

✓ 尊敬的谢伟铨主席及 SC_Dev 各位尊敬的立法会议员，

您们好。

经过您们與官方大员四次的会议，正如所料，他们仍然用太极手法招数来答覆我们的指控，一贯地为港英殖民地政府涂脂抹粉，仿如他们现在仍然是受港英政府的俸禄，忘记他们现在的身份只是香港特区人民的公仆，他们口口声称殖民地政府并无过失，他们现在只是照殖民地政府违下之政策秦规楚随而已。完全不肯承担，和寻求改进和改善的方法来解决多年前已发生了的问题。

有关公务员 Housing Scheme 产生的问题，实在是港英政府给與公务员的住屋福利，但是解决办法，却是摇摆不定，时刻变更，而又不公平，不公义。加上有些决策者刚愎自用，於是产生现在的冤案。加以当时之前线行政人员无能和庸碌，於是留下这许多尾巴给特区政府。

事实上，港英政府在处理售卖 GBHS 给本地公务员的时候，行政手法错误百出。首先，未有正式 Land Lease 发出，就开始偷步建筑楼宇工程，已经违反了香港之“屋宇建筑条例”，而且同时却又招购出售楼宇，而在招购的说明书 Establishment Circular No.69/68 dd 30.11.68 亦并没有将 Restriction 及将来会有延後补地价之需要的条款列入列明，就已经没有依照 Cap 26 货品售卖条例及 Cap 362 Trade Description Ordinance 之要求及规则来办事。到 1969 年初有单位落成发入伙纸时，仍然未有 Land Lease，

却大胆地 Certify Construction has complied with the Engineering Condition of the lease. 请问香港发展商发展楼宇售卖, 可否合法地依样这样做? 而在 23 April, 1969 通知成功申请者之函件, 亦没有将 Restriction 及会有延後补地价条款列出. 到 27 June, 1969 正式 Land Lease 方才制定, 在 Lease 之中, 亦没有将 Restriction 及将来会有延後补地价等条款列入. 使我们全不着意有此 unfavourable, 不合理及不公平条件会在将来横加包含而踏入此形同老千陷阱骗局来购买 GBHS 建筑之楼宇. 而这些不文明, 不公义的条款却是在事隔十七年之後, 1985 年才由 Civil Service 发通告说道有此要求, 完全违反 Cap 458 Unconscionable Contracts Ordinance 之精神. 加以 2002 年之 Letter of Modification 亦只是由一位 D1 官员发出而再交 Land Registry 登记. 强迫我们遵守, 亦是违反香港法例 Cap 458 不合情理合约条例. 再加上香港曾有案例 Kowloon Wharf vs Eric Cumine Architects 法庭 ruled 所有重大 Lease Condition 之更改, 必须要 Director Grade 或以上签名发出才有效. 而政府一向的行政规例, 已早有规定下级官员是没有资格去签署和发出上级才有资格做的规则. 这亦是举世各国施政的政律.

现在的地政署的行政人员, 在会议中又祭出说 GBHS 初时只是租给我们, 而不是售卖, 实在荒谬, 根据 Establishment Circular No.69/68 dd 30.11.68 及对成功申请者的通知书, 都是说我们的申请是购买, 完全没有提到这点, 实在是强词夺理, 为设

下欺骗本地公务员骗局的港英殖民地政府狡辩。可见站在前线的政府行政人员，包括殖民地时代的和现在的，尤其是在公务员事务局者和发展局地政署的，行政处事糊涂。死抱官僚态度施政，不肯承认过失和承担。正如最近我们祖国在最近两会时讨论的一个议题，这些都是庸吏。有关我们的申诉，唯一要他们心服地去 Admit 过失，是司法覆核一途。但我们并不是富有的退休公务员，退休时之 Lump Sum 退休金，虽然有 \$2M 至 \$3M，但经过多年来补贴生活费 (Monthly Pension 实在不够现在之维生水平支出，有些苑友虽然年纪已过 80，仍然要找工作帮补) 加以患急症和重病时亦用去不少，实在无法支付昂贵的诉讼费。申请法援之门槛又高，我们不符合资格。变了投诉无门，我们亦曾向申诉专员申诉求助，又云此不是他们工作范畴，不予受理。现在幸得尊敬的立法会议员们接纳我们的投诉，跟进为我们翻案。我们的要求不高，只求政府确切依照保障消费者权益的法例来还我们一个公道。在我们购买龙翔苑单位时，从招购的通告，即 EC No.69/68 dd 30.11.68 到 1969 年 4 月 23 日通知成功申请者的函件和 1969 年 6 月 27 日才制定有效的 Land Lease，完全没有只字说道将来有补地价的要求。如果当时是有如此条款列出，我们会再作考虑是否继续购买龙翔苑单位的程序。而要 GBHS 补延後地价及要依 Coopt Society 者同一计算方法公式，是到 1985 年中英签订归还香港主权协议之後，由公务员事务局发出一条新的 CSR 指令要所有 Housing Scheme (包括 Coopt Society 的和 GBHS (即龙翔

