

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)748/15-16號文件  
(此份會議紀要業經政府當局  
審閱)

檔 號：CB1/PS/1/15/1

### 發展事務委員會

### 公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會

### 第三次會議紀要

日 期 : 2016年3月1日(星期二)  
時 間 : 下午2時45分  
地 點 : 立法會綜合大樓會議室1

出席委員 : 謝偉銓議員, BBS(主席)  
石禮謙議員, GBS, JP  
何秀蘭議員, JP  
陳健波議員, BBS, JP  
梁家傑議員, SC  
姚思榮議員, BBS  
陳婉嫻議員, SBS, JP

列席議員 : 蔣麗芸議員, JP

缺席委員 : 陳克勤議員, JP

出席公職人員 : 議程第II項

發展局副秘書長(規劃及地政)2  
羅淦華先生

發展局  
首席助理秘書長(規劃及地政)4  
施金獎先生

公務員事務局  
高級行政主任(住屋資助)1  
梁昭怡女士

公務員事務局  
高級行政主任(住屋資助)2  
唐永怡女士

地政總署助理署長(估價)  
陳佩儀女士

地政總署高級產業測量師(估價)4  
何家儀女士

**應邀出席者** : **議程第II項**

獅子山學會  
營運總監  
白仲祺先生

何國榮先生

公務員建屋合作社重建權益關注組  
召集人  
黃錦怡先生

何家偉先生

塘尾道185-191號業主立案法團  
主席  
王雅頤女士

吳炳耀先生

達利樓業主立案法團  
秘書  
馮秀嫻女士

李元基先生

秀明閣業主立案法團

代表

賴祖德先生

順寧閣業主立案法團

主席

李德全先生

葉堅洪先生

翠華閣業主立案法團

代表

徐文耀先生

昇平建屋合作社

代表

房畢偉先生

顧白雪女士

梁德儀女士

姚婉蘭女士

沙宣道震旦大廈業主立案法團

代表

張欽燦先生

鄭淑雲女士

靠背壟道93-101號業主立案法團

代表

張鳳蓮女士

麥慧君女士

戴蘭英女士

柏苑業主立案法團

發言人

劉德文先生

大坑龍鳳台業主立案法團  
秘書  
黃森泉先生

李寶嬋女士

Nairn Court業主立案法團  
代表  
姚寶樞先生

董樹成先生

靠背壟道／美善同道40個  
業主立案法團及建屋合作社聯會  
召集人  
劉錦輝先生

香港測量師學會房屋政策小組  
主席  
陳昌傑測量師

美麗苑第一期業主立案法團  
秘書  
翟偉清先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)2  
鍾蕙玲女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)2  
彭惠健先生

議會事務助理(1)2  
蕭靜娟女士

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**

(立法會 CB(1)593/15-16 —— 2016年1月25日  
第二次會議的  
紀要)

2016年1月25日會議的紀要獲確認通過。

## II 聽取公眾就“促進在公務員建屋合作社計劃下發展的樓宇重建”表達意見

### 與團體代表及政府當局舉行會議

(立法會CB(1)592/15-16(01) —— 因應2016年1月  
號文件 25日會議席上  
所作討論而須  
採取的跟進行  
動一覽表

立法會CB(1)592/15-16(02) —— 政府當局因應  
號文件 委員在2016年  
1月25日會議席  
上所提事項作  
出的回應

立法會CB(1)456/15-16(01) —— 政府當局就促  
號文件 進公務員建屋  
合作社的重建  
的最新進展提  
交的文件

立法會CB(1)456/15-16(02) —— 立法會秘書處  
號文件 就公務員建屋  
合作社計劃下  
的樓宇重建所  
擬備的文件(背  
景資料簡介))

### 其他有關文件

(立法會CB(1)860/14-15(06) —— 政府當局就促  
號文件 進公務員建屋  
合作社計劃下  
的樓宇重建提  
交的文件

立 法 會 —— 政府當局就促進  
CB(1)1211/14-15(01) 號 公務員建屋合作  
社計劃下的樓宇  
重建提交的文件  
(跟進文件)

