

公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會主席及各委員：

促進在公務員建屋合作社計劃下發展的樓宇重建事宜

意見：

1. 政府聲稱當年批地給公務員組建合作社自行興建樓宇時只收取三分之一的土地價值，參考本合作社當年有關契約(Indenture)時，未有顯示承租人(Lessee)所付當時地價的百分比，文件只顯示承租人(Lessee)向政府繳付 85,360 元的費用(Premium)，何故政府會一口咬定合作社只付當時地價的三分之一呢？政府可否提供文件證明本合作社當年只付了三分之一地價呢？本合作社認為政府以優惠地價批地給本合作社興建樓宇，所給予的地價差額是居住在此類樓宇公務員的唯一房屋福利。政府可否向本合作社社員解釋，他們補回地價的差額後還享受了甚麼房屋福利呢？
2. 現時公務員購買任何私人房屋或居屋(包括未補地價的一手或二手居屋)，如具資格都可以申請自置居所資助計畫的津貼以支付居所貸款，最長為十年，此類貸款是無須償還的，但加入合作社成為社員後就失去申請上述津貼的資格，在樓宇重建時要此類公務員補地價，變相他們沒有享受過房屋福利。
3. 本合作社承租人(Lessee)當年曾向政府繳付 85,360 元的費用(Premium)，以現時高昂的地價計算補地價，對於在合作社居住的現職或退休公務員，現時每月所領取的薪酬或退休金只夠家庭日常開支，就算有積蓄，都難以支付這樣高昂的補地價，倘若合作社社員於出售樓宇時補地價，扣除補地價後所得的金額只能購置比現居單位較細的居所，影響此類公務員遷居後的居住質素。

建議：

1. 政府當年以優惠地價批地給組建合作社公務員興建樓宇的地價差額可視為政府給予此類公務員的唯一房屋福利，在樓宇重建時應豁免他們的補地價。
2. 如政府受到壓力而強迫在合作社居住的現職或退休公務員補地價，在公平原則下應以當年未補土地價值的金額計算，最多計回利息。如是者政府還要向合資格申領自置居所資助津貼的公務員補回應得的津貼。
3. 由於合作社社員現時的唯一房屋福利是可延續在合作社樓宇的居住權，政府最低限度應給予合作社社員在原地重建後的樓宇內選擇尺換尺安排，使此類合作社社員可繼續其現有的居住權及保持現有的居住質素。如政府同意給予合作社社員在重建後的樓宇內選擇尺換尺的安排；在過度期，政府應給予安置或提供租金及搬遷津貼，以便合作社社員在樓宇重建期間可有安居之所。

超群建屋合作社有限公司謹啓

2016年2月16日

致 發展事務委員會

公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會主席及各委員：

促進在公務員建屋合作社計劃下發展的樓宇重建事宜

問題：

1. 政府聲稱當年批地給公務員組建合作社自行興建樓宇時只收取三分之一的土地價值，翻查合作社當年契約(Indenture)及有關文件時，未有發現承租人(Lessee)所付當時地價的百分比，政府可否提供文件證明合作社當年只付了三分之一地價呢？
2. 由於現職公務員加入合作社成為社員後就失去申請自置居所資助計畫的資格，加上失去使用公務員配額申請公屋及申請居屋的資格，合作社認為政府以優惠地價批地給合作社興建樓宇，所給予的地價差額是給予此類樓宇公務員的唯一房屋福利，為何政府宣稱豁免合作社的補地價，會令合作社社員享有雙重房屋福利呢？倘若合作社社員補回地價差額後，他們還享受了甚麼樣的房屋福利呢？

超群建屋合作社有限公司謹啓

2016年2月19日