

尊貴議員親啟：

給議員及決策者公開信

將強制售樓門檻降低至 8 成的提議是提供業界欺詐小業主，攫取極大利益的提議，為何官員還不羞恥，輸送利益，投訴及反對理由如下：

1) 現時很多業主聯合為重建出售

現 9 成條例下已有很多業主聯合為重建出售，為何大幅再降低門檻至 8 成?? 個人產業出售與否，是自主的事，市場會自動自發聯合出售或調節，樓宇是個人重要私產，政府不能盲目用小數服從多數的投票方式倡議強制出售私產，強搶私產，行為，理念甚是不對! 放寬強制售樓門檻降低至 8 成，做成只有高價值而無迫切需要重見的樓宇被不合理收購，小業主失去保留高增值業權的願望。

2) 健康舊樓重建無逼切性

健康的唐樓，可保持市區低密度的環境，翻新後是美麗的遺產，吸引遊客，無逼切性重建，倡議加強保養已足夠，因此不要設例針對它們。為什麼要被迫重建? 理由是業權份數少，此等樓宇所擁的地價很高，便成業界力爭的獵物，為利益而強搶他們的私產。

3) 落釘者也是收購者及本港商住地段 40 年後變成地產界串通謀利的肥肉

舊樓業主多不懂計算樓面地價，只有業界人士知此等計算，落釘後(其他單位不能聯合出售)便能迫使其他業主必需賣單位給他們，賊叫捉賊，壓低售價，低價收購而高價售樓，小市民財富不合理地流失，若遇有見識或知價的不願者(所佔比例甚少)也不給於應得價值，就用強制售樓方法，最終見識或知價的不願者因乏財力，也不能獲得公平價值。例如：5000 尺地段，10 倍地積比，可發展五萬尺樓面面積，按中西區樓面尺價 6000 元計已達 3 億，上蓋祇有 10 個單位的大廈或唐樓，每單位可攤分市值 3 千萬元。而收購者可能出價按舊樓價值 6 百萬，因舊樓業主多不懂計算樓面地價而接受，最終見識或知價的不願者，恐慌下被迫拍賣，現例下也不能獲得公平價值(小業主無力競投)。很多時，樓宇所應攤分的地價價值，會數倍於現樓價值，又怎能以同等面積的樓宇交換? 地產界(包括測計師)常有合作發展，也曾聯合不投政府地的先例。若強制售樓降低門檻至 8 成，小業主的凝聚力將大幅降低，恐慌下更會失去議價能力，故此多不能爭取攤分樓面地價價值。40 年後，若按提議，本港商住地段變成地產界合作發展下的肥肉，是實上本港物業也受小數有規模發展商操縱下，互相分肥，會發生做市勾當，欺詐，串通，互不競投等，談什麼私人地拍賣會公平進行? 例如：英皇地產英輝台強制拍賣，只按底價 6000 餘元 樓面地價售出，不久可以已超過 9000 餘元轉售，證明測計師(串通收購者)估價作假，小業主損失極大，而有苦無處訴，此等收購不同於市區重見局有公眾利益成份，是否違反基本法下的保障私人財產? 政府如何保障小業主利益? 政府賣地也大受影響。

4) 原則性錯誤的提議

既然是違反個人意願，也沒有足夠保障私產的條例，相信是官員只求滿足部分既得者利益的提議，非尊重私有財產擁有自主權的東西，是原則性錯誤的提議，影響甚大(2047 年後，所有商住樓宇均受影響)。不但不能降低，反而需要修正現(545) 9 成條例—例如：1) 小業主也應有權參加發展項目的權利 2) 在拍賣所得的分配上，只按每單位現狀的價值攤分也不合理的，既然是重建發展，該以樓價或地價的價值取其高者作為分配原則 3) 請問若法官沒有足夠對地價或樓宇的認知下，如何保證公平，政府不能只靠審裁署去處理此等事項?? 若收購者願意公平收購，根本 9 成條例(並不公平)已輸送利益，因市場上沒有到價不賣的小業主，只有無恥收購者，官員，草率作此提議，欺詐小業主，離職轉投地產界，是嚴重失職的表現，需受指責，落台。請尊貴議員明察幫忙! 熱心人士!