苑及康利苑)) 都要补延後地价, 而计算公式却全无推算的原理和根据. 與华员会及本地高级公务员协会咨询的会议却是在 1986 年才举行, 完全是一贯殖民地政府统治殖民地的手法. 先斩后奏, 强横无理可见. 我们购买龙翔苑, 售价既然是包了地价, 就没有要补延後地价的需要. 由於龙翔苑的地段是位於租借地之内, 售价标明使用权只是到 1997 年为止. 为解决界限街以北租借地地权问题, 乃有新界法 Cap 150 新界土地契约(续期条约) 条例订立. 规定了所有位於租借地的土地, 1997 年之後续期 50 年, 不用补地价, 只须在课税差饷每季多加 3% 即可. 换句话说, 所在位於租借地之土地, 所有未完成买卖钱银手续者, 一律以 1997 年那年清理和计算. 於是在 1996 年 7 月 13 日香港政府與发展 GBHS 的负责发展单位 The Financial Secretary Incorporated (香港政府属下的一个投资机构) 签订了一新的 Lease, 将龙翔苑的 Lease Term 续期 50 年, 亦没有提到有延後补地价之需要, 要龙翔苑成员补地价之确定条款, 乃是根据 5 March, 2002, 地政署 DLO/Kowloon East 以他自己职位的名义與发展龙翔苑的机构 The Financial Secretary Incorporated 再签订一 Modification Lease 取代 1996 年签了之土地续期新约, 将补延後补地价的条款加进, 送交 Land Registry 登记要我们遵守. 明显地违反了香港法律 Cap 458 不合情理合约条例, 和 Cap 150. 新界土地契约 (续期条约).

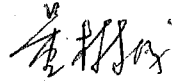
在 4 月 12 日的会议上, 有政府官员说 1980 年推出的公务员 Home Purchase Scheme 及 Home Finance Scheme 所有本地雇员

都可以參與, 只要將 Coopt Society 的 Membership 轉認給另一公務員即可. 我們 GBHS 並沒有 Coopt Society 的組織, 何來可以找到替身. 加上我們請償貸款快將完成, 亦年近退休, 那 10 年的丰厚購房津貼, 最多享受不超過五年, 退休後那有能力續供購私樓之余下貸款. 實際上, 80 年代初期龍翔苑已有苑友因私人理由已提早於 50 歲時退了休, 連那短短的五年丰厚購房津貼 (應該至少超過 \$1 M 吧) 也不可以享受. 我們購買龍翔苑單位是個別行為, 並無合作社組織, 與當時 Colonial Treasurer Incorporated 之交易純粹是 Commercial Trading, 和與一般地產商交易購買物業並無分別. 只是此發展物業機構不是謀利, 而是一個 On Cost Project, 即是 Cost 加行政費用, 但也不是白造的, 因為售價是包有 20% 行政費用在內. 我們以真金白銀來購買龍翔苑物業, 貸款亦已償清, 應該擁有此物業之私有权. 地政署之狂收補地價行為, 實在是搶掠, 劫掠我們的私有血汗財產. 以民為本的政府是要為民紓困, 而不是加重他們的困擾, 基本法第六條說. 香港特別行政區要依法保護香港居民私有財產權. 何況我們也曾將一生寶貴的光為政府的施政服役, 廉潔, 盡責. 沒有功也有勞. 基本法第七十三條(八) 亦說. 立法機構要接受香港居民申訴并作處理. 很多謝尊貴的您們接受了這艱巨任命, 敬請您們督促政府早日將此不合情理之補延後地價之苛政, 苛法撤除. 俾我們可以自由處理早已購買之蜗居. 謝謝. 此亦是我們唯一的要求.

謹此陳情.

GBHS (Lung Cheung Court) 全体成员(我们都是年达 80 及以上之退休公务员) 敬上

联系代表: 董树成 2016 年 4 月 29 日



副本: 特首梁振英博士

香港特别行政区 ExCo

中联办张晓明主任

Address: P.O.Box 73163, Kowloon Central Post Office, 405 Nathan Road, Kowloon.

尊敬的 议员，

您好。我们是 GBHS (政府建屋计划) 广播道龙翔苑居民。

有关发展局地政署以天文数字乱收 GBHS 龙翔苑 Land Premium 的投诉，想 尊驾已有所闻。现附上我们研究所得和 Support Document 供 尊驾细览。(SC_Dev 及 Panel On Dev 亦有此资料存储，上述两个 Committee 的委员，请向秘书处取阅) 研究所得，我们发觉我们与公务员建屋计划所建之房屋是不同的，他们是先自行组成合作社，然后向政府贷款，以合作社名义向政府购地自建，我们则是以“个别”身份向政府申请购买，并不是以合作社组织形式向政府贷款购地及自行发展物业。而售价及条件已清楚列明在售楼说明书 (Establishment Circular No.69/68 dd 30.11.68) 之中说道售价是包括地价，连为我们发展此物业时政府人员所花之人力资源服务费用亦都计算在内，售价明显是 On Cost plus Service，又何来有补地价之需要。自 2014 年初开始，我们已开始向特首及有些立法会议员请愿，但至今仍无寸进，使我们十分不满。政府的答覆是要太极，推搪说是殖民地政府制定的德政(??)，他们就要依法处理执行。您们读过我们研究所得，就会发觉不是这样。殖民地政府处理公务员住屋福利问题完全一塌糊涂。殖民地时候，初时对本地公务员住屋问题，漠不关心。但对从英联邦招聘来港工作的公务员，都有很好的住屋福利。一个小职位的督察，只要是从英联邦 (印度，南菲，马耳他，巴基斯坦等等也在内) 招聘而来的，都可以住 Quarter，而 Quarter 都是美轮

