

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1212/14-15號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會 會議紀要

日 期：2015年5月26日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：謝偉銓議員, BBS(主席)
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
何秀蘭議員, JP
陳克勤議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
姚思榮議員
范國威議員
陳志全議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP

梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
葛珮帆議員, JP
盧偉國議員, BBS, MH, JP

列席議員 : 黃碧雲議員
蔣麗芸議員, JP

缺席委員 : 劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP(副主席)
陳恒鑾議員, JP
張超雄議員

出席公職人員 : **議程第IV項**

發展局
起動九龍東辦事處副專員
何永賢女士

建築署副署長
鄧文彬先生, JP

建築署
部門主任秘書
區淑嫻女士

議程第V項

發展局常任秘書長(工務)
韓志強先生, JP

發展局首席助理秘書長(工務)1
周永恒先生

議程第VI項

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
鄭偉源先生, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)4
蘇翠影女士

公務員事務局
署理首席助理秘書長
(住屋資助及編制政策)
楊素蓉女士

地政總署助理署長(估價)
陳佩儀女士

地政總署
高級產業測量師(估價)4
何家儀女士

應邀出席者 : **議程第V項**

建造業議會
建造業訓練委員會主席
彭一邦博士工程師

建造業議會
總監 —— 培訓及發展
梁偉雄先生

議程第VI項

香港房屋協會
行政總裁兼執行總幹事
黃傑龍先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)2
鍾蕙玲女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
彭惠健先生

高級議會秘書(1)6
周嘉榮先生

議會事務助理(1)2
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)852/14-15 —— 2015年2月24日
號文件 會議的紀要)

2015年2月24日例會的紀要獲確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)846/14-15(01) —— 政府當局因應
號文件 涂謹申議員及
劉慧卿議員於
2015年3月31日
就市區重建局
行政總監辭職
一事發出的函
件 (立法會
CB(1)698/14-15
(01)號文件)所
作的回應

立法會CB(1)865/14-15(01) —— 灣仔區議會主
號文件 席於2015年5月
13日就監管違
例招牌發出的
函件

立法會CB(1)874/14-15(01) —— 在立法會議員
號文件 與南區區議會
議員於2015年
5月7日舉行的
會議上就有關
將黃竹坑香港
警察學院用地
改劃作住宅用
途的建議提出
的事宜)

2. 委員察悉，秘書處自上次會議後發出了上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)860/14-15(01)——待議事項一覽
號文件 表
立法會CB(1)860/14-15(02)——跟進行動一覽
號文件 表)

3. 委員同意把編定於2015年6月23日(星期二)下午2時30分舉行的下次例會延長至下午5時45分結束，以討論政府當局建議的下列項目——

- (a) 工務計劃項目第259RS號——連接新界西北及新界東北的單車徑——屯門至上水段(餘下工程)；
- (b) 市區重建局的工作；及
- (c) 文物保育措施進度報告。

(會後補註：應政府當局要求，並經主席同意，有關"工務計劃項目第259RS號——連接新界西北及新界東北的單車徑——屯門至上水段(餘下工程)"項目的討論已延至2015年7月22日的例會上進行，而2015年6月23日的會議則已加入有關"洪水橋新發展區規劃及工程研究——建議發展大綱圖及第三階段社區參與"的討論項目。秘書處已在2015年6月16日透過立法會CB(1)987/14-15號文件告知委員有關上述安排。)

IV 重訂建築署跨專業的首長級職位

(立法會CB(1)860/14-15(03)——政府當局就更
號文件 改和重訂建築
署的跨專業首
長級職位提交
的文件)

4. 發展局起動九龍東辦事處副專員向委員簡介，政府當局建議將建築署內7個跨專業的總建築師(首長級薪級第1點)職位更改和重訂為指定職系(即單一專業)職位(下稱"有關建議")。有關建議的詳情載於政府當局的文件(立法會CB(1)860/14-15(03)號文件)。

