

致：香港特別行政區行政長官(傳真：2509 0577)
抄送：發展局局長林鄭月娥(傳真：2845 3489) 及申訴部關注條例議員
(傳真：2521 7518) 暨
《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會
(傳真：2869 6794)

投訴發展局局長未作深思熟慮而降低強拍門檻

特首你好！明白特首是負責決定政府政策以及發布行政命令，並由行政會議協助制定政策，亦知悉特首承諾特區政府施政宗旨是以人為本，並承諾會做好份工，但可惜屬下的發展局局長卻未能配合，在推行降低強拍門檻時未作深思熟慮，令到民怨沸騰，阻礙特首做好份工。

違背以人為本宗旨、在未曾解決強拍條例問題核心之先，強硬降低強拍門檻至八成

絕大部份市民都明白，解決舊區重建問題是有迫切性的，在適當的條件下均願意合作重建，但局長林鄭月娥並無追源溯始去尋找舊區重建進展緩慢的主因，反之將所有的責任推到釘子戶身上，相信是爲了要掩飾市區重建局和九成門檻的政策失敗；明顯地，即使十年前強拍門檻已降低至八成甚或六成，也不能強制那些擁有十成業權業主售賣其資產，結果亦無法阻止最近紅磡場樓類似事件的發生，若然局長是以人為本辦事，一定了解舊區重建受阻的原因，不是業主不願重建，乃是業主不願放棄業權，不應用惡法去強制私人放棄業權，理應設法製造誘因，如利用類似《樓換樓，舖換舖，業權參與》的計劃來速成重建的可行性；絕不應降低強拍門檻來加深深層次矛盾，無可否認，當八成門檻生效之日，擁有八成多業權的發展商可以合法地大舉搶掠民產，瞬間重建速度倍增，但在這批“筍貨”消化完之後，因發展商收購目標早已在八成門檻生效之日時，已改爲指向擁有八成業權，當發展商擁有接近八成業權時，便回復到像以前接近擁有九成業權時般拉鋸戰，即舊區重建進展回復緩慢步伐，可能比之前更緩慢，因九成門檻下已造成一群苦主，再經過八成門檻的孕育，苦主的數目便會加快累積，會造成一股新的力量，到時才想辦法便已經爲時已晚。

團體懷疑局長以50年樓齡爲一個分界線與正想推出的強制驗樓計劃之間互不配合，例如50年樓齡的樓宇通過了驗樓，但不保證可豁免強拍條例強迫重建，同樣5年後大量半山優質豪宅會到達50年樓齡也要被迫重建，現行條例會不負責地推卸至土審處把關，試問特首：爲甚麼市民住在優質豪宅，又通過了驗樓，也要掏腰包拿幾百萬元來證明自己的居所並非“違反”《條例》！？案例：銅鑼灣希雲街大廈在入稟前兩個月剛完成政府之「樓宇復修計劃」，土審處仍然信納該大廈維修狀況顯示該地段理應進行重新發展，最諷刺的是該大廈強售後並沒有進行維修，已可以直接用作出租。

故懇請特首和局長三思，盡快針對並解決強拍條例的各種弊端及考慮引入《樓換樓，舖換舖，業權參與》的計劃來加快舊區重建。

強拍條例不但違背基本法，而且問題多多、理據不足，強制執行，民怨沸騰

民間團體滿懷誠意，曾致函局長盼望與局長詳談強拍條例問題，包括如何確保發展商會將減低的收購成本回饋予業主；加速市區更新的步伐；防止私營機構作無良及惡意收購無實際需要重建的舊樓；防止發展商濫用《條例》強制拍賣；使少數份數擁有人祇需經過簡易的程序和小量的金錢便可申請反對強售；提供訴訟以外的支援；制定機制協助小業主建立聯盟；要求發展商履行社會責任、道德操守和義務；要求強制售賣收購者必須重新發展；如何防止「釘王」收購兩成業權…等等，至今仍未獲全面回覆。

上述致發展局局長的函件可參閱以下網頁：

<http://www.communityalliance.org.hk/issueJL.html>

<http://www.communityalliance.org.hk/issueRP.html>

因發展局祇授權代言人作簡單書面回應，團體遂向立法會秘書處申訴部申訴並解說強拍條例問題，文中分析市區重建局需要進行重建時，是有相應平衡權力條例的制定，如【第 563 章市區重建局條例和《收回土地條例》(第 124 章)】，本來已有要求要有關顧補償及安置等政策，亦要有索償、檢討、諮詢、社工服務等機制，但仍有很多不完善的地方，導致現時每個重建區仍會造成一群苦主；文中亦指出發展局無足夠理據去支持推行強拍條例；亦指出推出房協的專業諮詢功效成疑。致申訴部的詳情也可參閱以下網頁：

<http://www.communityalliance.org.hk/issueLC.ppt>

<http://www.communityalliance.org.hk/issueLC.html>

<http://www.communityalliance.org.hk/issueLCsu.html>

團體想特別指出林鄭月娥的霸道，是以先訂立後審議程序，不顧民意，不作全面檢討，漠視基本法，強硬降低強拍條例門檻至八成，擴大發展商強奪民產的權力，而不制訂相應條例去制衡，結果祇是加強發展商權力而沒有強制發展商要履行安頓民生的義務。即使全國人大常委會，基本法委員會，基本法專家李昌道院長明確證言：「私人機構行使《土地(為重新發展而強制售賣)條例》是直接違背基本法。」林鄭月娥還是不先去設法制衡強奪民產的權力，而推出降低強拍條例門檻，顯然，此舉必然加深社會深層次矛盾。

盼望特首能督促局長施政宗旨要以人爲本，做足諮詢，不要偏行己路，並需依基本法辦事，減輕社會深層次矛盾，應謹記『爾俸爾祿，民膏民脂，下民易虐，上天難欺』。並祝願香港社會能早日得見政通人和！

