

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1152/15-16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

第五次會議紀要

日期：2016年5月17日(星期二)
時間：下午2時30分
地點：立法會綜合大樓會議室2A

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

列席議員：蔣麗芸議員, JP

缺席委員：陳克勤議員, JP
姚思榮議員, BBS
陳婉嫻議員, SBS, 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
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

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)900/15-16 —— 2016年4月12日
號文件 第四次會議的
紀要)

2016年4月12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)899/15-16(01) —— 因應2016年4月
號文件 12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)899/15-16(02) —— 政府當局因應
號文件 委員在2016年
4月12日會議席
上所提事項作
出的回應

立法會CB(1)747/15-16(01) —— 因應2016年3月1日會議席上所
作討論而須採
號文件 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)

其他有關文件

(立法會CB(1)899/15-16(03) —— GBHS龍翔苑所
號文件 有成員於2016年
4月12日提交的
意見書(電郵
—— 只備英文
本；附件 ——
只備中文本)(只
限委員參閱)

立法會CB(1)899/15-16(04) —— 董樹成先生於
號文件 2016年4月13日
提交的意見書
(只備英文本)

立法會CB(1)899/15-16(05) —— 鴻運樓建屋有
號文件 限責任合作社
社員麥小嫻女
士於2016年4月
18日提交的意
見書(函件 ——
只備中文本；附
件 —— 部分內
容為英文，部分
內容為中文)(只
限委員參閱)

立法會CB(1)899/15-16(06) —— 超群建屋合作
號文件 社有限公司於
2016年4月26日
提交的意見書
(只備中文本)

- 立法會CB(1)899/15-16(07) —— GBHS 龍翔苑所有成員於2016年4月28日提交的意見書(電郵——只備英文本；附件——只備中文本)
- 立法會CB(1)899/15-16(08) —— GBHS 龍翔苑所有成員於2016年4月29日提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)899/15-16(09) —— 董樹成先生於2016年5月3日向P Y WONG先生發出的電郵(副本已送交小組委員會)(電郵——只備英文本；附件——只備中文本)(只限委員參閱)
- 立法會CB(1)899/15-16(10) —— 董樹成先生於2016年5月7日向P Y WONG先生發出的電郵(副本已送交小組委員會)(電郵——只備英文本；附件——只備中文本)(只限委員參閱)
- 立法會CB(1)925/15-16(01) —— 董樹成先生於2016年5月14日向石禮謙議員及K H CHENG發出的電郵(副本已送交小組委員會)(只備英文本)(只限委員參閱)

立法會CB(1)925/15-16(02) —— 劉德文於2016年
號文件 5月15日提交的
意見書(只備中
文本)(只限委員
參閱))

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) 關於政府當局在立法會
CB(1)747/15-16(02)號文件附件項目
25所作的回應(即根據香港房屋協會
(下稱"房協")的評估,就公務員建屋合
作社(下稱"合作社")計劃下一個
1 000平方呎的樓宇單位而言,有關的
合作社單位業主應可利用出售該單位
的收益,根據房協重建合作社樓宇的
先導計劃,在房協的"住宅發售計劃"
第二市場購買面積相對較小、但設有
現代樓宇設施的單位),有關單位的
面積/面積範圍及其他相關詳情(例
如有關樓宇的樓齡等)為何;及

(b) 在房協重建合作社樓宇的先導計劃及
市區重建局重建合作社樓宇的中介服
務(先導計劃)推行後,政府當局會否
因應當局就上述兩項計劃接獲的申請
數目檢討此等計劃,以評估需否制訂
其他方案促進合作社計劃/政府為公
務員興建樓宇計劃(下稱"興建樓宇
計劃")下的樓宇重建;若會,展開相
關檢討的時間表為何;若不會,原因
為何。

(會後補註:政府當局的補充資料(立法會
CB(1)1027/15-16(02)號文件)已於2016年
6月13日送交委員。)

會議餘下部分的安排

4. 主席於下午3時52分建議，餘下部分的會議應以閉門的方式舉行，以便委員討論小組委員會的結論及建議，而政府當局的代表亦須離開會議室。委員對主席的建議並無異議。

5. 主席命令列席的傳媒及市民離開會議室。小組委員會亦休會數分鐘。

[政府當局的代表此時離開會議室。]

