



雲報紙



Android



文匯網



早安香港



Apple iOS



文匯報微信

政府擬以同區7年樓齡賠償 引條例毋須百分百業主同意

公務員合作社樓 研交市建局重建



消息指政府計劃將公務員合作社樓宇交由市建局研究重建，以發展私樓及資助房屋。圖為北角的一幢公務員樓宇。資料圖片



公務員合作社樓宇多已超過50年樓齡，且缺乏升降機等設施，導致許多單位空置。資料圖片

賣樓所得少 換樓難上難

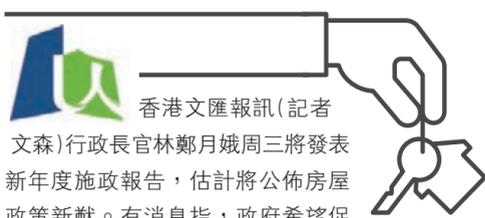
特稿

今年62歲的退休公務員譚先生，1987年二手買入跑馬地一個公務員合作社單位，一住就是30年。他指出，補地價是重建的最大障礙，樓價愈貴，補價愈多，「我個單位面積1,050平方呎，當可以賣到2,000萬元，估計也要補價約1,400萬元，剩返600萬元，就算天水圍的樓都買不起。」

譚先生坦言，大部分合作社樓宇都沒有電梯，需要行樓梯上落，對年長人士不方便，「我已經是最後生的一批，都好想搬走，有些80幾歲的，真係行得好辛苦。」

因此，他希望特區政府可以減少補價的金額，並認為今次消息只是「試水溫」，他會等待新年度施政報告公佈後、有更多細節再作考慮。

■香港文匯報記者 文森



香港文匯報訊（記者文森）行政長官林鄭月娥周三將發表新年度施政報告，估計將公佈房屋政策新猷。有消息指，政府希望促進重建公務員合作社樓宇，將交由市區重建局負責研究，以同區7年樓齡的收樓價，及引用《收回土地條例》，毋須百分百業權同意下強制收樓重建，以發展私樓及資助房屋。有公務員團體贊成該做法，但認為計劃成功與否，關鍵在於如何處理補地價過高的問題，市建局若能提供樓換樓安排及在過渡期提供租金津貼，會有較大吸引力。

港英政府在1952年開始推行公務員建屋合作社計劃，政府以有關土地市值的三分之一優惠價批出土地和提供貸款，讓合資格的公務員透過成立合作社興建住宅樓宇。合作社計劃在1980年代結束，特區政府文件顯示，截至2016年5月底，本港有238個合作社，但當中187個已解散。

料先選試點推展

公務員合作社樓宇地積比較低，房協兩年前曾推出先導計劃，協助重建公務員樓作資助出售房屋，但要集齊百分之百業權人同意，並且只按樓宇現狀市價加10%出價，惟反應未如理想。

不過，有媒體引述消息人士指，特首林鄭月娥將提出新構思，促進重建公務員合作社樓宇。據悉會由市建局接手研究，以舊區重建的收樓方式收樓，包括按同區7年樓齡樓價出價，並提供自置居所津貼，在得到大多數業權人同意後，申請引用《收回土地條例》強制收樓重建，但補地價仍要斟酌。

消息續指，市建局會先選取一個至兩個項目作試點，若推展順利會向政府提交政策建議。

以往補地價過高難成事

公務員工會聯合會總幹事梁籌庭在接受香港文匯報查詢時表示，支持政府推動重建公務員合作社樓宇，在長沙灣、筲箕灣一帶都有不少群組式的合作社樓宇，若能收購重建，發展潛力較單幢的合作社樓宇高。

他指出，過去合作社樓宇重建困難，主要因為補地價過高，在現時樓價高企的情況下，公務員業主在出售單位並補地價後，剩餘所得不足以在私人市場置業，「幾年前有位公務員同事想出售單位，叫價高達1,200萬元，但要補地價700多萬元，剩返的錢根本買唔返出面嘅樓。」

梁籌庭認為，市建局若能提供樓換樓安排，並且在過渡期提供租金津貼，對合作社的業主會有較大的吸引力。他又說，不少合作社原業主已離世或移民，較難集業權，政府需要解決。

地價業權阻滯 昔推重建欠理想

話你知

公務員建屋合作社計劃於1952年開始推行，目的是為合作社社員及其家屬提供居所。根據計劃，政府以有關土地十足市值的三分之一優惠價批出土地，並提供貸款，讓合資格的公務員可透過成立合作社興建住宅樓宇。有關土地及樓宇的法定業權由相關合作社持有。合作社社員透過與合作社簽訂的分租租契，獲取相關樓宇的居住權，但並不擁有該等單位的法定業權。

