

14項修訂全否決 四月一日實施

強拍例徵拆中過關



降低舊樓強制拍賣門檻在爭議中過關。立法會昨日激辯超過九小時，最終全部否決議員提出的十四項修訂議案，下月一日將如期實施，屆時舊樓強拍門檻，將由現時的九成業權降低至八成。發展局局長林鄭月娥重申，降低強拍門檻不是利誘發展商進行重建，而是為小業主權益着想。

本報記者 黃俊鋒

發展局提出降低舊樓強拍門檻，由九成業權降低至八成，公告於下月一日生效。政府早前已就公告刊憲。立法會昨午展開激烈辯論，六位立法會議員，包括何秀蘭、何俊仁、涂謹申、葉劉淑儀、李永達及余若薇合共提出十四項修訂建議，包括廢除公告、加入額外條文訂明公告只適用於工業大廈、強拍需與樓齡或樓宇狀況掛鈎、訂明要先調解才強拍、押後一年實施公告等。

工聯會王國興認為，政府應該先安排舊樓拍賣調解機制，處理業主之間的糾紛，押後一年實施，可令議案「軟着陸」。醫學界梁家駒、專業會議梁美芬、會計界陳茂波支持有關建議，認為可讓政府有足夠時間，向市民交代清楚調解機制等配套，釋除公眾疑慮。

經九小時辯論終通過

經過超過九小時的討論後，十四項修訂建議最終未獲半數議員支持，全被否決。當中涂謹申押後一年實施公告的修訂，得到工聯會及部分獨立議員支持，不過最終在分組點票下，在功能組別以五票之差被否決。下月一日將如期實施公告。

匯賢智庫葉劉淑儀認為，降低強拍門檻會減少小業主的議價能力，最終只令發展商得益。她引述有發展商的言論稱，自馬頭圍道塌樓慘劇發生後，不少業主已降低單位叫價，變相令發展商更容易收樓，擔心若進一步降低門檻，發展商將更容易逼使小業主接受收購價。她說，除非涉及重大的公眾利益，否則不應為了私人發展而去強拆私人財產。

民建聯陳鑑林說，近年社會以保育、環保等理由反對舊區重建，雖然口號動聽，實際卻是損害小業主利益，削弱舊樓重建的潛在價值。他指出，面對舊樓急速老化，九成強拍門檻已不足以滿足市區重建需要。對於葉劉淑儀「羔羊」的比喻，陳鑑林表示，小業主只是擁有「有病的羔羊」，「請大家不要在羔羊身上再剪去羊毛……許多小業主都不想有這類羔羊」。他以希雲街作例子，不少當地業主，透過強拍後的金錢，搬入太古城、杏花邨、康怡花園等私人屋苑居住，大大改善居住環境，認為降低門檻才真正幫助小業主。

自由黨劉健儀說，舊樓失修已成為城市炸彈，要徹底解決問題，需要透過重建，她認為降低門檻可令更多舊樓進行重建。

林鄭稱為小業主着想

林鄭月娥表示，明白降低門檻的公告「非常敏感」，但政府出發點是為小業主權益着想。她承認，基於公眾對發展商有負面印象，以及公告涉及私有產權被合法褫奪，因此政府的工作有如「逆水行舟」；不過她說，政府不應議而不決，決而不行。她重申，降低強拍門檻不是利誘發展商進行重建，亦非漠視私有產權，更不牽涉利益輸送。

她表示，要處理好這個敏感議題，不能夠讓感情凌駕理性「否則一件原本是屬於大多數小業主，相對於少數小業主的事，很容易因為事件的敏感性，被描述成一個強搶民產、大地產商欺凌小業主、官商勾結的範例。」

林鄭月娥說，未來會在土地審裁處引入調解機制，並會聽取議員的意見設計。她表示，未來局方將與房協及香港測量師學會商討，期望房協及香港測量師學會能夠扮演更積極的角色，教導小業主如何參與重建；並會加強宣傳，令更多發展商知道那些舊樓將進行強拍，加強市場上的競爭性。

三類可申請 降低強拍門檻地段

- 1 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上
- 2 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上
- 3 地段坐落於非工業地帶而地段上的所有工業大廈的樓齡均達30年或以上

