

# 「公僕屋」長丟空 重建可住7萬人

## 合作社舊樓加空置宿舍數量 專家倡訂政策設誘因

香港文匯報訊（記者 廖穎琪、鄭治祖、文森）為解決房屋問題，特區政府寸土必爭、覓地建屋。目前，有逾220幢公務員建屋合作社計劃的舊樓，其中不少單位長期空置，有樓無人住，估計若全數重建，可興建逾2萬個面積500呎的單位，連同目前空置的公務員宿舍，足可建逾2.23萬單位，可供約7萬人居。運輸及房屋局局長張炳良昨在接受電台訪問時稱，認同可釋放這些土地發展潛力。有立法會議員要求由市區重建局負責收購，但有專家認為，要發展這些土地，未必需要政府親自出手，可考慮透過制訂相關政策提供重建誘因（見另稿）。

英政府於1952年推出公務員建屋合作社計劃，容許公務員自組合作社，向政府繳付特惠地價後興建房屋，計劃於1980年代中結束。目前，全港共有238個公務員建屋合作社，樓宇一般樓高5層，沒有升降機，令不少年邁住戶早已遷出，單位長期空置，如長沙灣翠華閣的20個單位，其中有6個丟空，部分更空置逾15年，單位內日久失修，石屎剝落。年屆八旬的住戶陳先生說，自己行動不便，「已經4年無出過街，有較有架車（即輪椅），就不用自己撈」。

### 騰96.3萬平方米樓面 提供2萬單位

發展局局長陳茂波昨日在立法會回應民建聯議員蔣麗芸的質詢時表示，全港目前有238個公務員建屋合作社，涉及總地積約30公頃，其中177個合作社已解散，即有關的土地及業權由個人持有，61個未解散。在177個已解散的合作社中，13個已就轄下的樓宇向地政總署補地價，其中11個轄下的樓宇已重建，未就轄下樓宇補地價的合作社則有164個。

他續說，扣除11個其轄下樓宇已重建的合作社，即餘下的227個合作社全數重建其轄下樓宇，按有關的各個地段容許的地積比率計算，推算最多約可提供96.3萬平方米總住宅樓面面積。據估計，倘該96.3萬平方米的樓面面積全數用於重建，按相關地段容許的地積比率計算，可興建約2萬個面積500呎的單位，為約6.5萬人解決住屋問題。

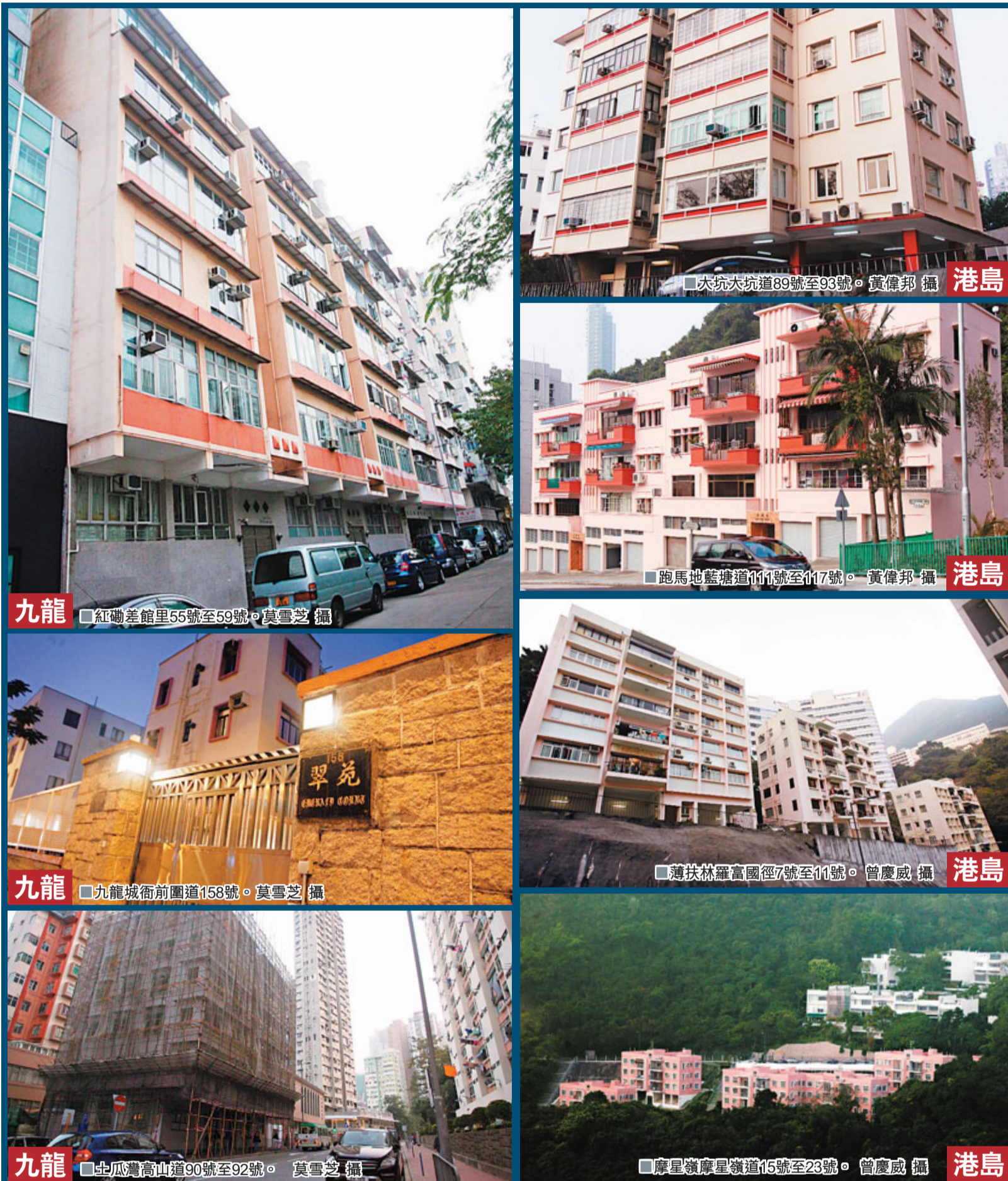
張炳良昨日在出席電台節目時亦表示，倘公務員合作社舊樓空置情況嚴重，出現未有地盡其用的情況，而重建可以釋放發展潛力的話，政府同意發展相關舊樓。