立法會CB(1)1241/14-15(01) —— 政府當局因應  
號文件 委員在發展事  
務委員會特別  
會議上就公務  
員建屋合作社  
計劃下的樓宇  
重建所通過的  
議案作出的回  
應)

### **不出席會議的團體／個別人士提交的意見書**

- (立法會 CB(1)458/15-16(01) —— GBHS 龍翔苑居  
號文件 民提交的意見  
書(只備英文本)
- 立法會 CB(1)514/15-16(01) —— GBHS 龍翔苑居  
號文件 民提交的意見  
書(只備英文本)
- 立法會 CB(1)592/15-16(05) —— 一名市民(黃訓  
號文件 茂先生)提交的  
意見書(只備中  
文本)
- 立法會 CB(1)592/15-16(06) —— 超群建屋合作  
號文件 社有限公司提  
交的意見書(只  
備中文本)
- 立法會 CB(1)592/15-16(07) —— 一羣公務員建  
號文件 屋合作社社員  
／單位業主提  
交的意見書(只  
備中文本)
- 立法會 CB(1)592/15-16(08) —— GBHS 龍翔苑居  
號文件 民提交的意見  
書(只備英文本)
- 立法會 CB(1)636/15-16(02) —— GBHS 龍翔苑居  
號文件 民提交的意見  
書(只備英文  
本))

## 會議安排

2. 主席請委員就會議安排表達意見。他表示會先請團體代表陳述意見，接着會讓委員表達意見及提問，然後由政府當局作出回應。委員對上述安排並無異議。

## 討論

3. 小組委員會聽取29個出席會議的團體代表／個別人士表達意見，並察悉GBHS龍翔苑居民及香港測量師學會在會議上提交的意見書(會議過程索引載於**附錄**)。

(會後補註：秘書處已於2016年3月2日透過電郵把上述意見書的複本(立法會CB(1)636/15-16(01)至(02)號文件)送交委員。)

## 跟進行動

4. 委員要求政府當局提供下列資料 ——
- (a) 鑒於截至2015年11月30日，已有12個公務員建屋合作社(下稱"合作社")的樓宇重建／正在進行重建工程(當中涉及13幅合作社用地)，就上述每幅用地／每幢樓宇而言，進行相關重建項目的時間(例如展開工程的日期、完工日期(如適用)等)為何；
  - (b) 政府當局就擬議香港房屋協會先導計劃的成效所作的評估；以及根據該項計劃在某段時間內(例如該項計劃展開數年後)成功重建合作社用地／樓宇的個案數目；
  - (c) 假設某合作社樓宇涉及的合作社所有個別社員／業主均一致同意自費重建有關樓宇，以盡量增加有關用地的地積比率，是否有任何條件／規定(包括

在相關契約指明的條件／規定)可能構成限制，以致他們不能自費重建有關樓宇；

- (d) 政府當局是否及在何種情況下會容許合作社社員／單位業主(例如已就撤銷其單位的轉讓限制繳付尚欠土地補價，因而已取得相關物業業權的合作社社員／單位業主)出租其單位；
- (e) 政府當局接獲就(i)撤銷合作社單位轉讓限制；(ii)修訂契約條款以便重建合作社用地／樓宇所提出的評估土地補價申請後，平均／最少需要多少時間完成評估須繳付的土地補價及通知申請人有關評估的結果；
- (f) 就下列指稱作出書面回應：把大坑道83至111號的4幢合作社樓宇所佔用的地段由"住宅(乙類)"改劃為"住宅(丙類)"是錯誤的做法，並已妨礙該等樓宇重建；
- (g) 為何自1980年代中期以來便再沒有任何合作社樓宇落成；政府當局是否及為何已終止合作社計劃，或是否及為何不繼續讓公務員能透過合作社興建住宅樓宇；及
- (h) 就團體代表在會議上所表達的意見／提出的問題作出書面回應。

