

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)900/15-16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

第四次會議紀要

日期：2016年4月12日(星期二)
時間：上午9時
地點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：謝偉銓議員, BBS(主席)
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：石禮謙議員, GBS, JP
陳克勤議員, JP

出席公職人員：議程第II項

發展局副局長
馬紹祥先生, JP

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
住屋資助及宿舍編配主任
林木麗女士

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

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

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)748/15-16 —— 2016年3月1日
號文件 第三次會議的
紀要)

2016年3月1日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)747/15-16(01) —— 因應2016年3月
號文件 1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)747/15-16(02) —— 政府當局因應
號文件 委員在2016年
3月1日會議席

- 上所提事項作出的回應
- 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)

其他有關文件

- (立法會CB(1)747/15-16(03) —— GBHS龍翔苑居
號文件 民於2016年3月16日提交的意見書
- 立法會CB(1)747/15-16(04) —— GBHS龍翔苑所
號文件 有成員於2016年3月18日提交的意見書
(只限委員參閱)
- 立法會CB(1)747/15-16(05) —— GBHS龍翔苑的
號文件 成員於2016年3月21日提交的意見書
- 立法會CB(1)747/15-16(06) —— GBHS龍翔苑居
號文件 民於2016年3月27日提交的意見書
- 立法會CB(1)761/15-16(01) —— GBHS龍翔苑所
號文件 有成員於2016年4月2日提交的意見書
(只限委員參閱)
- 立法會CB(1)761/15-16(02) —— GBHS龍翔苑的
號文件 成員於2016年4月2日提交的意見書
(只限委員參閱)

- 立法會CB(1)761/15-16(03) —— GBHS 龍翔苑的
號文件 成員於2016年
4月2日提交的
意見書
(只限委員參閱)
- 立法會CB(1)761/15-16(04) —— GBHS 龍翔苑所
號文件 有成員於
2016年4月2日
提交的意見書
- 立法會CB(1)761/15-16(05) —— GBHS 龍翔苑的
號文件 成員於2016年
4月3日提交的
意見書
(只限委員參閱)
- 立法會CB(1)761/15-16(06) —— 公務員建屋合
號文件 作社重建權益
關注小組於
2016年4月3日
提交的意見書
- 立法會CB(1)761/15-16(07) —— GBHS 龍翔苑的
號文件 成員於2016年
4月4日提交的
意見書
(只限委員參閱)
- 立法會CB(1)761/15-16(08) —— GBHS 龍翔苑所
號文件 有成員於
2016年4月6日
提交的意見書
- 立法會CB(1)781/15-16(01) —— 李寶嬋女士於
號文件 2016年3月27日
提交的意見書
- 立法會CB(1)781/15-16(02) —— 董樹成先生於
號文件 2016年4月8日
提交的意見書
(只限委員參閱)
- 立法會CB(1)781/15-16(03) —— 重建公務員建屋
號文件 合作社關注小組
召集人於2016年
4月10日提交的
意見書)

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

3. 委員要求政府當局提供下列資料 ——

(a) 政府當局會否考慮就公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃／政府為公務員興建樓宇計劃(下稱"興建樓宇計劃")下的樓宇提供／安裝升降機或向上述樓宇的業主提供此方面的協助；若會，有關的詳情為何；若不會，原因為何；政府當局／市區重建局(下稱"市建局")會否向有需要的合作社／興建樓宇計劃的樓宇業主(例如擬就有關重建樓宇的事宜徵詢意見、計劃進行維修和保養工程或增加／改善現有樓宇設施的業主)提供專業／技術支援；若會，有關的詳情為何；若不會，原因為何；

(b) 假設一幢合作社樓宇的所有業主一致同意自費重建其樓宇，但當中部分業主在自費重建方面有財政困難，政府當局會否推行措施紓解他們的困難；若會，有關的詳情為何；若不會，原因為何；