各關注強拍團體代表

吳彥強先生 啓

致發展局局長和立法會發展事務委員會主席及委員；

英文撮要 Summary

05/Nov/2009

- (1) **We sincerely invite the Secretary for Development, Mrs. Carrie Lam, to arrange a direct dialogue with the public. Time and place shall be decided by the Secretary,** and 10 resident representatives shall attend.
- (2) Public understands the Secretary's proposed "Ordinance" amendment is set for promoting developers' participation thus speeding up redevelopment in urban areas. However, it is hard to speed up redevelopments when public are full of doubts.
- (3) Asking the Secretary to explain the followings:
 1. How can the amendment of the proposed "Ordinance" encourage developers to redevelop those worthless old buildings which practically needed to be redeveloped?
 2. How can the amendment of the proposed "Ordinance" be a comprehensive solution for the redevelopment of old buildings when property owners do not trust developers?
 3. How can property owners defend their properties without risking their life savings on litigations?
 4. How can the amendment of the "Ordinance" force developers reward benefits to society while the "Ordinance" is one-way transferring benefits to developers?
 5. How does the Bureau policy require developers to submit the substantive reports and data, but not require the defence (owner), when developers apply the compulsory sale "Ordinance"?
 6. How does the Bureau prevent developers jointly force prices down, leading to almost all compulsory auctions were concluded at the lowest prices?
 7. In addition to the guard of Lands Tribunal, will the Bureau provide other easy ways for owners to seek supports or to file complaints?
 8. How does the Bureau plug the loopholes to avoid developers utilizing subsidiary companies to evade their social responsibility, ethics and obligations?
 9. Why does not apply the Building Management Ordinance (Cap. 344) principle, for the calculation of voting Management Committee? (The result of the appointment of MC shall count the numbers of owners and shares at the same time.)
 10. Why does not require Acquirer after the acquisition the acquired properties cannot be used for other purposes or sold to a third party for resale profit?
 11. Does the "Ordinance" violate the Basic Law Article105 and Article160?
 12. How can the Bureau stop "strategy investor" changing the target of collecting property shares from 10% to 20%?

目的

我們是一群關注市區重新發展的市民及團體，而其中有許多人是親身受到市區重建及強拍的不合理壓迫下而成爲苦主的，當中大部份人都曾於2009年7月16日前已向立法會發展事務委員會呈交了意見書，甚至在該特別會議中親自詳盡分析對《土地(為重新發展而強制售賣)條例》降低門檻之利與弊，但局長和部份委員似乎未能掌握苦主的心聲，亦未曾知悉局長有任何回應。現藉本文件誠邀局長和委員們詳細考察我們最新的理據及疑問，並請局長作出回應，若認定我們的理據不足，相信局長有責任向市民澄清原因，若市民的疑慮尚未能解開時，重建收購遇到的阻礙必會繼續增加。

2. **現懇請局長能直接與市民對話，時間地點由局長決定**，出席的市民代表可以設定十人左右，更希望有部份委員能同時出席，盼望局長在修例時，能夠聽取民意，並順應市民的合理要求，兼顧弱勢社群的權益，若局長尚未能解開市民的疑慮時，每次重建收購都會繼續遇到阻礙，民怨祇會加多和加深，煩請各委員爲眾苦主據理力爭，支持撤銷修訂《條例》。

背景

市民明白局長的構思

3. 局長修訂《條例》的宗旨是希望促進私營機構參與市區更新工作，以便加速市區更新的步伐。由於擔心有些策略性投資者「釘王」要求極高售價，並輕易控制該地段整體不分割份數中的10%以上，以阻撓收購建議，故爲了進一步促進私人主導的土地重新發展的方案，便構思運用《條例》的現有條文，特別考慮爲了要減少反對聲音而引入樓齡均達50年或以上政策，修訂以下三個類別的地段可採用不少於80%的較低申請門檻：

- (a) 地段上只剩餘一個單位未能收購；
- (b) 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；以及
- (c) 坐落於非工業地帶並建有樓齡達30年或以上工業大廈的地段。

市民憂慮的重點不是在於樓齡及門檻成數，但可惜局長未能明白，爲甚麼局長不直接聽取市民的意見呢？

市民誠邀局長回應

4. 局長從未曾公布過《條例》自1999年實施以來所造成的得失和成效，而眾所周知，十年以來強制售賣的個案祇得二十宗，這已足以說明《條例》是徹底的失敗；市民亦親身經歷發展商祇求商業利益，唾棄發展有實際需要重建的舊樓，反之無需要重建的舊樓，卻被迫賤賣業權。相信當局已曾詳細探討此《條例》所衍生的問題，故誠邀局長回應以下的問題，各問題的詳細內容及有關的資料已分別陳述於相應的附件中。

(1). 擬修訂之《條例》，如何有效地驅使發展商願意收購那些有實際需要重建但無重建價值的舊樓？^{附件1,2}

(2). 修訂《條例》後，當局如何能確保發展商會將減低的收購成本回饋予業主，而不會自肥，誰來監管發展商不會因壓價而拖慢市區更新的步伐？當局有否預算修例後，估計十年內公營部門和私人發展商分別會解決多少幢的舊樓失修問題，而未解決的又如何處理？當局是否已有兩手準備？(a) 在預算修例失敗時會有其他可行方案，或(b) 若《條例》方案通過後，十年內未能達標地解決舊樓失修問題，當局仍有其他解決？^{附件1}

(3). 市民不相信發展商會自動地配合當局的構思，而作出加速市區更新的步伐，請問《條例》內有那些條款會強制發展商配合？《條例》內可有特定條款要求發展商必須嚴謹地履行這些條件？抑或是無條件地賜予發展商可以依法多賺取利潤（當局似是期盼發展商憑良心做事）？是否單向地輸送利益予發展商，而不會要求發展商有任何承諾？若對發展商有要求，請明言。^{附件 2,3}

