，世代靠原區地舖經營謀生養老飯碗，地舖搬遷極難，地舖小業主要求原區安置舖換舖給還謀生飯碗是合情合理的。

- 一、 說到底，政府「以錢為本」，市建局自負盈虧，官商勾結牟取暴利有關，事實證明，名鑄為例，當年以 2000 多元實用呎價收購，現以 37000 元建築面積呎價天價出售，灣仔 Queen's Cube 3000 多元實用呎價收購，以 15000 多元發水樓呎價出售，「一本萬利」哄動全城，市建局忘記了本身是公營機構，不應以賺錢為目的，暴利遮蔽高官雙眼，視社會責任如廢物，今年暴利暴升 69 億慶功，頒發大紫荊勳章，暴利是從市民舊樓土地變黃金賺來的，有龐大暴利，為何做不到原區安置樓換樓舖換舖呢？為何原業主享不到重建後的經濟繁榮成果呢？為何原業主無權自建呢？高官有沒有站在原業主這邊想想，強逼賤賣私產喪失畢生心血成果化為烏有痛苦的感受呢？何來「以民為本」呢？
- 二、 百年建屋，政府要十年徹底清拆，妄顧私有產業權利，惡法給市建局和大地產商強拍，鯨吞全港舊樓黃金土地，徹底改變全港故有民生社會體系，變成「中環地區」大業主壟斷全港高級大商場天下，劃一大公司天下，有競爭，高級消費，基層小市民，吃力不消，民不聊生，政府政策「本末

倒置」，蓄意扼殺地舖中產小業主小商戶生存空間，全港再有投資中產地舖小業主小商戶了，遺禍下一代永無小本創業投資機會了，政府蓄意摧毀本土故有民生多元化廉價經濟，百萬市民失業，加速貧富懸殊兩極化，激發民憤仇富不和諧，消滅中產，全民皆窮，削弱市場消費，大地產商能否一人獨撐香港經濟繁榮嗎？後果嚴重，影響極度深遠，「地產霸權」一書，有深遠啓示。溫總理說財富落一小數人手裏，對社會是不公平，也是不穩定的。

- 三、 中國有物權法保障全民私有產業權利，台北和東京是由原區小業主組成發展重建，照顧全面利益，麗星樓和駿發花園有樓換樓先例，為何政府不考慮這多贏方案，保障私有產業權利呢？

物業是市民經濟最大的資產，有的是祖業遺下來的，有的是親友贈送紀念物，尤其是一生人艱苦經營，成功養活幾代的地舖，陪伴成長，服務街坊，朝夕相見，產生了深厚感情，自力更新，安享晚年，是人生最大安慰的事，問題是，不是危樓，政府無理濫用重建強拍惡法，強逼賤賣畢生心血成果，去供給市建局或大地產商牟暴利，賠錢不足，買不回原區物業，錢放在銀行，政府不擔保，零利息，銀紙貶值，見財化水了，臨老無辜被逼遷離故居，無能力從頭做起，強逼買回貴價物業，籌錢分期供款，苦不堪然，我們不是反對重建，而是反對政策嚴重剝奪小業主私有產業權利，摧毀市民生計，市民不賣，不是貪錢「釘子戶」，主要是要求舖換舖，樓換樓，可補回建築費，務求保留安居謀生飯碗。

總結重建或強拍政策是「以錢為本」，嚴重剝奪私有產業權利，是有徹底修訂的必要，維護保障私有產業權利，維護本土地區民生多元化廉價經濟可持續發展，政府欲加快市區更新，我們建議市建局放棄「以錢為本」與民爭利的方針，要承擔社會的責任，將市建局成為屋宇署屬下機構，免費協助原業主自建或免費協助小業主與大地產商合作共同參與發展，立法合作條件，厘訂物業市值，多個選擇，可要錢走，或樓換樓，舖換舖，呎換呎，補回市值差價，去留有得揀，可瓦解「釘子戶」高索償死結，節省公帑，照顧全面利益，保證可加快市區更新，保障私人財產，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利「以民為本」，接納民意為民造福。

市民 姚小容

2010年12月8日