(c) 政府當局對下列意見所持立場為何 ——

(i) 市建局須考慮應否優先從活化／更新較大範圍的角度(例如有關用地／樓宇所在的地區)，而非僅從有關重建某合作社／興建樓宇計劃用地／樓宇的角度，重建有關的合作社／興建樓宇計劃用地／樓宇；及

(ii) 在提出申請後，如有關的合作社仍未解散，或提出申請的合作社單位業主仍未撤銷其單位的轉讓限制及取得相關物業的業權，有

關的合作社用地／樓宇或許不會獲發根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)作出的強制售賣令。

(會後補註：政府當局的補充資料(立法會CB(1)899/15-16(02)號文件)已於2016年5月10日送交委員。)

下次會議的日期及安排

4. 主席表示，秘書處將於稍後告知委員有關下次會議的日期及時間。他建議，小組委員會會在會議上與政府當局討論，當局就團體代表及個別人士於2016年3月1日的會議上表達的意見所作的回應(載於立法會CB(1)747/15-16(02)號文件附件)。如時間許可，視乎委員的意見，會議的餘下部分可以閉門或公開的方式舉行，以考慮應納入小組委員會報告內的結論及建議。委員對主席的建議並無異議。

(會後補註：經主席同意，下次會議將於2016年5月17日下午2時30分舉行。秘書處已於2016年4月25日透過立法會CB(1)838/15-16號文件告知委員有關上述安排。)

III 其他事項

5. 議事完畢，會議於上午11時結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年5月11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