(4). 當局強調「土審處」可以把關，但弱勢的小業主需要運用畢生積蓄來作極高風險的訴訟 — 來捍衛自己的產權；而現今制度下，有資產的可憐小業主又不能使用法援來自救，當局如何為此類無助的小業主把關呢？當局又有否預備任何政策，來防止有些私營機構作無良及惡意收購那些無實際需要重建的舊樓呢？^{附件 4,5,6}

- (5). (i) 當局有否考慮制定政策，要求發展商在申請強制售賣時，要提交各類實質的報告和數據，以防止發展商濫用《條例》強制拍賣？以及
- (ii) 當局有否考慮制定政策，要求少數份數擁有人祇需經過簡易的程序和小量的金錢便可申請反對強售？^{附件4,5,6}

(6). 小業主除了可向「土審處」提出訴訟外，有沒有其他途徑可以申訴，可以尋求支援？

(7). 當局有否追究為何強制拍賣時，絕多是以底價拍賣成交，導致此所謂公平的公開拍賣制度明存實亡呢？當局是否要為商人否認有發展商聯手壓價的實況？當局以麗星樓自豪，便指《條例》下，有拍賣個案高出底價成交，但無分析此拍賣是由小業主聯盟主動促成，更無交代其他不合理的個案如金國大廈、希雲街．．．等，明顯地當局不敢交代細節，也不敢公開發展商和市建局的天文數字的利潤，當局有否考慮過制定機制協助小業主建立聯盟，讓小業主既能主動拍賣，又能撤回拍賣？^{附件4}

(8). 過去曾有很多例子，發展商為了更容易逃避履行社會責任、道德操守和義務，故在進行收購舊樓時，都會借助附屬公司來收購，當局又如何堵塞此類漏洞？當局有否考慮過制定機制協助小業主，建立像公共專業聯盟所提倡的「重建合作社」，讓小業主能有多項選擇，例如可選擇賣掉其產業，也可以選擇樓換樓、鋪換鋪；當局又有否考慮過強制收購者必須提供多項選擇，包括彈性樓換樓、鋪換鋪？^{附件8}

(9). 請當局解釋按建築物管理條例 (第344章) 要求委出委員會決議時，在計算票數時，會同時計算『人數』和『業權份數』，但引用強售《條例》時卻不計算『人數』，**為甚麼要有雙重標準**？當局是否可以優化《條例》，讓小業主可以引用建築物管理條例 (第344章) 的民主方法，來決定拍賣的時間，若拍賣價不理想時，亦可以收回，再待價而沽？^{附件7,8,9}

(10). 當局應澄清《條例》原本的意義，是否強制售賣的必然條件是要求收購者必須重新發展？

(i) 若是必然的，則收購者在收購後不作重新發展，而作其他用途，例如轉手賣給第三者圖利，便屬於違反《條例》的原義，對強制售賣的業主來說，絕對是嚴重侵犯私人財產權，當局有何可行方法來處治此等巧取豪奪的違例收購？或

(ii) 若非必然的，則此《條例》就是容許強拍後，可作其他用途或轉手賣給第三者圖利；當局必須解釋為何容許純為商業利益的買賣也可以合法地侵犯私人財產權？^{附件7,8}

(11). 當局必須澄清《條例》有否違反基本法第一百零五條和第一百六十條？^{附件7,8,10}

(12). 當局可能認為降低門檻可以打擊「釘王」，市民無法明白為甚麼地產商有能力收購八成業權，而「釘王」無法「釘」兩成的業權，「釘王」與地產商都是為了謀取暴利，兩者無多大分別，而事實上，降低門檻至八成，「釘王」只是從收購一成業權目標轉為收購兩成，「釘王」收購成本增加，發展商收購成本亦會增加，結果導致將來置業的小業主會隨之付出更高昂的價錢。既然小業主極大機會要承受這惡果，請問當局在〈條例〉內有何策略可以防止「釘王」收購兩成業權呢？

總結

5. 當局不應迴避《條例》在九成門檻下已造成一群苦主的事實，理應檢討《條例》的漏洞和不公平不公義之處，若能回應苦主的訴求，作出針對性的修改，例如可讓業主有權樓換樓，即使是要修例至七成甚或六成，市民可能都不會反對；否則擬議條例只會替政府增煩添亂，進而製造社會不安局面，這都是不利當下政府管治所需。我們懇請局長直接對話，解決分歧，若局長未能作出完滿交代及澄清以上各疑團，我們懇請眾委員投修訂《條例》的反對票。

專此奉達，並祝

政安！

聯絡人

吳彥強

2009年11月5日

聯合要求回應《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的疑慮

聯署團體(聯絡人)：	聯署人：	聯署人：
Designing Hong Kong (Paul Zimmerman)	Candy Lam	冼學敏
H19 (David Tam)	Celia Kwong	梁明暉
K28 波鞋街關注組 (湛淦樞)	Chimmy Chan	陳慧玲
人民規劃行動(黃浩賢)	Dave Garcia	葉蔭聰
中央樓業主(郭先生)	Dorothy Brown	蔡家兒
中西區關注組 (Katty Law)	Edmond Chui	藍美怡
官塘市中心業主立案法團大聯盟(Helen Wong)	Eric Lui	丁立輝
社區文化關注(Keith Au)	Iris Chan	甘霍麗貞
保護堅尼地道小組 (Sally Ho)	Janice Lui	伍翠芬
順寧道重建關注組(shunningGP@gmail.com)	Julian Fung	朱小姐
廈門街關注組 (洪啓東)	Kwok Wai Han	江浩明 Gary
福華街業主(侯志宏)	Lydia Cheng	余國豪
肇輝臺關注組(戚玉珍)	Pauline Shang	何國強
銅鑼灣希雲街業主(冼浩源)	Roger Emmerton	何榮興
龍園業主(葉先生)	Roger Ng	何志堅
關注北角京華道發展大聯盟(Candise Chan)	Susana Lo	吳家敏
關注城市規劃社區大聯盟(吳彥強)	Tse Pak Chai	吳肇思
灣仔市集關注組(陳學風)	Victor Pun	岑卓喜
灣仔金國大廈業主 (王志森先生夫人)	Vivian Leung	岑惠玲
關注舊區住屋權益社工聯席(賴建國)	Wat Yau Tin	宛子茵
舊區更新關注網絡(張尉安)	William Chong	林麗華
	Wong Yat Chiu	姚小容
	Iain Brown	袁潤輝
	蕭進強	張勇鵬
	葉美容	張穎恒
	葉美珠	陳浩倫
	鄧家駒	陳凱姿
	譚惠珍	陳鴻園
	羅淑玲	湛智遠
	羅群英	黃建怡
	蘇定	黃根轉
	顧乃康	周秀華

