

①

我如何是善同道的。一位業主。把高層見到
否員會建議由“房屋協會”重建公務員合
作社地盤。房協的“先導計劃”方向是正確
的。但如果要自份一百社員同意。則肯定不
可以達到。因為幾乎每一個合作社都會有
少數人會處於現狀和有一些人則對收購
價的要求很高

政府不應以舊恩，維和睇錢會飯的方式
只重建部份公務員合作社地盤作“資助
出售房屋”因為這樣重建後的收益一定
不會很高。相對收購合作社社員單位價
錢亦不會很吸引！更難達到令自份之一百
社員同意重建。政府應該以特事特辦
的方式成立一個新機構以代理人和擔保
人的身份向銀行融資重建所有合作社地
盤，把這些珍貴的市區土地重建成高密度的
私人樓宇公開出售，增加收入，和提高合作社
社員單位的收購價，增取更多合作社社員
同意重建。

這是一個雙贏的方案。政府可以不減免補償
和不補貼的原則重建樓宇，又可以由重建後
增加的单位收到總買賣印花稅，差餉和補
地價和補高密的收益。政府又何樂不為呢！
如果不重建合作社地盤政府便損失了這些
收入。

第二點
政府要求合作以市價補交所欠的這地價是不
(1)

(2)

合理的，政府所指的欠款其實是指數十
年前的2/3地價而非現時2/3的市價。例如
合作社已交給政府的1/3地價為拾萬元，則
合作社欠交的2/3地價應為貳拾萬元。所以
合作社又要補交貳拾萬加利息政府應該撤
消地契上的轉讓限制！而非2/3的土地市價。

例如(一) 某甲以廿年分期付款方式購入一
個單位，樓價為壹佰萬，某甲先交首期廿萬
元，尚欠七拾萬元分廿年清還，本金七萬，加
上廿年的利息。該單位的業權便完全
由該買家所有而不再受任何轉讓限制。為
什麼公務員合作社要求撤消轉讓限制便
要以市價補交地價，而非繳交當年地價
的兩倍加上利息呢？

30
又如例(二) 某甲B6之一間投資公司，以1/3地價向
政府購入一塊土地發展地產業務。尚欠政府
2/3地價60萬元。數十年後公司發展B6為一間
有600萬元資產的公司，政府要求分喜600萬資產
的2/3市價抵銷所欠2/3地價，即400萬元。公司只同
意償還60萬元加利息。因為政府只是債權
人而非公司的股東或公司的一份子，不能分喜
公司投資所得的資產和利潤。

此次發展事務委員會主席/顧奎閣

何國榮謹上

2015年7月16日

(2)