

寄件者： **PY Wong**

日期： 2016 年 4 月 10 日 上午 10:13

主旨： Re: Urgent 4 月 12 日重建合作社合作社事宜小組會議

收件者： "<info@tonytsewaichuen.com>" <info@tonytsewaichuen.com>

Dear Hon Tse

Further to my email of yesterday. I send you now supplementary information as follows:

KY Wong

19/4/16

”反駁發展局提交文件第 3 點，即我們反駁 B; 現再作補充資料如下；

法律意見，合作社社員通過合作社擁有物業業權，有終身居住權，後人亦有繼承權及終身居住權。在這情況下在廣義解釋下是和擁有單位業權無異。私人財產應持久性依其意願擁有。合作社物業設計和樓宇狀況不合時宜，包括消防設施等。基於客觀環境需要（不是個人主觀願望）而要重建搬遷，這並非個人選擇性的結果。如果有選擇性，業權人可不搬遷，不用補地價。在有選擇性情況下要搬遷下，其財產應受保障。在保障私人財產精神下，合作社業權人在搬遷後應可繼續購回持有一個合理環境的物業。現政府通過收補地價形式取巨額補地價，平均補地價是有關單位 約 60%， 個別高至 80%或以上，此等同一個個懲罰性罰款，而非一般理性稅收，這直接間接不但令業權人失去居所，更失去居所和居住權。從廣義演譯來看，巨額補地價行為令業權人失去居所明顯地違反基本法第 6 及 105 條。”

附注：未解散合作社社員是合作社股東，合作社是物業的業權持份者，社員間接擁有單位業權。已解散的合作社社員取回物業業權，成為業權人。

從我的 iPhone 傳送

"PY Wong" 於 2016 年 4 月 9 日 22:24 寫道：

公務員建屋合作社重建事宜小組 12/4 會議

各位尊敬的謝主席:

政府就 1/3/2016 公聽會各合作社代表和持份者所質詢作出回應；有關文件在附上檔案內。一如過往，政府回應繼續敷衍，拖延，說謊和混淆王黑白，以作交差；漠視民意，不顧社會整體社益，手法十卑劣。我們作須指出其非。

我們在檔案內附件再逐點反駁，供各位尊敬的議員在 12/4 日早上九時舉行的會議上再逐點要求政府解釋和更正。

萬分感激伸張正義。

黃錦怡
重建公務員建屋合作社關注小組召集人
2016 年 4 月 9 日

<Urgent 供 4 月 12 日公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組會議.pdf>

公務員建屋合作社重建小組召集人 P1/15 逐項反駁政府以下謬論

反駁A: 香港是法治社會，大家知道：當年實付地價多少應以 1952年通告 No. 7 of 10 Dec 1952 及 No. 9 of 11.6.1956 為準，上述通告註明實付是 50%。其後在合作社解散時政府強迫社員接受 Modification of Lease，竄改合約；此項是不平等條約。此外有些合作社仍未解散，未接

附件

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

2016年3月1日會議席上團體代表／個別人士所表達及提交申述的意見
 和當局的回應摘要

團體代表／個別人士的意見／關注	當局的回應
土地補價	
1. 當局應提供文件，以証實其聲稱早年批地予公務員建屋合作社（合作社）建屋時，合作社社員只繳交了地價的三分之一。	現把有關合約／證明文件開列於「政府當局因應委員在 2016 年 1 月 25 日會議席上所提事項作出的回應」（立法會 CB(1)592/15-16(02)號文件）內的附件三至附件七。 反駁A
2. 由於早年提供的優惠地價是當時政府給予合作社社員的唯一房屋福利，在合作社單位撤銷轉讓限制時，當局應豁免繳交尚欠的土地補價（若有的話）。	政府為合資格公務員提供公務員房屋福利，須受有關人員的聘用條款和相關房屋計劃的條款及條件所規限。 公務員建屋合作社（合作社）計劃始於一九五二年，目的是為合作社社員及其家屬提供居所。根據計劃的安排，政府以優惠價批出土地，並以優惠利率提供貸款，讓由合資格公務員根據《合作社條例》（第 33 章）成立的合作社興建住宅樓宇，供社員及其家屬居住。合作社會籍是一項公務員房屋福利，當中並不涉及有關物業的法定業權。 反駁B
3. 如合作社社員須為撤銷轉讓限制而繳付土地補價，合作社社員則未享有過任何房屋福利。	

反駁A=(接上) 受 Modification of Lease, 政府又用什麼證據支持其此謬論?

