

To: Panel On Dev <panel\_dev@legco.gov.hk>  
From: Henry Tung  
Date: 09/11/2016 12:11PM  
Subject: Fw: Paper on Housing Benefits for Local Officer for Legco  
Members consideration

Subject: Paper on Housing Benefits

Dear Hon Y.Y. Cheung,

Further to our petition for the unreasonable imposition of arrear land premium on GBHS(LCC) enclosed herewith further a paper on Govt Housing Benefit for Local Civil Servants for Panel on DEV Councillor members information to enable them understanding why such imposition on our scheme is unnecessary. Thank you for your attention.

All residents of GBHS(LCC) Convenor: Tung Shu Shing

## 本地公务员房屋福利的沿革

### 前言

二次大战後，香港复原，英国殖民地政府亦重返香港掌政，战时离开香港往内地的人，多回港重建家园。但是时中国却又发生内战，其他各省的内地同胞为逃避战乱亦纷纷来港躲避。住屋问题是当时一个社会问题，租金昂贵，山边及海边寮屋兴建，板间房，一家八口一张床，并不是天方夜谈，而是实实在在的香港中国人居住情况的写照。是时殖民地政府机构的中、高级职位行政管理官员，都是从英伦或是英联邦调派来港的非华裔人仕担任。他们也需要居住。但当局却有宿舍供给，广阔的居所，所付的租金甚微，加上他们都有额外的海外雇员特别津贴（本地雇员不是同工同筹），而此津贴数目已足够其居住宿舍之租金有余，变了是免费住屋。反之，本地公务员的住屋环境很差，和同级的外来同事比，相差很远。为此，华员会代表本地雇员具理力争，要求殖民地政府设法解决本地公务员的住屋问题。殖民地政府为顺应民情，遂增添一些小恩惠的房屋福利给與本地公务员，其沿革分述如后：

### 本地公务员的房屋福利计划

#### 1. 公务员合作社房屋建筑计划

此计划於 10.12.1952 之 Secretariat Temporary Circular No.74 及 11.06.1956 之 Secretariat Standing Circular No.9 发表，建议公务员自行组织合作社，每社社员不少於十位社员，

然后殖民地政府贷款全部数目给合作社向政府购地，建筑楼宇。贷款利息只是年利率 3.5%，分 20 年摊还。每半年清算一次。合作社组成後，向地政署以二份一 Upset Price 购地，然後延聘建筑师发展地盘作为居所。政府所发出的两份 Circular 并没有提及所欠之 1/2 Upset Price 地价将来是否应该补交及如果需要补交的话，方式又是如何。

## 2. 政府建筑房屋计划 (GBHS)

此计划制定於 1968 年，只有两个屋苑，即是广播道的龙翔苑 (有 256 户) 和官塘康利道的康利苑 (有 431 户)。此计划是由殖民地政府属下的一个投资机构 The Colonial Treasurer Incorporated 负责发展 (包括建筑，发售和贷款等) 以分期付款形式个别地售给符合资格条件的本地公务员。售楼邀请 Establishment Circular No.69/68 於 30.11.1968 发出。此通告 Para. 7 很清楚地说明售价是包了地价。购买者并需要付部份售价作为首期。余款由发展机构贷给，年利率 7% (比贷给合作社的多一倍) 并不是有特别优惠。一样是分 20 年清还。在此邀请购买 GBHS 的通告并没有说将来有要补地价的条件和需要。23.04.1969 第一批成功申请者 (他们彼此并不相识) 接到申请认可，付款条件如同 EC No.69/68，亦没有说将来有补地价的需要，和如有的话，计算方式如何。根据官方最近透露，13.06.1969 当时主理公务员事务的殖民地大官 Aker Jones 曾和数位成功申请者谈话对他们

说, 政府很优待 GBHS 的申请者, 地价只是计时价 1/3 而已. 所以成功申请者必须自住, 不能分租及按揭. 但却没有说将来会否有补地价的需要及如果要的话, 计算方式是怎样. 那几位官方云是我们的代表, 我们实在并不认识. 原来此时, 龙翔苑仍然未有正式 Land Lease, 此正式 Land Lease 终于在 27.06.1969 签订, 但在地价方面, 完全没有说售价只是时价之 1/3, 亦没有说将来有补地价需要和如果有的话, 计算的方法是怎样. 隔了 17 年的 25.11.1985 S.W.Wong 代表 Secretary of Civil Service 发出一函件给所有公务员合作社及 GBHS 的管理委员会 (此管理委员会乃是售楼给我们的机构退出日常屋苑维修事务后才由我们自己组织), 说道所有 Housing Scheme (包括合作社的和 GBHS) 都要补所谓的延后地价之后才可以自由出售, 出租或分租. 而计算补地价的方法及公式要到 1987 年才公布, 但却没有解析那些计算公式是根据甚么学理推算出来.

