

陳錦文 太平紳士 銅紫荊星章

社會服務

CHAN 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 : 94280409 FAX : 27263215 Email : ckm613@gmail.com

安老事務委員會委員(1997 - 1999)

致：立法會

發展事務委員會

敬啟者：

我們非常高興貴會安排一次會議，聽取市民對“促進私人參與土地重新發展的建議”的意見，我們將會出席該次會議，以下是我們提出的書面意見：

前言

自從 2006 年政府發出諮詢文件『根據《土地〔為重新發展而強制售賣〕條例》就強制售賣指明類別地段，調低所須不分割份數的申請門檻的建議』〔下稱《條例》〕，我們曾經以“蒲崗里物業招標工作小組”致函全體立法會議員、發展局(前房屋及規劃環境地政局)、特首曾蔭權先生和全體行政局議員，提出我們對該《條例》修訂建議的意見。我們支持修訂建議和要求盡快立法，兩年後的今天，《條例》終於提交立法會，但我們的小組卻因為未能整合 90%的業權而“招標”失敗，小組現已解散。我們今天只能以“蒲崗樓業主立案法團”的名義提出意見。

意見

意見(一)：我們支持“透過憲報公告訂明以下兩類地段可採用不少於 80%的較低申請門檻：

- (1) 地段上只剩餘一個單位未能收購；或
- (2) 地段上所有樓宇的樓齡均達 40 年或以上。

意見(二)：取消「齡期或維修狀況」列為考慮因素，真正促進私人參與土地重新發展。

我們認為當大多數的業主已整合了法例規定的收樓門檻，這表示將有關地盆重建已是符合絕大多數的利益。土地審裁處在考慮強制售賣土地命令的申請，批准與否的判斷準則應只有一個，就是剩餘的業主是否獲得合理的收購價。市區重建局訂的收購價是以同區七年樓齡為標準，私人發展商以高於市區重建局的價格收購重建，最終卻因為土地審裁處以「齡期或維修狀況」反對發展商的申請，這是違反促進私人參與土地重新發展的建議。上述行爲，給我們的印象是只許州官放火，不許百姓點燈。而且破壞了大多數業主依法行使的權利。請問「齡期或維修狀況」與業主的權益怎能扯上關係？土地審裁處以「齡期或維修狀況」否決發展商的申請，不但打擊了私人參與土地重新發展的積極性，而且粉碎了 80%、90% 業主改善居住環境的機會。也間接鼓勵一小撮人有機會挾持公眾利益，謀取個人私利。

爲此，我們建議立法會議員取消「齡期或維修狀況」列為考慮因素，真正促進私人參與土地重新發展。將判斷準則定為收購金額不少於市區重建局訂的收購價。

蒲崗樓業主立案法團

陳錦文_____謹上

2008 年 2 月 28 日