

CB(1)2225/08-09(29)

尊敬的林局長:

本人方文雄是代表協成行集團對於<<土地(為重新發展而強制售賣)條例>>條例降低申請門檻一事發表建議。本集團扎根香港六十年，從事地產發展及投資，積極參與舊區重建工程。

首先我多謝立法會及香港政府關注市民及市場對市區重建的問題作出討論及有關條例的檢討。其實<<土地(為重新發展而強制售賣)條例>>立例後,成功利用這條例申請重建的項目是寥寥可數的。

作為一個為市民謀福祉及有承擔的政府或議員，絕不能單為保障三幾個業主的權益而犧牲整體社會的利益。現法例的修改焦點所在，其實就是要針對“落釘”的一族。大家都知道弱勢社群及獨居老人的儲蓄是好少的。大廈維修根本就是一個治標而非治本的辦法，每隔五至十年又要重新維修一次，令小業主要背負起一個無止境的沉重負擔。香港人口老化將於七年後急劇上升，眾多殘舊 5-9 層的又無升降機的大廈跟本是不合弱小及老人家居住，統計數字顯示樓齡達 40 年或以上的約有 190,000 單位，而這個數字每年都是有增無減的。如果單靠市區重建局有限的資源及現有的運作模式，香港很可能要等候超過一百年才能把大部份殘舊的社區重建。有見及此,香港政府是有責盡速去改善相關的法例、去提供一個市區從建良好的營商環境及

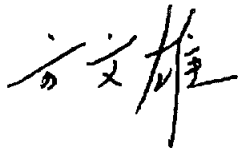
條件並利用市場的力量去打造香港成為一個現代的國際大都會。

我建議：

1. 香港在一個資本主義及市場主導的經濟體系下，數字的重建其實就不應設任何樓齡及狀況的限制。法例如只適用於所有樓齡50年或以上，這實在對市區從建速度沒有幫助。我建議<<土地(為重新發展而強制售賣)條例>>適用於所樓齡30年或以上的樓宇，並不應對樓宇現況設限。
2. 門檻切於不少80%業權可接受，但應保留現行土地審裁處審批程序及法規，否則條例的放寬形為虛設。
3. 要提升市區重建政策及<<土地(為重新發展而強制售賣)條例>>的效率及效益，80%的門檻應以整合地盤的業權去計算，而非夾窄地用每一個地段的80%的業權計算方式，事因整合地盤經常涉及多個地段。

要取得官商民三贏局面，香港應大膽解放思想、拓寬思路去實踐發展，盡快把社區現代化，建設國際大都會，使市民可以安居樂業。

方文雄



協成行集團董事副總經理

二零零九年七月八日