(會後補註：政府當局提供的補充資料(立法會 CB(1)747/15-16(02) 號文件)已於2016年4月5日送交委員。)

#### 下次會議的日期

5. 主席建議，為容許政府當局有充裕的時間就與會者在會議上提出的事宜擬備書面回應，原編定於2016年3月14日舉行的會議將會取消，下次會議將



於2016年4月12日上午9時舉行。委員對上述建議並無異議。

(會後補註：秘書處已於2016年3月3日透過立法會CB(1)633/15-16號文件告知委員有關上述安排。)

### **III 其他事項**

6. 議事完畢，會議於下午5時31分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2016年4月8日

## 發展事務委員會

## 公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會

## 第三次會議過程

日期：2016年3月1日(星期二)  
 時間：下午2時45分  
 地點：立法會綜合大樓會議室1

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<b>議程第I項 —— 通過會議紀要</b>			
000330-000407	主席	2016年1月25日會議的紀要獲確認通過	
<b>議程第II項 —— 與團體代表及政府當局舉行會議</b>			
000408-000942	主席	會議安排	
000943-001201	獅子山學會	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 如政府當局或市區重建局(下稱"市建局")優先重建在公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃下發展的樓宇，將會有欠公平，因為一些有經濟需要的人居住在狀況更差的樓宇。他們有更迫切的需要獲得政府的協助。</p> <p>(b) 並非所有合作社單位業主均擬遷出其單位及重建其樓宇。</p>	
001202-001627	何國榮先生	<p>陳述意見</p> <p>[立法會CB(1)592/15-16(03)號文件(只備中文本)]</p>	
001628-002206	公務員建屋合作社重建權益關注組	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 香港房屋協會(下稱"房協")的"重建公務員樓宇先導計劃"(下稱"房協先導計劃")為不能接受。根據此項計劃，就一個1 000平方呎的合作社單位而言，扣除須向政府繳付的土地補</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>價後，有關的合作社社員只會從房協獲得約300萬元的補償。此款額並不足以讓有關社員可在同區購買一個小型單位。</p> <p>(b) 由於發展商須就修訂地契繳付款額龐大的土地補價，故此並無太大誘因吸引他們根據市建局先導計劃(中介服務)重建合作社樓宇。</p>	
002207-002448	何家偉先生	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 政府當局下定論指合作社用地的重建價值不高，此舉並不公平。政府當局應提供數據支持此看法，並清楚述明哪些用地具高的重建價值。</p> <p>(b) 合作社社員貢獻畢生努力取得其合作社單位的"永久居住"權。合作社樓宇的狀況不斷惡化。維修樓宇的開支對他們造成財政負擔。</p>	
002449-002827	塘尾道 185-191 號業主立案法團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 房協先導計劃為不能接受。</p> <p>(b) 政府當局下定論指合作社用地的重建價值不高，此舉並不公平。政府當局應提供數據支持此看法，並清楚述明哪些用地具高的重建價值。</p>	
002828-003235	吳炳耀先生	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 合作社用地位於市區，具有高的重建潛力。政府當局下定論指合作社用地的重建價值不高，此舉並不公平。</p> <p>(b) 應由市建局按類似該局自行提出開展重建項目的方式重建合作社樓宇。市建局應成立一個專責小組重建</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		合作社用地，藉此便不會影響市建局其他項目所需的人手資源。	
003236- 003534	達利樓業主立案 法團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 重建合作社樓宇的主要障礙是須繳付款額龐大的土地補價。</p> <p>(b) 政府當局以往是按合作社社員單位的"現有用途土地價值"評估他們須繳付的土地補價款額。政府當局最近按合作社單位的"重建價值"評估須繳付的土地補價。此改變令合作社社員在繳付所需土地補價方面的困難更大。政府當局評估須繳付的土地補價時，應重新採用"現有用途土地價值"。</p>	
003535- 003952	李元基先生	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 政府當局聲稱，合作社社員於早年獲批土地發展有關樓宇時，所繳付的土地補價只是相關土地價值的三分之一。當局應提供文件，以證明其聲稱屬實。</p> <p>(b) 重建合作社用地所需的費用遠低於政府當局發展新界東北所需的費用。如政府當局採用"現有用途土地價值"評估須繳付的土地補價，重建4 000個合作社單位(以提供2萬個新住宅單位)的費用為120億元，而發展新界東北所需的費用則為1,200億元。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
003953- 004352	秀明閣業主立案 法團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 政府當局表示，重建合作社樓宇不應涉及公帑開支。政府當局應澄清重建有關樓宇會涉及哪些開支，以及有關的款額為何。</p> <p>(b) 由市建局負責重建合作社用地，在財政上較為可行，因為市建局修訂地契可享有獲豁免繳付土地補價的優惠。</p>	
