

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1077/12-13(06)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2013年5月28日舉行的會議

### 關於公務員建屋合作社計劃的背景資料簡介

#### 目的

本文件載述有關公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃的背景資料，並綜述議員在本立法會會期就此課題提出的意見和關注事項。

#### 背景

2. 合作社計劃是由公務員事務局管理的一種公務員房屋福利。政府當局在1952年推行合作社計劃，以優惠地價批出土地，通常是十足市值的三分之一，讓合資格的公務員可透過成立合作社興建住宅樓宇(下稱"合作社樓宇")。承擔樓宇管理及維修等責任的合作社根據《合作社條例》(第33章)成立，並經合作社註冊官註冊。本港至今已有合共238個合作社成立。全港合作社樓宇所佔的土地總面積約為30公頃。自1980年代中期以來，再沒有合作社樓宇落成。據政府當局所述，扣除私人發展商已重建的11個合作社轄下的樓宇後，若重建餘下227個合作社轄下的樓宇，按各個有關地段的核准地積比率計算，估計可提供約96萬3 000平方米總住宅樓面面積<sup>1</sup>。由於政府當局一直在積極物色土地興建房屋，重建合作社樓宇(大部分位處市區的優越位置)的事宜遂引起了公眾關注。

---

<sup>1</sup> 資料來源：政府當局就議員在2013年1月23日立法會會議上提出有關合作社計劃的口頭質詢所作的答覆(<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0123-translate-c.pdf>，第3509至3517頁)

## 重建合作社樓宇的需要

3. 在發展局局長於2013年1月22日向發展事務委員會(下稱"事務委員會")簡介行政長官2013年《施政報告》內的相關政策措施時，事務委員會一名委員指出，由於合作社樓宇的狀況和環境因樓宇老化而轉差，很多佔用人會歡迎該等樓宇進行重建。有事務委員會委員認為政府當局應考慮主動提出重建合作社樓宇，亦有委員對當局邀請市區重建局(下稱"市建局")參與有關的重建工作表示有所保留。

4. 在2013年1月23日的立法會會議上，兩名議員就政府當局為加快重建合作社樓宇會採取的措施分別提出質詢。關於當局應否要求市建局考慮設立一個新的先導計劃，主動收購合作社樓宇以進行重建，政府當局解釋，目前市建局自行開展的重建項目，主要涵蓋樓齡超過50年的失修私人樓宇，當中違例建築情況普遍，而居民的居住條件亦欠佳。市建局現時無意設立一個新的先導計劃去重建合作社樓宇。政府當局補充，若某個合作社解散，而其社員又取得他們的物業業權，他們可根據市建局的"需求主導"先導計劃<sup>2</sup>提出申請，以重建有關的樓宇。

## 重建合作社樓宇所涉及的程序

### 解散合作社

5. 根據合作社與其社員各自簽訂的分契，合作社共同擁有有關土地及合作社樓宇的業權。為使合作社樓宇的業權可轉讓予個別合作社社員及解散合作社，政府當局在1987年推出了《交回及重批辦法指引》<sup>3</sup>。該指引在1993年由現行安排(即《修訂官地租契辦法指引》)取代。根據《修訂官地租契辦法指引》，合作社只要得到75%的社員同意，便可申請解散。個別合作社社員繼而可進行分契手續，以取得其物業及土地的業權。政府當局在2013年4月向事務委員會提供的資料<sup>4</sup>顯示，在238個已成立的合作社當中，有177個(包括4 640個單位)已經解散。

---

<sup>2</sup> 在"需求主導"先導計劃下，市建局可就應物業業主就重建其大廈／地段所提出的要求作出回應。根據此模式進行重建，須獲得大部分業主同意，並符合與樓宇狀況及地盤面積有關的若干準則。市建局已接納3個在2012-2013年度開展的"需求主導"項目。

<sup>3</sup> 根據《交回及重批辦法指引》，合作社可於取得所有社員同意下解散。

<sup>4</sup> 立法會CB(1)849/12-13(01)號文件  
(<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/devcb1-849-1-c.pdf>)

## 撤銷出售個別單位的限制

6. 在合作社解散後，合作社樓宇的單位(下稱"合作社單位")業主如已取得其單位業權並有意出售該單位，可向地政總署提交申請。在繳付一筆由地政總署根據契約條件釐定的土地補價後，政府可撤銷有關的轉讓限制<sup>5</sup>。

## 重建整幢合作社樓宇

7. 在完成上述程序後，如合作社樓宇的個別業主一致同意拆卸整幢樓宇進行重建，他們須共同向地政總署申請修訂契約及繳付額外的土地補價。據政府當局所述，截至2013年1月，在177個已解散的合作社當中，有13個已向地政總署繳付其樓宇的十足土地補價。

## 簡化程序

8. 在2013年1月23日立法會會議上提出質詢的議員普遍認為，政府當局應協助有意出售其物業的合作社單位業主在短時間內完成相關的程序。部分議員雖然察悉政府當局已簡化若干手續(例如容許個別前合作社社員申請短期豁免其單位的轉讓限制，讓他們可在繳付所需的土地補價前與買方簽訂買賣合約)，但他們關注到有不少合作社樓宇的自住業主因無法徵得75%社員同意解散合作社而未能出售他們的單位。政府當局回應時清楚表明，鑒於現行機制是經過廣泛諮詢所有合作社社員後才推出，已平衡各社員(包括贊成及反對解散合作社的社員)的利益，當局目前沒有計劃修訂有關徵得75%社員同意才可解散合作社的規定。

## **最新發展**

9. 政府當局將於事務委員會在2013年5月28日舉行的會議上與委員討論有關重建合作社樓宇的事宜。

---

<sup>5</sup> 在轉讓限制下，合作社樓宇單位的業主不得轉讓、抵押、分租、放棄管有或以其他方式處置他們的物業，或就此簽訂任何協議。據政府當局所述，截至2013年3月底，在177個已解散的合作社轄下的樓宇中，約有46%的物業業主已就撤銷轉讓限制提出申請，當中約67%的業主已繳付經評定的土地補價，以撤銷他們單位的轉讓限制。

## 相關文件

10. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2013年5月21日

公務員建屋合作社計劃

相關文件一覽表

| 日期         | 會議／事件 | 參考資料                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2013年1月23日 | 立法會會議 | 議事錄 —— 蔣麗芸議員就重建公務員建屋合作社興建的樓宇提出的口頭質詢(第4號)(第3509至3517頁)<br><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0123-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0123-translate-c.pdf</a> |
| 2013年1月23日 | 立法會會議 | 議事錄 —— 葉劉淑儀議員就公務員建屋合作社興建的樓宇提出的書面質詢(第16號)(第3602至3611頁)<br><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0123-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0123-translate-c.pdf</a> |
| 2013年4月11日 | -     | 政府當局就公務員建屋合作社計劃向發展事務委員會提供的資料文件(立法會CB(1)849/12-13(01)號文件)<br><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/devcb1-849-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/devcb1-849-1-c.pdf</a>  |