附件

要求局長回應的理據

由當局所提供的數據足以證明《條例》是徹底的失敗

1. 雖然當局曾於1998年時通過《條例》，容許在一個地段上獲得九成以上業權的業主同意，便可向土審處申請強制拍賣作重建；至今，土審處卻只發出二十宗強制售賣令。花了十年時間才有二十宗強制售賣令；若今次成功修例將門檻降至八成，即使加快強制拍賣速度增至十倍，甚或百倍，結果十年時間才能處理2000幢樓宇，但十年來累積的舊樓會超過8000幢，而且十年後的舊樓也不再是十層左右單幢或幾幢的樓宇，而是要處理極複雜的三十層大型屋苑式的業權，到時修例門檻降至七成也不能加快成功收購物業，根本修例並未能全面處理舊樓失修的問題*。

*(*註：細心觀察所得，當局只想利用修例來轉移視線，免得市民單向要求政府對市區重建的承擔，因修例十年後，若仍有超過6000幢舊樓未能全面處理失修的話，當局又可以推卸修例未完善，又再提議將強拍門檻降至更低成數，市民又再次被愚弄。)*

《條例》單向強制小業主放棄業權，卻無強制發展商履行些微義務，是極大的漏洞

2. 制訂《條例》明顯地是用立法方法賜予發展商可以依法剝奪小業主的業權，但對發展商而言，當局祇能盼望發展商自發地獻出社會責任，並且會自動地擁有超脫的、極高的道德操守，如此單向式輸送利益予發展商的《條例》必然容易造成很多不公平、不公義的個案，祇要參考以前的土地發展局(土發局)和現今的市區重建局(市建局)，兩者都是官辦的，理應有較高的社會責任和道德操守，但亦不能避免造成一大群重建下的苦主，何況發展商在收地時，祇要遵守《條例》內的三個簡單條款，便毋需履行和理會當局的良好願望——『以民為本，加速市區更新的步伐，以至最終改善民生』；相反地，發展商還可以大聲疾呼說，商人的投資是要有合理的回報，便可以用盡地積比，霸佔公共空間，再者財雄勢大的集團，更可以利用各種城規的漏洞，大肆擾亂城市的規劃如環境、交通、景觀、文物等；另一方面，發展商更會想盡辦法去剝削小業主以賺取最大的利潤，結果造成的苦主比(土發局)和(市建局)造成的，更多、更慘。整條《條例》對發展商並無任何強制性的要求或約束力，更無法迫使發展商履行社會責任，和道德操守或義務。《條例》最終不但沒有改善民生，反而導致貧富更加懸殊，發展商利潤愈來愈多，小商戶被迫結業愈來愈多，市區重建因商人的唯利是圖，住宅商舖都變得高檔，小市民的起居飲食便愈來愈貴，愈來愈艱難。

3. 制訂《條例》本來就是賜予發展商有極大權力剝奪小業主的業權，若用金錢來量化，過往十年來的 19 個地段便涉及 75 億元，則平均每個地段涉及 3.85 億元，未來十年來累積的舊樓會超過 8000 幢(估計約有 4000 個地段)，則推算涉及約一千五百億元，假若發展商因修例可節省 5% 開支，則十年內發展商可節省 75 億元。但市民可以得到的，反而是更高的樓價，更貴的商品，更差的城市規劃，更不環保的環境，更混亂的交通，並且造成更多的苦主。

《條例》單向強制小業主放棄業權，卻無法保障小業主的權益，是欠缺周詳考慮

4. 上節段落已指出制訂《條例》是用立法方法賜予發展商可以依法剝奪小業主的業權，據當局聲言(土審處)會為小業主把關，可惜十年來當局祇能舉出兩個案例，而其他 17 個案例均是以底價拍賣成交，當局竟然無作出任何詳細調查和分析，便下結論多數份數擁有人出價合理。當局應撫心自問，究竟曾否有為少數份數擁有人的小業主爭取權益；有否追究聯手壓價的可能性；有否追究底價拍賣成交的成因，而設法壓抑那些不公平的底價拍賣，避免此公開拍賣制度明存實亡。試想政府拍賣官地時，若祇有人出底價，政府也會撤回官地不賣，為何少數份數擁有人卻無法說不、不可待價而沽？

5. 當局聲稱(土審處)會為小業主把關，涉嫌是指鹿為馬，第一，小業主無足夠財力提出訴訟，其次(土審處)根本管不了不合情、不合理、不道德的惡意收購，而明顯地《條例》的制訂是用立法方法賜予“發展商”合法地、容易地強搶少數份數擁有人業權，“發展商”祇需經過簡易的程序便可申請強制售賣而獲批准，相反地若少數份數擁有人想提出反對強售，便要預備過百萬的訴訟費，無過千萬身家者，根本不可能考慮要求土審處主持公道，若是弱勢的少數份數擁有人需要運用畢生積蓄來作極高風險的訴訟——來捍衛自己的產權，而最終結局因經過數堂訴訟的燒銀紙慘痛，少數份數擁有人雖有情理，也要被迫放棄訴訟，任由宰割，否則將會面對傾家蕩產的後果，案例如希雲街地鋪，業主為了保護自己的產權，花費了 200 餘萬聘請專家及律師，最後還要負擔對方 300 餘萬訟費，一個千餘呎地鋪扣除所有法律費用只值 200 餘萬，這樣的司法是否有兵賊不分，“搶人家產金腰帶，保護家財無屍骸”；而現今制度下，可憐有資產的少數份數擁有人又不能使用法援來自救，當局從來未有考慮過如何為此類無助的少數份數擁有人把關；而最可悲的是，當局的高官在 2009 年 7 月 16 日的特別會議上，在市民還未道出真實個案前仍然認為：『多數份數擁有人若要申請強制售賣必須提交各類的複雜報告和數據，還以為少數份數擁有人不用聘請甚麼律師和專家也可提出反對強售』，可見高官制定政策時未能詳細考慮訴訟的複雜性，以致無法保障弱勢少數份數擁有人能有效地提出抗辯。