美奐的豪宅，每間面積二千多尺，所交的租金很少。反之本地公務員全無半點住屋福利，住屋只好自己照顧自己。那時代租金高昂，一間板間房都要 HKD 40-50/月。而一般中低下職級的政府僱員薪水只不過每月百餘元，三百元已是高薪職位，特首梁振英尊翁在警局任職，因不是很高級，他亦應該住過板間房吧。後來經過華員會的爭取，於是政府有公務員合作社建屋計劃之議，於 1952 年推出，本地公務員有志同道合者，可以自行組織合作社，向政府批地，貸款，自行聘請建築師，設計及建築。根據 1952 年及 1956 年政府公布之 Circular，說批地價是市價之 1/2。貸款（包括所交地價，建築師服務費，建造費等）則要分 20 年償還，（每半年一次），年息 3.5%（低息？），至於是否要補回未有交足之 1/2 地價，完全沒有提及。由此時起，公務員建屋合作社組織了數百個。於 1968 年，政府又推出 GBHS，性質和合作社發展物業完全不同，純粹是 Commercial Trading 之 Sell and Buy 商業行為。此 Scheme 只有兩個屋苑，是廣播道的龍翔苑和官塘康利道的康利苑，GBHS 就是 Government Built Housing Scheme，是由政府興建而售與公務員。1968 年底公布 Establishment Circular No.69/68 dd 30.11.1968 邀請本地公務員個別來購買，Para 7 清楚地說售價是包了地價，購買者要交部份款項作為首期，餘款由政府借貸，分 20 年每月償還，利息是 7%（比 Coopt Housing Scheme 之 3.5% 高出一倍。在此 Circular 中完全沒有說地價是沒有付足，付款條款亦沒有說將來會有補地價之需要。到 1969 年初，有成功符合條件

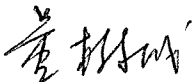
的申请者成功申请,政府在通知他们成功申请的函件,亦没有说将来会有补地价之事.我们研究所得,原来到了这时候,龙翔苑之 Land Lease 仍然未有.政府在建筑此屋苑及招购之行动,实在是偷步,已违反了香港法律规定建造及出售房屋之规例.更出奇者,入伙纸说监管香港楼宇建造的部门已 Certify the construction has been completed to satisfy the Engineering Condition stipulated in the Land Lease 而发出了入伙纸.既然 Land Lease 仍未正式发出,如何可以证明?证明了甚么?是不是欺骗和违法?至於补偿延後地价的规定,则是於 1985 年中英签订归还香港主权协议之後,那时 David Ford 是港英政府之主要决策者,是时乃由公务员事务局发出新的 CSR 指令要所有 Housing Scheme (包括 Coopt Society 的和 GBHS (即龙翔苑及康利苑) 都要补延後地价,而计算公式不知是根据什么原则,原理来推算出来.此时离 1956 年已是 29 年,1968 年 17 年.木不只已成舟,此舟亦差不多到 Serviceability Limit 了.1997 年之前有十多个 Coopt Housing Scheme 成功出售與发展商发展重建,著名者有宝翠园和 18-24 Pokfield Road, 据悉在那些 Scheme 成员所补之地价十分相宜,例如 Pokfield Road 那地盘,据悉每 Flat 售价是\$ 6M, 而地政署之计算补地价只 \$1.1 M 而已.宝翠园的补地价亦不高.1996 年七月十三日,香港政府與发展 GBHS 的负责发展单位 The Financial Secretary Incorporated (香港政府属下的一个投资机构) 签订一新的 Lease, 根据 Cap 150 新界法将龙翔苑的 Lease Term

续期 50 年至 2047 年,亦没有提到有延後补地价之需要. 要龙翔苑成员补地价之确定条款,乃是根据 5 March, 2002, 地政署 DLO/Kowloon East 以他自己职位的名义與发展龙翔苑的机构 The Financial Secretary Incorporated 再签订一 Modification Lease, 将补延後补地价的条款加进,送交 Land Registry 登记要我们遵守. 根据我们任职港英政府时所知政府的 Correspondence 手则, D1 Officer 是不能越级签署 Director 才有权签署的文件和发出指令, 此 Modification of Lease 在法律上应是无效. 是 Maladministration. 在我们分契手续办理时,在不知情情况下,接受了 Modification of Lease 所列之条款而签了分契契约. 根据 Cap 458 Unconscionable Contracts Ordinance, 这是不合理,不公平契约. 至於对买卖时要补地价的情况, 2007 年左右有苑友 No.25/4A 以 \$6.28 M 售出其单位,补地价数目大约\$2.1 M, 但是,在 2012 年时, No.37/6H 苑友因要移民外地而要出售其单位,补地价之数高至 \$9.3 M, 售楼所得,连在深圳或广州买回同一大小之楼宇也不足够,如在香港,只足够购一洗手间而已. 地政署此举形同抢掠. 劫掠我们的私有血汗财产. 综上所述,根据我们购买 GBHS 时,政府开出的条款是售价包了地价,根本就没有要补地价的要求,而时隔 17 年 CSB 发出 CSR 要补地价的指示,根本就违反香港法例 Cap26 货品售卖条例, Cap 362 商品说明条例及 Cap 458 不合情理合约条例. 加上特区政府在处理执行此不合理条款时,没有再研究考虑此殖民地色彩的条款之合理性和合法

性，实在是行政失误。2015 年初我们曾试图组织用司法覆核办法来解决，曾和 K.B. Chow 律师行的郑家富律师研究，他的意见是胜诉机会甚高，亦答应协助，但是昂贵的诉讼费用，使我们无法负担。（龙翔苑有苑友 296 户，第一代平均年龄已是 80 老人，而已去世者亦不少，只馀下寡妇）。事实上我们退休已超过 20 年，当年所得之 Lump Sum 只不过 \$2M 至 \$3M 左右（我们退休时的职位亦并不是很高），而补贴多年之生活费或急症及重病费用支出，亦用去不少，所馀无多，馀下的是棺材本矣。现在有年高 82 之苑友，仍要工作帮补家计。因微薄之退休 Monthly Pension 不足支付今日高昂之生活费。因未补地价，亦不可分租单位以租金呈注。此事引起我们最大的反感，是前殖民地政府於 1985 年（离建筑售楼时隔已是 17 年）用专横跋扈的施政手法，强加 GBHS 要與 Coopt Housing Scheme 看齐，用同一补地价方式来补地价。GBHS 在法理上，（即 Establishment Circular No.69/68）实无此需要。而特区政府的行政官员因循苟且，不思考，不承担和没有为市民谋福祉的心态办事而引致我们吃亏受苦，我们年事已高，正是人又老，钱又无，是老弱一群。我们也曾向一资深议员（因为她是立法会及行政会议员，兼有在殖民地政府高官之经历及與领导者有特殊交情）求助，她却叫我们以法律行动来对付。我们以为这是一个不负责任的推搪方法，因为用司法覆核需用费用甚钜，我们退休多年，所馀储蓄不多，要为馀生使用之用。而申请法援，则因我们之资产超越法援接纳标准，亦不会受理。我们亦曾向申诉

