

時評

降強拍門檻助重建 保業主利益賴機制

立法會昨日就降低舊樓強制拍賣門檻由九成業權下降至八成的公告進行討論和表決。會上共有6名議員提出14項修訂，正反面唇槍舌劍，爭持不下，最終議員修訂全遭否決，公告將如期生效。最有意思的是，對雙方都強調自己是「為民請命」，「為中小業主發聲」。

且看雙方理據：

支持者認為可以修例為契機，便利發展商統一業權發展，加快市區重建，解決香港日益嚴重的樓宇老化問題。長遠而言，降低強拍門檻還可騰出更多土地空間，紓緩土地供

應不足壓力。而且修例有利大部分小業主藉出售舊樓換取資金，另覓新居，改善居住環境，免除舊樓維修保養的沉重負擔。一石多鳥，利大於弊，何樂而不為？

反對者則指修例漠視私有產權，明益發展商，降低小業主議價能力，致其被迫減價出售物業，無法獲得合理賠償。而小業主如不滿賠償，申請上訴，奈何訴訟成本高昂，隨時得不償失，陷於「有冤無路訴」，權益未得應有保障。故修例犧牲小業主，便利發展商，導致更多不公收購，有損公平。

處於不同（包括不同小業主）立場，雙方似乎公說公有理、婆說婆有理。但從香港整體

和長遠利益，特別是從大多數小業主利益出發，還是支持方更有道理。別忘了，香港樓宇老化問題極之嚴重，全港現有約7500幢樓齡逾40年的舊樓，每年更以500幢的速度增加，其中不少舊樓保養不善，危機重重，威脅公眾安全，也危及小業主的切身利益。馬頭圍塌樓事件不就是血的教訓嗎？

何況，有的反對聲音，比如「明益發展商」、「強搶民產」等指控，更是上綱上線，簡單而絕對地把發展商與小業主利益對立起來，其實並不符合事實，反易製造矛盾，增加對立，無益討論。其實，降低強拍門檻，可為雙方提供更有利的協商環境，在

重建與保障業權中找尋平衡，兼顧發展商與小業主利益。如果兩方利益完全對立，也就不存在重建的可能了。要知道，發展商收樓重建也要付出巨資，承擔巨大風險的。

當然，反對者的憂慮亦非無的放矢，需要加以重視。歸根究底，議案爭論的核心是如何確保物業估價機制公平合理，充分保障小業主權益，而非八成或九成的數字差異。事實上，當發展商獲得九成業權後，其他發展商根本難以插手分一杯羹，令強拍過程缺乏競爭，條例實施以來，九成的強拍個案都以近底價成交，足證存在問題。雖然底價不合理，土地審裁處有權重新釐定價格，但強拍

最終每每以底價成交，難免引起小業主「賤賣物業」的質疑。但小業主亦不應「吊高嚟賣」，無視樓宇狀況、折舊等因素，只以重新發展後的物業價格衡量，忽略發展商於重建時的投資和風險。與此同時，以合理的調解機制助協商、減爭拗亦十分之必要。

樓宇老化問題迫在眉睫，降低強拍門檻確實有利加快重建。各方不能因感情而凌駕理性，因政治而不顧專業，重要的是理性研究，科學決策，既為加快重建提供良好政策環境，亦通過完善估價、調解機制，增加強拍的競爭性，減少降低強拍門檻的負面影響。

商評評論員 黃啓聰

立會否決14項修訂動議



圖為土瓜灣區舊樓。



立法會否決14項修訂動議，通過了政府提出的降低強拍門檻的公告。

林鄭月娥表示，新修例是為廣大業主利益而做，而非向發展商輸送利益。

八成強拍 4.1生效

舊樓重建

【商報專訊】記者鄭偉成報道：政府將強制拍賣業權門檻由九成降至八成（強拍）的公告，昨日提交到立法會審議，有反對派議員及匯賢智庫的葉劉淑儀共提出了14項修訂動議，但最終全被否決，新修例將如期於下月1日生效。會議上，多數議員認為加快推動舊樓宇重建，以防馬頭圍事件重演。發展局局長林鄭月娥強調，新修例是為廣大業主利益而推出，又相信土地審裁處會公平處理日後的拍賣個案。