反駁B: 社員是合作社股東，社員通過合作社持有土地業權，因此在廣義的解釋下，社員已是土地的業權人。

反駁C: 跟據上面政府通告 No. 79 1952 及 No. 99 1956, 內文已註明社員還清政府貸款的20年後, 已可以自由出讓物業。後期政府強迫加上限制條款是不合情理, 不合公義。

P146

P2/15

團體代表／個別人士的意見／關注	當局的回應
4. 要求合作社社員須為撤銷轉讓限制而繳付土地補價, 是當時殖民地政府強加的一項不公平條款, 應予以廢除。	為回應合作社社員的訴求, 政府於一九八五年公布, 在符合某些特定條件下 (包括繳付三分之二尚欠的土地補價以撤銷轉讓限制), 容許讓原屬於合作社的土地及住宅樓宇法定業權轉讓予個別合作社社員。至於是否接受這樣的安排及相關條件屬個別合作社／合作社社員的選擇。 反駁C 如公務員取得某一前合作社單位及土地的法定業權作為有關《公務員事務規例》下的一項公務員房屋福利 (例如通過接受曾一度屬於某一合作社的單位及土地契約的首次轉讓, 而該員在該次轉讓之前已是該合作社的社員), 除非該人員是通過繼承實益而成為該合作社的社員, 否則他／她便不再符合資格享有其他公務員房屋福利。至於是否為撤銷相關轉讓限制而繳付三分之二尚欠的土地補價, 則屬合作社社員自己的決定。
5. 如當局堅持合作社社員在撤銷其單位的轉讓限制時, 須繳付‘尚欠’的土地補價, 其數額應為當年批地時尚欠的金額, 附加或不附加累計的利息。	地政總署一直以來都根據契約條件訂明的方式, 評估合作社單位業主須就撤銷轉讓限制而繳付的土地補價。 反駁D
6. 如合作社社員為撤銷轉讓限制繳付了尚欠的土地補價後, 他們便享有物業的全部業權, 故此不應要求他們為重建他們擁有的樓宇繳交‘第二層’土地補價。	當局在一九八七年公布的指引訂明, 若為重建合作社樓宇而進行必要的相關契約修訂, 以用盡相關分區計劃大綱圖所准許的最高發展參數, 便須再補地價。類似的要求亦適用於其他私人重建發展項目。 反駁E

反駁D: 社員當年買地付50%, 換言之只欠50%, 跟據一般借貸條款欠債還錢, 欠多少還多少加利息。我們向銀行借貸, 只還當年實借數目加利息。現今政府違反常理以今日市價還天文數目。理據何在?

反駁正:

現今以今天市價補了當年所少付
 50%後,這表示當年已付十足市價,
 跟當年其他買地的人享有一樣
 待遇,這是原地契並沒有列明
 有關地段的地積比率,因此
 在 Modification of Lease 內再加限
 制合作社地盤地積比率
 是不合情不合法。

政府或城規會雖有權修改
 各地段地積比率,但修改
 必須有其理據支持。例如
 約20年前,西半山道路的交通
 負荷不來,因此降低
 整區地積比率,也合理。

現今降低合作社地盤
 的地積比率理據是什麼?
 請解釋? 合作社地段
 前後左右的地積比從未
 被下調,唯獨只降合作社,
 荒謬!

