

房屋事務委員會
主席 何俊仁議員

一群前房署員工對孫明揚處理紅灣半島居屋的意見

房屋及規劃地政局局長孫明揚表示，政府是可以選擇購回紅灣半島居屋，但與發展商合約的規限，只可售給合資格申請居屋的市民。由於紅灣半島地點好及面積大而政府又承諾停售居屋，沒有足夠合資格市民以合理市價購買，故在諮詢法律意見後，決定將紅灣半島以補地價形式賣給發展商。其實是有足夠合資格申請居屋的市民能以合理市價購買紅灣半島居屋，第一類是現在居住在屋署公屋的富戶，他們的資產及收入超出限額而交倍半甚至雙倍租金，這類居民數以千計；另外一類是能以公務員配額資格申請公屋及居屋的公務員，由於是作為政府員工住屋福利，他們的入息限額是高於普通合資格市民，而且入息限額只計算公務員，其他家庭成員收入不計入息限額。此類公務員有多萬人，大部份已居於公屋或公務員宿舍，其他則租住私人樓宇，居住私人樓宇而工齡超過十年的公務員，能申請房屋津貼以購買樓宇包括居屋。

上類合資格公屋的富戶及居於公屋的公務員，房署均有詳細紀錄。居住私人樓宇而能申請房屋津貼以購買居屋的公務員，通過政府也非常容易接觸。房署本身更有合資格專業物業代理，房署出售公屋與住戶就是由合資格專業員工上門推銷，其成績是有目共睹。由於對像是日常接觸的居民或有相同背境的公務員，由房署員工推銷更事半功倍。既然可以針對合資格購買者而直接推銷，免卻昂貴廣告及宣傳費用，以成本加合理利潤售給購買者，價錢相當收引，相信達成數倍超額認購是易如反掌。

上述辦法可用於在處理牛池灣居屋，以優惠市價售與公屋的富戶及公務員公屋配額的公務員，不獨能為房署帶來數以十億的利潤，解決財政問題，更可騰出數千公屋單位，解決停建公屋引來公屋需求問題。房署可成立特別小組考慮，但在挑選職員加入特別小組時，要選擇有見地而沒有利益衝突的員工。根據過往的例子，房署高官在退休後，都即時加入房地產發展商，主理公屋、私人參予居屋及公屋居屋管業等的投標。

另外房署為了怕衝擊地產市場，花2億元保養居屋貨尾是浪費。最簡單的解決辦法是先將居屋貨尾出租予一群好質素租客，待2006年解凍後再出售。現在仍租住私人樓的中下層公務員就是好質素租客。房署可透過各部門挑選租客，以低于市價與他們訂二至三年租約，但規定他們不能將屋內設施改動，並在遷出前需負責設施非自然損壞的維修費用。租予中下層公務員既可先解一群現在不能負-購買私人樓的公務員居住問題，另一方面卻可以有一群容易管理的優良租客。以每單位3000元，一萬貨尾計，房署三年內收入約11億，除管理費及遷出時的單位翻新費用，還進帳9億。

我們是一群房屋署自願離職員工。由于房屋署推行屋-管理保養外判，自願離職員工約3000人，各職級也有，有專業如房屋經理、保養測量師及各級工程師、也有前線員工如屋-管理員、維修技工及工人。大多仍在外判公司從事物業管理，希望結合專業知識及經驗，本-社會利益對房屋政策提出意見。

房屋署自願離職員工協會(籌委會)
關漢貴