6. 再者(土審處)還有很多限制，大發展商在樓市開始下降之際，可以用「釘王」為藉口，可以撤銷收購行動，(土審處)無法阻止，相反樓市見底回升之際，身為小業主卻不可以撤銷售賣意向，想高價轉賣予其他投資者也不可能，(土審處)亦無法協助；若小業主進入(土審處)訴訟期間，其樓契已被逼鎖定，無法用來作擔保再按，以助生意上的周轉，(土審處)本為小業主把關，但此時卻令小業主多受一些攔阻，總而言之(土審處)的把關，對小業主並無實際的幫助，反而有害。

《條例》錯誤地引用少數服從多數來強制小業主放棄業權，是欠缺公平公義的理據

7. 當局引用少數服從多數的觀念來處理業權問題，至少有兩個錯誤觀念。

第一：侵犯人權、私產權、業權等問題絕不可引用少數服從多數的觀念來處理。剝奪他人業權，是非常不公義的，是抵觸及侵犯私人財產權的，中國基本法專家李昌道已親自證言強售《條例》是違反基本法第105條，其實也可以用簡單的例子來說明，例如不應引用少數服從多數的觀念來處理傳統風俗問題：如多數民族不能禁止少數民族進行某些習俗；

第二：業權問題應採用如建築物管理條例(第344章)的公平原則，其公平原則在計算決議票數時會同時計算『人數』和『業權份數』，當一個人即使擁有九成業權，也祇計算一個人數，為甚麼大廈管理事宜會引用此公平原則，而涉及強制售賣業權的重大決定時，卻祇計算業權份數？

《條例》祇單向處理強制售賣，而沒有強制重新發展，又沒有作公共用途，純屬商業買賣，是嚴重的侵犯私人財產權和違反基本法第105條

8. 此段落是要指出《條例》在實際執行時，突顯其嚴重侵犯私人財產權的問題和違反基本法第105條，相比土地徵用(管有業權)條例第130章，明顯地《條例》強制售賣的土地，並非為作公共用途，且《條例》也不附設任何段落條文談論申索及補償問題。《條例》的主旨雖然寫明強售是要為重新發展，但結果收購者可以是任何人或任何公司，在收購後既可轉手賣給第三者圖利，又可以不重新發展而直接收租圖利。再者，收購者不會優先考慮收購那些有重新發展迫切性的舊樓，反之，毫無迫切性的、但具備優厚發水能力的，收購者容易被誘惑，以至使用旁門左道來收購，如截水截電，放火燒屋也在所不惜。對收購者而言，收購舊樓，純屬商業決定，與競投官地和勾地無疑。再說引用土地徵用(管有業權)條例第130章時，土地徵用後，土地歸屬政府，政府除了補償單位價值外，又會為民生社會盡量負責任，並作出適

當的的安置，且會受到立法會和市民的監察，市民又可以有簡易申訴渠道，而土地亦會為了大眾利益作為公共用途，則本來是住宅或商店的會變為公路或公園之類，性質與《條例》完全迥然不同；相反強制售賣後，土地歸屬商人擁有，商人除了補償單位價值外，不會為民生或社會要付出任何責任，當然不會為市民作出任何的安置，亦不會受到立法會和市民的監察，市民又沒有簡易申訴渠道，市民若要訴訟，便要接受可能面對傾家蕩產的後果，而該土地亦可以任由商人作任何的商業活動，亦即是提供了商人賺取利益的機會，而毋須強制商人要作任何公共利益的 rebuilding。

《條例》單向傾斜利益予發展商，莫視小業主的權益，是極之不公平

9. 《條例》祇是單向輸送利益予發展商，發展商可以選擇任何收購對象和有利本身的時間而決定是否引用《條例》，在樓價上升之際，即時引用《條例》，便可以較低成本強迫拍賣，即使業主想等待更佳的時機才出售也不能，反之，在樓價下降之際，因意向書所訂定收購價變得相對地太高，發展商便可以藉詞釘王索取天價，放棄引用《條例》，便可輕易離場，對小業主來說毫無保障。在整個收購過程中，發展商佔盡所有優勢，經常提出不公平不公正的條款，但小業主卻無從獲得適當的支援，甚至連申訴的渠道也缺乏。《條例》亦無顧及小業主的過往貢獻，小業主本應有權分享重建後的利益，但在此《條例》下，祇能被迫接受發展商的所謂合理的樓價。

《條例》單向保護發展商，強搶小業主業權，違反基本法

10. 《條例》中的條：8 (下面詳列內容) 可立即絕對終止小業主的契約屬於違反『基本法第一百六十條規定《在原有法律下有效契約受承認和保護。》』

『條： 8 對地段的購買者的保障 L.N. 104 of 1999 07/06/1999』

*(1) 凡有屬某項售賣令標的之地段售賣，則—
(a) 在該地段的購買者成為該地段的擁有人時，任何前擁有人(包括該前擁有人的受讓人及遺產代理人)在該地段或之上或其任何部分的所有權利，除在該命令指明(如有指明的話)的範圍內，立即絕對終止；*