提出有關建議的理據

5. 陳偉業議員關注到，有關建議是否為相關政府部門的特定人員度身訂做。他詢問，政府當局如何制訂有關建議，以及是否根據建築署進行的內部檢討作出擬議改動。

6. 發展局起動九龍東辦事處副專員回覆表示，建議將跨專業職位更改為指定職系職位及重訂職位的建議，旨在應付建築署的運作需要，並提升其管理效率。

7. 建築署副署長補充，在有關建議下的7個職位會按比例平均分布在建築署內的相關專業界別。有關建議與政府當局擬將政府部門內現有的跨專業職位更改或重訂為單一專業職位的長遠計劃一致。在現行的選填跨專業職缺機制下，任職者在跨專業職位完成一般為3年的任期之後便須調離，而其原先所屬職系亦須為該人員保留一個職缺，以便該人員回任；除非該人員在完成任期之後立即退休，則另當別論。在某些情況下，此安排對調配人員的工作可能造成限制或不確定的情況，以致影響合資格職系的主管人員進行人力策劃和發展的成效。

8. 盧偉國議員表示，他支持當局將建築署內7個跨專業職位更改和重訂為指定職系職位的建議。他認為，在決定如何分配該等職位於相關專業界別時，政府當局應考慮部門的實際運作需要。盧議員察悉，有關建議所涉及的改動與首長級職位有關。他關注到，部門內非首長級專業人員的人力資源是否足夠。他詢問，政府當局有否及曾在何時就此事進行檢討。主席詢問，有關建議會否影響相關專業職系人員的晉升機會及接任計劃。

9. 建築署部門主任秘書回覆表示，有關建議不會影響相關專業職系人員的晉升機會。她表示，建築署按年審視其人手資源是否足夠，以確定是否需要資源分配工作中提出有關人力資源的申請。新增的人力資源會按優先次序，並視乎有多少資源而分配予不同職系和職級。建築署副署長表示，有關建議既會有助提供更清晰及有系統的事業發展途徑予積極進取的建築署人員，亦不會對部門內現有的非首長級人員的人力資源和工作量造成任何影響。

就有關建議進行諮詢

10. 主席提到政府當局的文件第27段，當中述明當局已就有關建議諮詢相關的人員。他問及當局曾進行的諮詢工作及所諮詢的員工協會的詳情。

11. 建築署部門主任秘書表示，政府當局曾諮詢建築署內所有專業職系人員，並已向員方發出載列有關建議的諮詢文件。部門的管方曾就有關建議諮詢部門協商委員會，並邀請相關的專業職系協會派代表出席關於擬議改動的簡介會。至於受此項建議影響，但並非建築署署長轄下的專業職系，當局已諮詢相關的職系主管(即主管園境師職系的發展局常任秘書長(工務)和主管屋宇裝備工程師職系的機電工程署署長)。她表示，有關員工及相關職系的主管普遍支持有關建議。

向人事編制小組委員會提交有關建議

12. 主席總結討論時表示，委員同意當局把有關建議提交人事編制小組委員會考慮。

V 培訓建造業熟練技工的新措施

(立法會CB(1)860/14-15(04)——政府當局就為建造業培訓熟練技術工人的新措施提交的文件

立法會CB(1)860/14-15(05) —— 立法會秘書處就
號文件 香港建造業人手
擬備的文件(最新
背景資料簡介)

13. 應主席之請，發展局常任秘書長(工務)向事務委員會簡介當局建議開立一筆為數1億元的承擔額，用以支援建造業議會在一項先導計劃下推出新措施，以培訓建造業半熟練技工為熟練技工(下稱"先導計劃")。該等新措施包括與承建商及分包商提供合作培訓，在工地向新近畢業的半熟練技工提供在職培訓，以及由工會為現職工人提供技能提升課程。先導計劃將合共提供約1 000個培訓名額。有關建議的詳情載於政府當局的文件(立法會CB(1)860/14-15(04)號文件)。

14. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，他們在會議上就課題發言前，應披露與現正討論的課題有關的直接或間接金錢利益的性質。

培訓課程的發展及設計

15. 陳婉嫻議員申報，她是香港工會聯合會會員。她表示支持當局推出先導計劃的建議，以培訓半熟練技工為熟練技工。然而，她質疑由建造業議會開辦的培訓課程如何能滿足業內僱主及工人的需要和期望。她認為，建造業、工會、商會及專業培訓人員的代表應組成一個工作小組，合作設計為建造業工人而設的有關培訓課程。麥美娟議員與陳議員有相同的關注，並詢問建造業議會有否任何計劃加強與業界持份者(尤其是工會)的溝通，以確保培訓課程能滿足業界的實際需要，而課程內容、培訓期及培訓津貼對建造業工人亦具吸引力。

16. 發展局常任秘書長(工務)解釋，工地在職培訓會於工作時間內進行。技能提升課程會由工會提供，有關的工會可考慮安排的非工作時間或周末授課。

17. 建造業議會建造業訓練委員會主席表示，建造業議會於過去數月曾諮詢有關的工會、商會、承建商及分包商，以就培訓課程的設計徵詢上述各方的意見。基於熟練技工所需具備的知識及技能的性質，要發展他們的技能至全面的水平，在職培訓被視為最合適的方法。他強調，擬議培訓課程的籌辦工作不但涉及建造業議會，亦涉及承建商、分包商和工會。

18. 發展局常任秘書長(工務)補充，除了建造業的僱主外，建造業議會的代表亦包括工人、專業人士、學者、承建商、獨立人士及政府官員。過去數年，建造業議會在培訓建造業工人至半熟練技術水平方面累積了豐富的經驗。鑒於業界對熟練技工的需求殷切，建造業議會擬推出新措施，培訓半熟練技工為熟練技工。根據擬議的合作培訓模式，建造業議會將與承建商及分包商合作，向現有半熟練技工提供在職培訓。至於技能提升課程，發展局常任秘書長(工務)表示，詳細的安排(包括內容及培訓期)尚未敲定，建造業議會將就此方面的事宜進一步諮詢業界持份者。

提供及分配撥款

19. 盧偉國議員表示支持當局推行先導計劃和有關的撥款建議。他提到建造業議會近年採取的培訓措施，並詢問為何強化建造業監工／技術員訓練計劃、資深工人管理課程、技能提升課程及指明訓練課程的修訂培訓名額及／或成效比率遠低於原本的培訓名額。盧議員又要求當局解釋為何就工藝測試費用提供的政府津貼已由300萬元減至200萬元，但有關名額卻由6 000個增加至9 650個。

20. 發展局常任秘書長(工務)及建造業議會總監——培訓及發展解釋，為了吸引新人入行，並加強為有意投身建造業的人士進行培訓及工藝測試，當局已修訂個別課程的培訓名額，藉此分配更多撥款予強化建造業人力訓練計劃(下稱"強化計劃")，以培訓半熟練技工。建造業議會總監——培訓及發展補充，強化計劃取得良好的成果，至今已有6 900名學員畢業，超過原訂6 000名學員畢業

的目標。強化建造業監工／技術員訓練計劃的培訓名額維持不變，但培訓資深工人的名額則有所減少，原因是業界對資深工人的需求殷切，令現職資深工人難以撥出時間參加提升課程。盧議員問及當局為工藝測試費用提供的津貼。建造業議會總監——培訓及發展回應時表示，由於進行工藝測試的效率有所提升，獲取有關津貼的工人名額已大幅增加。