據統計指，現時有4000多幢樓齡逾50年的舊樓宇，未來數年更會以每年再有500幢的趨勢增加。為推動舊區及舊樓宇重建，政府在06年開始醞釀將強制拍賣業權門檻由九成降至八成，昨日發展局局長林鄭月娥將有關公告提交到立法會審議，大部分議員都認為新修例可推動舊區重建，為改善居住環境的市民提供好處。

調查指7成市民支持新例

民建聯張鑑林表示，該黨支持有關修例，並收到很多市民的電郵及電話，指舊樓問題繁多，諸如煤渠、失修、無保安、無管理，唐樓又沒有電

梯等問題，業主指「連送都無人要」，只得收購及重建才有價值。他又批評，「近年社會有聲音指要（對樓宇）保育、要有『集體回憶』，但卻忽視了業主權力，是剪去了羔羊（小業主）的毛。」他認為，新修例是符合民意，可處理重建問題及防止馬頭圍塌樓事件再發生。

應調解不同業主間利益

民建聯張學明又指，馬頭圍事件後對市民震撼大，得悉有新條例後，更有市民用「喜聞」向他去信表達支持；又提到該黨去年的調查指，有7成市民是支持新條例的。該黨又會為

合資格人士做好物業評估，保障他們的權益。經濟動力梁君彥則指，若一樓宇有8成業主想出售物業，是不應受制於餘下的2成業主；又指強制拍賣業權條例自99年生效以來，土地審裁處共收到64宗拍賣個案，只批准了21宗，指該處會公平處理拍賣個案，強調相信香港司法部門。

工聯會王國興則說，明白到新修例涉及到不同持份者的利益，他認為應有一平台及調解機制，讓業主、舖主及發展商展開對話，在有關制度下，促進溝通而減少爭端，強調要讓「強拍」下的1、2成小業主有合法保障。

林鄭：為廣大業主利益修例

林鄭月娥發言時表示，明白到新修例會影響私有產權，工作是有如逆水行舟，但是為廣大業主利益而做，強調不是引誘發展商投資重建項目，或者是利益輸送給發展商。她又指，土地審裁處日後會為業主及發展商進行調解，指是信任該部門的制度；又稱日後的「強拍」調解員，會提到特別調解意見，以配合業主需要，如「樓換樓」、「原區置業」等。另外，她指地價估價是很重要的，指地價潛力高，新條例後提供的相關賠償，可能比市區重建局更高。

屬反對派的李國麟議員表示，本身清楚「強拍」的問題，但聽到林鄭月娥10多分鐘的講解後，明白到她的理性及立場。

發展局將引調解機制

業主權益

【商報專訊】記者鄭偉成報道：發展局局長林鄭月娥昨日向立法會提交的「強拍」修例公告，雖得到通過生效，但當中是遭到反對派及匯賢智庫主席葉劉淑儀的反對，他們都認為新例是忽視了少數小業主的權益，會被發展商剝削。但林鄭月娥強調，新例有助舊樓宇重建，是對大部分小業主有利，局方亦積極引入調解機制，以協助日後小業主與發展商進行調解。

一眾反對派議員都質疑新修例，無疑是助長「強佔」小業主的私產，與匯賢智庫主席葉劉淑儀提出了14項修訂動議，包括撤銷有關修例的公告、將修例只適用於工業樓宇、訂明要先調解後拍賣等。其中，涂謹申議員提出的押後一年才讓修例的動議，得到工聯會等部分建制派議員支持，但最終在功能組別中，還欠5票支持而告吹；林鄭月娥亦指「議而不決、決而不行」是不可行的，強調新修例在06年已開始醞釀，生效後更是可以加快處理調解個案的問題。

會議期間，葉劉淑儀又指出，有小業主向她

反映，當發展商知道政府要推出新例，向他收購物業更討價還價，故葉大質疑新例是否對小業主有利。

而公民黨黨魁余若薇指出，政府欲以新例推出舊區重建，但「正常」發展商都會選擇能賺錢的地區作發展，會選擇屬重建區的地點上作發展，指政府概念有問題。

「小份數」業主利益亦受尊重

林鄭月娥回應各反對派議員的問題時指，不能以感情凌駕理性，不要忘記了大部分小業主的利益，指重建使他們得有「新生」，又指會尊重小份數的小業主利益，是有司法（土地審裁處）作保障的，並指會積極引入調解機制處理日後的強拍個案。