第四次會議過程

日期：2016年4月12日(星期二)
 時間：上午9時
 地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第 I 項 —— 通過會議紀要			
000402-000500	主席	2016年3月1日會議的紀要獲確認通過[立法會 CB(1)748/15-16 號文件]	
議程第 II 項 —— 與政府當局舉行會議			
000501-001837	政府當局	政府當局簡介立法會 CB(1)592/15-16(02)號文件	
001838-002309	陳健波議員 政府當局	<p>陳議員詢問，政府當局會否及會如何就當局向小組委員會提交的文件中所提供的資料(例如澄清當局按何種基礎，計算須就撤銷合作社單位的轉讓限制繳付的尚欠土地補價)，與公務員建屋合作社(下稱"合作社")的社員及合作社／政府為公務員興建樓宇計劃(下稱"興建樓宇計劃")下樓宇的單位業主溝通，並就相關事宜徵詢他們的意見。</p> <p>政府當局答稱，相關政策局／部門一直與合作社／興建樓宇計劃單位業主保持溝通，並因應他們的意見作出回應。政府當局就重建合作社／興建樓宇計劃樓宇向小組委員會作出的回應及所提交的文件，可於立法會的網站瀏覽。</p> <p>陳議員認為，政府當局應對合作社／興建樓宇計劃單位業主所面對的困難採取體恤的態度，並就政府當局對重建合作社／興</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		建樓宇計劃樓宇的立場及當局解決重建事宜的各個方案，主動與他們溝通。	
002310- 003031	蔣麗芸議員 政府當局	<p>蔣議員認為 ——</p> <p>(a) 政府當局應重建合作社樓宇，以釋放有關地段的發展潛力，以及滿足合作社單位業主因其樓宇欠缺現代建築設施而希望遷出的訴求；</p> <p>(b) 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")並不切實可行；及</p> <p>(c) 政府當局及市區重建局(下稱"市建局")應澄清，市建局的中介服務(先導計劃)如何能消除有關重建合作社樓宇的障礙。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 當局在諮詢房協及市建局的情況下制訂該 3 個促進合作社樓宇重建的方案，以協助合作社單位業主消除在重建合作社樓宇方面的障礙及更善用土地資源；</p> <p>(b) 政府當局期望會有一些按房協先導計劃成功重建合作社用地／樓宇的個案；</p> <p>(c) 至於因業主下落不明或無法聯絡而難以取得市建局中介服務(先導計劃)下所需百分比的合作社單位業主參與，政府當局會繼續就市建局可否採取更具彈性的方式處理上述情況，與該局進行聯繫。</p>	
003032- 003722	姚思榮議員 政府當局	姚議員詢問，政府當局、市建局或房協有否參與該 11 個已完成的合作社重建項目。政府當局回應時予以否定的答覆。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>姚議員認為 ——</p> <p>(a) 合作社／興建樓宇計劃的成員／單位業主擔任公務員時曾對社會作出貢獻，政府當局有義務主動制訂解決方法，以滿足他們重建其樓宇的訴求；</p> <p>(b) 部分合作社／興建樓宇計劃的樓宇應具重建潛力；政府當局及市建局應識別及優先重建這些樓宇。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 市建局已公開其需求主導重建項目先導計劃的申請準則，合作社／興建樓宇計劃樓宇的業主可根據此項計劃就重建提出申請；及</p> <p>(b) 由於合作社／興建樓宇計劃的樓宇狀況相對良好，在使用公共資源進行重建方面，政府當局／市建局或許不宜給予這些樓宇較其他破舊失修的樓宇為高的優次。</p>	