反駁下：這是騙人手法。地政署要求有關合作社 100% 業權人授權發展商申請評估第一層及第二層地價；100% 是不可能。此外地政署更要求獲授權發展

團體代表／個別人士的意見／關注	當局的回應
7. 當局應制定一項機制，讓合作社社員出售他們的單位予發展商時，發展商可一併繳付「第一層」及「第二層」土地補價予政府。	<p>為方便私人發展商評估合作社用地重建方案，地政總署於 2015 年 7 月起作出新的行政安排，提供一站式服務，為任何合作社樓宇用地同一時間處理修訂地契申請及兩種土地補價的估價要求；在此安排下，如發展商／代理人已獲有關合作社樓宇所有業主的授權，即可根據現行慣例處理修訂地契申請。 反駁下</p> <p>此外，根據現行機制，前合作社單位的業主可在繳付土地補價以撤銷轉讓限制前，向公務員事務局申請暫時豁免其單位的轉讓限制。有關豁免的有效期為九個月，目的是讓業主可靈活處理繳付土地補價的財務安排（例如在繳付土地補價前簽訂買賣合約）。在任何情況下，業主所欠政府而未繳付的地價，和為實現地盤重建而須就契約修訂的補價，必須在重建開展之前一併支付。</p>
8. 當局過往是以單位的「現有用途土地價值」為基礎以評估合作社社員應繳付的土地補價。然而，有關評估現時卻轉變為以「重建價值」為基礎，令合作社社員繳付所需的土地補價更為困難。當局應重新採用「現有用途土地價值」以評估應繳付土地補價。	<p>根據契約條件，地政總署會以現有用途價值或重建價值（以較高者為準），作為評估合作社單位業主為撤銷轉讓限制而繳付土地補價的基礎。 反駁 G</p> <p>上述用以計算撤銷轉讓限制的土地補價基礎，已在相關指引，以及政府就單位和土地的合法業權轉讓予個別合作社社員與合作社簽訂的契約修訂書中清楚說明。</p>
重建及安置安排	
9. 當局應參照十一個重建合作社樓宇成功個案的收購建議，收購合作社樓宇佔用的土地，及重建該些樓宇。	<p>我們先前的概括案頭研究發現，儘管有部份合作社地盤未有用盡有關地盤的地積比率上限，但整體合作社樓宇的重建潛力卻並不如想像般高。 反駁 H</p>

反駁下 (接上) 商同時提交有關地盤的重建書包括提交建築圖施工圖等。此等支出很大。發展商不願。

及致白

沿用已有二十年^年的補價公式

「現有用途價」行之有年。在

2013年起突改用「重建價值」

公式收地價。一夜間加

三倍，一百萬變三百萬。

三百萬變九百萬；政府

獨佔樓宇估值6至9成。

跟據 Modification of Lease.

政府雖有權改變補價

公式，但瘋狂加幅令

人員担不來。

✶

政府有無考慮社员的
負擔能力？

反教 H.

即使重建價值被調低，
亦可增加一萬多個中小
形單位。對香港屋荒有
幫助。

團體代表／個別人士的意見／關注	當局的回應
10. 重建合作社地盤的成本遠低於當局發展新界東北的成本。如政府當局採用「現有用途土地值」以評估應繳付土地補價，重建四千個合作社單位（以提供二萬個新住宅單位）的成本為120億元，而發展新界東北的成本則為1千2百億元。	具體來說，粗略估算大約有一半的合作社地盤具備重建潛力。因為這些地盤分散，未必能一併重建，況且地盤各有其限制，所以實際可增加的樓面面積可能會比想像中較少。此外，這些合作社樓宇的狀況跟一些市區內的舊樓的狀況相比，又並非最迫切需要重建。故此，當局得出的結論是在增加土地供應的前提下，仍沒有足夠理據偏離政府徵收土地補價的一貫政策及使用公帑以協助合作社樓宇重建。
11. 合作社樓宇一旦獲得重建，當局應讓有關的前合作社社員在經重建後的樓宇內獲分重置單位。獲重置的單位面積應與社員舊有的合作社單位面積相同（即「呎換呎」重置）。在重建期間，當局應為合作社社員提供安置安排或提供搬遷及租金津貼。	儘管如此，為方便私營機構重建合作社樓宇，市建局將為合作社樓宇另設中介服務專項輪候安排，以促使合作社樓宇的業權作聯合出售。 個別合作社地盤的重建潛力受到眾多地盤的特定因素影響，由政府對此事作出定論，並不恰當。
15. 當局表示重建合作社樓宇不應涉及公帑開支。當局應明確表示涉及的開支為何及數額為何。	反教工
17. 當局或市建局優先重建合作社地段並不公平。現時有經濟需要的人士居於狀況更差的樓宇，而這些人士有更急切獲政府援助的需要。	

