

多處鬧市區 建築密度低 樓殘無電梯 「地」未盡其用

重建公僕合作社樓 住戶爭持久陷膠着

全港現存約220幢原本供公務員作為房屋福利的「公務員合作社樓宇」，共涉及30公頃，多數位於市區，部分更坐擁優質地段，但這些樓宇的建築密度不高，未能使土地資源「地」盡其用，故特區行政長官林鄭月娥在3年前的施政報告中建議將土瓜灣靠背壟道/浙江街（CBS2）作為合作社樓宇重建的試點之一，惟計劃至今仍處於膠着狀態，支持與反對重建的居民爭持不下。香港文匯報追訪正反雙方，其中支持重建的業主以長者居多，並直擊他們因為該樓宇未附設升降機，外出也要三思，甚至有人兩年未曾落樓，加上大廈日久失修，石屎經常剝落，甚至「加料」在飯菜內。反對重建者則主要擔心賠償價不足以在同區另覓相若面積的新居所。兩方拉鋸，最大輸家是社會未能盡用土地資源，專家建議特區政府介入，收窄雙方分歧。

◆香港文匯報記者 廣濟



林先生（右）與輝哥（左）一致贊同重建公務員合作社樓宇。
香港文匯報記者 攝

建於上世紀五十年代的土瓜灣靠背壟道/浙江街一帶的「公務員合作社樓宇」並沒有附設升降機，居民每次出門也要爬最多5層樓梯，對年長的居民來說這道樓梯是外出的障礙，香港文匯報記者日前在大廈梯間直擊到長者一步一艱辛爬樓梯。

長者懼爬樓 兩年不出街

88歲的羅先生在上址居住43年，他告訴記者：「行樓梯每上幾級就要叫一叫，梗係有lift（升降機）好。」他希望重建計劃可以順利上馬，居民獲發賠償後就能另覓新居，展開新的退休生活。

另一名支持重建的住戶輝哥向香港文匯報記者表示，該樓宇不少住戶年紀老邁，每次踏出家門也舉步維艱，部分人甚至足不出戶，影響社交生活，「我退休十幾年，好彩身體尚算硬朗，還能上下樓梯，但很多老街坊80歲以上的，出街都困難。」

輝哥透露，樓下一個單位住有一名長者，過去兩年都未出過街，平時全靠家備外出買物資照顧起居，「佢最近一次出街竟然是call白車，被迫出門。」有長者住戶向輝哥表示，多年來不敢旅行，輝哥說：「我自己慢慢行樓梯係OK，但係拖住行李箱就無法上落樓。」

石屎頻剝落 飯菜常「加料」

除了出入難，支持重建的居民又表示，樓宇日

久失修存在安全隱患。Aric已搬離該大廈，但其82歲老父就住在上址幾十年，近年經常受「石屎撈飯」甚至險「中頭獎」困擾，「去年夏天颱風來襲時，父親正在睡房休息，只聽見客廳砰的一聲，他出來查看，大片石屎剝落，如果當時在客廳被砸中，後果不堪設想。」

Aric表示，高層住戶面對的居住問題比低層多，除了爬樓梯，結構問題也相當嚴重，「每逢落大雨、打風，高層單位因為近天台，滲水、漏水問題嚴重，仲有石屎剝落危機。」為安全起見，Aric已將父親接走與她同住。

四成撐重建 未夠法定數

根據市建局資料，上址的公務員合作社樓宇地盤面積逾1.6萬平方米，重建後可提供約2,500個單位，當中有1,000伙為公營房屋，但目前只有四成支持重建，故未能展開收地程序。據了解，市建局仍未向居民正式開價，參考價則為每呎1.9萬元，扣除補地價後約為每呎1.7萬元。

支持重建的林先生向香港文匯報記者表示：「政府及市建局提出的補地價及收購條件，我認為已經相對合理。雖然拎住呢筆錢，未必買到與現時同等大細的單位，但只要交通、生活便利，我個人覺得已經好滿意，畢竟新建的房屋不會像幾十年前大廈那麼大面積了。」

他認為，重建有助改善居民的居住條件，更能



長者爬樓梯可謂一步一艱辛。香港文匯報記者 攝

釋出市區土地資源，「地」盡其用，「這類樓宇一般只有4至5層樓高，一梯兩伙，一棟樓才住到10多戶，的確是浪費土地資源。」

市建局發言人回覆香港文匯報查詢時表示，靠背壟道/浙江街發展計劃共涉及28個公務員建屋合作社，其中仍有9個合作社未解散，惟有一個未解散的合作社已通過散社的決議。

重建過四關 成事難上難

話你知

公務員合作社始於1950年代，當時政府以特惠價格（一般是地價的三分之一）批地予合作社興建樓宇作為公務員的房屋，於1980年代才取消有關計劃。若要收回有關土地重建，就必須經過「四部曲」，第一是解散相關的合作社，