21. 梁國雄議員詢問，當局基於甚麼理據把1億元撥給建造業議會推行先導計劃。他又質疑為何不直接向建造業工人提供有關撥款作為培訓津貼。

22. 發展局常任秘書長(工務)表示，建造業議會的其中一項功能是為建造業提供培訓課程。建造業議會一直向建造業界收取徵款，以就其籌辦的培訓課程提供資金。建造業議會推行先導計劃的預算開支為2億1,700萬元。政府當局會為部分預算(1億元)提供撥款，向工人提供培訓津貼及向僱主提供培訓資助，而建造業議會則負責其他費用及餘下的培訓津貼／資助。

23. 主席問及建造業議會在先導計劃下的角色。建造業議會總監——培訓及發展回應時表示，建造業議會將與承建商及分包商合作，在工地向半熟練技工提供在職培訓。建造業議會的角色屬行政性質，並會有助確保培訓綱要全面及學員在完成課程後具備其工種的多項技能。他補充，透過進行結構性的合作培訓，能在一至兩年內把半熟練技工培訓為熟練技工。若不進行結構性的培訓，半熟練技工須透過在建築工地工作以提升技能，方可成為熟練技工，此過程一般需時3至4年。建造業議會總監——培訓及發展進一步表示，建造業議會亦會向參與的僱主提供培訓資助，以資助與行政、學員生產力下降，以及物料、工具和設備損耗等相關的僱主培訓開支。另一方面，為了保障學員的生計，參與的僱主須向學員支付不少於最低的每月薪酬。

建造業對年輕人的吸引力

24. 陳偉業議員表示，建造業的新入行人士在培訓期內的薪酬相對較低。此外，建造業的工作性質及建築工地的工作環境並不吸引。他質疑，擬議的措施在吸引年輕一代投身建造業方面是否有效。他又表示，建造業工人的註冊制度複雜，要求工人須就個別工種及技能分開註冊。

25. 發展局常任秘書長(工務)解釋，參與的僱主須向學員支付不少於最低的每月薪酬(即學員接受第一年在職培訓時每月可賺取約15,000元至24,500元，而第二年則每月可賺取約16,500元至26,500元)。上述薪酬非常具競爭力。他補充，在《建造業工人註冊條例》(第583章)下，"專工專責"的規定是透過立法認可建造業工人的技術水平，從而有助建立他們的形象及提升其地位。

建造業的人力策劃

26. 陳婉嫻議員及胡志偉議員關注到，未來會有足夠的建造工程項目吸納新增的建造業工人。陳議員質疑，政府當局如何確保學員具備多種技能(包括語言及溝通技能)，並於完成在職培訓及／或技能提升課程後能覓得建造業的工作。胡議員提到，建造業議會作出的預測顯示，建造業於未來數年將欠缺約10 000至15 000名熟練技工。他質疑，上述估計是否可靠。他表示，曾有建造業界的人士認為，工務小組委員會／財務委員會在本立法會會期就基本工程項目通過／批准的撥款建議數目相對較少，會導致建造業工人失業或就業不足。

27. 發展局常任秘書長(工務)表示，建造業議會預測未來數年估計欠缺約10 000至15 000名熟練技工，當中已計及建造業的工作量和人手要求等因素，並同時涵蓋公私營建造項目。他認為，基本工程項目的數目及開支波動，只會對建造業的人手需求造成短期影響。

28. 胡志偉議員關注到建造業正面對人手老化的問題，並問及上述問題是否因為甚少新人(特別是年輕一代)投身建造業所致。發展局常任秘書長(工務)表示，於2014年，所有註冊建造業工人的平均年齡為47歲。主席詢問，鑒於進行建造工程需要體力勞動，工人的平均年齡為47歲是否可以接受。

29. 發展局常任秘書長(工務)表示，多項因素引致建造業出現人手老化的問題，包括本港的人口老化、出生率偏低，以及過往多年投身建造業的年輕人數目有限。為了吸引年輕一代投身建造業，政府當局與建造業議會合作加強推廣及宣傳工作，以期塑造建造業的正面形象。根據最近進行的形象追蹤調查，願意入行的年輕人比率已由8%上升至26%。此外，亦觀察到2014年新註冊建造業工人的平均年齡為38歲(所有註冊建造業工人的平均年齡則為47歲)。

