

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)

17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-UR)70/41/177 Pt.3

電話 Tel.: 3509 8807

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2905 1002

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
發展事務委員會秘書
(經辦人：鍾蕙玲女士)

鍾女士：

發展事務委員會
- 跟進行動一覽表

在 2013 年 7 月 15 日發展事務委員會會議上，委員通過一項有關「重建公務員建屋合作社」(重建合作社)的議案，促請政府立即展開重建合作社的計劃，增加市區土地供應，並於半年內提交雙方可接受的可行方案。

現隨函夾附一份政府回應的文件，供委員參考。

發展局局長

(蘇翠影



代行)

副本送：

公務員事務局
地政總署

(經辦人：楊素蓉女士)

(經辦人：陳佩儀女士)

內部傳閱：

高級行政主任(行政)

2013 年 8 月 20 日

立法會發展事務委員會

重建公務員建屋合作社

目的

在 2013 年 7 月 15 日的發展事務委員會會議上，委員通過一項有關「重建公務員建屋合作社」(重建合作社)的議案，促請政府立即展開重建合作社的計劃，增加市區土地供應，並於半年內提交雙方可接受的可行方案。本文件旨在就這項議案作出回應。

政府的回應

合作社計劃

2. 合作社計劃始於 1952 年，計劃的主要目的是為合作社社員及其家屬提供居所。合作社根據《合作社條例》成立及經合作社註冊官註冊。在合作社計劃下，政府以特惠價格批出土地，一般是市值地價的三分之一，讓當時合資格的公務員以合作社形式興建房屋。合作社擁有有關土地及樓宇的業權，並承擔樓宇管理及維修等責任。合作社社員根據與合作社簽訂的分契佔用有關單位，但他們並不擁有有關單位的業權。

3. 因應合作社社員的要求，政府在 1987 年推出首份有關合作社單位的土地業權在取得所有社員同意後轉讓予個別社員及分契持有人的指引。為便利進行有關程序，政府在 1993 年發出新的指引。根據新指引，合作社只要得到百分之七十五的社員同意，便可申請解散合作社。

4. 已解散的前合作社社員在取得其單位業權後，有關單位會以法定押記形式，按揭給財政司司長法團，單位的業權契據由政府保管，並受到轉讓限制，即不得轉讓、抵押、出租、放棄管有或以其他方式處置他們的單位，或就此簽訂任何協議。如要撤銷轉讓限制，前合作社社員可向地政總署申請，在繳付一筆由地政總署根據契約條件釐定的土地補價後，政府會批准撤銷該單位的轉讓限制，解除法定押記，並把業權契據交還業主，讓他們自由轉售其單位。

解散合作社

5. 截至 2013 年 7 月 15 日，本港共有 238 個合作社，當中 180 個(包括 4 680 個單位)已經解散。在該 180 個已解散的合作社中，有 2 153 個單位(46%)的社員曾向地政總署申請撤銷其分契的轉讓限制，當中 66%(共 1 428 個單位)的申請人在繳付經評定的土地補價後，已獲撤銷其單位的轉讓限制。

重建合作社

6. 截至 2013 年 7 月 15 日，在 238 個合作社中，有 13 個合作社的所有社員已悉數繳付尚欠的土地補價，以撤銷其所有分契的轉讓限制。在這 13 個合作社中，有 11 個已經重建。自 2011 年 7 月起，市區重建局(市建局)推出「需求主導」重建項目先導計劃。在該計劃下，舊樓私人業主可向市建局申請進行重建。前合作社社員在取得他們單位的業權後，亦可向市建局申請，通過「需求主導」重建項目先導計劃，進行重建。

2013 年 7 月 15 日的公聽會

7. 在 2013 年 7 月 15 日的發展事務委員會會議上，多個團體代表表示希望早日重建合作社，尤其是那些缺乏現代樓宇設施(例如沒有升降機)的合作社樓宇，因為有關情況對上落樓梯不便的長者住戶造成困難。許多出席公聽會的合作社社員均表示擔心無力繳付尚欠的土地補價，以撤銷其分契的轉讓限制，但與此同時他們樓宇的狀況卻日漸變壞。團體代表更強調他們並非希望藉著重建獲取豐厚利潤，他們只求覓得一個合理的棲身之所。一名團體代表表示，從公共政策的角度來看，很難有充分理據去支持豁免合作社繳付土地補價或享有土地補價優惠，但他建議基於合作社計劃的特殊性質，可能有理據支持推出特別措施去協助重建這些合作社，以增加市區土地供應。另一名團體代表強調，如政府考慮進行重建，必須首先確定受影響合作社住戶的意願。發展事務委員會委員普遍支持團體代表希望早日進行重建的意願，以及檢討有關政策的需要，以便利重建這些合作社樓宇。為此，發展事務委員會通過議案，促請政府立即展開重建合作社的計劃，增加市區土地供應，並於半年內提交雙方可接受的可行方案。

8. 我們知悉事務委員會普遍支持政府需就有關政策作出檢討。因應各團體代表及立法會議員的意見和建議，並在顧及須有充分的公眾利益理據以支持建議的前提下，發展局正與公務員事務局、地政總署及其他相關部門研究各項便利重建合作社的可行措施。由於進行各項政策分析需時，我們承諾在 2014 年第一季度左右向發展事務委員會匯報有關建議。

發展局
公務員事務局
地政總署

2013 年 8 月