

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
第二次會議
(2016年1月25日)

第一項議程：
促進公務員建屋合作社的重建的最新進展

發展局副局長發言要點

- 主席、各位委員，今天我聯同發展局、公務員事務局和地政總署的同事，向小組委員會匯報政府就有關推動重建公務員建屋合作社(合作社)的建議方案的最新進展。
- 在我邀請同事介紹有關詳細建議前，我想強調，在整個研究過程當中，我們是抱着合情合理、符合公眾利益和公帑運用得宜的大原則，探討審視各方面的意見和建議，務求於切實回應合作社業主的訴求和確保社會資源有效運用之間取得平衡。
- 合作社樓宇普遍位於市區交通便利的地段，而且樓宇層數較少，看似具備重建潛質。我和我的同事就此作出研究，卻發現事實並非如此。根據我們的案頭研究 (desktop study)，就已解散但未進行重建的 174 個公務員合作社(涉及 179 個地盤) 而言，很

多地盤現已充分利用其可建樓面面積。如單從增加地積比率考慮，我們的粗略估算是大概只有少於半數的地盤具備重建潛質，而這些地盤重建後可增加的整體樓面面積最多約二十多萬多平方米，不如外界想像般高。因此，從善用公帑的角度而言，我們認為似乎未有充分理據動用公帑(如減免補地價)去介入合作社的重建。若因重建合作社而需調整政府一貫政策以協助，基於公平原則，我們對其他提出同樣要求的樓宇業主是否亦應一視同仁處理？

- 我們也探討過從市區更新的角度，是否有充分理據優先重建合作社樓宇。我們理解合作社樓宇樓齡一般較高，亦有個別樓宇缺乏如電梯等設施，對年長的住戶而言甚為不便。但事實上，現時全港共有 6,200 幢樓齡超過 50 年的樓宇，而其中那些涉及劏房戶，環境更為惡劣。相比之下，合作社樓宇顯得保養得宜，空間亦較寬敞，重建需要相對較低迫切性。在有限的公共資源下，我們理應先重建居住環境最惡劣的舊樓。況且，現時已有機制讓合作社樓宇業主出售其單位，而亦有不少業主已選擇這個做法。一直以來，合作社地盤的重建都是由私人發展商主導，至今已有 12 個合作社進行私人重建。因此，我們看不到有充分理據動用公帑優先重建合作社樓宇。

- 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%業主同意參與，對重建合作社樓宇而言似非無法解決的障礙。

- 儘管如此，考慮到合作社業主的訴求及委員會的意見，我們與房協、市建局及相關部門等探討後，在不涉及額外財政開支或公帑補貼的情況下，提出下列三項建議推動重建合作社：
 - (一) 由香港房屋協會推行的「重建公務員樓宇先導計劃」；
 - (二) 由市區重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
 - (三) 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。

- 現在，我將時間交給副秘書長羅淦華先生，就三個建議的實施細節及最新發展作介紹。多謝大家。