[會議於下午3時56分恢復，並以閉門的方式舉行。]

III 內部討論

[閉門會議]

IV 其他事項

[閉門會議]

6. 議事完畢，會議於下午4時22分結束。

立法會秘書處

議會事務部1

2016年8月3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

第五次會議的過程

日期：2016年5月17日(星期二)
 時間：下午2時30分
 地點：立法會綜合大樓會議室2A

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			
000613-000639	主席	2016 年 4 月 12 日會議的紀要獲確認通過 [立法會 CB(1)900/15-16 號文件]	
議程第 II 項 —— 與政府當局舉行會議			
000640-002126	政府當局	簡介立法會 CB(1)747/15-16(02)號文件的附件	
002127-003325	蔣麗芸議員 政府當局 主席	<p>蔣議員表示：</p> <p>(a) 部分公務員建屋合作社(下稱"合作社")社員表示，他們是直到最近幾年才得悉政府當局的下列觀點：有關的合作社用地是按相當於相關土地"開價"一半的土地補價批予他們；而他們已繳付的土地補價為有關土地十足市值的三分之一(而非一半)；及</p> <p>(b) 合作社單位業主曾表示，就撤銷合作社單位的轉讓限制繳付土地補價，是 1980 年代的政府所施加的規定。如當局於早年給予合作社的土地補價優惠是向公務員提供的某種形式的房屋福利，當局即沒有理據規定合作社單位業主繳付土地補價。</p> <p>政府當局回應時表示：</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 當局推行合作社計劃及政府為公務員興建樓宇計劃(下稱"興建樓宇計劃")的主要目的是為合資格的本地公務員及其家屬提供居所，個別合作社／興建樓宇計劃成員並不擁有相關樓宇的法定業權，但有權居住在相關物業內；</p> <p>(b) 准許合作社單位的法定業權轉讓予個別合作社社員，是 1980 年代的政府當局因應合作社社員的要求所制訂的安排；有關的合作社社員可選擇是否就取得相關合作社單位的業權提出申請；</p> <p>(c) "開價"是在 1950 年代及 1960 年代使用的一個詞語。一如前立法局財務委員會委任的一個小組委員會於 1967 年 2 月 14 日舉行會議的紀錄所載錄，所有合作社均按有關土地十足市值的三分之一獲批土地。</p> <p>因應主席的要求，政府當局闡釋"開價"的涵義。</p>	
003326-004439	何秀蘭議員 政府當局	<p>何議員認為：</p> <p>(a) 鑒於合作社／興建樓宇計劃樓宇的樓齡及狀況，政府當局應清楚表明，當局是否認為有需要重建這些樓宇；</p> <p>(b) 由於合作社單位相對寬敞，重建合作社用地會獲得額外樓面面積提供更多小型住宅單位，以應付更多家庭對住屋的需求，因此值得重建有關樓宇；</p> <p>(c) 合作社單位業主認為，他們須就撤銷其單位的轉讓限制或重建合作社樓宇繳付款額龐大的土地補價，香港房屋協會重建合作社樓宇的先導計劃(下稱"房協先導計劃")及市區重建</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>局重建合作社樓宇的中介服務(先導計劃)(下稱"市建局先導計劃")不能協助他們克服此方面的困難；及</p> <p>(d) 政府當局應訂定時間表，因應所接獲的申請數目檢討上述兩項先導計劃的實施情況。</p> <p>政府當局答稱：</p> <p>(a) 根據當局於較早前委託顧問進行的一項案頭研究，儘管部分合作社用地具重建潛力，合作社用地的整體重建潛力並非如普遍想像般高；</p> <p>(b) 政府當局不宜評估個別合作社用地／樓宇的重建價值，合作社單位業主可委聘專業人士進行有關評估；</p> <p>(c) 預期會在 2016 年年中推行的房協先導計劃及近日推行的市建局先導計劃，均旨在因應合作社單位業主的不同情況和需要，促進合作社樓宇重建；及</p> <p>(d) 政府當局認為，讓上述兩項先導計劃先運作一段時間才評估其成效，為恰當的做法。當局仍未制訂有關檢討該等計劃的時間表。</p>	