### 西營盤地盤擬改建寫字樓

除公務員建屋合作社計劃的舊樓外，有傳媒早前發現，最少有3座分別位於西營盤、觀塘和黃大仙的政府宿舍空置長達3年至12年，倘全部改建成住宅，可提供的樓面面積多達80萬平方呎，足夠興建1,600個面積500呎的單位，供約5,000人居住。當局解釋稱，觀塘和黃大仙的地盤會考慮發展成紀律部隊部門宿舍，而西營盤的地盤擬改建成政府寫字樓。

### 去年賣20高級宿舍單位 賺5.6億

據政府資料顯示，政府宿舍大致分為兩類，分別是高級公務員宿舍和原先分配給個別部門使用的部門宿舍。政府現時約有23,600個宿舍單位，整體空置率不足0.1%。就過剩單位而言，當局會將其於市場放售或出租，或將不宜居住的舊型宿舍拆卸重新發展。產業署去年成功拍賣20個過剩高級公務員宿舍單位，為庫房帶來逾5.6億元收入。



九龍 紅磡差館里55號至59號。莫雪芝攝

港島 大坑大坑道89號至93號。黃偉邦攝

港島 跑馬地藍塘道111號至117號。黃偉邦攝

九龍 九龍城衙前圍道158號。莫雪芝攝

港島 薄扶林羅富國徑7號至11號。曾慶威攝

九龍 中區灣高道90號至92號。莫雪芝攝

港島 摩星嶺摩星嶺道15號至23號。曾慶威攝

## 蔣麗芸倡市建局出手收購



蔣麗芸 劉國權攝 陳茂波 劉國權攝

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）在昨日的立法會大會上，民建聯議員蔣麗芸提出質詢，指有居住於公務員建屋合作社計劃下的樓宇的退休公務員向她反映，所居住的地段地積比率沒有用盡，認為應由市建局重建，為市區提供更多中小型住宅單位。發展局局長陳茂波在回應時坦言，市建局暫時沒有計劃統一公務員建屋合作社下的樓宇，亦暫無打算設立一個新的先導計劃去重建合作社樓宇。

蔣麗芸昨日在立法會大會上發言時指出，公務員樓宇多有40年至50年樓齡，又沒有電梯，且每層只有數個單位，並不方便大部分長者業主，業主也難以承擔龐大的大廈維修費用，故希望市建局可以早日收購他們的單位。

陳茂波在回應時坦言，基於必須有效運用資源及考慮項目的迫切性，市建局目前自行開展的重建項目，主要是樓齡超過50年，違例建築情況普遍、居民居住條件欠佳的失修私人樓宇，但合作社樓宇的地點好，樓宇狀況仍不錯，故市建局仍然會優先處理其他舊區重建及居住環境破舊的地方。

### 申「需求主導」按統一準則選取

他續說，市建局認為，倘有關的公務員合作社已解散，當該合作社前社員已取得相關業權後，他們可考慮向市建局申請，通過「需求主導」計

劃，進行重建。但無論是市建局自行開展的項目或根據「需求主導」計劃開展的重建項目，該局首要考慮還是項目樓宇是否嚴重失修和項目內居民的居住條件是否惡劣，該局會以一套統一的準則選取已提出申請的合適樓宇進行重建。

### 譚耀宗促當局助退休公務員

不過，蔣麗芸批評，制度應由人所訂，「制度係死嘅，但人就係活嘅」，希望當局盡快幫助該批前公務員改善生活環境，並借此增加市區住宅土地。民建聯主席譚耀宗亦認同釋放相關土地，可提供地方近百萬平方米，要求當局幫退休公務員促成其事。新民黨主席葉劉淑儀也促請當局簡化有關的手續及程序，加快重建合作社樓宇進度。陳茂波則回應指，要充分考慮市建局角色及策略重點，相信先行活化較破舊樓宇及區域等是合適。

