

2016年1月25日
討論文件

立法會發展事務委員會

公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會

促進公務員建屋合作社的重建的 最新進展

目的

在 2015 年 5 月 26 日的委員會會議上，我們向委員簡介三個促進公務員建屋合作社(合作社)樓宇重建的初步建議方案。本文件旨在向委員匯報實施有關建議的最新進展。

背景

2. 為回應合作社樓宇業主要求政府協助促進合作社樓宇重建，在諮詢香港房屋協會(房協)、市區重建局(市建局)及相關決策局和部門後，政府擬備了以下三個推動重建合作社樓宇的初步建議方案：

- (a) 房協的「重建公務員樓宇先導計劃」(先導計劃)；
- (b) 由市建局在其中介服務下為合作社樓宇業主的申請設立專項輪候安排；以及

- (c) 由地政總署作出行政安排，使私人發展商可確定應繳付政府的土地補價金額，從而評估其關於合作社用地的重建方案。

3. 在 2015 年 7 月 16 日的委員會特別會議上，委員及表達意見團體就三個初步建議方案提出一些意見，尤其聚焦討論房協先導計劃建議的框架。考慮到有關意見，政府已聯同房協、市建局及相關的決策局和部門，在初步建議方案的基礎上訂出更具體的細節。

促進公務員合作社樓宇重建的建議方案細節

房協「重建公務員樓宇先導計劃」

4. 正如 CB(1)860/14-15(06)號文件所解釋，房協先導計劃一方面旨在回應部分合作社樓宇業主重建其樓宇的訴求，另一方面為社會增加資助出售房屋的供應。因此，我們按照以下原則及參數設計先導計劃：

- (a) 先導計劃會採取「需求主導」的形式，由合作社樓宇業主自行向房協提出申請。在重建合作社樓宇的申請獲考慮及推展前，有關的合作社樓宇業主必須齊集 100% 業主參與；

- (b) 房協按「不虧蝕」的原則¹，在合作社用地上進行重建，以興建「資助出售房屋」，並按現行政策，就重建所需的地契修訂向政府繳付土地補價、並負責收購成本及開支；
- (c) 房協會以市價向合作社樓宇業主收購個別合作社樓宇單位，同時向地政總署繳付合作社業主於有關單位轉讓契約下尚欠政府的三分之二土地補價。在「不虧蝕」的大前提下，房協可視乎市場情況，向業主提出略高於市價的收購價(高於市價約 10%)以收購合作社樓宇單位；
- (d) 參照其他「資助出售房屋」項目的經驗，合作社樓宇的用地面積／各用地的合計面積不得小於 1 400 平方米，以取得最高發展潛力；以及
- (e) 有關的合作社樓宇業主可在房協的「住宅發售計劃」第二市場購買房屋單位²。

5. 根據上述的原則及參數，經諮詢相關決策局／部門後，房協已制定了先導計劃的細節；有關細節列載於附件。房協現正就先導計劃的推行細節尋求法律意見，並計劃於 **2016 年第二季** 推出先導計劃。

¹ “不虧蝕”的原則是指房協在考慮重建計劃時的預計總收益最少能支付所有發展和收購成本及開支。

² 現時第二市場約有 1 萬個單位。根據房協評估，合作社單位業主應可利用出售其合作社單位所得款項，於第二市場購買較細小但有現代建築設施（例如升降機）的單位。

6. 在制訂推行細節時，我們備悉部分合作社樓宇業主提出關注，指難以符合房協先導計劃要求申請重建的合作社樓宇須先取得 100% 業主參與，房協才會考慮有關申請和推展有關重建。然而，我們亦知悉目前約有 500 名在職公務員居於合作社樓宇內。得以繼續享有在合作社樓宇居住的權利是他們應有的房屋福利。因此，要求他們遷離有關的合作社單位及放棄他們的房屋福利，以促成重建有關的合作社樓宇，可能並不公平。此外，重建合作社樓宇已有成功先例，因此要求取得 100% 業主同意，對重建合作社樓宇而言似非無法解決的障礙。

市建局為合作社樓宇業主另設中介服務專項輪候安排

7. 我們對未能取得 100% 業主同意而要求房協進行合作社樓宇重建表示關注，但亦明白某些個案可能是因為已離世的業主並無預立遺囑或有無法聯絡的業主而導致合作社未能取得 100% 業主參與。市建局以現時為舊樓集合業權作聯合出售提供中介服務的先導計劃為藍本，制定了一項專為合作社樓宇新設的先導計劃，以促使合作社樓宇集合業權作聯合出售。

8. 市建局董事會於 2015 年 9 月通過上述先導計劃。該先導計劃將為未能符合房協先導計劃所要求齊集 100% 業主參與的合作社樓宇業主，提供另一選擇。市建局先導計劃的主要特點如下：

- (a) 計劃並無就用地面積作出規定；

- (b) 一般而言，擁有申請用地內每個地段的不分割份數 50% 或以上的合作社樓宇業主均可提出申請；
- (c) 申請用地上的所有合作社必須已經解散，並已準備聯合出售其合作社樓宇；
- (d) 一俟擁有申請用地上 90%(或如參考《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》的規定，則為 80%)³ 的不分割份數的業主，在指定時限內同意參與該先導計劃，當局便會安排以公開拍賣或招標形式聯合出售其物業；
- (e) 在拍賣或招標出售其物業前，合作社業主無須就撤銷其單位的轉讓限制而繳付土地補價。在成功聯合出售後，有關土地補價會在轉讓有關單位時，從單位買方收取的售賣收益中扣除；以及
- (f) 申請人不可同時申請市建局的「需求主導」重建項目先導計劃或上述的房協的計劃。

9. 市建局將為合作社樓宇業主另設專項輪候安排，以申請中介服務。為預留足夠資源推行計劃，市建局將另設限額，同一時間只會處理兩個項目，有關限額將來會再檢視。新設的先導計劃將於 **2016 年第一季** 推出。

³ 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)，擁有某個地段的不分割份數不少於 90% 的業主，可為重新發展該地段而申請售賣該地段的所有不分割份數。根據《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第 545A 章)，就某類別地段的申請而言(例如位於有關地段上的樓宇樓齡不少於 50 年)，則只須 80% 而非 90% 不可分割份數。

地政總署作出行政安排以修訂地契並確定應繳的土地補價金額

10. 合作社樓宇用地的重建涉及兩種土地補價。第一種是每個合作社樓宇單位業主，各自為撤銷其單位轉讓契約所訂的轉讓限制而繳付尚欠政府的三分之二土地補價。第二種是發展商為修訂地契(如需要的話)以按照重建圖則在有關合作社樓宇用地進行重建而須繳付的土地補價。

11. 為方便私人發展商評估有關的合作社用地重建方案，地政總署於 2015 年 7 月起作出新的行政安排，提供一站式服務，為任何合作社樓宇用地同一時間處理修訂地契申請及兩種土地補價的估價要求；在此安排下，如發展商／代理人已獲有關合作社樓宇所有業主的授權，即可根據現行慣例處理修訂地契申請。截至今日，地政總署未有接獲任何申請個案。

徵詢意見

12. 請委員備悉上述建議方案的進展情況。

**發展局
公務員事務局
地政總署
香港房屋協會
市區重建局**

2016 年 1 月

房協「重建公務員樓宇先導計劃」流程图