反教工：合作社補完地價後，政府在那方面有公帑資助，請政府講清楚！增加一萬多個單位還少！要增加多少才算多！請政府註明！

市建局申訴自求多餘，我所自己能夠找全港發展商。

P 8/15

團體代表／個別人士的意見／關注	當局的回應
12. 市建局應按類似市建局自行開展項目的模式，負責重建合作社樓宇。市建局應成立一隊專責人員負責重建合作社樓宇，以保障市建局其他項目的人力資源不受影響。	根據《市區重建策略》，市建局的首要工作是協助環境惡劣、殘破失修的樓宇進行重建。因此，若要優先重建合作社樓宇，而犧牲其他有更迫切重建需要及更殘破的舊樓，做法並不恰當。 反駁 J
13. 由於市建局就修訂地契條款可獲豁免補價，由市建局重建合作社樓宇的財務可行性會較高。	話雖如此，合乎資格的合作社單位業主可申請市建局的「需求主導」重建項目先導計劃，以重建其樓宇。市建局會按照現行機制及根據既定準則，考慮這些申請。
14. 當局應成立一隊專責人員，訂出可接受及公平的方案，解決合作社社員/單位業主在重建合作社樓宇面對的問題。	發展局會繼續協調相關政策局／部門及機構的努力，促進合作社樓宇重建。 反駁 K
16. 當局表示合作社樓宇相對保養較好。當局應明確表示有關評估的基準及為何這些樓宇沒有即時重建的需要。	當市建局考慮自行開展或是根據「需求主導」計劃提出的重建項目時，樓宇狀況是其中一項重大及最重要的考慮因素。根據市建局為揀選項目而進行的樓宇狀況勘察，大多數在合作社地盤上現存樓宇的狀況均為「尚可」。
「政府為公務員興建樓宇計劃」（「興建樓宇計劃」）（意指龍翔苑及康利苑）	
18. 當公務員於 1968 年獲邀參與興建樓宇計劃時，有關的通告(人事通告第 69/68 號)並無提及任何關於將來要預先繳付補地價的要求。通告第 7 段表示單位的賣價包括土地成本及行政費	政府透過人事通告第 69/68 號公布興建樓宇計劃的細則並邀請有興趣的合資格人員遞交申請。鑑於興建樓宇計劃最初的目的是為當時合資格的公務員及其家屬提供居所，而單位的業權並無批予有關公務員，所以通告公布時及龍翔苑的地契批出時，轉讓限制及將來要預先繳付補地價的問題並無出現。