## 禁租售十室九空 重建遇兩大難題

有公務員建屋合作社舊樓業主慨嘆，「十室九空，不可租又不可賣」，單位丟空十分浪費，但為何逾220個合作社舊樓遲遲未重建？有學者指出，合作社舊樓重建面對兩大關卡，包括重建發展計劃須全部社員同意，及補地價、修改地契等法律問題未釐清，但認為政府毋須出手協助重建，坦言目前的重建步伐不慢，且重建計劃對私人發展商有經濟吸引力。有專家則建議政府提供政策誘因，鼓勵公務員建屋合作社舊樓重建。

### 一業主不同意即泡湯

香港城市大學建築科技學部高級講師潘永祥昨日在接受本報訪問時表示，以公務員合作社形式建屋，一般只需付地價的三分之一，但入住的社員僅屬租用單位，不擁有單位業權，土地及樓宇

的業權均屬合作社，倘合作社解散，相關業權會轉回個別業主。

他說，要重建這些舊樓，第一個難題是發展計劃需全部社員同意，「只要一個（業主）不同意，就不可繼續」，其次是法律問題未釐清，倘業權分散而部分單位未補地價，強拍條例是否適用實屬未知數，為重建造成不明朗因素。就有合作社業主建議政府介入，加快重建步伐，盡用地積比率，興建更多單位，他對此有保留：「全港有很多密度低的地方，是否都必須出動政府徵地政策？」

### 叫價進取 礙私人收購

資深房地產專家姚松炎則說，現時只有11個合作社樓宇已經重建，但數字不能反映重建速度，

因為倘樓宇現況良好，未必需要重建，又指合作社樓宇多位於黃金地段，業主叫價甚為進取，故室礙了私人發展商重建。被問及有意見認為政府應提供補地價折讓，鼓勵私人發展商重建，姚松炎指出，重建合作社舊樓對發展商是利可圖的，毋須政府再推動，以薄扶林道寶翠園重建項目為例，發展商對業主開出的條件非常吸引，且重建後「可增加的樓面（面積）相當誇張，利潤驚人」，可見重建對發展商有經濟效益。

他認為，室礙私人重建的是重建風險因素，如倘未能更改地契和通過土地規劃修訂等，重建計劃恐難成，增加發展商的投资風險，建議政府在政策方面提供誘因。

香港文匯報記者 廖穎琪



## 1987年推「指引」有業權無售權



公務員建屋合作社計劃始於1952年，計劃的主要目的是為合作社社員及其家屬提供居所。合作社根據《合作社條例》成立及經合作社註冊官註冊。

在該計劃下，政府會以特惠價格批出土地，一般是地價的三分之一，讓當時合資的公務員以合作社形式興建房屋。合作社擁有有關土地及樓宇的業權，並承擔樓宇管理與維修等責任。合作社社員根據與合作社簽訂的租契佔用有關單位，但他們並不擁有有關單位的業權。以這個形式興建的合作社房屋，已於1980年代中終止。

因應合作社社員的要求，政府在1987年推出一個名為《公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃單位的土地業權轉讓予個別社員及分契持有人指引》，即《交回及重批辦法指引》，在這機制之下，容許合作社在取得所有社員同意下解散，並將樓宇及土地業權轉讓予個別社員。

### 75%同意可解散 分契取業權

由於要取得所有社員的同意存在相當困難，當局在1993年推出《公務員建屋合作社單位的土地業權轉讓予個別社員指引》，即《修訂官地租契辦法指引》，以取代《交回及重批辦法指引》。合作社只要得到75%的社員同意，就可根據指引內的程序申請解散合作社，繼而進行分契手續取得其樓宇及土地業權。

已解散的前合作社社員在取得其樓宇及土地業權後，有關樓宇會以法定押記形式，押記予財政司司長法團，樓宇的業權契據由政府保管，並受到讓與限制，即不得轉讓、抵押、出租、放棄管有或以其他方式處置他們的單位，或就此簽訂任何協議。

### 補地價後始可轉讓

根據法例，除非事先獲得有關批准，否則前合作社社員不能在繳付土地補價前與任何有興趣的買家或發展商協議簽署或訂立任何買賣協議或將單位出售。倘要撤銷讓與限制，前合作社社員可向地政總署申請，在繳付一筆由地政總署根據地契所釐定的土地補價後，政府可批准撤銷該單位的讓與限制，解除有關單位的法定押記，業權契據會交還業主，他們可自由轉售其單位。

如獲全體業主同意，整幢樓宇可拆卸重建，地段所有業權人可共同向地政總署申請修訂契約及繳付補地價，以修訂契約條款，在符合城市規劃的要求下，盡量使用土地的潛力，而重建發展需補繳地價數額，會根據該地段在契約修訂之前和之後價值的差額釐定。

香港文匯報記者 鄭治祖