

CB(1)1431/12-13(18)

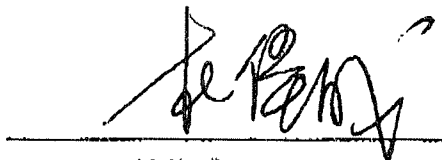
致:立法會發展事務委員會秘書

立法會:發展事務委員會於 2013 年 7 月 15 日舉行會議聽取公眾就根據公務員建屋合作社計劃興建的公務員樓宇的重建問題意見書。

本人就上述事項發表以下意見:-

- (I) 在 Secretariat Standing Circular No. 9 of 11 June 1956 內並無條款規定合作社持份者在還清政府貸款後(即 20 年後):-
- (a) 需要補地價後才可以自由出讓物業 (補價 A);
 - (b) 需要修改地契 (Lease Modification) 以便固定有關物業現有樓面面積為該地段最高地積比率。若日後重建及用盡該區最大地積比率,有關發展商另補地價,俗稱補高空(補價 B); 及
 - (c) 換言之,要補雙重地價才能重建合作社及用盡地積比率。
- (II) 在合作社申請解散時,政府強迫合作社接納上列(I)(a)(b)兩項條款才准許合作社解散。
- (III) 在此我不討論政府強迫合作社接納上列(I)(a)(b) 兩項條款是否合情及合理,我嚴正指出當解散後合作社社員補回當年少付地價後(補價 A),社員應擁有有關地段的完整業權,因此在任何情況下不應再要補高空(補價 B)。我再指出在 50 及 60 年代批出的絕大部份土地在地契上(Crown Lease) 並無條款列明有關地段的最高地積比率,因此有關地段在重建時用盡該區最大地積比率而不用補高空(補價 B)。這可証明政府歧視合作社。
- (IV) 我明白及同意政府/城規會有權增減地積比率,但行使此權力必須緊慎及有非常合理理據。例如約在 10 多年前由於西半山道路狹窄,交通負荷不來,致降低整區地積比率來改善。但降低解散後的合作社地積比率是以某人及某單一地址作對像及完全沒說出合理理據,濫用權力。這令人難以信服接受,及令持份者不滿。政府應反思檢討。
- (V) 我們現請求政府解釋為何在合作社解散時固定有關物業現有樓面面積為該地段最高地積比率。

簽名:



姓名:

杜偉成

百福大廈業主立案法團主席(原合作社)

地址: 九龍, 長沙灣, 保安道, 345-347 号

2013 年 6 月 23 日