

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

**因應 2016 年 4 月 12 日會議上所作討論
而須採取的跟進行動**

在 2016 年 4 月 12 日舉行的公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會會議上，委員要求政府當局提供以下資料：

- (a) 當局會否考慮在「公務員建屋合作社(「合作社」)計劃」／「政府為公務員興建樓宇計劃」(「興建樓宇計劃」)的樓宇或協助有關樓宇業主提供／裝設升降機？若會，詳情為何；若否，原因為何？當局／市區重建局(「市建局」)會否為有需要的合作社／興建樓宇計劃的樓宇業主(例如有意就有關樓宇重建事宜徵求意見的業主、計劃進行維修和保養工程或添置新設施／改善現有樓宇設施的業主)提供專業／技術支援？若會，詳情為何；若否，原因為何？
- (b) 假設某合作社樓宇所有業主一致同意自費重建有關樓宇，但部分業主對此有財政困難，當局會否為有財困的業主推出紓困措施？若會，詳情為何；若否，原因為何？
- (c) 當局對下列意見的立場：
 - (i) 市建局考慮是否優先重建個別合作社／興建樓宇計劃地盤／樓宇時，應從活化／更新面積較大的土地(例如地盤／樓宇所在地區)的角度出發，而非單純着眼於重建有關合作社／興建樓宇計劃地盤／樓宇；以及

- (ii) 倘若有關合作社尚未解散，或申請強制售賣的合作社業主尚未撤銷其單位的轉讓限制及取得有關物業的業權，則根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)提出申請對有關的合作社地盤／樓宇的強制售賣令或不能頒發。

2. 小組委員會要求提供的資料載於下文各段。

(a) 協助保養及改善合作社／興建樓宇計劃樓宇的設施

裝設升降機

3. 目前，政府或相關機構沒有提供任何專設計劃，協助樓宇業主裝設升降機。然而，由香港房屋協會管理的「長者維修自住物業津貼計劃」向合資格的長者自住業主提供財政支援，為其物業進行維修及保養工程，當中可包括裝設升降機。根據「長者維修自住物業津貼計劃」，符合相關入息及資產上限準則的長者自住業主最高可獲 4 萬元的津貼。

為樓宇業主提供專業／技術支援

4. 現時，市建局在其「樓宇維修綜合支援計劃」下向合資格的樓宇業主提供樓宇維修及保養工程的技術支援。當中，市建局會向樓宇業主提供有關樓宇復修流程的一般諮詢意見，並會安排一名獨立專業人員就委聘承建商的招標文件向樓宇業主提供意見，以及提供所涉工程費用的預算。市建局會因應個別情況，考慮合作社／興建樓宇計劃樓宇按照「樓宇維修綜合支援計劃」提出的申請，同時會顧及實際情況，例如相關合作社是否已經解散，以及樓宇的公用地方及住戶的權利及義務是否有清晰界定。

5. 此外，屋宇署及市建局均透過不同渠道(例如資料小冊子及網站)發放有關樓宇維修及保養的有用參考資料。當中，市建局自 2014 年推出「樓宇復修資訊通」的一站式網上資訊平台，為物業業主和業主立案法團提供有關樓宇維修及保養的資訊，例如樓宇內常見問題、樓宇維修及保養工程的一般流程、個案分享、及為樓宇業主而設的各種援助計劃細節。

(b) 為自費重建合作社地盤／樓宇的合作社社員／前社員提供財政支援

6. 正如我們在立法會 CB(1)860/14-15(06)號文件所作的詳細解釋，發展局聯同相關政府部門及機構，曾嘗試在增加土地供應的前提下，考慮是否有足夠理據偏離一貫的政府政策以協助合作社樓宇重建。經研究後，我們發現儘管有部份合作社地盤未有用盡有關地盤的地積比率上限，但合作社樓宇的整體重建潛質卻並未如想像般高。因此，不論重建一事是由私人發展商或合作社前社員提出，當局動用公帑支援重建合作社樓宇，實在難以言之成理。

7. 此外，現時全港約有 5 900 幢樓齡達 50 年或以上的樓宇，這個數目會以每年 580 幢的速度遞增。這些樓宇很多都是未獲妥善保養的破舊失修樓宇，而且普遍欠缺升降機等現代樓宇基本設施。按照把有限的公共資源優先用於最迫切需要的原則，政府和市建局實在不宜優先重建合作社樓宇，因而影響到一些失修情況更嚴重、有更大迫切性重建的樓宇進行重建的機會。

(c) 市建局就重建項目的考慮

8. 市建局自 2011 年 2 月公布《市區重建策略》後，一直採取全面綜合的方式，藉着重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育等方法，更新舊區面貌。為了活化／更新面積較大的土地，市建局現正推行更多地區為本的重建項目。市建局在考慮擬議重

建項目時，會考慮重建項目對社會帶來的整體裨益，以及其他相關因素，例如規劃因素、財務可行性、樓宇狀況及項目實施的事宜。

**(d) 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「該條例」)(第 545 章)
對合作社地盤／樓宇的適用程度**

9. 根據該條例的詳題，「該條例旨在使在地段的不分割份數中擁有達到一個指明多數的份數的人可向〔土地〕審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令，並使〔土地〕審裁處可在若干指明條件已符合的情況下作出該項命令……」。該條例第 3 條規定，除第(5)款另有規定外，凡一名或多於一名人士以承按人以外的身分，擁有某地段的不分割份數中不少於 90%的不分割份數，該名或該等(視屬何情況而定)人士可向〔土地〕審裁處提出符合以下說明的申請，附有附表 1 第 1 部指明的估值報告；及申請作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令。該條例第 3 條第(5)款規定可公告一個較低的百分比，即某地段的 80%的不分割份數，而某地段是屬於該條例第 3 條第(5)款下刊憲的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》指明的地段類別內的地段。

10. 合作社社員並不擁有所佔用合作社單位的法定所有權，所以他們並不擁有相關地段的任何不分割份數及該條例第 3 條並不適用於他們。

11. 根據 1993 年政府引入的《修訂官地租契辦法指引》，合作社社員只要得到百分之七十五的社員同意，便可申請解散合作社。當合作社解散，前合作社社員可申請通過簽訂相關契約，把他們單位的法定所有權轉讓予他們。

12. 若合作社單位的法定所有權已轉移到前合作社社員，他們將擁有相關地段的不分割份數。在遵從該條例第 3 條的法定要求下，他們可以向土地審裁處，申請作出一項強制售賣合作社地段所有不分割份數的命令。

13. 即使合作社前社員仍未撤銷其單位的轉讓限制，只要滿足該條例第 3 條列載的法定要求，該條例並沒有條文不允許合作社前社員向土地審裁處提出申請，要求作出一項強制售賣合作社地盤所有不分割份數的命令。至於土地審裁處是否批出強制售賣命令，則由土地審裁處作決定。

**發展局
公務員事務局
地政總署**

2016年5月