004353- 004502	順寧閣業主立案 法團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 合作社樓宇的狀況一直惡化。維修保養該等樓宇的開支對合作社單位業主構成沉重的財政負擔。</p> <p>(b) 政府當局表示，合作社樓宇的保養相對較為良好。政府當局應澄清有關評估的基礎，以及為何該等樓宇沒有迫切需要進行重建。</p>	
004503- 004717	葉堅洪先生	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 合作社社員須遵守多項限制，例如在屆正常退休年齡前須一直任職公務員的工作，以取得其合作社單位的"永久居住權"。</p> <p>(b) 如合作社社員須就撤銷轉讓限制繳付土地補價，合作社社員即實際上未享有任何房屋福利。</p>	
004718- 005240	翠華閣業主立案 法團	<p>陳述意見 [立法會CB(1)467/15-16(01)號文件(只備 中文本)]</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
005241- 005728	昇平建屋合作社	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 傳媒於過去數年就合作社樓宇的重建事宜所作的報道顯示，社會各界均支持合作社樓宇重建。</p> <p>(b) 合作社用地位處市區，重建潛力甚高。政府當局不應任由珍貴的土地未盡其用及最終被荒廢。</p>	
005729- 005926	顧白雪女士	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 規定合作社社員就撤銷轉讓限制繳付土地補價，為當時的殖民地政府所施加的不公平條款。有關的條款應予廢除。</p> <p>(b) 政府當局在1980年代就合作社用地施加地積比率限制，此做法並不恰當。</p>	
005927- 010221	梁德儀女士	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 合作社社員早年獲批土地發展合作社樓宇時，已繳付土地價值的一半作為土地補價。</p> <p>(b) 倘若合作社社員已繳付尚欠的土地補價，以撤銷轉讓限制，他們便應擁有其物業的全部業權，當局不應規定他們就重建其樓宇繳付"第二層"的土地補價。</p>	
010222- 010337	姚婉蘭女士	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>儘管合作社社員獲准購買房協"住宅發售計劃"第二市場的單位，該等單位的供應短缺。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
010338- 010809	沙宜道震旦大廈 業主立案法團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 政府當局應制訂可行的解決方法加快重建合作社樓宇。</p> <p>(b) 政府當局應澄清，已取得其物業業權的合作社單位業主是否及在何種情況下會獲准出租有關單位。</p>	
010810- 011039	鄭淑雲女士	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 應由市建局重建合作社樓宇。政府當局應採用"現有用途土地價值"評估須繳付的土地補價。</p> <p>(c) 合作社社員早年獲批土地發展合作社樓宇時，已繳付土地價值的一半作為土地補價。</p>	
011040- 011225	靠背壟道93-101 號業主立案法 團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 儘管合作社社員獲准購買房協"住宅發售計劃"第二市場的單位，該等單位的面積細小。</p> <p>(b) 重建合作社樓宇的主要障礙包括：須繳付款額龐大的土地補價；以及就樓宇用地施加的地積比率限制。</p>	
011226- 011334	麥慧君女士	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 房協先導計劃為不能接受。</p> <p>(b) 應由市建局按類似該局自行提出開展重建項目的方式重建合作社樓宇。市建局應成立一個專責小組重建合作社用地，藉此便不會影響市建局其他項目所需的人手資源。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
011335- 011601	戴蘭英女士	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 政府當局應清楚說明有何條件／規定可能對某合作社樓宇涉及的合作社個別社員／業主構成限制，令他們不能重建有關樓宇。</p> <p>(b) 倘若合作社社員已繳付尚欠的土地補價，以撤銷轉讓限制，他們便應擁有其物業的全部業權，當局不應規定他們就重建其樓宇繳付"第二層"的土地補價。</p>	
011602- 011759	柏苑業主立案法團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 根據房協先導計劃，房協將需要數十年時間重建本港所有合作社樓宇。</p> <p>(b) 政府當局應引入一個機制，讓合作社社員可按有關機制把其單位售予一個發展商，然後由相關的發展商一次過向政府繳付第一層及第二層土地補價。</p>	
011800- 012304	大坑龍鳳台業主 立案法團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 把大坑道83至111號的4幢合作社樓宇所佔用的地段由"住宅(乙類)"改劃為"住宅(丙類)"是錯誤及沒有法律依據的做法。政府當局應糾正有關的錯誤。</p> <p>(b) 規劃署及城市規劃委員會不應在有關分區計劃大綱圖把4幢合作社樓宇現時所佔用的地段納入為宏豐台範圍的一部分。</p>	



