

灣仔金國大廈的經驗

對修訂強制售賣條例
(香港法例第 545 章)
的意見書

梁國強

2009-7-9

目 錄

- 一、小業主的感受
- 二、現有條例是否對小業主權益有充份的保障？
- 三、如果 9 成是標準，8 成是進步還是倒退？
- 四、在法例上，還可以更完善嗎？
- 五、政府可以多做一點嗎？
- 六、除了強制拍賣外，還有更好的方法嗎？
- 七、總結

一、小業主的感受

曾經歷過“強制收樓”的小業主，相信會有以下的感受：

恐懼、無助、無奈、憤怒！

對於想降低收樓門檻，通過此條例盡快展開強制收樓程序，從而改善生活環境的小業主，可能從未想過會有以上的感受：

1、為甚麼會“恐懼”？

當收到發展商的收購通知時，小業主會感到開心及充滿希望，但隨之而來的，就是要面對收樓重建的漫長審訊過程。

除非全部小業主接受發展商的收購條件，否則只要有一位小業主反對收購，所有小業主均成為收樓審訊中的“被告”，並要面對整個審訊過程。試想想大部份幾十年舊樓的小業主均為年老長者，一般缺乏法律常識，而法律文件絕大部份又用英語編制，這只會令他們感到十分惶恐不安。而這些年老小業主曾聽過，以前的發展商會採用一些“非常手段”強迫小業主出售物業，這更加深小業主們的恐懼感。

2、為甚麼會“無助”？

小業主若認為收購價低，便需聘請測量師進行估值，但這種估值並非對一個單位的價值評估，而是需要對全部被收購物業進行總體的評估，並包括收購時的現值及重建價值。對於單一的小業主來說，這是很大的費用；而且並非所有小業主願意合資進行評估。

除聘請測量師外，除非小業主親自出庭抗辯，否則需要聘請律師、大狀及樓宇結構專家等，這是一筆更龐大的支出。大部份住宅(非地鋪)的小業主，均為年老退休長者，而當中很多依賴該物業養老，試問他們如何支付這筆龐大的費用？由於他們擁有的物業資產，得到法律緩助的機會也不大。

假如他們親自出庭抗辯，由於缺乏法律及估值等方面的專業知識，加上對英語閱讀困難，只能向法官陳述一下小業主的不滿，無法在估值及應否重建方面，向法官提出反對重建的理據。

金國大廈這些年老的小業主，為了保護自己的資產及爭取合理的權益，曾經多次親自或寄信到不同的政府部門，約見義務律師、約見立法會議員，尋求各方的協助，但最終仍未能得到實質的幫助。

小業主的無助感是十分強烈的。

而業界最新的有關「強制售賣」的通用小冊子，在這方面的幫助也不大。

3、為甚麼會“無奈”？

無奈一：

在法例上，小業主對收購價的不滿，是不能阻止自己的物業被公開拍賣。要成功向法庭證明物業不應重建，小業主需花費龐大支出，聘請專業結構工程師，證明物業在樓齡及結構方面，沒有重建的需要。再加上測計師對全部被收購物業的估值費、律師及大狀等費用，這並非是一般住在舊樓的年老小業主可以承擔的！

無奈二：

小業主只能選擇接受或不接受發展商的收購條件，法例上並未提供其他可能更能反映合理價值的選擇，例如讓小業主參與合作發展、樓換樓等。

無奈三：

強制售賣條例並沒有要求“相當于樓齡 7 年的相約物業估

值”，只要求收購時物業的現值及重建價值。即使最終物業拍賣成交價遠低于樓齡 7 年的相約物業估值，小業主也要無奈地接受。

在物業市場急速上升周期中，物業的現值及重建價值容易落後于市場實際價值。在拍賣後取得資金時，市場價又再上升，小業主想買回相約物業便更加困難。能購買更好的物業，從而改善生活環境，這本是 545 條例的精神和目的。但在實際上，被強制拍賣物業的所得，只能買回更偏遠或質素更差的物業。相信這亦非各位通過這條法例的立法會議員，所期望見到的結果！

無奈四：

從發展商提出收購，至開庭審訊，時間超過一年；而由審訊完結至審訊結果及正式拍賣，又過幾個月。這段時間是十分長的。由於小業主不知道物業最終是否會被拍賣（可能有小業主上訴，延長審訊時間），他們需預先作出搬遷安排，尋找未來居所。但對於缺乏資金的小業主，這是一個困境。他們無錢購買新樓（否則不會住在舊樓）或支付新樓訂金；只能租住其他單位。對他們來說，這是一筆會影響正常退休生活的額外支出。