根據《合作社條例》要合作社75%的社員（業主）同意才能解散。第二是進行分契手續取得其樓宇及土地業權；第三是按當下的價格補回建屋時，獲政府免去的三分之二地價；最後是社員進行分契，重估獨立業權，方能進行重建收購。

目前重建最大難題是，補地價格高昂，社員獲得的賠償被打折扣。

專家倡混合發展 利收購釋放土地

香港不少公務員建屋合作社的樓宇位於市區優質地段，有測量師指出，要釋放這些土地資源並不容易，由於當年港英政府以三分之一市價批地予合作社建屋，發展商若要收購物業重建，先要支付現時地價的三分之二作補地價，以及就重建所增加的樓面面積進行改地契，和補地價，令不少發展商卻步。他認為混合發展模式，即將部分土地興建社區設施，或用作公營房屋，以減低補地價成本，特區政府甚至可自行收購以改建公屋，充分利用這些土地資源。

需補兩次地價 發展商卻步

測量師謝建華向香港文匯報表示，以往有發

展商看中合作社房屋，惟最後放棄收購重建，「主因是要補兩次地價，除收購時補地價外，建多層樓宇要改地契，再要補地價，但合作社房屋的業主又要求買返原區面積相若單位，或重建後獲原址新單位，故成本不小，除非預期樓價上升幅度高，否則發展商覺得有風險便會「打退堂鼓」。」

或由政府收購 興建公營房屋

他說，目前一些項目屬混合模式發展，即部分面積用作社區設施甚至興建公營房屋，降低補地價水平，但發展商也有其考慮，若要在優質地段興建高級住宅，就不太希望旁邊有公屋設施。另一個可釋放更多合作社房屋土地的方法，就是政府自掏腰包收購及興建公營房屋。

本身是市建局非執行董事的立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓向香港文匯報表示，政府收購合作社物業興建公屋符合公眾用途，惟亦可能出現有居民拒絕搬遷等爭拗，最好仍是由市建局重建發展，而市建局增加樓面面積毋須再繳付地價，但收購仍會出現困難。

「合作社樓宇一般維修保養不差，問題是沒有升降機，但對居於低層及較年輕住戶來說問題不大，一些所處地段靜中帶旺，原業主未必肯接受收購。」有一些戶主則會要求更多賠償，故他認為當合作社業主有收購共識，市建局才介入洽談收購條件，過程或會順利得多。

九龍城區議員關浩洋接受香港文匯報訪問透露，靠背壟道項目涉及28個合作社，有9個未解散，要散社後戶主才能出售單位，而市建局有後備方案，即仍有合作社社受阻，可考慮縮小重建範圍，甚或取消重建項目。

◆香港文匯報記者 文森、廣濟

反對重建者：收購價不足買同區樓

儘管重建獲不少居民支持，但有部分居民則對重建有保留，Ada就是其中之一。Ada於上世紀八十年代隨父母搬至靠背壟道的公務員合作社樓宇，該處地理優勢明顯，在沙中線通車後交通配套更完善。她不滿市建局的開價與同區遠離港鐵站的盛德街項目看齊，「靠背壟道項目與盛德街項目的地段不同，交通、校網等都不同，直接參考不太合理。」她認為以有關的收購價難以讓受影響居民在同區物色到面積相若的新居。

望爭取更好補償

「我們一家在這裏這麼多年也是安穩穩穩，看着土瓜灣周邊社區越來越好也很欣慰，但誰知道沙中線地鐵站剛建好不久，市建局便提出收購重建，當時我是十分徬徨和緊張的。」Ada接受香港文匯報訪問時表示，特區政府提出以該區公務員合作社作為試點後，她與街坊翻查不少房屋政策文件，探討如何為大家爭取更多合法權益，「我個人並不反對重建計劃，亦認同重建後能建更多單位紓解市民住屋所需，但街坊的合理擔憂不應被無視，我希望能夠為街坊爭取到更好的補償條件。」

Ada透露，目前持反對意見的居民還有兩成左右。居民擔憂的癥結在於市建局收購該路段公務員合作社樓宇時，參考附近的盛德街項目，「兩個地段根本唔同，直接參考不太合理。」同時，居民在同意收購前並無一個實質的CBS2的報價範圍進行參考，「市建局出價後，只有60天，而且並無上訴機制，對報價缺彈性處理，沒有迴旋餘地。」

除此之外，她認為樓宇收購前有居民已經花了不少錢維修樓宇，但這些開銷補償並未考慮在內。「合作社樓宇內有不少人是一個大家庭幾代同堂居住的，補償後即住到兩個單位，但也很難住在一起，希望政府的收購政策在可行範圍內予以彈性處理，減少市民擔憂。」

◆Aric父親所住單位客廳石屎剝落，住戶心有餘悸。
受訪者供圖

