

致：發展事務委員會主席及眾委員

就立法會發展事務委員會於 2015 年 7 月 16 日舉行的特別會議
促進公務員建屋合作社計劃下的樓宇重建
意見書

房協收購

有代表性地產介人士認為，房協向公務員合作社業主提出的收購價，比較市建局七年樓齡的賠償標準，低 30% 至 40%，所以難以在市區購入同類單位。房協黃傑龍先生在電台節目中說，房協出價，足以令合作社業主購買房協第二市場物業，大小可能約為現合作社樓宇的一半。房協資助房屋種類繁多，房協的出價是否太低，而只可以向我們推介第二市場房屋呢？也許我們還需一紙綠色表格，否則還逃不過補地價命運！合作社交出土地，換來連回住本區都不行，這樣的提議，你可以接受嗎？我就絕對不會接受。

市建局的「促進者」

其實一直以來，在政府的高地價政策下，發展商對公務員合作社土地興趣不大，如果現在因市建局的介入，而令發展商改變態度，實屬奇怪？到底市建局的角色是甚麼？社會上不是經常強調合作社土地，應用來發展資助房屋，滿足社會最大多數的需要，現在卻提出市建局與私人商人合作發展合作社土地，最大的利益受惠者到底又是誰？

英治政府，的確在上世紀 50、60 及 70 年代，以公務員合作社建屋計劃，提升了本地公務員的居住質素。可是卻錯誤地設計制度，錯誤地使合作社成為“地主”，因為制度的漏洞，引發超過 40 年的爭議。

雖然不論前朝或現今特區政府，都不斷強調合作社只付了 1/3 地價，所以合作社成員出售單位時要補回 2/3 地價……。似乎，這只不過是政府於 1987 年時，單方面更改合約，並以帶懲罰性手法向合作社社員苛索高昂地價。我們手上的地契，清楚顯示我們已於 1961 年 6 月 7 月繳付地價。地契上亦沒有註明我們只付了 1/3 地價。

發展局今年 5 月 26 日，編號 CB(1)860/14-15(06) 及 (07) 討論文件，無疑回應了上述議題，可惜當中並未如各方所期待，將前朝有缺陷的合作社樓宇機制糾正過來，或用另類的思維去處理常規不能解決的難題，體現為市民請命的精神。更有甚者，竟然事事都只從投資角度出發。

但請別忘記，雖然當局通過解散合作社後的合約，令所有合作社社員都淪為債仔為一既定事實，即賣樓就要補 2/3 地價，換句話說，當局便等同承認合作社擁有 1/3 土地權益，所以當局若提出任何的解決方案，都絕對不能抹掉屬於我們的 1/3 權益！！這是起碼的！！

我們始終認為“呎換呎”，原區安置是值得支持的另類解決辦法。

最後，請問當局對快將屆滿的合作社土地使用期，是否有任何指引？

達美合作社成員
 Ms Y. L. Leung and Ms T.C. Chan

2015 年 6 月 25 日