

致:立法會發展事務委員會秘書

立法會:發展事務委員會於 2015 年 7 月 16 日舉行會議聽取公眾就"促進公務員建屋合作社計劃下的樓宇重建"的意見書

(I) 公務員合作社樓宇是員工福利

公務員合作社樓宇是不應該補地價。因為這是員工福利的一部份。就如房津(自置居所資助計劃)一樣。房津不是政府/納稅人的錢嗎?難道申領房津的公務員在賣樓之後要還錢給政府嗎?

當時的三份一地價所得業權,即所少付的三份之二地價是福利。同理申領房津的時候首期是自己出,之後的房津是福利。現在年老的公務員心繫社會為政府提供可即時發展的土地,以制造雙贏,換來的是政府將年老的公務員的福利進行剝削,如果不想接受剝削方案,就要年老的公務員想一個公眾利益來辯解?甚麼道理?

(II) 房協補地價方案的問題

因為合作社樓宇不是政府出資起的。所以欠的是地價而不是樓價。因此不應該以樓價的三份一去計算價值。居屋是政府起,因此不可以類比。

(現時居屋是以優惠價錢賣給合資格人士。所以一般認為同是受土地優惠的公務員合作社樓宇補回政府資助額時亦應參考居屋。但事實又如何呢?)

居屋補地價方式是以當時應收樓價-當時優惠價=差價。再以〔差價/當時應收樓價〕* 現時賣價 = 補償政府價格

是公式中是全以市場交易的〔樓價〕來計算。這是合理的。因為居屋是以整個樓價作優惠。但在公務員合作社樓宇中就不應該用這樣計算。因為樓價=地價+建築成本

公務員合作社樓宇所受的只是三份一地價優惠,建築成本是沒有受優惠。(借貸/自資興建)。所以補價不應該以居屋方式作參考。

補地價應只是以同區的地段的地價作參考，其後再因應公務員合作社樓宇所實際使用的地積比來折現。

例如參考同區的地段的地價是以 10 倍比率成交，但合作社樓宇只是用了 5 倍比率。計算地價時應先把地價折現為 5 倍地積比，之後再計算三份之二差價才是應補差價。

只可以用高地積比來折現，而不應參考低地積比的地價。因為在香港低地積比土地多數起豪宅，因此發展商出價進取，變相有溢價。合作社樓宇本身不是豪宅，補地價時卻要補豪宅溢價這是不合理。）

用合作社樓宇的成交作參考加 10%，表面上似乎合理。但因為合作社樓宇本身的轉讓限制使成交稀少。因此，會有統計上的所謂樣本稀少的情況使合作社樓宇的價值被錯判。所以應該是以同類私樓為基準，減去三份二的地價（不是樓價）之後再加 10%。（10%是政府建議）。因為補三份二地價後就可自由買賣，等同私樓，所以才合理。

補地價來重建資助房屋亦有問題。政府向年老的公務員收一次性補地價，之後起資助房屋（居屋？）。將來資助房屋（居屋？）如要自由買賣，又要補一次地價。即同一幅土地上會出現補兩次地價才可以自由買賣的情況，這是否重覆計算(double counting)？所以房協是不應該向政府補地價。既然房協不應該向政府補地價，為何要年老公務員補地價？

(III) 市建局的「需求主導」先導計劃

此計劃本身是以是否有逼切需要為依歸。而當中以「明顯失修」，例如混凝土剝落、出現裂縫、爆裂及滲漏等；或違例建築，居民居住條件欠佳。例如大比數樓宇確定出現「劏房」才視為逼切需要。¹

年老的公務員刻盡業主責任，定期維修，保障樓宇安全，但市建局以現在因為無逼切需要就不聞不問。究竟政府是鼓勵市民自己維修樓宇，還是鼓勵市民不理樓宇，把安全問題完全轉嫁給市建局？

現在把舊樓重建就能增加土地供應的情況下，對著一批盡業主責任，而業權

¹立法會四題：公務員建屋合作社計劃

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201301/23/P201301230394.htm>

需求主導重建項目（先導計劃）的篩選準則和處理申請機制

http://ura.org.hk/media/1739428/selection_criteria_and_processing_of_application_for_demand-led_redevelopment_project_chi.pdf

集中又容易相討的合作社樓宇不顧。相反卻要等那些日久失修，業權分散，除了住戶更有租戶，持份者眾多的舊樓來「需求主導」？那類樓盤是更容易更快重建是明顯不過。為何還要如此官僚保守？難道找地解決房屋問題是施政的重中之重，只是說說算？

簽名: _____



姓名: 麥小嫻

鴻運樓建屋有限責任合作社社員

地址: _____

2015年6月22日