004440-004859	蔣麗芸議員 政府當局 主席	<p>蔣議員詢問，在接獲一些擁有相關用地 50%或以上不分割份數業權的合作社單位業主聯合提出的申請後，市建局在其先導計劃下所擔當的角色為何。</p> <p>政府當局表示，在接獲聯合提出的申請後，市建局的角色是進行統籌工作，以集合有關用地 80%或以上的物業業權在市場聯合出售。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		討論《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)是否適用於尚未撤銷其單位轉讓限制的合作社單位業主	
004900- 005229	政府當局	簡介立法會 CB(1)899/15-16(02)號文件(d)項	
005230- 005954	何秀蘭議員 政府當局 主席	<p>討論政府當局應否在房協先導計劃及市建局先導計劃實施後(例如在實施後 6 個月內)檢討有關計劃的成效</p> <p>何議員及主席要求政府當局提供書面回應，說明在房協先導計劃及市建局先導計劃推行後，政府當局會否因應當局就上述兩項計劃接獲的申請數目檢討此等計劃，以評估需否制訂其他方案促進合作社計劃／興建樓宇計劃下的樓宇重建；以及相關時間表為何。</p>	政府當局須採取會議紀要第 3(b) 段所述的跟進行動
005955- 010830	蔣麗芸議員 政府當局 主席	<p>蔣議員詢問，自當局推行市建局先導計劃以來，合作社單位業主有否表示有興趣就參加此項計劃提出申請。政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 市建局已主動通知所有已解散的合作社有關該局推行的先導計劃，並已接獲該等合作社就此項計劃作出的查詢；及</p> <p>(b) 市建局至今並無接獲任何就參加此項計劃提出的申請。</p> <p>蔣議員認為：</p> <p>(a) 發展商或許沒有興趣取得合作社樓宇的物業業權；</p> <p>(b) 根據市建局的先導計劃，如需根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》就重建某合作社用地提交有關強制售賣的</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>申請，市建局應協助有關的合作社單位業主向土地審裁處提出有關申請。此外，除非聯合出售成功，否則市建局不應向有關申請人收取在聯合出售的過程中招致的任何顧問費用及相關開支。</p> <p>主席表示，政府當局應考慮蔣議員的建議。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a) 根據市建局的先導計劃，如聯合出售不成功，申請人無須向市建局付款，但仍須繳付顧問費及支付相關開支；及</p> <p>(b) 政府當局會就蔣議員的建議與市建局進行聯繫。</p>	
010831-011249	政府當局	簡介立法會 CB(1)899/15-16(02)號文件(a)至(c)項	
011250-011742	何秀蘭議員 政府當局 主席	<p>何議員提到，當局規定合作社單位業主就撤銷其單位的轉讓限制，繳付等同相關單位土地現值三分之二的款項。她表示，合作社單位業主關注到，即使能成功出售一個合作社單位，從出售有關單位所得的收益中扣除須向政府繳付的土地補價後，有關的收益亦不會足以讓有關單位業主可購買一個新單位。</p> <p>何議員提到，據政府當局在立法會 CB(1)747/15-16(02)號文件附件項目 25 所作的回應，根據房協所作的評估，就一個 1 000 平方呎的合作社計劃樓宇單位而言，有關的合作社單位業主應可利用根據房協先導計劃出售該單位的收益，在房協的"住宅發售計劃"第二市場購買面積相對較小、但設有現代樓宇設施的單位。她詢問，有關單位的面積／面積範圍及其他相</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>關詳情(例如有關樓宇的樓齡)為何。</p> <p>主席要求政府當局因應何議員的查詢提供書面回應。</p>	<p>政府當局須採取會議紀要第3(a)段所述的跟進行動</p>
011743- 012224	蔣麗芸議員	<p>蔣議員認為：</p> <p>(a) 參加房協先導計劃的合作社單位業主不應只獲准購買房協"住宅發售計劃"第二市場的單位，亦應獲准優先購買房協的新單位；及</p> <p>(b) 鑒於合作社單位業主面對合作社樓宇欠缺現代樓宇設施等困難，政府當局應適時解決有關重建合作社樓宇的事宜。</p>	
012225- 012420	主席 所有在席委員	就會議餘下部分作出的安排	

立法會秘書處
 議會事務部1
 2016年8月3日