003723-005503	何秀蘭議員 政府當局 主席	<p>何議員認為 ——</p> <p>(a) 日後若更多合作社單位被售予並非合作社社員的人士，政府當局在促進合作社樓宇重建方面會更加困難；及</p> <p>(b) 政府當局應盡早澄清，當局會否及會如何改變該等阻礙合作社樓宇重建的現行政策及行政安排，令合作社單位業主可了解，根據政府當局的方案，日後重建其樓宇的步伐為何。</p> <p>討論政府當局引入不同種類的公務員房屋福利(包括高級公務員宿舍及部門宿舍、合作社計劃、自行租屋津貼、自置居所資助</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>計劃、居所資助計劃及非實報實銷現金津貼)的背景和考慮。</p> <p>何議員認為，關於是否及如何消除有關重建合作社樓宇的障礙，政府當局應考慮到，與協助公務員自置居所或每月向他們發放現金津貼的公務員房屋福利計劃比較，根據合作社計劃，公務員須自費興建其樓宇，但並不擁有其物業的業權。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 與接受其他公務員房屋福利的公務員有所不同，合作社社員退休後可保留其合作社會籍，並轉讓有關會籍予其指定繼承人；及</p> <p>(b) 為合作社社員的現職公務員若已放棄其合作社會籍，而又符合相關資格準則，可申請其他公務員房屋福利(例如自置居所資助計劃)。</p> <p>政府當局回應主席的提問時表示，如一名按其本身權利取得合作社會籍的公務員辭職，將須放棄其合作社會籍。</p>	
005504-010334	蔣麗芸議員 政府當局	<p>蔣議員認為 ——</p> <p>(a) 當時的政府當局未有制訂有效政策配合擬重建其樓宇的合作社社員的需要，或未有協助他們申請其他公務員房屋福利，例如自置居所資助計劃。現屆政府應處理相關政策不足的問題；及</p> <p>(b) 市建局根據其現行政策可重建合作社樓宇，政府當局應促進該局參與有關的重建。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 合作社社員應否申請其他公務員房屋福利屬其個人選擇；及</p> <p>(b) 市建局將推出的中介服務(先導計劃)，會有助滿足合作社單位業主重建其樓宇的需要。</p>	
010335-010659	姚思榮議員 政府當局	<p>姚議員認為 ——</p> <p>(a) 由於不會再有合作社／興建樓宇計劃的樓宇落成，政府當局引入任何特殊措施促進現有合作社／興建樓宇計劃樓宇重建，均會是一次過的措施，故不存在開立先例的問題；及</p> <p>(b) 政府當局及市建局應考慮提供一個常設平台，向擬重建其樓宇的合作社／興建樓宇計劃單位業主提供專業意見。</p> <p>政府當局回應時表示，發展局會就有關向合作社／興建樓宇計劃單位業主提供專業意見的建議，與市建局進行聯繫。</p>	
010700-011320	梁家傑議員 政府當局	<p>梁議員認為 ——</p> <p>(a) 鑒於相關合約文件載有條文，訂明須就撤銷合作社／興建樓宇計劃單位的轉讓限制繳付尚欠的土地補價，而須繳付的土地補價款額亦非合作社／興建樓宇計劃單位業主所能負擔，為促進合作社／興建樓宇計劃樓宇重建，政府當局或需更改有關評估須繳付土地補價款額的原則／方法；及</p> <p>(b) 政府當局或需透過立法途徑作出有關更改。如採取此做法，政府當局須令公眾信服，有關更改會如何令社會整體得益。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>政府當局回應時表示，考慮到合作社／興建樓宇計劃樓宇的整體重建潛力並非如普遍想像般高，若要偏離就撤銷合作社／興建樓宇計劃單位的轉讓限制繳付尚欠土地補價的規定，將難以成理。</p>	
011321-012550	主席 政府當局	<p>主席認為 ——</p> <p>(a) 政府當局應考慮向合作社／興建樓宇計劃成員／單位業主簡介政府當局在提交小組委員會的文件中所載，當局評估有關須就撤銷合作社／興建樓宇計劃單位的轉讓限制繳付尚欠的土地補價時採取的原則／方法；</p> <p>(b) 近年只有數個重建合作社用地／樓宇的項目是由私人發展商進行，有關的情況未如理想；政府當局應改善有關情況，令土地資源更用得其所；</p> <p>(c) 有人關注到，如合作社樓宇的狀況較其他破舊失修的樓宇良好，市建局或不會選擇根據需求主導重建項目先導計劃重建合作社樓宇；及</p> <p>(d) 政府當局應主動探討更多重建合作社／興建樓宇計劃樓宇的方案，並確保有關方案為可行、屬樓宇業主可接受，以及可在短時間內推行。</p> <p>政府當局回應主席的提問時表示，根據興建樓宇計劃興建的房屋單位(即龍翔苑及康利苑)最初是由政府當局提供資金，其後由參加有關計劃的人員償還有關款項。</p> <p>主席要求政府當局提供下列補充資料 ——</p>	政府當局須採取會議紀要第

