

致立法會發展事務委員會主席及各委員：

強烈反對政府放寬「強制售賣土地令」，剝削小業主資產擁有權

A) 首先回應，發展局倡議放寬「強制售賣土地令」及贊成此舉人士之理由：

1) "活化" 舊樓/舊區，以免變成危樓。

回應： a) 但於另一方面，發展局又已倡議樓齡達40年或以上，須強制驗樓，這其實已可堵塞危樓的衍生。
b) 另外若政府部門屋宇署能著力執行打擊僭建及定期檢查舊樓，舊樓的質素和安全均可受到保障。政府現在倡議降低「強制售賣土地令」的申請門檻，實在與上述a) 點之政策及b) 點屋宇署之職責相違背/矛盾，更加是雙重打擊業主的資產擁有權。

2) "活化" 舊區，提高土地利用。

回應： 在這個前題，政府及發展商之間，根本就沒有協調；政府更沒有長遠的城市規劃藍圖。舊樓/舊區重建，人口居住密度便隨之激增，相繼便引起道路交通問題、社區設施問題、環境污染等問題。屏風樓效應更蔓延至傳統豪宅地段，中產業主首當其充。

例證：大坑道「名門」以下、堅道、般含道等。

3) 以還有最後的拍賣過程可得到合理的價錢。

回應： 但現時的招標過程都是由中介公司一手包裝包辦，圍標情況實在屢見不鮮。即使政府在拍賣公地的時候也逃不到這情況，何況是無權勢的小業主？

例證：於2007年3月政府拍賣白石角A地盤時的 "信和南豐在競投中化敵為友" 之事件，便可見一斑。

4) 以"顧及另外八至九成業主的需要" 小數應服從大多數。

回應： 這理由簡直是黜劣。大多數人贊成的並不代表是真理，文化大革命就是鐵證。難道現在要以這理由進一步業權大清洗，把土地發展權向政府及大財團傾瀉?! 若以大多數人贊成為原則，那麼哪裡還需要法例及公開審訊來維持社會的、公義！一切的取決定必須以整體社會的利益、公平及可持續發展為前題。

B) 倘若政府放寬「強制售賣土地令」，以下的問題必然會進一步惡化：

1) 任由發展商在毫無城市規劃之下，以自己利益為先，這不單剝削小業主的資產擁有權，而且霸用香港的公共空間資源。

例證： 港大房建系最近發表研究，近年曾獲城規會批出規劃許可的綜合發展區住宅項目，在36個已完工的屋苑中，有10個屋苑的發展商仍未履行城規會要求的「規劃許可附帶條件」，包括未興建5條行人天橋、2所日間護理中心、2個街市、1所小學及1所幼稚園等，不達標比例逾28%，沒有履行責任的屋苑包括：元朗YOHO Town、堅尼地城泓都、深井碧堤半島、港灣豪庭及泓景臺等。另外發現，大角咀港灣豪庭發展商恆基地產被指沒有按地契要求，違規佔用公眾平台花園。

- 原來城規會及規劃署並無法定權力監察發展商是否遵從規劃條件。
- 將來一旦追究法律責任及承擔工程費用，可能轉嫁給小業主身上。

2) 削弱小業主居住權和資產擁有權，令小業主不能安居樂業。小業主不單隨時面對被逼遷的憂慮，而且窒息他們的營商空間與權利，令他們的業務不能持續發展，更談不上可好像歐洲、日本能把其業務世代相傳，成為遊客也必幫襯的景點。現在整個社會小商鋪及傳統街市正被逼萎縮，將來市民的所需品以至小朋友的玩具，都只能幫襯大財團，挨貴價，低收入的人士免問。

例證：灣仔利東街的囍帖商戶，即使收到賠償，在附近另開鋪，生意已是一落千丈，因風貌、營商的氣氛已流逝！他們又要再次結業。收購對於他們而言就等於殺雞取卵，他們往後的生計及培育下一代的訴求，又可向誰再追討呢？！

3) 由於很多無知小業主不懂得如何與中介公司(代表發展商的獵頭者)爭取應有賠償，中介公司會先利誘一批不了解內情便贊成收購的業主先簽約，然後拖延交易時間再壓價，藉謀取暴利！而地產發展商得到土地後，其再發展的利潤是你想像不到的豐厚。這種不公平的交易彼彼皆是，無知小業主隨時成了他們的"獵物"！這使財富和權力嚴重向發展商及中介公司傾斜，令社會更不公義、不穩定！又怎能構建一個政府常常掛在口邊的"和諧社會"？！

例證：以大坑「名門」為例，長實收購成本價約是一億，但之後只賣出了一個覆式單位，便可收回這成本價。現時香港貧富懸殊嚴重，「堅尼系數」創歷史新高，於2007年6月此數值已達0.533，超出警戒線。有錢的人多貴多豪的樓也買得起，無錢無勢的人，連自己僅有的一層"舊樓"，也要在政府及發展商的互相呼應之下，以"漂亮"的理由被剝削掉！

4) 若放寬「強制售賣土地令」，會有更多業主們因物業收購問題，而疲於與同物業的業主及財團角力，而無止境地消耗時間、體力及精神，削弱工作生產能力，這是無可估計的個人及社會的損失。而且除了大財團外，會更引入一班"小富翁"加入收購物業的行業，以謀取暴利進而引起更大的社會利益矛盾。

例證：預備收購的西半山堅道堅苑大廈法團主席唐先生疑涉利益衝突，過去一年已在同一大廈購入4個單位，若收購成功，便可多獲利近1,200萬元。其他業主已於2007年8月開始與該名主席爭拗。

C) 總結

- 1) 就以上理據，本會謹請政府當局切勿降低「強制售賣土地令」的申請門檻，並重新檢討"收購賠償的政策"以免為香港社會種下將來無可挽救的禍根，被香港下一代指你們才是真正的"千古罪人"！
- 2) 一些舊樓小業主會認為這樣並不是惡法，因為可藉此得到賠償，好過自己掏荷包再維修。如此想法，便掉下政府就這方面的政策圈套 - 先強行樓齡達40年或以上必須驗樓，然後再降低「強制售賣土地令」的申請門檻，兩者並行，小業主在威逼利誘之下便就範。但請記著，地產商及政府所賠給小業主的賠償是多數以當區7年樓齡的價格作參考，這是絕對不合理。收購價若不能追得上與同區同面積的新樓市價並給予搬遷及失去原有營商機會等的賠償，以提高業主的生活質素，那麼收購對業主是毫無意思，簡直是迫遷！就是賤價賣了自己的物業，去成全發展商、積極游說的中間人，甚至政府在你的業權上謀取暴利。

再者，"收購"即業主是出售發展物業權，怎能魚目混珠地與只是出售一層舊樓相提並論呢？！因此業主除了得上述賠償外，另外也有權與發展商分享這塊土地的發展利益，這樣才算是合理。但仍然有些"小富翁"總不理會這道理，只要自己有賺便希望政府開放政策，可以參與這遊戲，但本會希望他們也必須考慮社會的公義與責任。

曾健成/洗立輝/Anna Chu
SOS業主陣線