30. 主席察悉，在未來數年估計會欠缺約10 000至15 000名熟練技工，而在先導計劃下的培訓名額則只有1 000個。他質疑，新措施能否確保在未來數年會有足夠的人手供應，為落實香港的建造項目提供支援。他又詢問，政府當局如何能確保學員在完成培訓課程後會留在建造業工作。他特別關注到，由於學員完成課程後將不會繼續獲提供政府資助，參與的承建商及分包商是否願意聘用這些學員。他要求政府當局提供資料，說明當局有否計劃提升建造業工人的專業技能和能力，以配合建造業的未來發展，例如因技術進步而更廣泛地使用預製組件。

31. 發展局常任秘書長(工務)答稱，建造工程承建商及分包商現正爭相聘用市場上的熟練技工，以應付人手需求。他認為，業界會吸納所有完成擬議培訓課程的熟練技工。他預期該1 000個培訓名額會在大約兩年內用盡。在適當的時候，政府當局及建造業議會將檢討先導計劃的成效，並會考慮從推行該計劃所得的實際經驗，研究未來的路向。政府當局會考慮提供培訓，以提升建造業工人的專業技能和能力，從而配合業界技術發展所產生的需要。

向財務委員會提交撥款建議

32. 主席總結此議項的討論時表示，事務委員會支持政府當局的建議，即徵求財務委員會批准開立一筆為數1億元的承擔額，以加強建造業議會在培訓熟練技工方面的工作。

(由於會議進度遠較預定的時間為快，而有關下一討論事項的公職人員尚未抵達，主席命令會議暫停20分鐘。)

(會議於下午4時05分恢復舉行。)

VI 促進公務員建屋合作社計劃下的樓宇重建

(立法會CB(1)860/14-15(06)——政府當局就促進公務員建屋合作社的重建提交的文件

立法會CB(1)860/14-15(07)——立法會秘書處就公務員建屋合作社計劃擬備的文件(最新背景資料簡介))

其他相關文件

(立法會CB(1)882/14-15(01)——達美建屋有限責任合作社於2015年5月21日提交的意見書

立法會CB(1)882/14-15(02)——GBHS龍翔苑居民於2015年5月22日就政府興建的房屋計劃提交的意見書)

33. 委員察悉關注團體提交的上述意見書。

34. 發展局局長重點提述政府當局就促進公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃下的樓宇重建進

行研究的背景及結果、政府當局就此事宜提出的初步建議方案，以及有關方案背後的主要考慮因素。

(會後補註：發展局局長發言稿已在會議上提交，其電子複本於2015年5月28日以電子郵件方式隨立法會CB(1)899/14-15(01)號文件送交委員。)

35. 發展局副秘書長(規劃及地政)2以電腦投影片向委員簡介有關政府當局提出的初步建議方案的詳情，當中包括：(a)由香港房屋協會(下稱"房協")推出一個先導計劃，以協助合作社樓宇重建(下稱"擬議先導計劃")；(b)請市區重建局(下稱"市建局")設立專項輪候安排，讓合作社單位業主向市建局提交"中介服務"先導計劃的申請；及(c)整合地政總署現行工序，以便評估有關重建合作社樓宇所涉及的土地補價。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本已於2015年5月27日以電子郵件方式隨立法會CB(1)897/14-15(01)號文件送交委員。)