反駁 J: 重建合作社對市建局而言是一個色碟錢項目。可以另聘足夠人手另設重建合作社專院，這樣又怎樣影響市建局原有
人力資源處理其他重建合
工作。請政府講清講楚！

反駁 K: 這是拖延手法騙人伎倆，

P 9/15

團體代表／個別人士的意見／關注	當局的回應
用。即使鍾逸傑先生在 1969 年 6 月 13 日會見興建樓宇計劃的成功申請者時，他亦沒有提及任何關於將來要預先繳付補地價的要求。	在 1980 年代，由於部分合作社社員及興建樓宇計劃的分租租契持有人已全數償還貸款，他們開始要求獲准處理合作社及興建樓宇計劃下的單位。政府在諮詢前行政局後，於 1985 年 11 月 25 日發出公函予有關公務員，告知前行政局的決定，准許合作社把單位和土地的業權轉讓予個別社員，並准許社員其後在接受若干特定條件（包括繳付尚欠的土地補價）的情況下，把該等物業售賣、出租或以其他方式處理。這是一項供社員選擇的安排，而這安排亦適用於興建樓宇計劃下的龍翔苑和康利苑。
19. 在 1969 年 6 月 27 日批出龍翔苑的地契時，當中並無要求將來要預先繳付補地價。	至於龍翔苑個案的詳細資料，請參閱「政府當局因應委員在 2016 年 1 月 25 日會議席上所提事項作出的回應」（立法會 CB(1)592/15-16(02)號文件)內的附件 II(b)。
20. 興建樓宇計劃成員是在 1985 年才獲悉須繳付土地補價才能撤銷轉讓限制。該要求不合理、嚴苛，並且違反《貨品售賣條例》、《不合情理合約條例》及《商品說明條例》。	合作社計劃和興建樓宇計劃的主要目的，均是為合資格的公務員及其家屬提供居所。除了有關樓宇的發展商（即在興建樓宇計劃下為政府，及在合作社計劃下為個別合作社）有分別，當時在這兩個計劃下展示給公務員的資格條件和對公務員的資助模式（例如政府貸款、以優惠價批出土地和住用權）基本上是相同的。
21. 興建樓宇計劃與合作社計劃就發展模式及財政援助而言，均是截然不同的計劃。在撤銷轉讓限制時，興建樓宇計劃下的單位不應受制於建屋合作社計劃下相同的限制條款。	有關安排載於有關合作社及興建樓宇計劃下的單位和土地業權給轉讓予個別社員及分租租契持有人的相關指引（政府於 1987 年首次公佈），包括就撤銷相關轉讓限制的條件。有關指引適用於合作社計劃和興建樓宇計劃。

P10/15

團體代表／個別人士的意見／關注	當局的回應
合作社地盤的重建潛力	
22. 合作社地盤位於市區，擁有高重建潛力。當局不應容許珍貴土地未被充分利用及最終被廢置。	正如立法會 CB(1)860/14-15(06)號文件所提及，粗略估算大約一半的合作社地盤具備重建潛力。我們當時的估算是基於一項概括案頭研究，重點在於估算所有已解散的合作社在重建（如重建在財務上可行）後可以釋出的合計新增樓面面積。該評估旨在使我們了解在增加土地供應的前提下，是否有足夠理據偏離政府徵收土地補價的一貫政策及使用公帑以協助重建。
23. 當局的結論指合作社地盤重建價值不高，並不公平。當局應提供數據，以支持這個看法，及清楚指出那些地盤擁有高重建價值。	<p>反教 L</p> <p>我們較早時所作的評估，僅為採用「重建比率」方法對合作社地盤整體重建潛力的概括案頭分析，並未計及個別合作社地盤各自的精準及詳細環境特點。個別合作社地盤的重建潛力受到眾多地盤的特定因素影響，由政府對此事作出定論，並不恰當。</p> <p>對於我們在進行上述分析所採用的方法，以及有關合作社地盤的基本資料及主要參數的詳情，請參閱「政府當局因應委員在 2016 年 1 月 25 日會議席上所提事項作出的回應」（立法會 CB(1)592/15-16(02)號文件）內第 3 至 11 段。</p>
香港房屋協會(房協)的先導計劃	
24. 要獲取百分之一百合作社樓宇業主同意參與先導計劃，是不大可能達到的要求。	由於房協並沒有法定收回土地權力，為確保順利實施重建項目，房協需確定能集齊參與的合作社樓宇內所有單位的法定業權。

反教 L:

政府提供重建合作社有關最高地積比一項有誤大家正確商位是九倍，不是政府所述七倍。

接下頁

反教長^L (接上頁)