专员求助,又以此不是他们工作范畴,不予受理.正是投诉无门.
现在我们只有根据基本法第七十三条(八)赋舆尊驾的使命,
为我们的冤情反案,则感恩不浅.你们的大恩大德,铭感不忘.谢
谢.

GBHS 龙翔苑全体成员(我们都是年过八旬和支持你们的退
休公务员)上

联系代表:董树成  3/4/2016

通讯处:九龙弥敦道 405 号九龙中央邮局邮箱 73163 号

副本:特首梁振英博士

中联办张晓明主任---谢谢关注我们的申诉

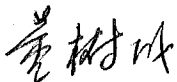
尊敬的特首梁振英博士钧鉴，

您好。

四月十二日 SC_Dev of Panel on Dev 的会议，官方代表仍然没有交代为何要 GBHS (Lung Cheung Court) 依 Coopt Housing Scheme 所受各种限制，包括要补不合理之延後补地价以及不补地价不能出售单位及出租之“法理根据”。更笑笑的，那位官方代表说 GBHS 之出售是低息贷款。大概他忘记了 Coopt Housing Scheme 的贷款只是 3.5% per annum，每半年才清偿一次，而 GBHS 则是 7% per annum，要每月清偿一次。以那时代之利率水准，已经是高利率，同时楼价实在亦不便宜，会议中有议员指出 1968-70 年间荔枝角区交通便利及繁盛之美孚新村楼宇同样大小面积的单位，以我们最大面积的单位来比较，也只不过三万余元而已。售楼邀请文件，Establishment Circular 69/68 dd 30.11.1968 明白地写着是邀请我们购买，April, 1969 通知成功申请者之函件，亦是说所附之 Payment 条件是售价。龙翔苑入伙之时，五台山仍未落成，交通不便，购买家庭日常用品，没有车的必须步行至横头坳才可以，孩子们上学必须请裸母车，增加家庭开支不少，亦是我们没有积蓄的一个原因。同时我们购买龙翔苑单位，是个人应邀来购买，成员彼此并不认识，没有合作社之组织，與 The Colonial Treasurer Incorporated 之买卖，纯粹是置叶者與地产发展商购买物业行为，只不过此发展商没有将发展的利润计在售价之内，但却不是白做的。因售价有 20% 行政服务费包括在内。

合作社条例根本就不能用之於 GBHS. 有些在香港电台工作的苑友, 如著名的 Uncle Ray 因为方便将来上班, 亦申请了单位. 那时他的职位只是一名初级的广播员而已. 出席会议之官方代表太凉薄了. 仍然用殖民地主子之口吻来替他们部门行政失当解说. 我们只有再一次根据基本法第四十八条(十三) 恳请 钧座亲自处理我们的投诉. 谢谢.

GBHS (Lung Cheung Court) 全体成员上

联系人: 董树成  12.04.2016

P.O.Box 73163, Kowloon Central Post Office, 405 Nathan Road, Kowloon.

C.C. 中联办张晓明主任---谢谢关注此事

✓ SC_Dev of Panel on Development

尊敬的特首梁振英博士，

您好。

我们终于收到发展局的覆函，相信 钧座亦已收到阅览。正如所料，他们用太极手法来答覆我们的指控，只是为港英殖民地政府涂脂抹粉，仿如他们现在仍然是受港英政府的俸禄。声称殖民地政府并无过失，他们只是照违下之政策秦规楚随而已。不肯承担，和寻求改进，改善。

有关公务员 Housing Scheme 产生的问题，实在是港英政府给与公务员的住屋福利，但是解决办法，却是摇摆不定，时刻变更，而又不公平，不公义。加上有些决策者刚愎自用，於是产生现在的冤案。加以当时之前线行政人员无能和庸碌，於是留下这许多尾巴给特区政府。

事实上，港英政府在处理售卖 GBHS 给本地公务员的时候，行政手法错误百出。首先，未有正式 Land Lease 发出，就开始偷步建筑楼宇工程，已经违反了香港之”屋宇建筑条例”，而且同时却又招购楼宇，而在招购的说明书 Establishment Circular No.69/68 dd 30.11.68 亦并没有将 Restriction 及将来会有延後补地价之需要的条款列入列明，就已经没有依照 Cap 362 Trade Description Ordinance 之要求及规则来办事。到 1969 年初有单位落成发入伙纸时，仍然未有 Land Lease，却大胆地 Certify Construction has complied with the Engineering Condition of the lease. 请问香港发展商发展楼宇售卖，可否合法地依样这样做？

而在 23 April, 1969 通知成功申请者之函件, 亦没有将 Restriction 及会有延後补地价条款列出. 到 27 June, 1969 正式 Land Lease 方才制定, 在 Lease 之中, 亦没有将 Restriction 及将来会有延後补地价等条款列入. 使我们全不着意有此 unfavourable, 不合理及不公平条件会在将来横加包含而踏入此形同老千陷阱骗局来购买 GBHS 建筑之楼宇. 而这些不文明, 不公义的条款却是在事隔十七年之後, 1985 年才由 Civil Service 发通告说道有此要求, 完全违反 Cap 458 Unconscionable Contracts Ordinance 之精神. 加以 2002 年之 Letter of Modification 亦只是由一位 D1 官员发出而再交 Land Registry 登记. 有案例 Kowloon Wharf vs Eric Cumine Architects 法庭 ruled 所有重大 Lease Condition 之更改, 必须要 Director Grade 或以上签名发出才有效. 政府一向的行政规例, 下级官员是没有资格去签署和发出上级才有资格做的政令. 这是千古不变的政律.

