

新聞資料

「群策學社」促官商民共同合作 支持降低強拍門檻帶動經濟、改善民生

(2010年3月4日 — 香港訊)《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(簡稱「強拍」)立法於1998年，近日就香港特區政府刊憲把強制拍賣門檻由現時的90%降至80%，引發民間不同的迴響。「群策學社」以有利香港持續發展出發，強烈表示支持降低「強拍」門檻，並希望官、商、民能充分理解及合作，帶動社會發展及改善民生。

兩個老化問題

香港社會正面臨兩老化的問題 — 「樓宇老化」及「人口老化」。

一. 「樓宇老化」

資料顯示，全港現時的五至九層大廈約有9,000幢，其中樓齡高達40年或以上的約有7,500幢(即接近190,000個單位)。而每年平均更有多達500幢大廈加入老化行列。雖然，政府在過去數年積極促進高樓齡大廈的檢視及發出修葺令，但對建築質素不合格的樓宇，例如六十年代的鹹水樓或偷工減料的樓宇來說，實無法根治問題，釀成該類樓宇不出五至六年便需要重複維修，因而增加業主的負擔及責任。

現存不少殘舊樓宇仍欠奉有效業主立案法團或業主委員會，令業主更難以作出維修及集資的決定，因此，現有政府資助維修的計劃，並未必能發揮其效用。又或遇到維修費用高昂的時候，業主在有限經濟能力下，而無法承擔費用，因而令維修工程泡湯，增加大廈的潛在危險，甚至引起治安、衛生、居民健康及公眾安全等的問題。

另一方面，市區重建局(「市建局」)由2001年起至今，只建造了51個重建項目。這正說明，單靠市建局一力推動市區重建，是獨力難支，因此建議政府盡快修改強拍法例，改善市建的營商環境，利用市場力量，加快市區重建速度。

二. 「人口老化」

香港的人口正不斷老化，預計至2030年，每四人當中將有一名為65年歲或以上的人士。而現時居住在無升降機或殘破的樓宇的市民，當中不乏屬弱勢社群的長者，他們既缺乏資源維修樓宇，亦健康欠佳及行動不便，加上其下一代亦未必願意繼續居住於這類樓宇，而市場對購買這類樓宇的興趣也不大。

三個誤解

近期民間有不少人把持着三個誤解，作出反對降低強拍門檻的聲音。

誤解一. 官商勾結

其實，特區政府是一個高度透明的政府，加上在傳媒高度監察下，官商勾結實不可行。

誤解二. 發展商欺壓業主

「強拍」受制於土地審裁處監管，該處在審批強拍申請時，其中最重要的考慮是其樓齡、維修狀況及發展商是否已盡其力與業主協商收購事宜等等，而作出大廈是否有重建需要的決定。若發展商在收購物業的過程中，利用不法手段欺壓業主的話，業主絕對有權透過多個法律渠道或向土地審裁處提出申訴。

誤解三. 發展商是單方面的得益者

市區重建的速度加快，重建的項目增多，有利建造業工人的就業狀況。此外，地產代理、專業人士、保險及銀行從業員等等都是得益者，社區環境被優化，惠及全港市民。而年長弱勢的業主亦可因而獲得合理賠償作自主安排。

發展或重建任何項目均可贏可輸，以市區重建局的前身 — 土地發展公司為例，曾於 1998 年就因亞洲金融風暴，樓市下滑七至八成，導致面臨破產邊緣，其他發展商的情況也是一樣。

三個建議

建議一

政府可在市建項目眾多的地區設立「市區重建聯絡處」，以其中立的身份免費為業主提供專業意見及協助，如解釋「強拍」條例及業主的權益，或與獨立的測量師協辦物業估值服務。該聯絡處一方面可幫助增加條例的透明度，另一方面亦可以化解以上的誤解，從而達致加快市區重建的步伐。

建議二

政府不單要大力協助高齡的樓宇成立業主立案法團，這只是第一步。要有效運作立案法團，實有賴法團委員對有關法例及物業管理的運作有一定的認識及經驗。因此我們建議政府大力資助設計物管課程及循序漸進要求法團委員必修一些基本物管課程。增強物管的軟實力，實有助延長樓宇的壽命及有效管理樓宇的風險。

建議三

在考慮修訂降低「強拍」門檻時，保護弱勢業主的利益是理所當然的，法例應針對「落釘」而收取暴利的一群。假如以「保護弱勢社群」為名，在條例中加入重重複雜規條和限制，無異於因噎廢食，不但無法保障弱勢業主應有的權利，更會嚴重干擾市場運作，窒礙了市區重建及拖慢社會經濟發展的步伐，最終令整個社會及全體市民（包括弱勢社群）蒙受巨大的損失。所以我們建議盡快通過法例的修改。至於餘下的分歧，土地審裁處完全有時間及空間根據實況去作監管機制的微調。

總括而言，香港的舊樓數目只會不斷增加及人口老化，政府實有需要利用市場的力量，去推動市區更新。法例既要秉持公平的原則，去協助業主清楚了解自己本身的權益，官、商、民亦必須緊密合作，三方作全面、公平、公開的溝通，為帶動社會發展、改善香港的民生而努力。

「群策學社」主席方文雄

「群策學社」簡介

「群策學社」由 71 名無政黨背景、曾任或現任中央政策組非全職顧問、熱愛祖國和關心中港事務的香港人組成。「群策學社」希望就各成員不同的背景及專業知識，透過一個民間平台，去研究、討論及提出有利祖國和香港現今及長遠發展的方案，為祖國及香港的未來作出貢獻。

網址：www.hkstrategy.com

如有任何傳媒查詢，歡迎聯絡：

吳婉思

電話：(852) 2978 3083 / 9669 7151

傳真：(852) 2978 3786