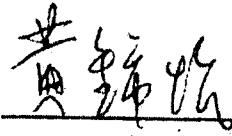


致:立法會發展事務委員會秘書

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:

1. 我所住的合作社物業在 1959/60 年落成, 建築期間香港面臨水荒而制水, 因此承建商違規用咸水興建, 由 1980 年起樓宇不斷出現以下情況:
 - (i) 樓宇內外石屎不斷剝落, 鋼筋生鏽;
 - (ii) 業主們為防發生意外, 不斷內外維修; 及
 - (iii) 維修 3 至 4 年後, 石屎又再剝落(循環式發生)。
2. 同一時期落成在附近的元洲村及蘇屋村均是用咸水建成, 破爛情況跟我們相若, 故前者在 10 多年前已重建及在後者在重建中。
3. 為了眾業主本身及途人安全, 及免負擔巨額維修費, 在 20 年前全体業主已決定通過發展商重建合作社。由 1993 年起十多次邀請不同發展商收購本合作社物業, 在過程中有些發展商研究後却步, 最終有 3 個發展商在不同年份跟我簽了合約收購。可惜最終碍於要補兩個巨額地價, 發展商毀約放棄收購。我在此聲明我們要求的收購價低於市區重建局的先導計劃的賠償。
4. 隨著時間的飛逝眾業主日漸年長, 對很多業主而言上落樓梯是艱難痛苦事情, 有部份不能上落而搬離, 人去樓空。在此刻重建對眾人是非常急切。因此在 2007 年邀請一間非常有名氣的測量師行代招標出售。該測量師行邀請 39 個大, 中及小發展商包上市公司入標。結果是令人失望, 截標日沒有收到任何標書。事後該測量師行查詢原因, 發展商們齊表示巨額雙重補地價令他們却步。
5. 至此我們對重建完全感到絕望。轉而向政府求助, 要求撤銷補地價。
6. 我們的訴求是懇請發展局長聽取接納我們的意見, 體恤我們苦況, 撤銷所有補地價及盡早落實重建合作社。
7. 附上表格顯示過去 20 年歷次嘗試重建的失敗資料及巨額補地價資料供參考。

簽名: 
姓名: 黃錦怡

翠華閣業主立案法團主席 (原合作社)

地址: 九龍, 長沙灣, 順寧道, 330-336 号

2013 年 6 月 23 日

合作社嘗試出售重建物業的失敗經歷
九龍，長沙灣，順寧道，330-336 号，翠華閣(原合作社)；
每單位實用面積約 1150 平方呎

嘗試日期	生售方式	出售對像/代理名稱	要求銀碼 (每單位計) HK\$	失敗原因 附注
1991	通過物業代理	漢 xx 地產有限公司	2,000,000 (當年可買 900 平方呎新樓)	買方最後覺得風險太大。 全体社員跟買方簽了協議書及另簽內部互绑合約以確保順利成交
2008	通過同學/好朋友關係聯絡大股東的	x 京 x 地產有限公司	未提價	对方一開始拒絕因風險太大。 对方說不能感情用事而不顧風險
2008	通過一位業主	xx 行地產有限公司	未提價	对方一開始拒絕因風險太大。 对方說不能感情用事而不顧風險

合作社嘗試出售重建物業的失敗經歷

附件 A (P. 2 of 2)

