

CB(1)747/15-16(03)

To: Panel On Dev <panel_dev@legco.gov.hk>, Sc Dev <sc_dev_cbs@legco.gov.hk>, Ayeung Info <info@ayeung.hk>, Lai Wan Chiang <chianglaiwan@gmail.com>, Abraham Lai Him Shek <arazack@netvigator.com>, Sau Lan Ho <info@cydho.org.hk>, Alan Leong <contact@alanleong.net>, YH Chan <yhchan@ftulegco.org.hk>, KP Chan <kp@kpchan.com>, Si Yiu <ysw@yiusiwing.com>, Tony Tse <info@tonytsewaichuen.com>, Yiu Chung Tam <yctam@dab.org.hk>, Starrylee Info <info@starrylee.com>, Siu Poon <poonsiuping@hkflu.org.hk>, Helena Wong <helenawonghk@gmail.com>, Wai Yip CHAN <albert.wychan@yahoo.com.hk>
From: Henry Tung
Date: 16/03/2016 07:17PM
Cc: "CE O." <ceo@ceo.gov.hk>
Subject: 轉寄： 龍翔苑的土地補價及相關事宜
(See attached file: 201603161812111589.pdf)

Dear Hon Councillors,

Please see Devb's reply to our petition, it would appear the Administration officer of the Department is still using the Colonial style management to deal with our complaints. Grateful to offer assist us, as those officers does commit the violation of HK Law Ordinance as well as Basic Law stipulation.

By copy of this mail, would Dr. C.Y. LEUNG confirm if you are agreeable to Devb's reply to our petition. The arrear land premium requirement had not been given at the Invitation for purchase the flats, also it did not give at the notice to the successful applicants either.

Residents of GBHS (Lung Cheung Court)

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)

17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar

電話 Tel.: 3509 8871

傳真 Fax: 2905 1002

本局檔號 Our Ref. L/M(97) to DEVB(PL-UR)70/41/85 Pt.4

來函檔號 Your Ref.

九龍油麻地
彌敦道 405 號
九龍中央郵政局
郵箱 73163 號
退休公務員及 GBHS 成員
董樹成先生

郵件及電郵送遞

(電郵: [REDACTED])

董先生:

龍翔苑的土地補價及相關事宜

謝謝閣下於 2015 年 4 月 30 日、5 月 7 日、5 月 10 日、5 月 19 日、7 月 15 日、8 月 12 日、9 月 3 日、9 月 5 日、9 月 6 日、9 月 8 日、9 月 18 日、9 月 25 日、10 月 14 日、11 月 20 日、12 月 30 日、2016 年 1 月 4 日、1 月 26 日、1 月 28 日、2 月 18 日、2 月 22 日、2 月 24 日、2 月 29 日、3 月 4 日及 3 月 8 日就龍翔苑的土地補價及相關事宜致函行政長官。其間，閣下亦就相同事宜分別於 2015 年 5 月 28 日致電郵新民黨、於 2015 年 8 月 4 日致電郵陳偉業議員、於 2015 年 8 月 26 日致函發展局局長，並於 2015 年 5 月 22 日、7 月 9 日、9 月 18 日、9 月 25 日、11 月 22 日、2016 年 1 月 4 日、1 月 19 日、1 月 29 日、2 月 18 日、2 月 23 日和 2 月 24 日致電郵立法會／立法會發展事務委員會／公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會。繼行政長官私人秘

書給予你的初步回覆後，本局經諮詢有關政策局及部門後，現綜合回覆如下。

「政府為公務員興建樓宇計劃」的背景

閣下認為「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。

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。

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。

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）。

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...”

閣下的來函指出，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，而計劃最初的目的是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

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。

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。

閣下指出，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樓宇的安全性。根據地政總署的資料，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。

閣下來函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

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。

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于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。

閣下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。

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。

閣下來函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。

居民申述提及的其他事項

閣下來函亦引用在 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。

閣下的來函又提出「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。然而，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，閣下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，閣下來函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，閣下認為有關公務員是享有雙重房屋福利。

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「華員邨合作社」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。

我們相信以上提供的資料，有助龍翔苑現時的業主，特別是並非當年申請分契的業主，瞭解客觀事實。如就補繳地價有任何查詢，可與地政總署何家儀女士(電話：2231 3406)聯絡。

發展局局長

(張鎮基  代行)

副本送：

行政長官辦公室 (經辦人：陳啟業先生)

立法會秘書處 (經辦人：蕭浩暉先生)

公務員事務局 (經辦人：林木麗女士)

地政總署 (經辦人：何家儀女士)

2016年3月16日