

CB(1)1223/09-10(02)

《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

致 小組委員會主席及各委員：

土地審裁處是否可以為小業主把關？

感謝余若薇議員，王國興議員及各位議員於本月 19 日會議上提出寶貴意見。

對於余若薇議員提出 2 點建議非常重要，對申請所作出的裁定要求《條例》4(2)(a)(i)《在該地段上的現有發展的齡期或其維修狀況》；將“或”修訂為“及”。以下有兩個例子：

- 1) 繼園里個案樓齡是未到 40 年，但發展商以物業嚴重殘破便可以提早申請拍賣令；即是將來申請門檻下降至八成，管理公司只要令到樓宇失修，多份數持有人便可以提出申請強拍令，未必須要等到樓齡 50 年。
- 2) 附加調解機制包括樓換樓，舖換舖，業權參與；小業主可以得到公平對待亦可以防止釘子戶無理阻攔(不要抹殺釘子戶是發展商的棋子)，金國大廈就是被一粒釘子戶阻攔，恆基不願與其它小業主協商，發展商違反《條例》4(2)(b)【多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取該地段的所有不分割份數(就任何下落已知的少數份數擁有人而言，包括以公平及合理的條件商議購買該名少數份數擁有人所擁有的不分割份數)，否則審裁處不得作出售賣令】。小業主庭上向法官投訴，申請人沒有履行《條例》規定，其並且以有釘子戶存在為藉口，始終要司法解決沒有議價空間。但小業主沒法提供證據指證發展商沒有合理協商收購餘下業權(如有調解方案便可證明)，結果全部 24 位小業主以拍賣底價被剝奪業權。2008 年 8 月強拍之後所分攤賠償較 2007 年 12 月測量師所估計的市場現值還低，每呎賠償只有叁仟餘元，所以連“40 餘年同齡相若舊樓”都沒法購回。

期望各位議員正視《條例》真正含意在那裏？不要被改善舊區矇蔽，因為《條例》沒有考慮受影響的業主產權被剝奪，生活及社區改變，住客流離失所，憐近受影響市民，交通，環境改變，只在財團經濟角度考慮，便立法將弱勢社群僅有的財產轉去財團手上，請各位議員三思，不要成為千古罪人。

建議政府恢復建設公屋及居屋配合改善舊區環境，改變舊區亦要改善交通及環境配套。並且可以增加就業。

受強拍條例踐踏的金國大廈業主
榮慧賢 王志森
22/02/2010

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！
《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