對於有議員問到她處理新修例的心理是怎樣的，林鄭回應指，當初上任發展局局長時，就開始摸索特首曾蔭權說到的「進步發展觀」的理念，並在社會發展中推動；另外，她的用意是關懷社會，稱自己是問心無愧，並強調自己是做實事，以回報社會。

舊樓單位賣出機會增加

市民反應

【商報專訊】記者周偉立報道：立法會昨日就降低舊樓強制拍賣門檻的條例草案進行表決，有舊樓業主認為，拍賣門檻降低至八成，增加單位賣出的機會，叫價亦會較高。

昨日分別有支持及反對降低強拍門檻的近百名市民到立法會門外請願，居住於西環1座50年樓齡唐樓1個400多呎單位的關大表示，舊樓最麻煩是沒有電梯，每天需由地面行上9樓，就算拿出去放盤也不值錢，期望立法會通過修例，「因為如果收購，通常發展商都會給高於市價，我們在外面買回附近一些舊一點的樓宇。」

她憶述兩年前，發展商出價每平方呎5300元

收購，240萬元的賠償，價格雖然不高，但足夠讓她購買同區20、30年舊樓來轉換生活環境，但最後只有八成業主同意，未符合強制拍賣門檻九成業權的要求。

降門檻料增發展商意欲

現在等候重建、有48年樓齡的觀塘啓德大廈，九成二業主聯手招標出售，月底招標，業主代表鍾先生表示，由於大廈分為4座，其中1座業權分數不足九成，相信降低門檻可增加發展商意欲。

但曾是旺角波鞋街地舖的業主的馮生指，1年前大部分業主同意收購，他迫於無奈失去店

舖：「為什麼要這樣強迫呢？樓上個個賣，為什麼別人在地下做生意這麼旺就趕人走？這事說不通的。」

有市民表達不同意見

中文大學社會學系副教授陳健民認為，政府為免激化社會矛盾，故此選擇性地在具爭議性問題上，回應社會訴求。他認為，「政府會看見，只要市民意見不是那麼一致的情況下，我相信她是會事在必行，先將拍賣門檻降低，將權力放在手，直至去到重建及收樓時，在哪一個社區如果有很強的意見，在那裏才讓步。」

收齊8成業權舊樓現約20宗

業界聲音

【商報專訊】記者詹姆士報道：昨天在立法會審議降低舊樓強拍門檻條例過程中，地產業界紛紛表態，支持推動舊區重建。測量師認為，降低門檻後，市場有約20宗個案可即時上馬；而學者則認為，若然政策無法通過，將令該等待收樓重建的市民失望，無法改善生活環境。

新世界發展(017)董事總經理鄭家純昨日表示，支持政府把舊樓強拍門檻由原先的集業權比例90%降至80%，他認為有關做法可以加快市區重建，亦可解決舊樓的倒塌及維修等問題。

第一太平戴維斯董事總經理陳超國接受本報查

詢時表示，強拍條例在1999年生效後，市場上申請個案只有64宗，預料降低門檻可令收購舊樓的轉活，市場上亦累積了10至20宗已收購逾八成業權的舊樓物業，只要立法會通過有關條例修訂後，強拍個案在短時間內會大幅增加，令舊樓業主生活環境得以改善。

收購8成業權亦非易事

理工大學建築及房地產學系教授許智文認為，降低門檻一成實效果未必有市場預期的大，因為新例下收購最少需要八成業權，不是容易達成的比例，最得益的是現時已得八成

業權的財團，因為項目可以即時「上馬」。

對於市場擔心小業主表達權被剝削，許智文認為，降低一成就有一成業主少了話事權，但不代表願意售出的八成業主表達權被剝削。

市場關注租戶應否得賠償

至於市場關注的舊樓租戶是否應得到私人財團的收樓賠償，許智文認為，因應各地區租戶不同，有的合資格申請公營房屋，但亦有的是富戶，未合資格。這是舊樓業主和租戶的賠償協議問題，財團最多在住屋優惠上進行安排協調，未必容易達致直接賠償。



強制拍賣業權門檻由9成降至8成後，有大角咀舊樓(左上圖)的住戶認為有助於改善居住環境。

土瓜灣不少舊樓(右上及下圖)水渠無人打理，有的甚至出現大型裂痕。當地很多居民希望強拍門檻降低後，加速這一帶的改造。