聯合要求回應《(強拍)條例》的疑慮 - 反駁局長的回覆

貴局檔號：L/M(29) to DEVB(PL-UR)70/41/85

致發展局局長和立法會發展事務委員會主席及委員暨申訴部關注條例議員：

謝謝閣下藉李淑儀於2009年12月31日代行回覆有關團體對《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(簡稱《條例》)提出的疑慮，團體深感遺憾局長未能直接與民溝通，而祇作部份回應，由於雙方無交流式的對話，根本沒有辦法作出適切回覆。

閣下在第二段中竟自跨稱“近日報章報導多宗的舊樓收購並沒有直接令申請強制售賣的申請增加，一個中原因很多時候是地段小業主已與收購者達成共識，無需申請強制售賣。”反映局長無落區去關心市民，小業主之所以與收購者達成共識，主因是《條例》的霸權所致，好像讓發展商拿著重型武器與手無寸鐵的小業主洽談收購，發展商常引用許多案例表示發展商財雄勢大，小業主想要求土審處把關，必招致龐大損失，如銅鑼灣希雲街舖主要賠上五百多萬官司，又如北角繼園上里繼園樓答辯人(車位的小業主)便須支付申請人訟費的80%，發展商甚至表示，當申請強制售賣，小業主想節省金錢以自辯提出爭議，銀行亦會因官司風險太大，立即要求小業主清還所有貸款，小業主頓時陷入困境。此情此景下，局長可以教小業主或能說服小業主信賴土審處會為小業主把關嗎？局長從未有解釋過如何保障小業主避免陷入風險極大的官司，從另一角度而言，局長亦從未有解釋過如何保障小業主避免發展商利用風險極大的官司來作威嚇，結果發展商無需申請強制售賣小業主也要拱手相讓；其次，局長亦從未有解釋過如何杜絕一些非法行為而導致維修狀況變差。相關資料可參閱“行政長官辦公室〔檔號：(1312) in CE/GEN/2008〕”。

閣下在第三段中所提的四個理據都是非常牽強；

(1) 齡期：局方的新制定，是以50年樓齡為一個臨界線，因局方宣稱60年代的樓宇都是鹹水樓，表面上合情合理，但邏輯上，屬於以偏蓋全，事實不是全部60年代的樓宇都是鹹水樓，最低限度有少數優質的60年代樓宇，法例無給予豁免權，再者60年代末期已減少了鹹水樓出現，十年後所謂50年樓齡的樓宇已不再是60年代樓宇，而是70年代樓宇，它們大多數都是中半山、東半山、北角半山、跑馬地等豪宅，但此條例一樣不會給予類似半山豪宅豁免權，其實80及90年代樓宇的壽命絕不祇50年，而是越來越長，如此一刀切的定性實在太粗疏。

局長始終從未有解釋過為何普通百姓正在安居樂業之際，不管是否屬於優質豪宅也難逃『法網』，竟然都要掏腰包拿幾百萬元來證明自己的居所並非“違反”《條例》。

(2) 維修狀況：本文上段已提及，不良的發展商可以不擇手段來製造極壞的維修狀況，若然閣下在第九段中所提《建築物管理條例》，真的是業主每擁有一份業權分數便擁有一票，即擁有八成業權分數的發展商便擁有八成票，便可以輕易合法地操控維修狀況，即使小業主願意拿一生的積蓄來作維修，或作詳細全面性維修狀態報告，均可被擁有八成業權分數的發展商阻撓，由此可見強拍條例的不公之處，再者維修狀況是沒有絕對準則，銅鑼灣希雲街之案例LDCS 5000/2007，地產商之樓宇結構專家在小業主缺乏財力抗辯下說服法庭，雖然大廈在入稟前兩個月剛完成政府之「樓宇復修計劃」，土審處仍然信納該大廈維修狀況顯示該地段理應進行重新發展，結果發展商在強收物業之後，並沒有進行他們專家所建議之維修(發展商之專家報告有白紙黑字証據)，卻可以直接用作出租，局長亦無解釋為何土審處在相當嚴緊審批過程中，仍會有如此矛盾的實例出現。還想借問局長正要推出的強制驗樓計劃中，若50年樓齡的樓宇通過了驗樓，有了證書，是否可以阻止發展商申請強制售賣呢??? 市民實在很擔心花了一生血汗的金錢做了「樓宇復修計劃」和「樓宇驗樓計劃」，最終仍要被強制售賣，若局長不能保證驗樓復修後可以阻止強制售賣，怎能叫小業主參與「樓宇復修計劃」和「樓宇驗樓計劃」。

要求局長訂立維修狀況絕對準則，讓市民知悉如何去維修樓宇才可逃避強制售賣的劫難。

(3) 合理步驟：相信局長一定明白在訂定條例時，採用“合理”字眼時，若是不詳細地說明或不精確地解釋何謂合理，則會容易引起很多爭議性的訴訟，而強拍條例所涉及的雙方是處於一個在人力物力上極度懸殊狀況下，大業主要花的訴訟費，可以從公司的雜項內撥出些微經費便可啓動訴訟，輸贏是無關痛癢，輸了便當作得了一個教訓，下次申請時，可以找另外理由再來一次，但小業主花的訴訟費卻是從其唯一業權價值中取出，輸了官司，便連房子也要賣掉，那裡還有機會再來一次呢！所以無律師會贊同小業主在這些含糊不清的“合理步驟”去爭議，即使贏了一次訴訟，大業主大不了多行一個所謂“合理步驟”，難道還要再去爭議一次。

局長若不站在弱小市民一方去修訂何謂“合理步驟”，即祇是賦予大業主多一個藉口“依法”強搶民產。

(4) 實際重建需要：局長制訂強拍條例時考慮實際重建需要的思維祇是想加速重建，盡快釋放土地資源，簡而言之，單向錢看，事實無顧及個人人權的尊重，社會整體的需要，國家發展的趨勢，全球資源的運用，結果那些未用盡地積比的地段，祇減去相對微少重建建築費，無計算小業主要重置家園費

