

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根據
公務員建屋合作社計劃興建的公務員樓宇的重建問題意見書**

尊敬的謝主席,議員們,陳局長及政府官員們:

1. 本人房淑蓮是公務員建屋合作社重建權益關注小組副召集人,現代表全港各合作社作出以下發言。
2. 我的發言是針對發展局在 2015 年 5 月 26 日向發展事務委員會提交的重建合作社方案「方案」。在同一天召開的發展事務委員會會議上,全體發言議員均指「方案」是完全不可行,未經諮詢和聽取持份意見下閉門自制「方案」;議員們更要求負責官員跳出現有框框,改以是為社會發展的需要和為社會大眾利益的新思維來制訂重建政策和制訂另一個新方案,這樣才能機會達至雙方可接受的三贏方案。因此議員們主動提出和安排這個公聽會讓我們持份者提出意見及訴求,衷心感激議員們的安排。
3. 我在此評論及反駁「方案」內第 11 段的香港房屋協會「重建公務員樓宇先導計劃」(先導計劃)內各點建議:-
 - (a) 房協以「不虧蝕」為原則,合作社持份者間接通過房協補地價給政府,房協直接補高空,即是政府收盡兩個補地價,最後落成的物業要以資助房屋出售。明眼人一看就知道政府不但不用花一分一毫就可以提供數以萬個資助房屋單位,更有大筆收入。錢從何來?這就是明顯大幅剝削合作社持份者所得。出發點不良,等如牛耕田,馬食谷,注定失敗;
 - (b) 沒意見;
 - (c) 要 100% 業主同意才可以參加先導計劃:
 - (i) 在 5 月 26 日舉行的發展事務委員會會議上所有發言議員眾口一詞指這是絕不可能做到的任務。我在此指出除個別業主不願意之外,其實很多第一代社員身體精神欠佳,不能簽署法律文件,更有些業主長期失蹤,在此情況下,我們怎能順利集齊 100% 業權?。
 - (ii) 在當天會議上房協行政總裁黃傑龍先生回應議員指摘,宣稱在過去 11 個成功重建的合作社均各得到 100% 業主同意,所以今天繼續引用,我在下面(d) 點內反駁;
 - (iii) 至於地盤較小的合作社不能被排除於任何時間和任何重建方案內。
 - (d) 收購價一定很低:
 - (i) 在 5 月 26 日舉行的發展事務委員會會議上政府官員和房協雖無洩漏正確收購價但說是以合作社的市價作收購基礎,此合理推測若是正確,收購一個 1000 平方呎的單位出價約低於 300 萬元,所以業主要再加一份綠表才可以買一個約 400 平方呎的房協二手資助房屋單位;

- (ii) 黃傑龍先生在 5 月 26 日會宣稱在過去 11 個成功重建的合作社均得 100% 業主同意，所以今天繼續引用。黃傑龍先生此話目的一是用來誤導大家或者他未知事情的全部；辦不到的理由除了上述第 3 段(c) (i) 外，當年 11 個成功重建合作社全部在回歸前完成，除寶翠園業主得非常優惠補償條件不計外，其他 10 個合作社全部業主獲得的補償足夠各自在同區買回同樣面積的的 10 年內樓齡單位，這樣的條件有誰不願意。在此舉出實例，1996 年蒲飛路一個合作社重建，單位面積約 800 平方呎，獲補償 4 百 90 萬元，業主在同區買 850 平方呎 7 年樓單位，4 百 40 萬元，還有 50 萬元落袋。相反這次補償條件可能僅夠買回現有面積三份之一面積的二手房協資助房屋單位。兩者條件差之千里，此外房協資助房屋的二手市場供應很少，成交每年僅得 9 個單位，因此房協所發出綠表肯定不能兌現，爛尾收場，這怎能令我們接受，令我們安居；及
- (e) 上述 D 段(ii) 已詳細指出房協所發出綠表買二手房協資助房屋是不能兌現的承諾。
4. 這個先導計劃是不折不扣行不通的方案，內含敷衍，不可為而為，刻薄和不盡不實等內容，我們在此聲言堅決完全不接納。
 5. 現懇請主席及各位議員在本會議結束前通過下列議案：-
“政府必須在 6 個月內重新向本委員會另提交一個可行，合理和持份者接納的重建方案。此方案必須建基於公平，互贏和合作社持份者的訴求基礎上，包括我們可在原區買回合適私人物業單位，不能設高收購門檻，部份地盤面積較小的合作社亦要納入重建方案”。
 6. 非常多謝主席，各議員和各位官員聽取眾人的意見。

簽名: _____

(房淑蓮)
公務員建屋合作社重建權益關注小組副召集人

2015 年 6 月 28 日