時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
012305- 012731	李寶嬋女士	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 鑒於市建局可接受未有100%業主參與的重建申請，政府當局不應規定，合作社單位業主須齊集100%業主參與，當局才會根據房協先導計劃考慮有關的重建申請。</p> <p>(b) 須就撤銷合作社單位轉讓限制繳付的土地補價款額龐大，而政府當局就土地補價進行評估所需的時間亦長。</p>	
012732- 013221	Nairn Court業主 立案法團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>政府當局制訂方法促進合作社樓宇重建時，應考慮團結香港基金於2015年11月就本港土地及房屋政策發表的研究報告所提出的建議。</p>	
013222- 014048	董樹成先生	<p>陳述意見 [立法會CB(1)592/15-16(04)號文件(只備英文本)]</p>	
014049- 014616	靠背壟道／美善 同道40個業主 立案法團及建 屋合作社聯會	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 政府當局應撤回有關推行房協先導計劃的建議。</p> <p>(b) 當局評估須就重建合作社樓宇向政府當局繳付的土地補價時，所採用的原則／方法應依循11個成功重建合作社樓宇的個案所採用的方法。</p>	
014617- 014845	香港測量師學會	<p>陳述意見 [立法會CB(1)636/15-16(01)號文件(只備英文本)]</p>	
014846- 015034	美麗苑第一期業 主立案法團	<p>所陳述意見的重點如下 ——</p> <p>(a) 一名團體代表聲稱，並非所有合作社</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>單位業主均擬遷出其單位及重建其樓宇，其聲稱並無實據支持。</p> <p>(b) 政府當局應解釋，為何自1980年代中期以來便再沒有任何合作社樓宇落成。</p>	
015035- 015751	主席 蔣麗芸議員 石禮謙議員 何秀蘭議員 陳婉嫻議員	就會議安排進行討論	
015752- 020413	蔣麗芸議員 政府當局	<p>蔣議員表示，翠華閣業主立案法團聲稱，有關的合作社社員早年獲批土地發展合作社樓宇時，已繳付土地價值的一半作為土地補價。她詢問，該聲稱是否屬實。</p> <p>政府當局答稱，所有合作社用地(包括翠華閣所在用地)均以私人協約方式，以開價一半的優惠價格批出，而開價通常為批出土地時有關用地十足市值的三分之二。</p> <p>蔣議員表示 ——</p> <p>(a) 政府當局應澄清，土地契約是否訂有條文，規定合作社單位業主須就撤銷其單位的轉讓限制繳付尚欠的土地補價；及</p> <p>(b) 團體代表可就市建局先導計劃(中介服務)的成效進一步表達意見。</p>	