现在的地政署的行政人员, 又祭出说 GBHS 初时只是租给我们, 而不是售卖, 更加荒谬, 根据 Establishment Circular No.69/68 dd 30.11.68 及对成功申请者的通知书, 都是说我们的申请是购买, 完全没有提到这点, 实在是强词夺理, 为设下欺骗本地公务员骗局的港英殖民地政府狡辩. 可见前线的政府行政人员, 包括殖民地时代的和现在的, 尤其是在公务员事务局者和发展局地政署的, 行政处事糊涂. 死抱官僚态度施政, 不肯承认过失和承担. 正如最近我们国家在两会讨论的一个议题, 这些都是庸吏.

有关我们的申诉, 唯一要他们心服地去 Admit 过失, 是司法覆核一途. 但我们并不是富有的退休公务员, 退休时之 Lump Sum 退休金, 虽然有 \$2M 至\$3M, 但经过多年来补贴生活费 (Monthly Pension 实在不够现在之维生水平支出, 有些苑友虽然年纪已过 80, 仍然要找工作帮补) 加以患急症和重病时亦用去不少, 实在无法支付昂贵的诉讼费. 申请法援之门槛又高, 我们不符合资格. 变了投诉无门, 我们亦曾向申诉专员申诉求助, 又云此不是他们工作范畴, 不予受理. 故特恳求 钧座为我们想想办法, 考虑指令法援处, 特事特办, 由法援资助诉讼费, 将此案带上法庭, 为我们翻案. 英明的政府是要为民纾困, 而不是加重人民的困扰, 基本法第四十八条(十三)亦有列明. 特区政府应该切实地去遵守, 才不会辜负中国香港人民对特区政府的期望. 谨此陈情.

GBHS (Lung Cheung Court) 全体成员(我们都是年达 80 及以上之退休公务员) 敬上

联系代表: 董树成 2016 年 4 月 2 日



副本: 中联办张晓明主任--谢谢关注我们的申诉

✓ Legco's SC_Dev of Panel on Development,

Address: P.O.Box 73163, Kowloon Central Post Office, 405 Nathan Road, Kowloon.

請看我們的 Comment in
handwriting Jmg

29/4/2016

附件 II(b)

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

「政府為公務員興建樓宇計劃」

屋苑龍翔苑居民提交申述的回應

「政府為公務員興建樓宇計劃」的背景

龍翔苑居民的申述認為「政府為公務員興建樓宇計劃」（下稱「興建樓宇計劃」）與「公務員建屋合作社計劃」（下稱「建屋合作社計劃」）是兩個截然不同的計劃，不應混為一談。事實上，興建樓宇計劃始於 1963 年，是按照建屋合作社計劃的模式演變而成。

2. 建屋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。兩個計劃不同的地方，是興建樓宇計劃由政府（而不是個別建屋合作社）負責興建房屋供合資格的公務員居住。

3. 在興建樓宇計劃下，財政司司長法團擁有樓宇的業權，並批出分租租契予合資格的公務員及其實益繼承人。分租租契持有人並不擁有樓宇單位的業權，有關物業按該地段的政府租契（下稱「政府租契」）條款受到轉讓限制。

4. 當年，興建樓宇計劃接受 25 歲或以上按可享退休金條款受聘的合資格本地公務員申請（申請資格與建屋合作社計劃大致相同）。成功申請的人員須分 20 年向政府攤還貸款（現時，所有分租租契持有人已全數還款予政府）。

5. 在興建樓宇計劃下，政府以優惠條件批出土地（通常是十足市值的三分之一），並以優惠利率貸款予分租租契持有人

(underlessee)。詳見 1967 年 2 月 1 日前立法局財務委員會會議議
題第 B.8 項第 6(i)段 (節錄如下) —

“6. Government-built flats

- (i) These will comprise three types, the cost of each flat (inclusive of land at one-third full market value) being roughly equivalent to two years' salary of an officer in the middle of the appropriate salary bracket...”

6. 龍翔苑居民指出，根據 1952 年 12 月 10 日和 1956 年 6 月 11 日的政府通告 (Secretariat Temporary Circular No. 74 及 Secretariat Standing Circular No. 9)，並無規定建屋合作社或其社員在市場自由出售物業前必須先補地價。此外，根據 1968 年 11 月 30 日政府向公務員發出關於興建樓宇計劃的通告 (Establishment Circular No. 69/68)，說明以分期付款方式繳付的售價已包括土地價值，亦無提及將來有補地價的需要。就此，政府當時透過通告公布有關計劃的細則並邀請有興趣的合資格人員遞交申請，而計劃最初的目的為當時合資格的公務員及其家屬提供居所，並不涉及單位的業權，故此通告的內容亦與當時的計劃目的相應。

龍翔苑的發展背景

7. 政府於 1969 年和 1973 年透過興建樓宇計劃分別興建了龍翔苑 (296 個單位) 和康利苑 (431 個單位)。由於建築費高昂且難於尋找適合的選址，興建樓宇計劃在 1973 年康利苑落成後已告終止。

