

關注發展局提出公務員建屋合作社重建的先導計劃

發展局於 2015 年 5 月 26 日向立法會發展事務委員會提交促進公務員建屋合作社的重建，建議的方案主要是透過房協以先導計劃為較有重建的地盤進行收購重建，就糾纏了多年的公務員合作社重建及發展方向行出了第一步。由於公務員建屋合作社涉及繁複的政策和合理公帑運用的爭議，因此，我們擬就發展局的重建方案作出查詢及建議：

1. 發展局預計現有 85 個公務員建屋合作社的地盤重建較有效益，並可不用虧蝕，全數重建後可較現時樓宇最多獲約 247 萬平方呎額外樓面，多建 4000 個約 540 呎的居屋單位。這些有潛質的地盤分佈於深水埗、九龍城及東區，請問局方可否提供這些合作社的具體資料？
2. 房協會向業主提出略高於市價的收購價，發展局的文件寫得不清晰，文件中的第 11 點(d)「房協會向政府繳付合作社業主於原地契下尚欠政府的三分之二土地補價，並以市價向業主收購其單位。在「不虧蝕」的大前提下，房協可向業主提出略高於市價的收購價。房協要交代清楚，向業主提出高於市價一成的收購價是如何計算。本港樓價不斷攀升，合作社的成員擔心就算順利取得補償金額後，轉眼便買不起同區面積相若的單位。
3. 建議的方案是要求合作社集齊 100%業權才可向房協申請，這門檻太高，因為公僕舊樓業主主要是退休公務員，不少已經移民外地並已去世，而無後人承繼業權；留下來的亦可能因年紀老邁而無能力處理，要集齊全數業主授權並非易事，恐怕公僕舊樓重建遙遙無期。希望當局放寬要求，參考市建局需求主導計劃和土地審裁署的強拍條例，兩者均以業主收購 80%業權的申請資格，能夠將合作社集齊集的業權下降至八成，有助加快重建公務員合作社的步伐。
4. 發展局表示可給予合作社綠表資格購買房協的二手居屋單位，房協居屋數量不多，二手市場完全不活躍，根據城大一位教授的統計數據，由 2011 至 2014 年間每年在市場推出的房協二手居屋出售的單位少於 50 伙。因此我們要求政府將計劃擴展至房屋委員會的二手居屋市場，容許有關業主以綠表購買。
5. 發展局的文件指出，可作有效益發展的重建地盤面積需逾 10,000 平方呎以上，地點需適合作資助出售房屋，以順寧道保安道的公務員建屋合作社為例，為數 10 個合作社中有 3 個合作社仍未分契，其他 7 個合作社成員擔心，如他們個案提出申請先導計劃，其地盤面積不夠 10000 平方呎，鄰近合作社

又未分契，便申請不到先導計劃。發展局有沒有考慮過這個情況，給予彈性處理有關申請？

6. 同樣地，現時有部份的公務員建屋合作社因其個別的理由至今仍未有辦理分契手續，請問是次先導計劃是否容許未分契的合作社參與呢？

我們要求發展局就上述提問作出回應，並就存疑的內容作出澄清及修正，以期為公務員建屋合作社的困局得到進一步妥善的解決方案。

文件交 2015 年 6 月 23 日深水埗區議會會議討論。

文件提交人：陳偉明、黃達東、鄭泳舜、劉佩玉

2015 年 6 月 8 日