根據擬議先導計劃要求100%的業主參與重建項目

36. 事務委員會察悉，根據擬議先導計劃，若要重建一個合作社地盤，其中一項要求是提出申請的合作社單位業主須在合理的時間內集齊相關合作社100%的業主參與。麥美娟議員認為，合作社將難以達到有關的門檻。她質疑，有多少合作社能取得100%的業主同意參與此項計劃。蔣麗芸議員、梁志祥議員、馮檢基議員、黃碧雲議員及陳婉嫻議員表達類似的關注。他們認為，希望出售其單位以根據此項計劃進行重建的合作社成員，將會難以達到擬議的參與門檻。只要有一個或以上的業主下落不明、無法聯絡或提出反對，有意參與的業主便不能進行重建。陳婉嫻議員促請政府當局化解擬議參與門檻所造成的僵局。

37. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生答稱，由於擬議先導計劃旨在回應部分

希望重建其樓宇的合作社單位業主的訴求，因此房協理應在相關合作社樓宇所有業主均擬進行重建的情況下，才着手重建有關樓宇。

38. 主席表示，根據現行安排，如受影響地段80%的業主已接納市建局提出的收購建議，市建局便可就收回土地以進行該局推展的重建項目尋求批准。根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)(下稱"該條例")提出強制售賣申請的門檻，是由多數份數擁有人取得相關地段80%或以上的不分割份數。他質疑，為何擬議先導計劃所採取的門檻高達100%。梁志祥議員及黃碧雲議員提出類似的質疑，並認為有關門檻如能降低(例如降至80%)，合作社單位業主會有較大機會進行重建。

39. 發展局副秘書長(規劃及地政)2表示，就根據擬議先導計劃提出的申請而言，如房協接受的申請沒有100%的業主參與(例如只有80%至90%的業主參與)，房協便可能須向土地審裁處申請強制售賣。根據該條例，土地審裁處在決定是否批出強制售賣令前，會基於相關地段上現有發展項目的齡期或其維修狀況，裁定是否有充分理據重新發展該地段。與其他殘舊及嚴重失修的樓宇比較，合作社樓宇的保養一般較為良好。因此，土地審裁處或許不會就這些樓宇批出強制售賣令。在以往11宗成功重建合作社樓宇的個案當中，有關的發展商取得100%的物業權益，顯示取得業主一致同意重建，並非前所未有。

40. 黃碧雲議員表示，與總數合共為238個的合作社比較，由私人發展商成功重建合作社樓宇的11宗個案只是一個小數目。她仍然認為，當局要求提出申請的合作社單位業主須集齊100%的業主參與，會對合作社樓宇重建構成障礙。主席及陳婉嫻議員認為，如合作社單位業主在達到擬議門檻方面有實際困難，政府當局及房協應採取靈活的方式處理有關個案。

41. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事回應時表示，房協會因應委員提出的意見，進一步研究

擬議先導計劃下的擬議門檻要求。他解釋，由於合作社樓宇的狀況相對良好，如房協接受沒有100%的業主參與的申請，最終便須承擔未能根據該條例獲土地審裁處批出強制售賣令的風險，又或須為取得餘下的物業權益而支付高昂許多的價格，以致有關項目可能無法推展或會招致嚴重的虧損。

42. 葉國謙議員認為，由於房協資源有限，或許不能向合作社單位業主提供足夠的誘因，以取得100%的業主參與重建合作社樓宇。他詢問，政府當局會否在政策上作出支援，協助房協克服在申請強制售賣令以重建合作社樓宇時可能會面對的困難。

43. 發展局副秘書長(規劃及地政)2答稱，居於合作社單位的現職公務員約有500人。他們繼續居住在相關合作社單位的權利，是他們有權享有的房屋福利。在合作社解散後，已取得其合作社單位法定所有權的現職公務員不再有權享有其他房屋福利。因此，除非一幢合作社樓宇的所有業主均同意出售其單位，否則強迫那些為現職公務員、但不願出售其單位的業主遷出及放棄其房屋福利，以滿足其他業主的願望，並非公平的做法。