P 11/15

即使重建潛力被調低。

重建全部合作社可提供

一萬多個中小型單位。對

現有屋荒 一定有舒緩作用。

合作社補完合理地價後

已兩盤拖欠，何來公帑資助。

何來政府徵地？

請說明。

在 04 年市建局在立法會

上宣稱在市區可供市建局

重建而不用蝕本的舊樓

數目有~~幾~~^限。這因為未被重建

的舊樓的地積比已

用了很多。潛力有限。此

外補價高商舖金額巨

大。致出現蝕本。

接下

反教長^L (接上)

合作社樓宇已用地積
比一般足4倍。無地舖
產區合市建局胃口。

團體代表／個別人士的意見／關注	當局的回應
反駁 M	此外，目前約有 500 多名現職公務員居於合作社單位；繼續在相關單位居住，是他們有權享有的房屋福利。要求現職公務員遷出及放棄其房屋福利以滿足其他業主的重建意願，做法並不公平。
25. 就一個 1,000 平方呎的合作社單位而言，有關合作社社員在這個先導計劃下，將由房協給予約三百萬元的補償金（扣除支付給政府的土地補價後）。這數額不足以讓該社員在同區購買一個細小單位。	由於房協要為相關單位向政府繳付尚欠的土地補價，以撤銷單位的轉讓限制，假若付出的收購價遠高於合作社樓宇的現有用途價值，會令先導計劃下開展的項目在財務上不可行。 根據房協的估計，合作社單位業主應可利用出售其合作社單位的收益，在房協的「住宅發售計劃」第二市場中購買面積較小但提供現代樓宇設施（例如升降機）的單位。
26. 雖然合作社社員可在房協的「住宅發售計劃」第二市場購買房屋單位，這些單位均細小及供應少。	目前，約有 10,000 個住宅發售計劃的資助出售單位可供參與房協先導計劃的合作社單位業主購買。 反駁 N
市區重建局的先導計劃（中介服務）	
27. 由於發展商就修訂契約需要繳付一筆巨額的地價，重建合作社樓宇對他們欠缺吸引力。	發展商評估個別地盤的價值時，會考慮多項相關因素，例如重建潛力、市場情況和位置。 集合物業業權是一項需時的過程，市建局為合作社業主另設中介服務專項輪候安排將協助業主集合物業作聯合出售，可有效縮短發展商的收購時間，從而提升發展商參與重建合作社樓宇的意欲。 反駁：市建局的中介模式和我們

自發已展
我前
有何分別？

反駁 N：房協雖有 10000 個單位，但每年在市場放售 30 個左右，成交每年約 9 宗，因此中房協的承諾一定落空。所獲補償 300 萬不足買一個同區二手車盤，有誰會接受。
私人

反駁 M.

要方便房協而強行要
100% 業權同意. 這表示
胎死腹中. 浪費大量
時間

~~現職任在合~~

任在合作社現職合
務員可以退出合作社
改領其他房屋福利
因他們從來不同
意解散合作社。

P 15/15

團體代表／個別人士的意見／關注	當局的回應
<i>其他問題</i>	
28. 把位於大坑道 83 至 111 號的四幢合作社樓宇的地段，由住宅（乙類）改劃為住宅（丙類），是一項錯誤，並無法律基礎。當局應糾正該項錯誤。	銅鑼灣分區計劃大綱圖(大綱圖)納入了把位於大坑道 83-111 號建有四幢合作社樓宇的地段由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶的修訂。行政長官會同行政會議已於 2003 年核准了該大綱圖。 如該四幢合作社樓宇的業主欲修訂現行大綱圖上對有關地段的發展限制及參數，可視乎情況，根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條或第 12A 條向城市規劃委員會提出申請。
29. 當局應促使剩餘的 52 個合作社解散，為他們的樓宇重建開通前路。	合作社計劃的主要目的是為合資格的公務員及其家屬提供居所。是否解散合作社及尋求重建合作社樓宇，則屬合作社社員自己的決定。