根據立法會公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會報告，至2015年5月底，在238個合作社當中，有187個已經解散，51個尚未解散。在已解散的187個合作社當中，12個合作社的樓宇已重建或正在重建。

樓舊多無升降機 長者不便

報告指，這些合作社樓宇樓齡很多已超過50年，缺乏升降機等現代樓宇設施，令行動不便的年長住戶出入困難；而很多年長業主已遷往設有升降

機的其他樓宇或安老院，導致合作社單位空置。由於合作社樓宇通常位處市區，樓層數目亦少，故被視為具有龐大的重建潛力。

約85幅地 可增逾4000單位

不過，2015年時任發展局局長的陳茂波卻在《局長隨筆》指，只有約85幅合作社用地具有重建潛力，全數重建最多亦只會獲得約23萬平方米額外樓面面積，增加大約4,000多個單位，政府認為合作社用地的整體重建潛力並非如想像般高，與市區其他嚴重失修的舊樓相比，合作社樓宇的重建需要並非最為迫切。

房協在2016年推出重建「公務員建屋合作社」樓宇先導計劃，惟申請的合作社須齊集相關地段100%業主的參與，而重建地盤面積合計亦不應少於1,400平方米。房協向業主以高於市價約10%收購其單位，並向政府繳付業主尚欠的三分之二土地補價，惟反應未如理想，計劃一直未能開展。

■香港文匯報記者 文森

陳茂波：紓解房困填海起關鍵作用

香港文匯報訊（記者 岑志剛）特首林鄭月娥周三將發表任內第二份施政報告，有傳將建議落實東大嶼填海。財政司司長陳茂波昨日強調，填海對解決本港市民住屋問題起着關鍵作用，不少新市鎮土地都是由填海所得，讓香港人得以安居樂業，又表示近年填海工程技術不斷提升，施工方法更環保，能做到發展和保育兼重，盡量照顧生態環境及周邊社區。

填海是香港土地的重要來源之一，全港九早期商住用地，以及後來的多個新市鎮，不少土地都是填海而成。土木工程拓展署為慶祝下海港工程成立九十周年，特別舉辦「海港工情90——90周年展覽」，展出香港古今海港工程相片，包括介紹中環、灣仔、銅鑼灣、紅磡和屯門等填海地，如何為香港提供房屋及基建用地，以改善市民的生活。

新市鎮多靠填海得來

陳茂波昨晨在展覽開幕禮致辭時指出，香港的地理環境獨特，高山緊貼海旁，缺乏可供發展的用地，加上人口不斷增加，城市在過去幾十年急速發展，故填海造地是我們過去百多年來開拓土地的主要策略之一，早在1851年已進行首個大型填海項目，至今成功

填造約7,000公頃土地，佔香港土地總面積約7%。

他強調，填海對香港的社會和經濟發展至關重要，例如中環、灣仔一帶的土地是早年填海得來，國際金融中心及會展等重要地標都建於填海地上。填海亦提供了重要基礎設施用地，例如葵涌貨櫃碼頭、赤鱸角機場和迪士尼樂園等，有助香港與世界各地建立更緊密的聯繫，締造創業和就業的機會。

陳茂波強調，香港有近半人口居住於新市鎮，不少新市鎮的土地都是由填海所得，例如沙田、荃灣、大埔、將軍澳和東涌，突破了土地不足的空癢，讓香港人得以安居樂業。填海對解決本港市民住屋問題起着關鍵作用，在1985年至2000年間，香港填造共3,000公頃的土地，平均每年約200公頃，為城市發展奠定重要的基石。

近年填海工程更環保

他並說，近年填海工程技術不斷提升，施工方法更環保，能做到發展和保育兼重，盡量照顧生態環境及周邊社區，例如東涌新市鎮擴建採用的非浚挖方法，減少淤泥對生態環境造成的影響，同時在填海土地的岸邊以紅樹林、蠟藍、生態磚重塑「生態海岸

線」，讓海洋生物形成潮汐生態系統，居民亦可得到自然優美環境及舒服的休憩空間，是兩全其美的做法。

是次展覽講者之一、香港歷史博物館前館長丁新豹在活動上介紹，香港在港英殖民統治時期，最早是在港島北部填海，原先的海岸線上，可清楚看見「西角」、「東角」、「北角」等海角地形，後來港英政府不斷填海，海岸線拉平，才變成今天的面貌。



填海造地是香港過去百多年來開拓土地的主要策略之一。資料圖片



陳茂波（左三）昨日出席活動時指，填海對解決本港市民住屋問題起着關鍵作用。香港文匯報記者岑志剛攝