用、無計算小業主損失人際網絡的資產、無計算小舖主損失畢生耕耘累積而成的社區品牌價值、無計算社區的高空權被霸佔、無計算要處理建築廢物的社會成本…等等之後，重建價值必然增值百倍，根據此條例現行的準則，即所有未用盡地積比地段的舊樓，一定會被迫強制售賣，局長制訂此條例忘卻了其他人及各類有形無形的損失，而這一切都是弱勢市民的損失，請局長解釋為甚麼要鋤弱扶強，相反我國國務院法制辦最近公佈《國有土地上房屋徵收與補償條例(徵求意見稿)》(簡稱：國有條例)，以徵求社會各界意見，人們可以看到，新國有條例的立法理念與設計思路，充分彰顯“維護'公共利益'，保障被徵收人的合法權益”的鮮明特色，並在公益維護與私權捍衛的交叉碰撞之間，力求達到雙贏平衡。國有條例與強拍條例相比之下，真教香港市民失望，現在的強拍條例祇是充分彰顯“維護'大業主利益'，保障大業主的合法強制售賣權益”。

因為條例沒有明確說明甚麼狀況的樓宇才達到實際重建需要，所以實際重建需要標準都是由以往案例中法官累積而訂定，標準定得很鬆，而且當標準定好後，以後也會根據這個標準，最近的案例也是根據之前的案例去判決。所謂樓宇的的齡期和維修狀況“AGE & STATE OF REPAIR”並不表示要達到危樓才可重建，根據案例訂定的標準，祇簡單說樓宇有所謂“物理壽命”及“經濟壽命”，當兩者都不達標，樓宇就適合重建實際重建需要，另外當樓宇維修費高於增值金額，該樓宇也適合拆卸、成為有實際重建需要。若根據過往法官案例去判決，相信香港大部份超過30年的樓宇也有實際重建需要，這樣奇異不公義的“有實際重建需要標準”，主因是由發展商利用條例的漏洞衍變而成，局長有責任去阻止單純以經濟為目標的重建繼續發生。

要求局長條例不容許當樓宇維修費高於增值金額，便可成為有實際重建需要。

閣下在第四段中所提的三種指明地段降低強制售賣門檻，本文前段已評論到用50年樓齡為臨界線是寧枉無縱的做法，勢必造成許多無辜的苦主。

若然局長認為現時強拍條例的立法理念與設計思路是正確，確信單是以少數服從多數為足夠理據，倒不如降低強制售賣門檻至51%，若又認為土審處會為小業主把關，倒不如不要設樓齡關卡，就讓發展商去證明某地段有實際重建需要，豈不是已經足夠嗎？

團體有必要特別指出設樓齡關卡會嚴重影響現時舊樓樓價，因為所有樓宇的樓齡若達50年或以上，即會被標籤為等同土瓜灣馬頭圍道舊樓，隨時會整幢倒塌，樓價便會直線下滑，就連同接近50年樓齡也會被拖累，像九龍美孚新邨42年樓齡的、司徒拔道玫瑰新村45年樓齡的，分別會在八年和五年後便被定性為危樓般的舊樓，相信絕大部份準買家必定會裹足不前；

另外若從銀行貸款風險管理來看，以後貸款年期必會限制於不超過50年樓齡，換句話說，準買家若要買40年樓齡的樓宇，銀行便會限制借款年期最長

是十年，舊樓準買家的人數便因而劇降，樓價怎能不應聲而降呢！局長能否保證銀行不會因《條例》而限制貸款年期不得超過50年樓齡？局長能否承擔樓價直線下滑的責任嗎？

要求局長檢討修例設定 50 年樓齡後，會對樓價和貸款造成甚麼影響。

閣下在第六段中所回覆的，實令人感到非常失望，正如末段中所回覆的“局長在上年7月出席立法會發展事務委員會時，亦已就上述多個同類問題與出席會議的人士／團體直接交流。”表面有交流，但局長像完全沒有聽見過市民的實況的表白，所以我們必須再復述：“強拍條例祇要求強制售賣令的申請人提交估值報告”，請參考強拍條例 - SECT 3 第一段的原文如下：

(1) 除第(5)款另有規定外，凡一名或多於一名人士以承按人以外的身分，擁有某地段的不分割份數中不少於90%的不分割份數，該名或該等(視屬何情況而定)人士可向審裁處提出符合以下說明的申請 - (由2002年第23號第126條修訂)

(a) 附有附表1第1部指明的估值報告的；及

(b) 申請作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令的。

實在令人費解，局長應該明白條例祇要求估值報告，當小業主有爭議時，即在訴訟期間才會提交有關樓宇維修狀況的報告，亦即是小業主已在泥足深陷，為甚麼局長總是不明白小市民是害怕訴訟？小市民祇是想強拍條例 - SECT 3的(1)(a)內多加指明樓宇維修狀況報告，早些了解維修狀況，事實上如在訴訟前已有樓宇維修狀況報告，而明知維修狀況已達至等同土瓜灣馬頭圍道倒塌舊樓，小業主便不會有爭議，亦毋須進行訴訟，雙方都有利，為甚麼局長要避開不談呢？

要求局長修例 SECT 3 的(1)(a) 內除指明的估值報告，需多加指明的樓宇維修狀況報告。

更令人費解的是，局長不可能不明白不委聘律師代表是與虎謀皮，非專業人士的小業主焉能在審裁處提出爭議那些專業的估值報告和樓宇維修狀況報告，即使局長新引入的房協亦不能勝任，難道局長不知道不委聘律師代表，容易訴訟敗訴，而且需要賠償對方訟費，甚至破產也賠不起對方訟費。在過往案例LDCS5000/2007、LDCS6000/2007及LDCS 10000/2008，審裁處沒有理會小業主的處境，分別判決輸了訴訟的小業主要負擔發展商之堂費及律師費分別為90%、80%及80%，為了捍衛本來屬於自己的物業而去訴訟，是逼不得而的，非自願的，但結果竟然會連物業也輸掉了，變得一無所有，形同土瓜灣馬頭圍道舊樓倒塌一樣淒涼，事實應是更淒慘，不單只無人同情，反而被人辱罵為貪婪的釘子戶。團體非常渴望局長能明白強拍條例所造成的淒慘並不次於塌樓事件，同樣需要政府作跟進，檢討、補救等工作，局長絕不應該視若無睹，連檢討也不談，難道是因大眾肉眼看不見，就可以擱置不理嗎？

