

致立法會發展事務委員會議員：

2007 年 11 月 26 日

市場有競爭才有進步 期望行政長官澄清市建局引例收地的權限 讓市場重回正軌

### 嘉咸街業主合作發展計劃立場陳述

「嘉咸街社區建設有限公司」於今年十月中提出的「一呎換一呎」「樓換樓」、「舖換舖」計劃，是基於相信市場有競爭才進步，對於市建局於計劃公布後的進取回應行動，令嘉咸街項目部分居民得到較合理的賠償，亦說明競爭的可貴。當然，市建局的重建方案往往缺乏無形的「社會及文化規劃」應有責任及遠見，令嘉咸街市集約七十間受直接影響的商戶及檔戶，大約二百人要被迫面對失業的憂慮，這種只顧單一項目的「財政盈利規劃」及「硬件規劃」，實非社會之福。

由於市建局獨大，過去已令太多重建項目內的居民蒙受不能逆轉的損失，所以我們更相信，市建局絕不應憑藉最終能引用《收回土地條例》的「尚方寶劍」來對業主及市場投資者製造不必要的心理恐慌，因而壟斷市場。這亦是「過猶不及」的道理。

「嘉咸街業主合作發展計劃」是始於大約兩成業主，於項目開始前曾商討希望留在原區居住及經營，該計劃的召集人鍾楚豪先生過去亦清楚向市建局職員表達希望能參與合作發展，這亦是法例容許的做法，只是市建局一直沒有回應。所以我們相信，在嘉咸街這個發展潛力較能吸引投資者注資的項目中，試行提出一個由業主自發並自行融資的合作發展計劃，讓希望「樓換樓」、「舖換舖」的業主可以留下，亦讓希望收回現金賠償的業主有更佳的賠償額及不必要的審查滋擾，是最理想的時機。

不過，市建局成立六年來一直沒有善用機會及時間去研究「業主參與計劃」的細節安排，以建立一套合理的機制，讓業主有真正選擇，這是市建局未盡應有的責任。相反，市建局本來只屬市場上其中一個買家，卻持著有最終能引用《收回土地條例》的「尚方寶劍」收地，對市場構成心理阻嚇，致力壟斷市場，為自己的發展項目營造無競爭的不公平環境，做法亦有違法例及該機構成立的原意及宗旨。

以公帑「壟斷市場」、「與民爭利」，甚至「剝奪業主不必要放棄的私有產權」，實非香港社會一直共信共守的價值觀。

再者，市建局非但沒為有意參與合作發展的業主提供協助及機會，在「嘉咸街業主合作發展計劃」公布之日，市建局「消息人士」更高調向所有傳媒廣泛發放消息，稱聲「該局持有結志街 27 號 A 全幢物業，令本計劃無法取得百分百業權，業主能夠自行重建機

**會接近零**」，以公關手段打擊小業主的創見，凸顯「官民搶價」的懸殊地位，影響投資者信心，手法及態度實有待檢討。

我們期望行政長官會同行政會議，必須澄清市建局引例收地的政策，即項目內要集結多少業權比例，行政長官才不會批准強行收地，或業主須集結多少業權才可以提出參與發展，保留業權。有關澄清將讓市場有清晰信息，說明市建局以公帑協助社會重建的應有角色，避免有直接涉及發展項目回報高下的機構或人員無約制地自行詮釋法例及自訂對小市民及業主不必要的滋擾手法。

我們相信，在現時物業市場價格飈升的情況下，業主「高價賣高價買」的投資風險，總較一直持有早年以低價購入的中區地段物業為高，所以我們才提出的「一呎換一呎」「樓換樓」、「舖換舖」的選擇，讓業主較能避免承受未能預期的風險，及令物業進一步保值，為社會締造和諧穩定。汲取九七年土地發展公司於荃灣七街項目的經驗，部分業主於物業市價高企的情況下「高價賣高價買」，結果出現土發及業主「雙輸」的局面。換句話說，市建局減少全數收購業權所涉的投資風險，亦是長遠合理運用公帑的理財策略。

我們期望立法會議員能協助向發展局，及行政長官澄清市建局引例收地的政策，以及政府是否仍堅持「大市場，小政府」的經濟發展方向，讓市場自由競爭，建立公平的競爭平台，讓市民得到更合理的選擇。

事實上，市建局收購嘉咸街地盤的總賠償額只需十八億元，估計與市建局規劃地皮日後可建七十三萬呎商住樓面的現市值仍相距甚遠，計劃不論在環境規劃、業主權益保障及選擇，文化保育及幫助本土經濟等方面，還有很大很大的改善空間，社會若欠缺公平競爭及多元選擇，我們實無法比較何為合理及更佳。

嘉咸街社區建設有限公司  
謹啓