《土地(為重新發展而強制售賣)條例》——蔑視產權，違反基本法及人權法

致 立法局各位議員： **CB(1)1126/09-10(04)**

土地審裁處是否可以為小業主把關？

1. 小業主保衛家財被罰訟費，審裁處如何把關？

2. 物業被强行拍賣，所得賠償連〝40 餘年同齡相若舊樓〞都沒法購回，審裁處如何把關？

3. 審裁處如何信服申請人委托之測量師行在 2006 年 5 月估值是 15 億，事隔只有四個月，2006 年 9 月估值只值 6 億餘？這明顯壓價侵佔小業主業權價值。

4. 審裁處如何信服申請人發出底於市價收購信，等同已採取合理步驟以公平及合理的條件商議購買小業主物業。

5. 《條例》是否規定〝業權不得參與重建〞？

6. 基本法是否有明確規定保護私有財產權？
   基本法第 6 條－香港特別行政區依法**保護私有財產權**。

7. 業權紀錄有什麼保障？業權註冊紀錄是不可推翻的業權證據，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》**。現時物業已被拆卸，業主手持業權證明應如何處理？

8. 立法會有什麼機制協助小業主受到不公平收購？不要將責任推向〝咨詢法律意見〞，**小業主沒法承受龐大法律費用。**

9. 如何鐘泰議員建議，《條例》應設立**申訴機制去協助處理受影響業主**。民建聯建議－**要確保在收購過程和作價上有公平的上訴機制。**

10. 《條例》公開拍賣原意是公平，為何拍賣底價過低都無其他人出價競投呢？

    大部份地產都在數位華資地產集團手上，而他們很多時有合作關係，可說是商業上伙伴，他們會**尊重對方已擁有的產權**(亦可能有其它原因)，**他們只會踐踏小業主的私有產權**。與政府的公開拍賣完全不同；因為政府所賣的地業權是政府，政府是不會參與競投，這樣的才算公平公開的拍賣；强制拍賣亦應該限制所有業權擁有者不可競投(包括附屬公司及母公司)，這可能才是真正的公開拍賣。**〝業權可以參與發展〞**是最簡單直接的改善《條例》保障受影響業主最佳方法，因為它可以令到發展商自動提供〝合理價值〞，而且這亦都是小業主合理要求。

受强拍條例踐踏的金國大廈業主
王志森

犯錯並不可恥，可恥的是錯誤已經顯而易見了卻還不去修正！
《强制拍賣》漠視保障小業主產權