要求局長修例以確保在執行《條例》時，不會引至有苦主變得一無所有。

閣下在第七段中所回覆的，再次令人失望，段中祇談專家意見，並無實際數據支持，團體也可以有專家提供下面數據，比較強拍前後的樓價，明顯發現強拍的樓價是屬於偏低的。

明園西街 九建	曉峰	\$1,250/sqft (樓面地價)	\$10,000/sqft (建築面積)	(強拍後, 拼合土地)
干德道 恆基	天匯	\$5,000/sqft (樓面地價)	\$40,000/sqft (建築面積)	(強拍後, 庭外和解)
肇輝臺 嘉華	(未建)	\$7,000/sqft (樓面地價)	\$20,000-30,000 (建築面積)	(估計) (強拍後)
繼園街 新世界	(未建)	\$2,500/sqft (樓面地價)	\$15,000-20,000 (建築面積)	(估計) (強拍後)
希雲街 金朝陽	(未建)	\$4,200/sqft (樓面地價)	\$20,000-30,000 (建築面積)	(估計) (強拍後)
太子道西 會德豐	(未建)	\$3460/sqft (樓面地價)	\$15,000-20,000 (建築面積)	(估計) (強拍後)

請局長提供各案例的實際數據與其同區七年樓齡的樓價比較以支持專家說法，使市民信服《條例》是會改善民生。

閣下在第八段中的回覆，無解釋到，申請人是否可以延期，另外若過了限期，是否又會像公共空間有規管無實效，同樣雖然有政府地契中的條件規管，而結果還是不了了之。為甚麼不將過期重建罰則寫在條例中呢？其實重點不在期限，而是在乎商人搶走了別人私產後，不是作重建反作其他用途或轉售圖利。

要求局長修例以防止轉售圖利或作其他用途，可以效法監管居屋業主的模式。

閣下在第九段中回覆《建築物管理條例》時，稱業主票的基礎同樣是業權份數，煩請局長翻閱民政事務總署編寫的2007年建築物管理(修訂)條例的常見問題的第43頁，該頁舉例說明1名業主擁有35個單位須計算為1名業主。即使局長所說屬實，真的是業主每擁有一份業權分數便擁有一票，那麼局長有何良策防止擁有八成業權分數的發展商故意留難，令至樓宇維修狀況欠佳，或者狂加管理費來迫走小業主。

要求局長澄清是否業主每擁有一份業權分數便擁有一票，此定義是否會影響建築物的管理。

閣下在第十段中的回覆，暗示無意談論違反基本法事宜，團體祇好從另一角度要求局長解釋：為何市區重建局需要進行重建時，是有相應平衡權力條例的制定，如【第563章市區重建局條例和《收回土地條例》(第124章)】，其內文有要求要有關顧補償及安置政策，亦要求要有索償、檢討、諮詢、社

工服務等機制？而私人發展商所引用的強拍條例祇談論『錢』，其他的都可以不管，為甚麼會如此？

要求局長澄清為何市區重建局需要進行重建時所引用的條例有相應制衡權力的條款，而私人發展商所引用的《條例》卻無相應制衡權力的條款。

最後團體建議如何加快重建速度：

(1) 政府或委托公正行先行界定那些樓宇有實際需要重建，將所有界定的樓宇，根據可發展的地積比做粗略估價，有了真正的實際需要重建的界定，最低限度，官民也會合作，當找到估值極低的地段，當局有責任盡快想辦法處理；當找到估值屬中等的地段，若當局有意加快重建速度，便應設立中介組織擔當橋樑角色，協助小業主集資尋找承辦商安排重建事宜。

(2) 讓小業主可以選擇參與《樓換樓，舖換舖，業權參與》計劃，小業主權益便可以獲得保障，既符合基本法，又避免小業主猜疑發展商剝削，發展商又可杜絕釘子戶，甚至局長再降至七成六成，也不會有太多反對聲音。

閣下在整個覆函中，在多項議題上，三個月了還未作出回覆，現簡述各未回覆的問題如下：

- (2). 當局如何能確保發展商會將減低的收購成本回饋予業主？
- (3). 請問《條例》內有那些條款會強制發展商配合加速市區更新的步伐？
- (4). 當局有何政策，來防止有些私營機構作無良及惡意收購那些無實際需要重建的舊樓呢？
- (5).
 - (i) 當局有否考慮防止發展商濫用《條例》強制拍賣？以及
 - (ii) 當局有否考慮少數份數擁有人祇需經過簡易的程序和小量的金錢便可申請反對強售？
- (6). 小業主除了可向「土審處」提出訴訟外，有沒有其他途徑可以申訴，可以尋求支援？
- (7). 當局有否考慮過制定機制協助小業主建立聯盟，讓小業主既能主動拍賣，又能撤回拍賣？
- (8). 發展商為逃避履行社會責任、道德操守和義務，故在進行收購舊樓時，都會借助附屬公司來收購，當局又如何堵塞此類漏洞？
- (10). 當局應澄清《條例》原本的意義，是否強制售賣的必然條件是要求收購者必須重新發展？
- (12). 當局在〈條例〉內有何策略可以防止「釘王」收購兩成業權呢？

要求局長能夠盡快回應以上的問題。

總結

團體懇請局長直接對話，是想解決分歧，不想用街頭鬥爭，若局長未能作出完滿交代及澄清以上各疑團，團體懇請眾委員及議員投修訂《條例》的反對票。

專此奉達，並祝

政安！

聯絡人

吳彥強

2010年2月1日