

致劉主席、陳局長及各位尊貴的議員

發展事務委員會

聽取各界就根據公務員建屋合作社計劃興建的公務員樓發展局

本人李鎮波是深水埗順寧道信寧閣（前順寧合作社）業主，我父母已相繼於十年前離世。多謝今天我有機會能以非居住以上物業及一手物業承繼人身份，道出本人對公務員建屋合作社重建計劃的心聲及看法。

希望政府能體諒一眾苦業主盡快落實合作社重建計劃時間及程序。好使本人及未來物業承繼人，可以得到一個合理、安樂、現代化及可延續居所，協助減低我們長期精神憂慮及沉重維修負擔。政府在合作社重建計劃中絕對可以達至雙贏局面！！

於 60 年代興建的多個合作社選址，隨着社會不斷變遷及發展，已從當年偏遠的地方，變成座落於寸金尺土的市區旺地。其實合作社物業的價值，在經濟角度及居住角度上，已大大跟不上社會現時水平，雖然合作社以空間實用律見稱，相對其他私人房屋，表面上有吸引之處，但說實話，以接近樓零六十年的合作社物業，在現今市場上已並非一個優勢，再加上考慮背後存在的問題，包括業主維修責任，持續維修開支，消防安全保險不受補，市場轉售能力，上落沒有電梯，結構及滲漏上的種種因素，身為業主的我，知道這不單是一個長遠的精神負擔，並且隨着時間，負擔只會越來越重。

在過去二十多年，先父及一班有遠見的會員，眼見年紀越來越大且接近退休年齡，千方百計，不斷爭取合作社重建機會，屢敗屢戰，可惜屢戰屢敗！再重建上未能找到出路，我相信我們業主通過分契及授權，出發點並非牟利，而是為求改善當時居住環境，務求達至合理居住水平，有電梯幫助年老會員業主出入。

十五年後，本人將步入退休階段，屆時物業樓齡，已超過七十年，預計滲漏及石屎剝落問題，將會持續惡化，樓宇結構及居住環境將會比現時更差。

政府在推行合作社重建計劃上，除可履行社會責任外更可達致三贏局面

政府方面：

不但可以以和諧、有效快及捷方法，取得大量市區用地。可以以低於開發東北地區三成成本，得到土地供應，作為社會建設規劃及未來短期、長期發展，減低在收地上遇上的摩擦及糾紛。

就過去 2 天，在東涌填海發展諮詢中，連與世無爭的尼姑也挺身反對，可見正在增加新土地供應上，時間聊聊無期，而重建合作社，只要政府出手，相比之下來得更和諧、更有效。

社會層面方面：

在社會資源配對上，得到有效成果，釋出大量空置及破舊樓宇面積，提供更多單位及社會使用，既可推動環保，更可避免未來在社會不同角落，出現危樓，成為社會的計時炸彈或發展絆腳石，提升香港市容及居住安全水平。社會問題得以解決，以免虛耗不必要社會資源如緊急救護服務，令其他真正需要的人得到社會資源幫助。

年老業主方面：

協助一眾曾為香港社會付出的棟樑及其承繼人，得到一個持續及與時並進、無憂的合理安樂居所，安享晚年。

政府在合作社重建計劃上，是我唯一的希望及出路，我深信香港政府是一個負責任、有承擔的政府，在合作社重建計劃上能作出主動角色，盡早落實程序及時間表，以達致雙贏局面!



李鎮波謹

2013年7月15日