8. 龍翔苑位於新九龍內地段第 5195 號餘段內 (下稱「該地段」)。該地段於 1969 年 6 月 27 日以批租當日該地段的十足市值的三分之一批予當時的 The Colonial Treasury Incorporated (即現時的財政司司長法團)，用以興建 296 個單位，並按當時 (即 1967 年 2 月 1 日) 立法局財務委員會批核的條件和計分準則，分配與合資格的公務員。

9. 龍翔苑居民指出，該屋苑在 1969 年 4 月 14 日已獲發入伙紙 (Occupation Permit)，但當時該地段的地契 (Land Lease) 仍未簽訂，故質疑有關入伙紙的有效性及其樓宇的安全性。根據地政

EC No.
69/68 及
通知成
功申請
者之通
知書全
沒有提
到這點

總署的資料，The Colonial Treasury Incorporated 早於 1968 年 1 月 19 日已按照批地條款 (Conditions of Grant) 第 9328 號持有該地段的業權，並開始發展該地段。其後更遵照一般條款 (General Condition) 第 10 (b) 條的規定，在 1969 年 6 月 27 日獲政府簽發該地段的正式地契。由此可見，龍翔苑入伙紙的有效性及樓宇的安全性，均無問題。

27/6/1969
是正式
生效
期！
文件是
在那天
才簽署

10. 龍翔苑居民聲稱該屋苑現時所處地段是以批租當日的十足市值地價批出，這並非事實。根據 1969 年 6 月 13 日政府與當時成功申請並獲分配龍翔苑單位的公務員 (即後來的龍翔苑業主) 代表會面的會議記錄第 (h) 段，當中清楚提到購買單位者只繳付了三分之一地價，因此有關人士是知悉該地段是以批租當日的十足市值地價的三分之一批出的。這個安排與其他前公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃的安排一致。

龍翔苑單位土地業權轉讓安排

11. 至 1980 年期間，由於部分建屋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，他們開始要求獲准出售建屋合作社及興建樓宇計劃下的單位，所以政府在諮詢前行政局後，於 1985 年 11 月 25 日發出公函予有關人士，告知前行政局的決定，即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條件之情況下，把該等物業售賣、出租或以其他方式處理，而這是一項供社員選擇的安排，並適用於興建樓宇計劃下的龍翔苑和康利苑。經過與有關公務員代表的多次討論後，政府於 1987 年發出《公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃單位的土地業權轉讓予個別社員及分租租契持有人指引》(即《交回及重批辦法指引》)，清楚列明建屋合作社社員及興建樓宇計劃的分租租契持有人需要補地價後才可以將其樓宇單位在自由市場買賣；另外，如果就重建而須申請修訂地契條款，以用盡規劃大綱圖所准許的最高發展參數，他們需要就該重建再補一次地價。

為什麼
不是寫
在 EC
No. 69/68
之內，而
要等到
1985 年
及 1987
年！

12. 龍翔苑的特別工作委員會 (Special Working Committee) 於 1994 年 11 月委聘鄭楊律師行代表龍翔苑部份分租租契持有人向政府申請轉讓其單位業權。及後，政府在 2002 年 2 月 22 日根據相關政策及 1993 年發佈的「財政司司長法團將政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇及土地業權轉讓予個別分租租契持有人指

引」，與財政司司長法團簽定修訂書以修訂政府租契，容許龍翔苑業主於補回尚欠地價後，可在物業市場自由轉讓其單位業權。有關的經修訂政府租契及「財政司司長法團將政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇及土地業權轉讓于個別分租租契持有人指引」，已說明有關補回尚欠地價的計算準則。

13. 龍翔苑居民指稱地政總署與財政司司長法團於 2002 年 2 月 22 日簽定修訂書以修訂政府租契一事，龍翔苑業主並不知情，而事後業主被迫要按經修訂政府租契，必須補回尚欠的地價後，才可在物業市場自由轉讓其單位業權。事實上，前行政局於 1985 年通過容許包括龍翔苑在內的公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇在接受若干條件下，將該等物業售賣、出租或以其他方式處理，已考慮的條件包括業主必須向政府補繳地價。社員可自由選擇是否申請。上述安排當時亦以新聞稿形式發放予傳媒。

14. 此外，地政總署與財政司司長法團於 2002 年 2 月 22 日簽定修訂書修訂政府租契之前，鄭楊律師行曾把修訂政府租契草擬文件發放給龍翔苑所有分租租契持有人，並提供中文譯本方便參閱。在 2001 年 8 月 26 日於龍翔苑舉行的會議上，龍翔苑分租租契持有人原則上通過接受有關的政府租契修訂及大廈公契草擬文件。基於上述的檔案資料，有關安排不存在申述指稱的政府部門間「私自簽訂」及龍翔苑業主「被迫接受」的情況。

15. 龍翔苑居民認為時任九龍東區地政處地政專員沒有資格於 2002 年 2 月 22 日簽署租契修訂書 (Modification Letter) 以增加補地價條款於政府租契內。我們必須指出，地政總署署長及地政專員都是獲授權處理所有土地事宜，負責批出 (包括換地及修訂契約交易) 及徵收土地、因應各種用途為土地和物業估價、執行契約條款、土地和寮屋管制、市區重建，以及保養位於未撥用和未批租政府土地上的人造斜坡等。故此就龍翔苑單位的土地業權轉讓於 2002 年 2 月 22 日簽署的租契修訂書其合法性是不容置疑的。

簽字的人不是
Director,

居民申述提及的其他事項

16. 龍翔苑居民亦引用在 1980 年「居者有其屋計劃」下出售的何文田俊民苑 (下稱「該屋苑」) 作例子，認為該屋苑與龍翔苑

一般，曾以優惠地價獲批地建屋，但小業主在購入有關單位後，在日後轉讓時卻不需補地價，認為相同政策應適用於1980年代前的公務員住屋計劃。我們必須指出公務員住屋計劃與「居者有其屋計劃」是屬於不同政策範疇的兩種計劃，在發展模式、合資格人士、定價安排以及受惠人士所受規管及限制等等各方面並不相同，在制定有關計劃時，亦有各自的考慮因素，兩者實不能互相比較。

這兩個計劃最高受益者可超過\$2M Cash in 10 years 這是事實!

