

發展事務委員會  
促進公務員建屋合作社計劃樓宇重建意見

發展事務委員，

本人就公務員合作社重建提交寶貴的個人意見。

### 背景

- 1) 現有之公務員合作社數目不多，而且樓齡大部份已超過 50 年，大部份樓宇都面對長期失修，而需付出巨額維修費；
- 2) 部份公務員樓長期空置，原因有(i) 業主年紀大，上落樓梯不便，已遷出，(ii) 單位失修，不值花費巨額維修費而搬離，(iii) 業主過身後，子女不願居住於長期失修單位，(iv) 因未補回地價而不能出租。

基於不同原因引致有不少單位未有充份使用，導致有屋無人住，有人無屋住的實況。我亦明白要解決香港房屋問題非三言兩語，或一時三刻可以做到，但各方不正視現存的問題是永遠不能將事情解決。

既然香港地少人多，現時放在面前的有不少公務員樓可以重建，能釋放土地面積，為何不好好利用，大家跳出傳統思維和框架，以創新的思想及處事手法去創建一個更理想的社區。

現時有地可用，為什麼不能正視和努力地加快處理。我相信，今天不努力解決現有的問題，問題只會一天比一天多，再過多 50 年也不能解決。所以各方要努力創造一個多方共贏的方法，加快處理才可讓社會更和諧。

### 建議

基於上述現狀和問題，我對解決公務員樓宇有以下提議：

- 1) 我認同安排市建局或房協參與重建，但不能只停留在空談的階段，而缺少實際行動和推行的方案，
- 2) 我作為公務員樓宇業主之一，亦十分明白一般老公務員的苦況。現時仍然居於單位的業主，只是沒有其它物業可安居，所以不得不留在舊居，等待重建。所以要解決問題，首先要處理他們的居住情況，才可以對正下藥地收回樓宇重建。
- 3) 對於現有業主有以下安置提議：
  - (i) 以金錢回購，參考同區重建價，扣回未補之地價(如有)，
  - (ii) 原區安置，以相同面積作回遷安排，對於未補地價之單位，同時附帶欠補 2/3 之地價條款，即近似居屋單位於出售予非合資格免補地價之買家時補回地價。對

於已補地價之單位，則以私樓形式補償。

(iii) 給予未補地價之業主購買免補地價屋居，(參考居二白條件)

(iv) 如有新居屋，或房協單位出售時，給予優先權購買該類物業。

上述建議既不使用公帑，又可盡快處理存在已久的問題。

(4) 要充份使用土地，政府可適當地增加地積比，鼓勵不同發展商參與。由於大多數現存之公務員樓都位於市區，而交通亦十分方便，增加土地使用率，不單可提供更多單位，亦可為該區帶來不同之利益，如就業，商業活動等。

### 總結

- 1) 基於種種因素，重建公務員樓宇是不可一拖再拖的當前急務。
- 2) 加快處理，可加速土地資源回歸社會，再次發展，使更多人受惠。
- 3) 作為發展局，應更積極從多方面着手，把這項工程做得更好。

此致，



Fred Lai

Tel: [REDACTED]

26-6-2015