

團體：雍景臺業主委員會

致立法會發展事務委員會主席及各委員

議題：

促進私人參與土地重新發展的建議 – 政府擬降低強制拍賣門檻要求，由過往需擁有九成物業擁有權才可申請強制拍賣，降至八成物業擁有權便可申請。

我們，雍景臺業主委員會，反對將拍賣門檻降低到 80%，我們想提出以下幾點：

1. 社區重建的目的是改善市民的居住環境和生活條件，但是「改善生活」不可以只是衡量一個單位或是一座大廈的好壞，而是要評估個別重建項目對整個社區是不是有好的影響。譬如說，重建會不會構成環境污染，空氣污染，交通擠塞等問題。
2. 在 2008 年 1 月 22 日發展事務委員會會議紀要提到由田北俊議員提問，如果門檻降低，可能符合規定的樓宇數目會增加幾多。發展局常任秘書長的答覆是政府「無從估計」。「無從估計」即是不知道。既然是不知道，那就是說政府根本不知道降低門檻之後，這議案會對社區的環境、交通造成什麼影響。這是最基本的評估。但是政府都沒有做。換句話說，政府根本沒有實際的理據和數據去證明有降低門檻的需要。這條議案對市民的生活、財產會造成巨大的影響，政府怎可能在沒有數據的支持下，憑感覺認為應該要降低門檻！
3. 城規會正在制定新的 OZP。這新的 OZP 會設立樓宇高度限制。為什麼不可以等城規會定立了新的 OZP，才研究是不是需要降低門檻？因為這樣做我們最少可以確保重建出來的樓宇會符合城規會的規定，從而減低興建屏風樓的風險。
4. 我們明白到地產發展商，一些與地產業務相關的團體，例如：測量師學會，房地產建築業協進會，及某些市民會支持政府的建議。同樣在 2008 年 1 月 22 日發展事務委員會會議紀要提到陳鑑林議員促請政府盡快實施建議，因為這樣可以幫某些地區的市民的物業大幅升值。作為議員，陳先生的看法可以有偏差，而且是經常有偏差，但是作為政府就不可以有偏差。政府的工作是要平衡各方面的利益，而不是去幫地產商快點賺多點錢，或是幫某些市民的物業升值。

政府要做的是要顧及整個社會大眾的利益。把門檻降到八成可能會造成污染和交通擠塞等問題，而環境污染、空氣污染最終會影響市民的健康。

在一個公平的社會，政府不可能亦不可以犧牲某一部分市民的利益或整個社會的利益去促成加快重建從而令到某些物業升值又或者令到地產發展商獲得利益。

5. 事實是，就算門檻沒有降低，依然可以達到重建的目的，發展商依然可以收購足夠的業權。譬如說，太古地產依據現行的法例，收購了鰂魚涌一帶的工廠大廈重建、收購了西半山衛城里的舊樓重建等等。

以上幾點是我們在 2008 年 3 月 6 日發展事務委員會特別會議發表的意見。我們想補充以下兩點：

- a) 在會議上，有某些團體提到，依據現行的法例，要 100 年時間才能完成所有重建。首先，我們非常質疑這「100 年」的可信性，因為提出這論點的團體，並沒有說明這「100 年」是如何推算出來。

第二，將門檻由 90% 降到 80%，只是降低 10%。假若這「100 年」的推算是對的(我們要重申是「假若」)，降低 10% 的門檻，按比例推算是將 100 年降到 90 年。如果說 100 年是一個長時間，是不能接受，那 90 年只是跟 100 年相差 10 年，就可以接受嗎？如果 90 年是不能接受的，那政府是不是要將門檻再降低。要降到 70%，60%，50% 嗎？究竟要降到那個百分比才算合適，才可以停？

我們想說的是，在沒有客觀的準則和理據下去提議降低門檻，政府可隨意調低門檻的要求，而這種做法是形同剝奪私有產權。

- b) 我們認為如果政府、地產發展商及其相關團體是真心為了社區才重建而不是為了利益輸送、經濟誘因才重建，那麼為什麼不規定重建出來的樓宇的高度不能超出原有的高度，即是說假若原本的樓宇是二十層高的，那重建後的樓宇亦不能高過二十層。

明顯地，政府和地產發展商及其相關團體並不會願意這樣做，因為對他們來說重建的真正目的並不是要改善環境，而是為了經濟效益。

政府不斷在提倡和諧社會，我們希望政府明白社會永遠不會和諧，若政府在制定一些政策或提交某些議案是建基在照顧某些財團的利益從而傷害市民的利益。將強制拍賣的門檻降低至 80% 正正有這個效果。

我們希望政府明白改善環境污染、改善交通擠塞是一種長線投資，建立和諧社會是需要一點一滴長時間去建立。我們希望政府不要這麼短視，為了討好大財團或某些政團而去犧牲香港政府建立「和諧社會」的理念，而去犧牲香港社會的長遠利益。