17. 龍翔苑居民的申述又提出「居所資助計劃」(Home Finance Scheme)及「自置居所資助計劃」(Home Purchase Scheme)兩者均為合資格的公務員提供現金津貼，以資助他們購買自住居所。而該兩項計劃下購買的房屋，在轉售時不需要如建屋合作社計劃和興建樓宇計劃一般先行補回地價予政府，龍翔苑居民因此認為這對建屋合作社計劃和興建樓宇計劃下的公務員不公平。此外，申述亦表示位於葵涌華景山路的「華員邨」同樣是以優惠價批出土地，可是買家卻可以物業申領「居所資助計劃」或「自置居所資助計劃」下的房屋福利，龍翔苑居民認為有關公務員是享有雙重房屋福利。

18. 我們必須強調，公務員的房屋福利是按照有關公務員的聘用條款，以及個別房屋福利計劃的條款和條件而提供。在「居所資助計劃」及「自置居所資助計劃」下，申請人的住宅物業並非透過政府以特惠利率提供的貸款而興建，而房屋福利的形式(現金津貼形式)亦與建屋合作社計劃和興建樓宇計劃不同，故此兩者屬截然不同的計劃類別，不能混為一談。就「華員邨」而言，前「華員邨」雖然曾獲政府以優惠價批出土地建屋，但並未獲得政府以特惠利率提供的貸款以作建屋之用，故此合資格的公務員可以有關物業申領「居所資助計劃」或「自置居所資助計劃」下的房屋福利。

不知所謂的答覆

華員會，領取津貼)

此乃糊塗混帳的答覆，何以不能改成一談。

GBHS的貸款，高達7% per annum

是特惠利率嗎？

發展局
公務員事務局
地政總署

至於有些80年後入職者，他仍在未入職時已置居所，在供款之中，入職後，將樓宇 Re-mortgage，以當時(入職時)樓宇值計來領取現金津貼，是否「肥雞交」？合理嗎？

CP/C 5252/2015
3919 3919
2521 7518

電郵信件

"GBHS龍翔苑全體耆耄退休公務員"

(聯絡人：董樹成先生)

(電郵地址：[REDACTED])

董先生：

有關龍翔苑補地價的事宜

繼早前就上述事宜與你聯絡後，公共申訴辦事處已接獲發展局2016年3月16日回覆貴團體的覆函副本。謹此告知，公共申訴辦事處已向議員作出匯報。議員在審研貴團體的關注及發展局的覆函後，指示公共申訴辦事處向貴團體作出下述回覆。

議員察悉，發展局已函覆貴團體，而你們亦希望立法會發展事務委員會轄下的公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會繼續跟進你們的關注事項，議員遂囑咐我們向貴團體轉述，議員謝謝你們向他們提出有關事宜。

立法會秘書處秘書長

(蕭浩暉代行)

2016年4月13日

c1696(C)L

[2016-04-21] 「得過且過」陋習必須革除

審計署署長第六十六號報告書昨日提交立法會省覽，報告書批評一些政府部門在工作中多方面的缺失，包括工作拖延及不作爲、沒有及時根據情況變化而及時跟進等等。較爲典型的個案是上世紀六十年代末就決定要重置油麻地果欄，但時隔47年仍未落實，令這塊位於市區的寶貴土地資源一直不當地使用，無形中造成巨大浪費。審計署抨擊的這些問題，反映出某些政府部門和官員存在「得過且過」、馬虎從事及不作爲的陋習，不僅嚴重浪費公共資源，而且損害了政府在廣大市民心目中的形象。政府有關方面對此應該高度重視，及時予以糾正，並從制度上消除流弊存在的土壤。

報告書用大量的數據和事實，指出少數政府部門在工作中存在以下幾個方面的問題：一是做事情「得過且過」，沒有及時跟進和糾錯。如差餉物業估價署每年收多少差餉及地租，主要靠發出近31萬份由業主提供的申報表，再評估應課差餉租值，完成後差估署會抽取約240宗作租金核實。而審計署發現，過去5年，正確無誤申報的只有70%，有30%的業主提交的租金資料都不準確，嚴重影響重估應課差餉租值的準確性。差估署解釋稱，重估物業租值時，會以整體租金水平爲基準，個別填報表格資料不正確，其影響有限。但事實上有30%的資料都不夠準確，誤差率也未免太高了。如果一直視而不見，顯然就是「得過且過」的心態在作祟。二是工作拖延及不作爲。突出表現在重置油麻地果欄項目上，早在1969年，當時的港英政府已經決定要進行重置，1994年規劃署也指出批發市場屬於不當使用珍貴土地。但時至今日，這項工作一直沒有什麼實際進展。一方面市區用地嚴重短缺，另一方面，像油麻地果欄這樣的大塊土地又沒有好好運用。三是有些公務員貪圖方便，有意將一些採購分拆，以避開招標程序，但這樣做不僅令政府失去規模採購的正面效應，造成公帑資源浪費，而且有機會令人懷疑有利益輸送的問題，影響政府的形象。