九龍，長沙灣，順寧道，330-336 号，翠華閣(原合作社)；每單位實用面積約 1150 平方呎

嘗試日期	生售方式	出售對象/代理名稱	要求銀碼 (每單位計) HK\$	失敗原因
1995-97 年間 及 2000 年	直接出售	內地單位/買家 (約 5 至 6 次) (見附注一)	\$2,000,000 (當年足夠可買 900 平 方呎新樓)	經初步接觸後覺得補地價太高，手續太複及時間太長
2002 年	通過「新 xx 發展 有限公司」一董 事	新 xx 發展有限公司	未有提出要求	補地價太高，手續太複及時間太長
2005 年	通過測量師行	xxx 測量師行	未有提出要求	閱讀有關補地價文件後不表興趣
2006 年	通過物業	xx 地產	未有提出要求	一口拒絕，因補地價太高，手續太複及時間太長
2007 年 3 月	通過測量師行「x x 行」招標	共邀香港 39 間發展 商入標	\$3,100,000 (當年足夠可買 900 平 方呎新樓)	在截標日期 2007 年 4 月 27 日止，沒有收到任何標書。 事後測量師查問多個發展商為什麼沒興趣，他們一致指 出補地價太高，手續太複及時間太長，及在收購前沒法 算出項目總成本。(見附注二)
2008 年 3 月	通過則師行 (Sxx D x Architects)	American xxx xxx Ltd	\$3,100,000 (當年足夠可買 900 平 方呎 7 年樓)	簽了臨時協議書。為求在成交前知道補高空數目，同年 約見 x 九龍地政署高官。高官說出有關補高空的計算方 式及政策後(詳情見附注三)，準買家立即放棄。
2011 年 5 月	通過物業代理 「毅 xx 資產管理 有限公司」	海外(澳洲) 買家	6,000,300 (當年足夠可買 850 至 900 平方呎 7 年樓)	簽了確認書。只要第一個補地價(補高空另計) 不超時價 \$1.50 百萬元，雙方即成交。不幸及憤怒地補價加至 \$3.50 百萬元。此外補高空亦估計以倍增加。補地價以每單位 計。

附注一：除順寧道，330-336 号外，順寧道 308-328 号，及保安道 343-371 号其他 9 個原合作社均參加重建計劃

附注二：除順寧道，330-336 号外，順寧道 320-328 号原合作社均參加招標重建計劃

附注三：地政署高官說：避免官商勾結，以同區(不是重建項目旁邊) 物業作補高空指標，他舉例如果佐敦道渡船角文景樓，文尉樓等重建，
要以「凱旋門」作補價基礎。高官續說兩者地桌及環境有差距，發展商有權上訴減價，上訴需時 2 年以上及最終不知減得多少。

公務員建屋合作社巨額補地價的計算公式
(補此地價目的是撤消對樓宇出售出租的管制)

有以下兩個公式，地政署長不用諮詢有關業權人可隨意採用其中一方式收取補地價:-

- (a) 現有樓宇使用價值; 及
- (b) 地盤可供重建發展價值。

兩者補價差距實例如下:

地址: 九龍，長沙灣，順寧道，336 号地下 (實用面積約 1000 平方呎)

估價日期	現有樓宇使用價值	地盤可供重建發展價值	附注
	港元(\$)	港元(\$)	
2008 年 1 月 30 日	1,130,000	不適用	1
2010 年 5 月 27 日	1,270,000	不適用	1
2012 年 4 月 26 日	不適用	3,300,000	2

(上述地價是根據地政署補地價通知而列出)

附注 1: 在 2012 年 4 月 26 日前地政署全部只用「現有樓宇使用價值」估值收取補地價。公式如下:

$$\begin{aligned}
 &\text{Market Value of} \\
 &\text{Vacant Land } \$5,000/\text{m}^2 \quad \times \quad \frac{\text{Sale Price of Flat } \$8,000/\text{m}^2}{\text{Sale Price of New Flat } \$13,000/\text{m}^2} \\
 &= \$3,000/\text{m}^2 \text{ of Gross Floor Area of the Flat}
 \end{aligned}$$

Sample: For a flat of 150 m², the premium will be-

$$\$3,000/\text{m}^2 \times 2/3 \text{ (欠三份二地價)} \times 150 \text{ m}^2 = \$300,000$$

附注 2: 由 2012 年 4 月 26 日起，全部補價改用「地盤可供重建發展價值」估值。即使個別業權人申請補價非作重建用途亦不例外。地政署從未有公開有關估值公式。

附注 3: 發展商收購後若要重建樓宇，除了原業權人補上述地價外，發展商尚要另補天文數目銀碼「高空」才可在重建時用盡地積比率。估計每平方呎樓面面積約補 5000 元。

完