即使最終成功拍賣，最快要在拍賣後約一個月，才能取得款

項。小業主直到這刻才有資金支付購買其他物業的訂金！而且小業主需先完成物業成交（即遷出物業，完成買賣程序）才能得到賣樓款項。對於沒有太多現金的年老小業主，這段時間，他們可以到那裡居住？

在法例上，並沒有假設發展商必定成功投得物業，所以沒有要求發展商在提出收購時，先支付訂金給小業主；亦沒有要求在拍賣後由成功競投者立即支付小業主訂金。沒有訂金，小業購買其他單位是十分困難的。

我們總不能假設每位舊樓小業主都很富有，或他們子女成群，可以從容處理以上問題。在政府方面，會不會協助這些擁有物業的小業主解決居所問題、解決買樓資金問題？

4、為甚麼會“憤怒”？

當小業主感受到自己的財產受到侵犯，而法例在這方面的保障不足；即使他們盡一切所能和努力，亦無法保護自己的物業時，“憤怒”就是必然的。

二、現有法例是否對小業主權益有充份的保障？

根據發展局提供的文件，目前法例上保障小業主權益的機

制，主要是通過以下方式：

1、 公開拍賣

發展局文件 CB(1)1947/08-09(05) ，其中第 2 頁 “...7. 審裁處如同意作出售賣令， 通常指示以**公開拍賣方式**售賣地段並**預設底價**。這可確保過程具透明度， 而地段亦能以**最高價**售出。設定底價時會考慮地段重新發展的價值。任何人士， 包括多數份數擁有人和少數份數擁有人， 均可出價競投。”

(1)、根據以往的強制拍賣個案，絕少有其他發展商或小業主參與競投，而大多數情況是由提出收購的發展商以底價投得物業。

重建物業的利潤是十分可觀的，為甚麼其他發展商不參與競投？

-- 是否因為以往的強制拍賣個案出現令發展商虧損的情況，因而令其他發展商沒有興趣參與競投？

-- 是否由於提出重建的發展商在整個程序上需花費不少時間及金錢，其他發展商會“尊重”別人的努力成果？

(2)、無論有沒有其他發展商參與競投，拍賣必定是最高價售出，但這最高價又代表甚麼？能保證小業主將拍賣所得買回相約

的物業嗎？法例在這方面好像對小業主的權益並沒有甚麼保障。

2、由法庭設定拍賣底價

發展局文件 CB(1)1947/08-09(05) ，其中第 2 頁 “...8. 為避免競投者互相串通，有關底價必須獲審裁處批准。申請人通常會委聘測量師評估該地段的重新發展價值，並把有關估價提交審裁處考慮及採用。少數份數擁有人亦可自行委聘測量師並提交他們的評估。”

(1)、為避免競投者互相串通，有關底價必須獲審裁處批准。

底價是通過測量師評估，並由發展商提交給法庭考慮及採用。問題是底價也是一個估價，也是包括一定程度的專業判斷，不同測量師會得出不同的底價。根據小業主聘請的測量師計算的估價，與法庭最終批准的底價相比，這差距仍是很大的。

(2)、少數份數擁有人亦可自行委聘測量師並提交他們的評估。

部分灣仔金國大廈的小業主已向法庭提交估價報告，由於小業主並沒有聘請測量師出庭作為証人，這些估值報告並未得到法庭考慮：

-- 為甚麼小業主不聘請測量師出庭作為証人，一份經專業認可測量師簽訂的估值報告便不能得到法庭考慮？法例上是否沒有明確要求測量師必需出庭作証？

-- 為甚麼小業主不聘請測量師出庭作為証人？

由於測量師出庭的費用是以半天作為一個單位計算，而在實際上很難預測需出庭多少天。若審訊比預期慢，預約的測量師即使到達法庭而沒有作供，也可能需要徵收費用；而測量師出庭作証，更需聘請大狀協助；因此很難預計需花費多少。加上制作估價報告已花了很多費用，一般小業主基本上是負擔不起這種保障機制。