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(a) 假設一幢合作社樓宇的所有業主一致同意自費重建其樓宇，但當中部分業主在自費重建方面有財政困難，政府當局會否推行措施紓解他們的困難；</p> <p>(b) 政府當局對下列意見所持立場為何——</p> <p>(i) 市建局須考慮應否優先從活化／更新較大範圍的角度(例如有關用地／樓宇所在的地區)，而非僅從有關重建某合作社／興建樓宇計劃用地／樓宇的角度，重建有關的合作社／興建樓宇計劃用地／樓宇；及</p> <p>(ii) 在提出申請後，如有關的合作社仍未解散，或提出申請的合作社單位業主仍未撤銷其單位的轉讓限制及取得相關物業的業權，有關的合作社用地／樓宇或許不會獲發根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)作出的強制售賣令。</p>	3(b) 及 (c) 段所述的跟進行動
012551-013218	政府當局	政府當局簡介立法會 CB(1)747/15-16(02) 號文件	
013219-013832	蔣麗芸議員 政府當局	<p>蔣議員詢問，政府當局實施其促進合作社樓宇重建的 3 個方案的時間表為何。政府當局回應時表示——</p> <p>(a) 房協先導計劃預期會在 2016 年年中推展；</p> <p>(b) 由市建局就合作社／興建樓宇計劃樓宇業主參加中介服務(先導計劃)設立的專項輪候安排將於短期內推行；及</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(c) 地政總署已制訂新的行政安排，以便在取得合作社樓宇所有業主授權的情況下，於同一時間就撤銷轉讓限制及修訂地契須繳付的土地補價進行評估。</p> <p>討論下列做法是否切實可行：小組委員會擬備其報告時，在當局提供詳細資料後，就實施上文(a)及(b)的細節，考慮合作社社員／單位業主進一步提出的意見。</p>	
013833-014216	主席 政府當局	<p>政府當局回應主席的提問時表示，如合作社社員／單位業主已取得有關物業的業權，並已就撤銷轉讓限制繳付土地補價，將獲准出租其單位。</p> <p>主席要求政府當局提供下列補充資料——</p> <p>(a) 政府當局會否考慮就合作社／興建樓宇計劃下的樓宇提供／安裝升降機或向上述樓宇的業主提供此方面的協助；及</p> <p>(b) 政府當局／市建局會否向有需要的合作社／興建樓宇計劃的樓宇業主(例如擬就有關重建樓宇的事宜徵詢意見、計劃進行維修和保養工程或增加／改善現有樓宇設施的業主)提供專業／技術支援。</p>	政府當局須採取會議紀要第3(a)段所述的跟進行動
014217-015309	何秀蘭議員 政府當局 主席	<p>何議員詢問，在何種情況下，有關的合作社可修改《合作社章程》。政府當局答稱，任何合作社均可提出修改其章程。有關的合作社須把其建議修訂提交合作社註冊官批准及註冊。</p> <p>何議員認為——</p> <p>(a) 合作社單位業主須按現行土地補價評</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>估方法就撤銷轉讓限制繳付款額龐大的土地補價，考慮到這些業主從出售其單位予房協或發展商所得的收益中扣除須繳付的土地補價後，有關的收益將不足以讓他們能在其居所的同區購買一個大小相若的單位，政府當局目前的方案不會有助合作社單位業主克服因為須繳付上述土地補價所引致的困難；及</p> <p>(b) 現居於紅磡、筲箕灣、九龍城等地區合作社樓宇內的退休公務員每月可獲的退休金有限，他們在重建其樓宇方面有嚴重的困難。</p> <p>何議員詢問，為利便提出有關繳付土地補價的申請，地政總署制訂的新行政安排的詳情為何。</p> <p>政府當局答稱，有關安排旨在整合相關程序，讓有意向合作社業主收購物業業權及重建合作社樓宇的發展商，在取得所有合作社單位業主的授權下，能向地政總署提出修訂地契申請，以重建有關用地。除了評估就修訂地契以重建有關用地須繳付的土地補價，以用盡相關規劃大綱圖所准許的最高發展參數外，有關的發展商亦可同時提出申請，以確定須就撤銷轉讓限制繳付的尚欠土地補價。</p> <p>主席表示，重建某些合作社樓宇時，須符合《城市規劃條例》所訂的發展限制。</p>	
015310-015734	蔣麗芸議員 政府當局	<p>蔣議員認為 ——</p> <p>(a) 重建合作社用地／樓宇不但釋放有關地段的發展潛力，亦會有助解決本港房屋土地短缺的問題；及</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(b) 市建局重建合作社用地／樓宇在財政上甚為可行，因為市建局修訂地契可享有獲豁免繳付土地補價的優惠，而有關重建又不會影響任何商鋪租戶。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 面對公共資源有限的情況，在重建方面，政府當局有必要小心考慮是否適宜給予合作社樓宇較其他破舊失修的樓宇為高的優次；及</p> <p>(b) 根據一項於較早前委託顧問進行的案頭研究，就已解散但未就相關用地進行重建的合作社而言，具重建潛力的用地只會獲得約 23 萬多平方米額外樓面面積。假設每個重建後單位的面積約為 50 平方米，淨增長將只有大約 4 000 個單位，平均每幅用地約 50 多個單位。</p>	
015735-020050	主席	下次會議的安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2016年5月11日