

陳錦文 太平紳士 銅紫荊星章

社會服務

CKAN KAM MAN BBS JP

黃大仙區議會主席 (1991 - 1999)

66 G/F WAN FUNG ST FUNG WONG VILLAGE KLN

房委會租住房屋小組委員會主席 (1995 - 1999)

TEL :

FAX : 27263215

安老事務委員會委員(1997 - 1999)

致：立法會全體議員

我較早時曾就《土地〔為重新發展而強制售賣〕條例》的修訂建議致函房屋及規劃地政局長，獲悉該局將會在本立法年度提交有關修訂的法例予立法會審議和通過。

我們現時以親身的體驗致函立法會全體議員，期望立法會能接受政府提出的修訂建議，我們的個案具體情況描述如下：

★蒲崗里整合業權招標的樓宇包括：(1)蒲崗樓、(2)獅子樓、(3)彩雲樓、(4)翠明樓

★同意及已簽署【聲明】和【委托地產代理書】佔業權的百分比如下----

(1)蒲崗樓 92.41%、(2)獅子樓 95%、(3)彩雲樓 86.55%、(4)翠明樓 83%

在整合業權的過程中，根據我們已整合的業權份數，百分之八十以上的業主均接受樓宇售價而整合業權招標，沒有參加整合業權的業主當然有不同的原因。我們招標工作小組發覺最大的困難是有個別業主趁機要求取得高於大多數業主同意的售價，這些要求取得超等利益的個別業主，其實是為了自己的超級利益，不顧其他大多數業主及社會整體利益，立法會若然不盡快通過《土地〔為重新發展而強制售賣〕條例》的修訂建議，只會助長那些貪得無厭的歪風。政府提出降低收樓門檻的建議，是針對過往舊樓業主渴望重建及改善居住環境所遇到的實際困難而修訂法例。現行法例賦予的現有機制，即行政長官會同行政會議可藉憲報公告指明某些類別的地段可採用擁有不少於 80%的不分割分數，便可申請強制拍賣，而有關的刊憲屬於附屬法例。其實政府提出的〔修訂〕，只是將有關刊憲的“某些類別的地段”透過修訂附屬法例作出清晰的規範。

我們懇請各位議員考慮我們下列的意見：

(一)不存在強奪私有財產

整合業權的業主都是同意議決的招標售價和安排，才簽署有關文件，既然逾80%的業主均自發地整合業權和統一價格出售物業，就不涉及被強奪私有財產。況且收購價格是否合理，最終仍會經土地審裁處審議裁決，政府及法院會為居民把守最後一關。請立法會議員可以釋除疑慮，支持《土地〔為重新發展而強制售賣〕條例》的修訂建議。

(二)有利社會整體利益，增加就業機會

政府應積極鼓勵私人發展商參與舊樓重建計劃和予以配合，若然單靠市區重建局進行舊區重建，恐怕難以配合社會進展的步伐。以官塘區為例，再過三十年，官塘區的舊區重建也不可能完成。因此，政府若然透過地區民政事務處提供指導和協助業主自行整合業權招標，肯定會得到市民的鼎力支持。舊樓業主現時很擔憂需要支付巨額的驗樓和維修費用，而維修後的居住環境又沒有根本的改善。況且舊樓沒有設置升降機，而舊樓業主大多數是年邁長者，年邁業主上落高層單位非常吃力，若有行動不便者，更增加了家人在照顧上的困難。舊樓的維修費用與年俱增，業主無法負擔鉅額維修費用，導致樓宇殘破不堪，業主的生命安全受到威脅，樓價也逐年下跌，因此，只有政府協助業主整合業權招標，鼓勵私人發展商參與重建舊區，舊樓業主才能有機會改善居住環境。特區政府應該急市民所急，想市民所想。

(三)改善行政安排，增加舊樓重建補地價透明度，加快審批有關重建申請事宜

政府在舊樓業主整合業權後招標出售時，根據現時的行政安排是不足夠的。政府規定舊樓業主不能在招標前預先知道補地價金額，只能“有待完成整個售賣過程後，才能按需要處理發展、修改地契和補地價事宜”。但是，政府卻可以在一些特定的發展項目預設和商討補地價金額，(例如屯門站上蓋)，這樣的安排相比舊樓業主同樣要求預知補地價金額，明顯是雙重標準，是一個非常不公平的安排。

在發展商收購舊樓重建的事項上，一直妨礙舊樓重建吸引力的另一重要原因，就是政府審批時間太長和補地價金額透明度不高。政府在處理補地價事宜上沒有提供方便和予市民大眾增加透明度。發展商若透過投地發展或競投類似地鐵上蓋發展，發展商較容易預計發展的成本資金。相反，若收購舊樓或競投整合業權的舊樓重新發展，面對的不明朗因素便間接增加了發展商的成本，也影響了發展商收購舊樓的積極性和出價標準。我們懇切要求政府**改善行政安排，增加舊樓重建補地價的透明度，加快審批有關重建申請事宜。**

蒲崗里四棟物業整合業權的工作，我們招標工作小組經過八個月的努力，仍然有兩棟物業未能整合 90%的業權，這可以體會到個中出現的困難不易解決，因此我們唯一寄望各位尊敬的立法會議員能體察民情，支持《土地〔為重新發展而強制售賣〕條例》的修訂建議，有關修訂能早日通過。我們在此致萬二分感謝！

蒲崗里物業招標工作小組主席陳錦文敬上

二零零六年九月 日