3、對小業主會有其他的保障嗎？

(1) 在法例上，是否應給與小業主搬遷補償？

對於發展商來說，舊樓重建可帶來龐大利潤；但對小業主來說，舊樓被拍賣後，需另覓居所。記得在法庭上，有位小業主訴說如要搬遷，很多家用設備，如抽油煙機等，及一些不適合新樓使用的傢具，都需重新購買。這樣、那樣，都需要花錢的。拍賣所攤分的，連購買新樓亦不足夠，更要支付搬遷費用，這會對小業主構成重大的壓力。

(2) 大部份小業主均沒有能力聘請律師、大狀、專家等應付收樓訴訟，亦擔心敗訴後，需支付對方(發展商)龐大的律師、大狀、專家等費用。在法例上，是否可明確免除那些在幾十年前買入該舊樓，不可能是“釘”的小業主，需要承擔這些費用？

三、如果 9 成是標準，8 成是進步還是倒退？

從發展局提供的資料顯示，有很多舊樓業主均希望自己的物業盡快被收購，從而改善生活環境；但由於業權未達到 9 成，因而難以實施強制售賣。

這些小業主可能未曾想過，面對收樓訴訟程序，及強制拍賣所得收益未能買回相約物業可能帶來的痛苦。

假如以上提及的問題已得到解決，而法例對小業主權益有充足的保障，收樓門檻降低至 8 成，將會有更多人受惠。

相反，假如法例並未完善，對小業主權益保障不足，降低收樓門檻至 8 成，只會令更多人感到不公平、更加多人感到痛苦。

四、在法例上，還可以更完善嗎？

假如公開拍賣沒有其他發展商參與競投，那麼對小業主最大

的保障，就是要得到最公平的估價。估價包含測量師對影響樓價各相關因素的專業判斷，而不同的測量師會有不同的判斷結果，他們之間的估價差異可以很大。

而發展商為了向股東交待，必需賺盡最後一分錢。在法例容許下，採用最保守的估價，這是可以理解和預計的。

假如在收樓初期，小業主已能接受發展商提出的收購價，將可加快收樓程序，免除小業主面對訴訟的痛苦；小業主同時亦可盡快得到賣樓款項用作購買新物業，而發展商亦因為收樓程序加快而減低投資風險。

因此，如果在法例上可以確保候價的公認性、準確性和權威性，則可增加小業主接納收購價的機會。在法例上，是否可以：

(1) 收緊對估價的自由判斷程度，如

-- 規定那些影響樓宇價值因素(如景觀、高度等)可納入估值考慮範圍；

-- 制定這些影響樓宇價值因素的判斷標準，避免不同的測量師有不同的估價結果；

-- 規定作為估價基礎的成交數據的抽取標準或條件；或

(2) 由政府設置專業機構，制定對重建物業的標準估值；或

(3) 統一採用“7年樓齡相約物業價值”作為估價標準；或

其他更好的方法。

五、政府可以多做一點嗎？

從小業主給發展局的信件亦可看到，大部份居住在舊樓的均為年老長者。這些長者對法律程序不熟識，亦害怕上法庭，亦沒有足夠的金錢或把“棺材本”拿來聘請律師大狀，應付收樓訴訟。對於這些已往為香港社會繁榮作出過貢獻的長者，政府是否在收樓重建事情上，應給予適當的幫助？

- (1) 讓這些買入舊樓 30 年或以上的年老業主，即使擁有物業資產，亦可得到法律援助；
- (2) 除了宣傳收樓重建的好處外，亦應讓他們認識到收樓重建可能面對的困境和問題；
- (3) 政府是否可以補償這些小業主的搬遷費用？

六、除了強制拍賣外，還有更好的方法嗎？

此條例的立法原意是重建社區，改善舊樓小業主的生活環境。強制拍賣只是其中的一種手段，是否還有令小業主感到更公平合理的方法？例如：

- (1) 強制合作發展：

成立合作發展公司，讓小業主選擇是否參與合作發展，分享重建的利潤和承擔重建的風險。合作發展公司由發展商運作，並由政府進行監管。

(2) 收樓及重建分開：

收樓程序由政府負責，給予小業主合理的補償。然後由政府進行招標，讓發展商負責重建工作。

七、總結

對於金國大廈的小業主來說，收樓審訊已經完結，物業已經被強制拍賣，但這種痛苦的經歷相信不會很快便忘記。大家只能期望這法例可以更完善，讓未來被收購物業的小業主可以得到更公平更合理的補償。