13.07.1996 殖民地政府和 The Financial Secretary Incorporated (The Colonial Treasurer Incorporated 改了名字) 订立了新的 Land Lease 将龙翔苑的 Lease 续约 50 年 (相信是根据 Cap 150, 1984 年中英联立声明附件 3 及基本法 121 来处理), 免补地价, 只每季在应课差饷之上加 3%, 并无其他补延后地价的要求. 但是到 05.03.2002, DLO/KE 以他的职位名义发出一封 Letter of Lease Modification 给 The

Financial Incorporated 说道 13.07.1996 订立的 Lease 无效, 要以此 Letter of Lease Modification 取代, 并将要补延後地价的不文明, 无根据的方式列进去, 并将此函交 Land Registry 登记, 强迫龙翔苑的成员遵守. 原来此时 Mr. S.W. Wong 已从 1994 年已经升官至 Secretary, 主管 Housing, Environment, Planning and Lands. 这封 Letter of Lease Modification 涉及违反中英联合声明附件 3 和基本法 121 的指令, 应该是要得到特首, 行政会及立法会的祝福才可以发出, 而签署者应该 S.W. Wong 本人才是有效, 似乎是这位庸吏瞒上骗下, 架空特首, 行政会及立法会而构成这一宗跨世纪的冤案.

### 3. Home Purchase Scheme 及 Home Finance Scheme

此两计划是 Mr. S.W. Wong 在 80 年时代在铨叙司署任职时制定出来的, 这些计划是政府资助本地公务员置业, 方法是每月发放现金津贴, 由每月 \$10,000 至超越 \$20,000, 视其职位高低而定其津贴额. 为期十年. 换句话说, 如职位较高者, 十年所得之现金津贴, 可以超越 二百万. 以当时香港楼价, 在港岛已经可以以分期付款十年方式购得和富中心, 域市花园或天后庙道的单位. 较低级者也可以买到太古城的单位. 更高职位者, 可以在渣甸山置业, Mr. S.W.Wong 就是以此机制在渣甸山布思道置业居住. 接受置业津贴者, 在转售单位时, 不用补回一些津贴给政府, 亦可以按揭. 现在仍

在位的大多数高官，他们的住屋置业都是从此渠道得来。而合作社建屋计划及 GBHS 之持分者（可以说我们都是他们之前辈，只不过职位没有他们高）舆之相比，真是天渊之别。有些当时才入职政府的公务员，虽然未入职时已经用分期付款方式置业，亦可以参加此津贴计划，办法是将楼宇以从新市值按揭（将旧债清偿），然後用津贴清偿新债。至於合作社建屋计划及 GBHS 之持分者则不可以这样做，虽然大部份持分者的欠屋贷款仍有多年才清还清楚。

#### 4. 葵涌荔景山的华员村

华员村是华员会於七十年代中建造的，由银行支援贷款，向政府以折让地价购地，屋宇建成後，以不谋利方式售與会员。由银行贷款。但是购买者却可以用 Home Purchase Scheme allowance 或 Home Finance Scheme allowance 来清偿供款。有些购买者，他们所购之单位不大，价钱不高，不足五年已经供满，而又升了级，可以领取更高额之津贴，於是以前将单位退回华员会，收回供款，然後将此款项作为首期向私人地产公司购买一个较大单位的住宅，用升级後的置业津贴继续领取未领完的十年津贴，将住房面积养大。据知道曾有同事用此方法将住房面积养大多次（因他升级快）。

#### 结语及意见

殖民地政府在 50 及 60 年代的协助本地公务员建屋计划，不论是合作社建屋计划抑或 GBHS 都是一种福利，根本就没有要持

分者补延後地价的要求. 70 年代末, 殖民地政府开始建造居屋以折讓市价给香港市民购买, 第一期居屋俊民苑的购买者在转讓时是毋须补地价, 为何比俊民苑发展更早的公务员合作社建屋计划和政府建筑房屋计划 (GBHS) 却要补延後地价, 而且计算公式十分不合理, 比现在居屋的补地价方法辣. 这实在是庸吏制造出来的扰民政策. 古语云: 苛政猛於虎, 为政者请细味斯言.