

書面質詢

就海一居之土地因二十五年批租期屆滿而需依法收回，這是大多數市民所理解和支持的，也是體現特區政府依法施政。但畢竟這幅土地涉及三千多個已購樓花的小業主，他們已購樓花但土地被收回，則發展商絕無可能再履行合約為他們提供所購的單位。但發展商至今未願退款，反而以進入訴訟為由而拖延為小業主退還款項。若小業主要透過司法訴訟向發展商討回公道，除了涉及巨大的司法訴訟費用外，亦會面臨漫長的時間等候。此令大批小業主人心惶惶，不知所措。這是部份小業主激動以至作出一些略嫌有欠理性行為的原因，執法當局應予體諒及以柔性處理，以免再在這批小業主身上造成第二次傷害。

特區政府雖然堅持依法收地，但自特首以降多位官員都多次公開申明，會盡力保障已購樓花的小業主權益。只是，如何保障卻未有清晰說明。由於沒具體如何保障準小業主權益的措施，給他們的感覺是空口講白話，口惠而實不至，難讓他們有信心，更難以安心。

政府雖曾公開說明，在收回土地後會盡快開展有條件的公開競投。但所謂有條件的公開競投實質內容是甚麼卻沒有清楚交待？是承投人必須按原來規劃發展，並須履行土地上已有的樓花合約，即有條件公開競投土地就是將樓花合約與土地細綁開投嗎？若是如此，對已購樓花小業主的保障才算落到實處。只是，這僅是人們以「有條件的公開競投」來演繹，政府實際上意向如何，終未有清晰披露。

有人認為，現階段因為該案已進入司法程序，行政當局不宜再表示意見，以免有干涉司法獨立之嫌。但這明顯屬過慮。事實上，法院處理上訴案，所依據的是雙方就應否收回土地來作判案依據，而無須考慮上訴者得值得回土地或被上訴者駁回上訴後收得土地作何用。因此，行政當局公開交代收回土地後之具體用途，是對社會的負責表現，不構成任何指令或暗示法院該如何判案，完全不存在任何妨礙司法公正的問題。更何況行政當局公開說明收回土地後如何使用，既不涉私利，卻能穩定數千名已購樓花小業主的信心和情緒，避免讓小業主在憤激無奈下作出出格行為。為此，本人向行政當局提出質詢：

- 一．特區政府在海一居事件中一方面強調依法收地，同時也強調會保障已購樓花小業主的權益。到底，在發展商土地被收回而無法履行樓花合約的情況下，政府如何真正有效地落實保障已購樓花小業主的權益的承諾？
- 二．政府在宣示必定依法收回土地的同時，表示在收回土地後會將土地重新「有條件公開招標」。到底，所謂「有條件」的條件為何？能否較清晰地披露讓已購樓花的小業心安心？
- 三．海一居事件因為涉及三千多名已購樓花的小業主而造成相當大的社會震蕩，到底在政府掌握的數據中，尚有多少幅在三年內二十五年批租期屆滿而又涉及已售樓花的在建或未建地段？政府對此有何措施讓已購樓花的小業主充分了解其所面對之危機？

立法議員 區錦新

二零一五年十二月三十日