資料來源：發展局



舊樓業主贊同重建 望土審處能把好關

【本報訊】記者陳耀強報道：強拍條例應否通過，市民說法各持己見，有荃灣區地段業主蓄勢待發，已集齊超過八成業權，若條例順利通過，即符合將大廈強拍重建資格。該地段法團主席黃先生說，近年大廈會進行維修，希望與所有業主攤分費用，但不少業主難以聯絡。但地段已遭強拍的灣仔業主訴苦，指土地審裁處把關不力，最後的收購價每呎仍較市價低逾千元。

曾經與強拍重建「緣慳一面」的茶果嶺區舊樓重建會副主席陳駿表示，〇八年時原本已有四至五幢大廈、超過八成業主希望重建大廈，但當時的強拍門檻仍為九成，因此未能成事。

陳駿說，該些大廈的收購價當年達到每呎五千五百至六千多元，足夠購買麗港城近二百萬元的單位，但現時麗港城樓價已升至二、三百萬元，當日的收購價已不足以購買同一單位。他慨嘆「其實過半數已經係公眾利益，大多數使乜七、八成？當日反對嗰嚟都係獅子開大口。」

昨日來到立法會的荃灣眾安街九十五號業主立案法團主席的黃先生表示，曾經進行調查，當時超過八成業主贊成重建。一旦條例通過，地段即合資格拍賣重建。他說，大廈本是六層唐樓，共有六十六個業權，法團曾經進行維修，希望向各業主攤分費用，但不少都未能取得聯絡。他還透露，大廈內有「釘子戶」，但相信不會令業主議價能力降低，「業主同發展商可以慢慢傾」，不擔心會被壓價。

灣仔金國大廈現正進行重建，當時的業主馮先生批評土地審裁處把關「根本就係騙局」。該大廈於〇八年時遭發展商以九成業權強拍。他指責發展商當時每呎開價僅千餘元，其後經過土地審裁處評估後，每呎開價始升至三千多元，但仍較當時市價四千多元為低。

在尖沙咀唐樓地舖經營服裝生意的陳先生表示，店舖地段將被強拍重建，他估計價值可達一千至二千萬元，但他認為即使土審處把關，價格仍較預期為低。

▶林鄭月娥
在立會重申降
強拍門檻是為小業
主權益着想
(黃洋港 摄)

引用紀曉嵐與乾隆對話自勉 林鄭稱無悔提出議案

【本報訊】發展局局長林鄭月娥「好打得」形象一直深入民心，但面對連日來的批評及質疑聲音，林鄭月娥昨日苦笑說，已深受「好打得」形象之苦；她引用紀曉嵐的說話自勉，強調自己心無愧，不後悔提出降低強拍門檻建議。

被「好打得」形象害苦

對於降低強拍門檻建議，林鄭月娥早前提出「三不」理念，即「不撤回」、「不修訂」及「若議案被否決，任內不再提」，被立法會議員何秀蘭批評是意氣說話，態度近乎要挾。林鄭月娥回應時否認言論強硬，她苦笑說，自己深受「好打得」形象所拖累，「今日如果可以，我都唔



◀經九小時辯論，議員提出的十四項修訂議案全被否決，強拍條例順利通過

(本報攝)

政府試行助大廈組法團

【本報訊】市民的安樂窩經常面對管理、維修和保養等問題。民政事務總署表示，將聯同專業人士於下月起至明年三月，進行為期一年的試驗計劃，以大廈群組為單位，協助住戶成立業主立案法團，以便對大廈管理及作保養。當局將在計劃推出後作檢討，視情況協助有需要的業主。

立法會民政事務委員會昨日舉行會議，討論如何支援大廈業主和業主立案法團，對大廈管理、維修及進行保養。

民政事務總署副署長梁振榮表示，現時很多舊區的業主都是長者，其經濟能力相對有限，或因此難組織業主立案法團，因此當局將聯同專業人士包括物業管理專業學會，由下月起至明年三月，推出為期一年的試驗計劃，協助大廈群組組織業主立案法團，以便可對大廈作管理和維修。

多名議員質疑當局，在協助大廈成立法團後便置之不理，不會持續跟進，使到部分缺乏專業知識的舊樓業主，未能繼續運作法團。梁振榮回應說，政府將在計劃推出之後作檢討，亦會視乎情況而協助有需要的業主。他表示，一直有跟香港房屋協會等機構合作，改善問題。



▲坐落非工業區的廠廈、樓齡達30年亦可申請強拍

◀有不同團體在立法會外請願支持或反對議案

(本報攝)