

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

尊敬的主席，議員們，陳局長及各官員們: 我代表樂園業主立案法團發言及反映全港眾多合作社作共同的意見。

1. 在 2013 年意見調查中，有 40 個合作社各有 80% 或以上持份者願意接受市建局先導計劃，另有 20 個合作社各有 60% 以上但不足 80% 持份者亦接受市建局先導計劃。可是在不同場合，政府全部都講合作社外觀未夠殘破，市建局不會協助重建。
2. 在過去數年多個「合作社」多次申請參加「先導計劃」，但在「市建局」審核所有申請書時，由於「合作社」物業外觀沒有似其他同樣樓齡的單獨式唐舊樓這樣殘破，多次申請均被拒於門外，這應驗了政府所講合作社外觀未夠殘破的篩選規則。
3. 其實大部份合作社業主都有社會責任感，即使負擔重都經常維修大廈外牆，防止意外發生。其實很多單位內裡殘破不堪，天花石屎剝落，橫樑主力柱爆裂，是金玉其外，敗絮其中，保安道有一單位屋頂快冚下，要用鐵柱支撐天花屋頂，安全令人憂慮，屋宇署已發出維修令。現附上一輯有關相片展示各合作社內部嚴重殘破情況和屋宇署在今年 5 月 18 日所發出維修令，方便各人充份了解真實情況的一面。
4. 市建局要比較樓宇殘破程度，不能單憑外表，要內和外一同全面檢視比較才能準確和公平。將來要將所有評估重建舊樓的結果應列為公開資料。
5. 早前我們跟一位市建局董事會董事傾談，他誤會以為合作社社員不願意補地價給政府令到市建局不考慮將合作社列入優先次序重建。經解釋後大部份合作社願補合理地價給政府，他覺得補地價給政府後，市建局應盡快重建合作社，因這是實賺不虧的項目，原因有以下數點:
 - (a) 不像其他舊樓，「合作社」樓宇一般是五層高，已用地積比率約是地段的 4.5 倍，再發展空間很大；
 - (b) 沒有地鋪因而可大量減少收購成本 (收購地鋪往往佔去整個重建項目成本約 3 至 4 成)；
 - (c) 不用花費大量資源安置或賠償租客 (僅少數已補地價的業主才可以將單位出租)；
 - (d) 全部天台沒潛建戶，節省大量行政費和時間，賠償安置，和不影響公屋輪候冊內的人仕的上樓時間；
 - (e) 不需花長時間即可收購整個項目的單位，慳回大量成本；及
 - (f) 眾多願意重建的「合作社」是相連地盤，面積超過 1 萬平方呎至數萬，發展潛力很大。

他覺得重建合作社在市建局內應列為高優先次序，將重建所得的利潤用來補貼重建其他私樓的蝕本項目。為不影響其他私人樓重建項目的等候時間，市建局應另開專項重建合作社，因這是賺錢項目，可聘足夠人手，應不涉及資源不足等問題。

6. 請各位議員們督促政府盡快落實由市建局負責重建合作社，政府不能再拖拉或否定。

簽名: _____

(曾煜均)
樂園業主立案法團代表

2015 年 6 月 27 日

香港建築物監督
建築物條例
(第 123 章)
建築事務監督根據第 26 條規定頒布的命令

命令編號： D00067/K/15
檔案編號： (38) in EB/4948/60/U10W

日期： 2015年 5月 18日

致：九龍保安道 353-355 號整塊土地的業主

本人認為，位於(地址) 九龍保安道 353-355 號整塊土地，
即坐落(地段號數) N.K.L.L. 4428
的建築物可變得危險。

2. 本人現行使《建築物條例》第 26 條所賦予的權力，宣布該建築物可變得危險，
並命令你(即業主)進行以下工程。工程須最遲於 2015年 8月 17日 前展開，並於
2015年 11月 17日 完成。有關工程為：

- (i) 清除九龍保安道 355 號 4 字樓(4/F)內所有鬆脫或破裂的混凝土，清理外露的生銹鋼筋，如有需要，更換或加裝鋼筋，並重新澆注混凝土，以修復原狀；
- (ii) 清除九龍保安道 355 號 4 字樓(4/F)內所有鬆脫或破損的批壘；
- (iii) 清除樓宇面向後巷外牆上所有鬆脫或破裂的混凝土，如有需要，更換或加裝鋼筋，並重新澆注混凝土，以修復原狀；及
- (iv) 修補、裝穩或更換九龍保安道 353 號 4 字樓(4/F)所有破損的金屬圍欄、破損的窗框及更換破爛的窗玻璃。

本命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。

建築事務監督

(高級屋宇測量師 鄭恒安 代行)

附註

如你欲對這項命令提出上訴，可向建築物上訴審裁小組秘書發出上訴通知。該通知須於此項命令發出之日後不遲於 21 天送達上訴審裁小組秘書(地址：香港添馬添美道 2 號政府總部西翼 17 樓，傳真號碼：(852) 2189 7334)。如需要進一步資料，請參閱隨同此項命令以掛號形式送交你的函件或登入屋宇署網址(www.bd.gov.hk)瀏覽。

各合作社內部嚴重殘破情況











































