

東區區議員楊位醒

九龍灣宏通街2號寶康中心2樓13室

「促進公務員建屋合作社計劃下的樓宇重建」意見書

香港現有 173 個已解散而未重建的公務員合作社的樓宇，大多是位處市區，而絕大部分的業主均希望政府能夠早日收樓重建，可是當局迄今都似乎都未能拿出一個好方法來處理，任由這些樓齡高、層數少、又無升降機的「公務員建屋合作社的樓宇」繼續佔用著珍貴的市區土地，在市區土地難求下，絕對是一種資源浪費。

翻看政府就有關促進公務員建屋合作社樓宇重建的研究結果，結論主要有三點：其一是很難動用公帑補貼重建；其二是建議房協出手收購和補地價，改建居屋，但應要以「不虧蝕」為原則，且需百分之百業主同意；其三是參照「需求主導」模式，相關業主能集合到五成或以上業權，便可向市建局提出申請，如市建局能協助集齊八成業權，便可聯合售予私人發展商進行重建。

當局的研究結果顯示，在173個合作社地盤中，只有85個（約半數）具有重建潛力，即使這些地盤全部重建，最多可獲約23萬多平方米額外樓面，如以重建後每單位約五十平方米計算，估計淨增長為4000個單位。這4000個單位據說還是個相

當樂觀的估算，原因是85個地盤分散，難以一併重建，加上地盤各有限制，因此實際可增加的樓面面積會比這個估算更少。

私人發展商在市區是無寶不落，把一幢幢舊樓收購重建，相信對公務員的樓宇重建亦極有興趣，可是它不像普通舊樓，涉及的條例和問題複雜，難以沾手。政府的研究結論也是難，一句很難動用公帑補貼重建，就想置身事外，這絕對不是想有作為的政府的處事態度。

本人認為，政府處理這些殖民地時代留下來的特別樓宇的重建，可以特事特辦，採取一次過的特別政策。針對公務員樓土地和樓宇業權複雜的問題，在「業主同意」的比例上略為降低門檻，在補地價方面又酌情減少，完全不用拿公帑補貼，只是庫房的收入會少收一些。另外，也可研究公務員樓傍邊有否高齡的舊樓，一併考慮重建，可以擴大樓面面積，釋放市區土地潛能。當局若能在這關鍵環節上加以鬆綁，當可鼓勵私人承建商積極參與公務員樓的重建，是一舉多得的德政，既是回應年邁公務員想重建的訴求，又可舒緩市區土地不足增加房屋供應。特首說要集中精神發展經濟民生，不是留在咀上，政府多辦利社惠民實事，才會受到市民的擁護。

東區區議員
楊位醒

2015年7月16日