020414- 020522	主席	<p>主席表示 ——</p> <p>(a) 政府當局已因應翠華閣業主立案法團的意見書提供書面回應(立法會CB(1)592/15-16(02)號文件)；及</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		(b) 他曾在2016年1月25日的會議上詢問，如早年就土地補價給予合作社的優惠是向公務員所提供的某種形式的房屋福利，當局是否有理據規定合作社單位業主就撤銷合作社單位的轉讓限制，向政府當局繳付土地補價。政府當局須因應上述提問申明其立場。	
020523- 021220	姚思榮議員 政府當局 主席	<p>姚議員認為 ——</p> <p>(a) 政府當局應主動處理有關重建合作社樓宇的事宜；及</p> <p>(b) 就重建合作社樓宇而言，由於可能沒有一刀切的解決方法，政府當局應確定哪些合作社樓宇有較大機會重建(例如所有單位業主均希望進行重建的樓宇)，並與相關業主就可行方案進行溝通。</p> <p>政府當局回應時表示，當局制訂房協及市建局的方案，是為了因應合作社單位業主的不同情況促進合作社樓宇重建。</p> <p>主席表示 ——</p> <p>(a) 團體代表在會議上表示質疑房協先導計劃的成效；及</p> <p>(b) 政府當局須確保當局就重建合作社樓宇所提出的方案為可行。</p>	
021221- 022023	石禮謙議員 政府當局	<p>石議員認為 ——</p> <p>(a) 政府當局或許不宜規定合作社社員就撤銷轉讓限制向政府繳付土地補價，因為1950年代的政府當局所發出的相關文件並無訂明此規定，有關規定是到1980年代才公布。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(b) 根據現行評估土地補價的方法，合作社單位業主面對困難，須就重建繳付款額龐大的土地補價，而政府當局現時提出的方案不會有助合作社單位業主解決上述困難；</p> <p>(c) 政府當局應與市建局探討其他更可行的方案重建合作社樓宇；</p> <p>(d) 合作社單位業主的物業權益受《基本法》第一百零五條保障；及</p> <p>(e) 政府當局應在會議後就團體代表在會議上表達的意見提供書面回應。</p> <p>政府當局答稱，根據此項計劃原來的設計，合作社社員並不擁有其單位的法定業權。政府當局因應合作社社員的要求，在1985年公布認可一項提議，准許轉讓合作社單位的法定業權予個別合作社社員，並准許合作社社員在接受若干指明條件的情況下，售賣、出租或以其他方式處置該等物業。</p>	<p>政府當局須採取會議紀要第4(h)段所述的跟進行動</p>
022024-022649	<p>美麗苑第一期業主立案法團 政府當局</p>	<p>美麗苑第一期業主立案法團表示，自1980年代中期以來，便再沒有合作社樓宇落成。該法團詢問，政府當局有否及為何終止合作社計劃。政府當局回應時表示會提供書面回應，以處理有關的問題。</p> <p>美麗苑第一期業主立案法團認為——</p> <p>(a) 當局在1980年代就繳付土地補價向合作社單位業主施加的規定，不應對1950年代由政府當局與合作社簽訂的契約具任何追溯效力；及</p>	<p>政府當局須採取會議紀要第4(g)段所述的跟進行動</p>

