

公眾就關於"促進私人參與土地重新發展的建議 -

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的申請門檻"所表達的意見

主席，各位立法會議員：

你們好。本人是受市區重建影響的業主。原則上本人贊成降低收購門檻的提議，我們支持社區重建，改善社區環境，反對釘王“打釘”。但我們亦希望有機制能保障小業主的權益，保障收購價錢真正反映物業的潛在重建價值，否則法例通過後，恐防私人發展商收樓重建成為市區重建局的翻版，可以任意壓低收購價錢。

**法例通過後，恐成為市建局翻版，壓價手段多，七年樓齡原是夢**

現時重建局收樓，手持「收回土地條例」的尚方寶劍，強制業主以低價賣樓給它。業主所得的賠償金額遠不及立法會所訂的七年樓齡的樓價，業主所得的賠償金額甚至不足以在同區買到三十年樓。

且不說市建局所訂的七年樓齡的賠償價低於實際可以在同區買到七年樓齡的樓價，市建區實際上給予很多業主的賠償只是它所定下的七年樓齡的樓價的一半。部分業主可以拿到市建局的全額賠償，有很多業主只能得一半價錢的賠償。為什麼同樣是交吉出售全層樓宇，出現這樣同樓不同價的情況，原因是市建局自設很多不合理的標準。根據現時市建局的章程規定，如果物業是空置，業主只能得到收購價的一

半。如果物業是用作自住，但被市建局定義為‘非唯一居所’(即業主可能有其他物業用作自住)，則業主亦只能得到收購價的一半。如果物業是不交吉，市建局在給予業主的賠償內扣減一半的金額，例如市建局扣減業主 150 萬，但市建局實際賠償給租客的金額不超過 30 萬，兩者的差價就全落入市建局的口袋。小業主沒有要求更高的價錢，只是想得到市建局所定下的七年樓價的賠償，但是市建局用多種手段壓價所給予業主的賠償不足以在同區買到三十年樓。

如果業主認為不公平，不同意市建局的收購建議，市建局就實行拖字訣，反正他們全是納稅人養着，重建進度拖慢不是用他們自己的錢，這樣一拖幾年，拖到業主工作環境改變或小孩升學，業主只能無可奈何地接受他們的出價。重建局收地進程一向緩慢，外界以為是釘王作梗，事實上，很多時候重建進度緩慢不是門檻高低的問題，而是那些不忿被重建局剝削的小業主堅持到最後，他們不願意被重建局侵吞一半的價錢。收購進度緩慢是市建局自己造成。現時內地收樓比香港快幾倍，原因是賠償合理，一間舊樓換一間新樓，所以很快收購到。

市建局的另一把戲是將大部分的賠償金額以津貼的方式給予。它將物業的估值(殼價)估得相當低，然後用所謂的津貼的方式作賠償。如此一來，市建局的賠償方案對業主好像是一種恩恤，市建局與業主關係變成市建局對業主的施舍，市建局喜歡給多少就多少。

現今香港這個標榜尊重法治，尊重人權，尊重私有產權的地方，點解會有市建局這樣一個公營機構，不按照立法會訂下的七年樓齡的賠償方案，私自訂立標準，隨意以低價掠奪私有財產，是否是因為「收回土地條例」作其後盾，所以可以任意妄為，還是有其他原因。出現這樣的情況，香港小業主的人權在哪裡？私有產權的保障在哪裡？現時私人發展商的收樓賠償尚算公道，不會像市建局般大幅壓價，但是發展局須考慮到降低門檻後會出現的情況，須有機制確保收購價錢反映物業的潛在重建價值，否則法例通過後，恐防私人發展商收樓重建成為市建局的翻版，小業主的利益被市建局侵吞。

受市區重建影響的業主：梁柱

二零零九年七月九日