

意見書

有關

政府意欲改動《土地（為重新發展而強制售賣）條例》降低指明地段類別的強制售土地申請門檻之八成之建議

對於政府指因為要「加快重建速度，改善環境」而意欲放寬申請強制售賣土地的條件，促進私人參與重建，本人甚表不認同。

本人認為此舉對不想走的街坊而言，故然是有強迫變賣私產之嫌；但對於希望賣樓以改善生活的街坊而言，更加不見得有利。如果政府意圖說服希望賣樓而改善生活的朋友，這次條例變更對他們有利的話，恐怕將來會避不了「欺騙公眾」的罪名。而現在的建議，根據發展局提供的數據，會涉及9000幢樓宇，受影響的市民將不計其數。

以下本人會就三個範疇說明論點，希望各位立會議員及政府官員可以慎重考慮：

甲) 關於想賣樓套現以改善生活的街坊：

一) 政府的建議不會幫助到想賣樓的街坊

1) 現行地產商做市情況嚴重：

現在有許多大地產商收地重建的方式，並非開宗明義向街坊闡明是為重建而收地，而是透過無數子公司，以公眾不知情的方式，逐步地在某個地區收樓。如此，這些子公司的收購價是「樓價」，而非實質的「收地重新發展價」。如此類推，大地產商申請強制拍賣的門檻降低後，這些子公司會出的價就更低，而無論想不想搬走的街坊，在考慮賣樓時，都不知道其實自己是在售賣「土地發展權」，而可能以低價賣樓。而似乎，地產商這種開子公司的做法，是合法的，無法監管的。

2) 想賣樓的街坊沒有公平的交易條件可以與大地產商交易：

以1)的情況，我們可以想像得到，不單止大家都可能不知道自己被收購是為了重建發展，更嚴重的是，大家都不知道自己所屬的地段，到底已被收了幾多成。由於大部份小市民都十分懼怕上法庭，亦沒有那麼多時間、精力和金錢與大地產商對簿公堂，更可能不想自己的物業被拍賣。如果不幸輸官司的話，堂費和律師費還要用小業主支付。在申請強制拍賣的的門檻降低後，地段內的業權人就更容易跌入最後兩成業權之中。於是，即使知道自己是在被地產商進行重建收購，也因不知收購情況而人心惶惶，在懼怕自己成為最後被強制拍賣的業權的情況下，可能會以高速的低價賣樓，這樣無形就是降低了物業的價格。

3) 無保證涉事街坊明白收購事宜，對區內弱勢街坊不利

私人收購沒有公眾義務，也未必有社會機構介入，亦沒有公眾監察，於是，沒有任何機制保護地段內街坊的知情權（對自己的權利、強制拍賣的程序、土審的程序等），對區內弱勢街坊，如老人家等，極為不利。

二) 建議想賣樓的街坊有權「業權參與發展」

本人認為，由於業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤更是非常可觀。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇。亦即是，現有的業權人如希望套現去改善生活，公平交易的方法，應該可以包括「賣斷」業權，以及「業權參與發展」兩種方法，才是對想套現來改善生活的街坊更公平的做法。

乙) 對於不想套現，只想留在自己單位的街坊

一) 對小業權不尊重和迫害的效果

一個地段內，不肯被收購的街坊，只有兩種，一種就是投機公司，另一種就是不想搬走的街坊，需要社區網絡的街坊。我們現在只集中討論不想搬走，不想套現和需要社區網絡的街坊，他們會因這個強制拍賣土地門檻降低而面對的問題：

1) 香港的小業主個個都用血汗錢供樓，每個人的業權都應該要受到法例和社會的尊重，今次政府的提議，是一個原則性錯誤的建議，更會分化想搬和不想搬的街坊。

2) 發展商現在已正用分化手段迫逼不想搬的街坊：

現在發展商收地會用一種方法，就是與想賣的街坊簽一個買樓合約，但合約中指明，若地產商收購到某一百分比，才會真正以該價錢與該街坊買樓，於是就對不想搬走的街坊造成群眾壓力，讓他們生活在一個不友善的社區環境中。

二) 建議不想套現不想搬走的街坊可以選擇「樓換樓」的方式

其實，如果該等街坊只是不想搬，政府可以要求發展商向此類街坊提供「樓換樓」方案，那就一舉兩得：既可改善該等街坊生活環境，又可以更容易說服該等街坊接受發展商的重建建議，亦可以平衡想賣樓套現的街坊要求。

丙) 對社會整體而言：

一) 業權參與發展——財富公平分配

在香港，土地是最大的生財資源，然而卻掌握在少數人手中，其所造成的貧富懸殊已清晰可見。而如上所言，由於小業權人不是「賣舊樓」，而是賣「土地發展權」給發展商，而發展商日後發展的利潤很可觀。「業權參與發展」，令到小業權可以分享到發展的利潤，而不是大發展商獨吞這些利潤，而造成富者越富的現象。為了令到社會上的財富公平分配，本人認為政府應該認真要求發展商向業權人提供「業權參與發展」的選擇，令到小業權可以分享到自己的物業發展的利潤。

二) 規劃與環境問題

私人發展商是為謀取利益，對於與公眾有關的規劃和環境問題，未必關注，就算城規會，也無力監管發展商履行規劃中有關公眾利益的部份。同時，發展商收購更容易，結果恐怕屏風樓、市區的空氣和交通問題會更嚴重。這樣，亦更進一步削弱無權勢的市民對城市規

劃的參與可能性。

三) 改善重建效率和質素的方法

本人認為，市區重建涉及公眾利益，應由一受到公眾監管的政府部門或公營機構執行，並有足夠的公眾參與。過往市區重建局和房屋協會進行的推土式重建多受垢病，而現時政府和發展局應該做的方向，應是鞭策市建局和房協履行重建應有的目標，而不應由政府立法協助私人發展商去收樓，將小業權的血汗結晶，推到一個資訊與資本皆不公平的交易環境中。

麥海珊
教育界