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(b) 當局規定就撤銷合作社單位的轉讓限制繳付土地補價，所產生的效果是撤回給予合作社社員的唯一房屋福利。</p> <p>政府當局答稱 ——</p> <p>(a) 准許轉讓合作社單位的法定業權予個別合作社社員，是1980年代由政府當局因應合作社社員的要求所制訂的安排；及</p> <p>(b) 有關的合作社社員可選擇是否就取得其單位的業權提出申請。</p>	
022650-023212	蔣麗芸議員 政府當局	<p>蔣議員詢問 ——</p> <p>(a) 政府當局有否及為何把評估土地補價的基礎由"現有用途土地價值"改為重建價值；及</p> <p>(b) 地政總署就撤銷合作社單位轉讓限制須繳付的土地補價進行評估時所採用的原則，是否與政府當局就收回私人擁有的物業進行土地補價評估所採取的原則不同。</p> <p>政府當局答稱 ——</p> <p>(a) 計算尚欠土地補價的基礎已在1980年代公布的相關指引清楚列明；</p> <p>(b) 根據現時有效的契約條款所訂明的公式，地政總署按下列兩者中的較高價值評估合作社單位業主須繳付的尚欠土地補價：即有關樓宇的現有用途價值；或有關地段在土地契約指明的發展參數下的重建價值；及</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		(c) 一般而言，與其他私人土地不同，合作社用地是按優惠條件(即相當於批出土地時有關用地的十足市值的三分之一)批予有關的合作社而非其個別社員。	
023213- 023753	何秀蘭議員 政府當局	討論下列事宜：由政府當局確定有哪些仍未重建及重建比率為兩倍或以上的合作社用地，是否切實可行。	
023754- 024100	主席	<p>主席要求政府當局提供下列補充資料</p> <p>——</p> <p>(a) 政府當局會否及會在何種情況下容許合作社社員／單位業主(例如已就撤銷其單位的轉讓限制繳付尚欠土地補價，因而已取得相關物業業權的合作社社員／單位業主)出租其單位；</p> <p>(b) 假設某合作社樓宇涉及的合作社所有個別社員／業主均一致同意自費重建有關樓宇，以盡量增加有關用地的地積比率，是否有任何條件／規定(包括在相關契約指明的條件／規定)可能構成限制，以致他們不能自費重建有關樓宇；</p> <p>(c) 就下列指稱作出書面回應：把大坑道83至111號的4幢合作社樓宇所佔用的地段由"住宅(乙類)"改劃為"住宅(丙類)"是錯誤的做法，並已妨礙該等樓宇重建；</p> <p>(d) 政府當局接獲就(i)撤銷合作社單位轉讓限制；(ii)修訂契約條款以便重建合作社用地／樓宇所提出的評估土地補價申請後，平均／最少需要多少時間完成評估須繳付的土地補價及通知申請人有關評估的結果；</p>	政府當局須採取會議紀要第4(a)至(f)段所述的跟進行動

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(e) 鑒於截至2015年11月30日，已有12個合作社的樓宇重建／正在進行重建工程(當中涉及13幅合作社用地)，就上述每幅用地／每幢樓宇而言，進行相關重建項目的時間(例如展開工程的日期、完工日期(如適用)等)為何；及</p> <p>(f) 政府當局就房協先導計劃的成效所作的評估；以及根據該項計劃在某段時間內(例如該項計劃展開數年後)成功重建合作社用地／樓宇的個案數目。</p>	
024101- 024523	陳婉嫻議員 政府當局	<p>陳議員認為 ——</p> <p>(a) 政府當局應以更具彈性的方式處理有關合作社樓宇重建的事宜；及</p> <p>(b) 政府當局應制訂可行方案令市建局可重建合作社樓宇。</p> <p>政府當局答稱 ——</p> <p>(a) 如一個合作社解散，其前社員在取得其物業的法定業權後，可考慮按市建局管理的"需求主導"重建計劃提出申請；及</p> <p>(b) 市建局審核按其"需求主導"重建計劃提出的申請時，會考慮一籃子因素(包括樓宇狀況)，破舊失修的樓宇通常會獲優先考慮。</p>	
024524- 024650	主席	下次會議日期	