從整體上看，香港公務員隊伍的表現一直相當優秀，他們大都有專業技能和較好的管理才能，擁有服務市民的良好精神。審計署報告指出的上述問題，相信並非普遍現象，從審計的角度提出這些批評，也是爲了進一步改善這些部門今後的工作。不過，從另外一個角度看，這些問題如果不及時解決，如果不能革除種種陋習，就有可能讓流弊滋長，甚或會到積重難返的地步。無論如何，不作爲、馬虎從事、「得過且過」的工作作風和工作態度，與廣大市民的殷切期望，有較大的落差，這類問題有一個都嫌多。因此，審計署報告所揭示的問題，值得特區政府有關方面高度重視，需要採取切實可行的措施予以解決，讓特區政府所有部門和公務員，都樹立勤政不怠的良好形象，全心全意服務好香港廣大市民。（相關新聞刊A2版）

立法會申訴制度

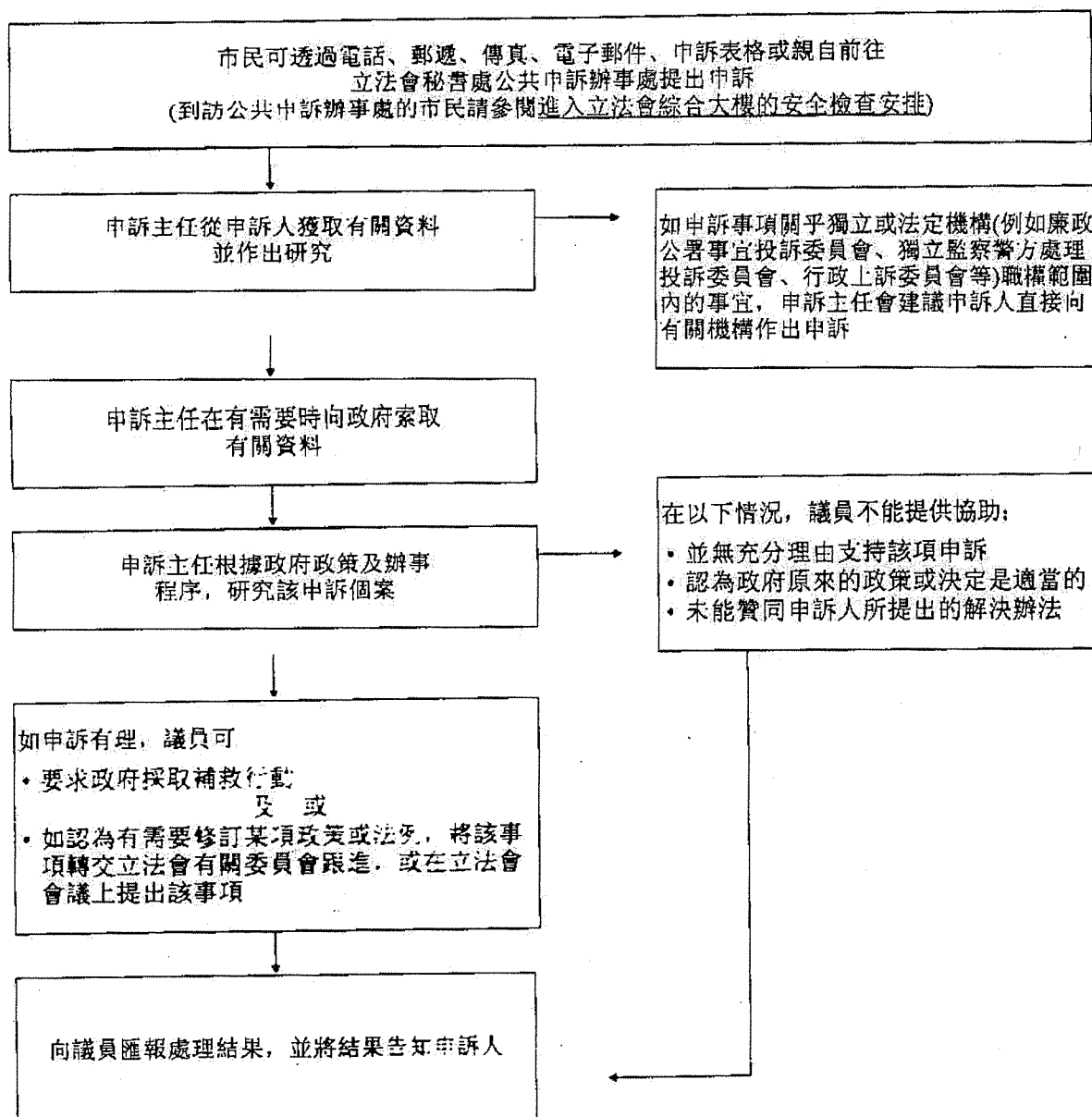
申訴制度處理甚麼事項？

立法會申訴制度是由立法會運作的制度。透過這制度，議員接受並處理市民對政府措施或政策不滿而提出的申訴。申訴制度亦處理市民就政府政策、法例及所關注的其他事項提交的意見書。

申訴制度如何運作？

每周有7位議員輪流當值，監察申訴制度的運作，並向處理申訴個案的立法會秘書處公共申訴辦事處職員作出指示。議員亦輪流於當值的一周内"值勤"，在公共申訴辦事處接見已經預約的申訴團體及個別申訴人士。當值議員會決定是否作出會晤安排和會晤的時間。

如何處理申訴？



註：
如有需要，申訴主任可在上述任何一個階段請示議員。

如何要求與議員會晤？

申訴人／申訴團體如欲在立法會秘書處公共申訴辦事處與議員會晤，必須預先經由公共申訴辦事處預約。議員會決定是否作出會晤安排和會晤的時間。