

致 立法會公務員建屋合作社
重建事宜小組委員會

主席及各委員，

Re：就重建公務員合作社樓宇議題
回應

發展局2016年1月25日討論文件
編號CB(1)456/15-16(01)&(02)

前言：

假若政府當年清晰地，在批地條款中註明合作社房屋屬於可以世襲，只有居住權而無業權，而社員日後若要得到單位的業權時，要另簽不公平兼苛刻的條約，向當局繳付高昂地價後，方可獲得；公務員合作社樓宇今天會存在嗎？

比較：2015年5月26日討論文件CB(1)860/14-15(06)
2016年1月25日討論文件CB(1)456/15-16(01)
兩份文件提交的方案內容一樣，只是後者有較詳細的執执行程序。

立場：與去年一樣，我們反對!!

理由：(1)房協收購

- 存在多項不公平因素，所以興趣不大。
- 要同時徵集3-4相連合作社100%會員同意，機會是零。

(2)市建局作為中介者

- 在當局堅持高補地價政策下，促使發展商投資的誘因微乎其微。
- 當局之前用 existing used land value 去計算地價，已令發展商裹足不前。今天當局更進取至用 redevelopment 程式去評估地價，令情況更雪上加霜。

(3)地政署加速報價程序的審批，充其量是行政措施的改善，談不上是個解決辦法。

其它討論：一日當局堅持高補地價政策，問題只會一直僵持，得不到解決。為何政府不願意以另類思維或角度，去尋找解決辦呢？

例如：—

(1) 達美合作社於2013年10月向政府提交的”呔換呔”建議。

(2) 擴大合作社樓宇(即有居住權，可世襲，但無業權)的規模，亦可將土地的潛質發揮盡徹，為更多的人提供居所。(19世紀中的歐洲，已經有這種房屋的存在。)

總結：任何方案的設計，缺乏持份者的參與，只會流於空洞，最終招至失敗。當局現在不斷強調，只有部份合作社土地有潛質作重新發展，實屬非常不負責任的態度！所以，公平公義的精神，必須存在於任何解決方案中，否則注定被我們反對，感謝大家的關注。

達美建屋有限責任合作社

梁月玲

馬基成

湯錦強

富華建屋有限責任合作社

黃訓茂

03 FEB 2016

聯同一羣合作社反對者

達美

合作社 / 前合作社

地址：美喜同道 18-24 號

姓名	簽署	尚有其他意見	日期
馬基成		/	5.2.2016
蔡民強		/	5-2-16
莫燕萍		/	5.2.2016
莫欽性		/	5.2.2016
黃城鎰		/	6.2.2016
湯錦強		/	7-2-16
鍾寶珠			10-2-16
李永禎		/	10.02.2016
梁月玲		/	10-02-2016

吳樓樓			10-02-2016
簡區德		/	12-02-2016
容鎮聖		/	12/2/16
梁鈞偉		/	11/2/16
王傑生		/	11-2-2016
黃昭全			13-2-2016

美喜同

合作社 / 前合作社

地址：美喜同道 118-128 號

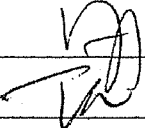
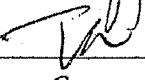



本人龍靜霞代表美喜同建屋有限責任合作社 30 位社員與貴會秋君不滿當局被文的建屋務員合作社樓宇



富華

合作社 / 前合作社員


地址： 美善同道 14-16 號

姓名	簽署	尚有其它意見	日期
WONG TAN MAN		✓	6/2/2016
LEE CHUN KUNG		✓	7.2.2016
MAI DIKING ANN		✓	10.2.2016
LEUNG HOANG WONG		✓	11.2.2016
CHEUNG YU POR		✓	11.2.2016

家樂

合作社 / 前合作社員

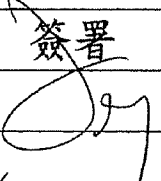
地址： 美善同道 88-92 號

姓名	簽署	尚有其它意見	日期
HO KWOK WING			5.2.2016

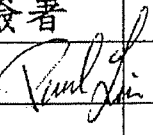
安徽街

合作社 / ~~前合作社員~~

地址： 安徽街 4-6 號

姓名	簽署	尚有其它意見	日期
黃沛儀			
* 義務秘書代表本社			

超 羣 合作社 / 前合作社實
地址：美善同道 71-77 號

姓名	簽署	尚有其他意見	日期
超羣建屋合作社 有限公司		見存件	14.2.2016

本合作社全體社員一致同意反對當局方案，如有
疑問，可致電 [REDACTED] 與本人聯絡。

Paul Liu
廖金成
美善同道 71 號 [REDACTED] 樓

促進重建公務員合作社樓宇事宜

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的地價的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，但成為合作社社員後就失去申請資格，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. 當年承租人(Lessee)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，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，如合作社居住的現職或退休公務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。

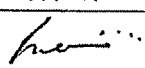
建議：

1. 政府當年以優惠地價批地給本合作社的地價的差額可視為政府給予公務員的一種房屋福利，在樓宇重建時應豁免本合作社社員的補地價。
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。

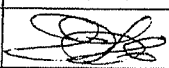
超群建屋合作社有限公司謹啓

2016年2月12日

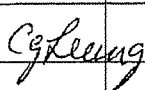
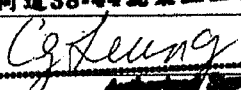

嘉樂閣 合作社/前合作社員
 地址：江蘇街7-9號

姓名	簽署	尚有其它意見	日期
李榮茹		/	13/2/16

雅歌 合作社/前合作社員
 地址：^牛菲背道93-101號

姓名	簽署	尚有其它意見	日期
K. C. LO			14.2.2016

民航 合作社/前合作社員
 地址：美善同道38-44號

姓名	簽署	尚有其它意見	日期
LEUNG CHUN SENG		(Chairman)	13-2-2016
		The Incorporated Owners of NOS. 38-44 MAIDSTONE ROAD 美善同道38-44號業主立案法團	
			
		LEUNG CHUN SENG (CHAIRMAN)	

~~萬壽~~ 合作社 / 前合作社員
 地址：菲背龍道 153-155 號

姓名	簽署	尚有其它意見	日期
杜(白)	 		15/2/2016

~~欣欣~~ 合作社 / 前合作社員
 地址：義嘉園道 107-109 號

姓名	簽署	尚有其它意見	日期
蔡少菊	蔡少菊		14.2.2016