44. 發展局局長補充，任何剔除土地審裁處根據第545章就現有發展項目的維修狀況作出考慮的建議，均會涉及對現行法例提出修訂。

"不虧蝕"的原則

45. 事務委員會察悉，根據擬議先導計劃，房協須為收購合作社單位提供資金，以及支付重建所涉及的土地補價。麥美娟議員關注到，由房協根據擬議"不虧蝕"的原則(即重建任何合作社項目的總收益，可涵蓋有關項目招致的所有發展及收購成本及開支)進行任何合作社重建項目是否可行。姚思榮議員表示，擬議"不虧蝕"的原則可能亦會限制房協根據擬議先導計劃可進行的重建項目數目。如當局只要求房協確保整項計劃不會出現財政虧損，而非要求房協確保每一重建項目均不會出現財政虧損，此項計劃在協助合作社樓宇重建方面的靈活性會更大。

46. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事答稱，房協是一個自負盈虧的機構，須承擔其項目的市場風險。由於在現階段仍未清楚有多少合作社會有興趣參與擬議先導計劃，房協不能知悉一些項目可否產生足夠的盈餘應付另一些項目造成的虧損。

47. 發展局局長表示，根據現行政策，如房協在某地盤興建資助出售單位，政府當局就相關重建項目的住宅部分向房協收取的土地補價會有50%的折扣。因此，當局預測，房協可在不會招致虧損的情況下重建某些合作社地盤作提供資助出售單位的用途。

48. 主席認為，如政府當局能就須繳付的土地補價提供較大的折扣(例如超過50%)，讓房協重建合作社地盤作提供資助出售單位的用途，更多合作社地盤可根據擬議先導計劃重新發展而不會招致虧損。

根據擬議先導計劃提出收購建議

49. 事務委員會察悉，根據擬議先導計劃，房協將須為參與計劃的合作社單位業主，向地政總署支付尚欠的土地補價，以撤銷其轉讓契的轉讓條款所訂限制，而房協亦須以市價向參與計劃的業主收購合作社單位。根據"不虧蝕"的原則，房協或會向合作社單位業主提出以略高於市價的收購價(例如高於市場交易價格約10%)收購他們的單位。接納房協收購建議的合作社單位業主，亦會獲准購買房協的"住宅發售計劃"第二市場單位。

50. 梁國雄議員質疑，上述安排會否令合作社單位業主得益。根據政府當局提供的資料，只有85個合作社地盤具重建的潛力，而在重建該等地盤後，單位數目的淨增長合共只有4 000多個，或平均每個地盤可多建50個單位。梁議員認為，政府當局應收購該85個合作社地盤，以及充分利用該等地盤適時提供資助出售單位，而不是推出擬議先導計劃。受當局收回有關地盤影響的合作社單位業主應獲准遷往資助住宅單位，例如香港房屋委員會(下稱"房委會")居者有其屋計劃(下稱"居屋")的單位，或遷回將會在該等地盤興建的資助出售單位。

51. 馮檢基議員問及在"住宅發售計劃"第二市場下出售的單位的市價，以及房協提出的收購價會否足以讓該等向房協出售其合作社單位的業主可在市區購買一個大小相若的單位。姚思榮議員及蔣麗芸議員認為，考慮到有關的收購建議欠缺吸引力，根據擬議先導計劃向合作社單位業主提供的誘因，可能不足以令他們主動提出重建的申請。

52. 發展局局長表示，擬議先導計劃並非旨在牟利。若以公帑資助合作社樓宇重建，會偏離既定的政策。房協既非一個牟利的機構，亦非接受政府直接資助的機構。邀請房協按擬議"不虧蝕"的原則推行先導計劃的建議，令政府無需動用公帑資助合作社樓宇重建。他告知委員，當局早年批地予合作社社員發展合作社樓宇時，當時的合作社社員只會支付獲批土地市價三分之一的款項。鑒於根據擬議先導計劃，房協將須支付合作社社員按其合作社單位的轉讓契尚欠政府的三分之二的土地補價，要求房協根據"不虧蝕"的原則向合作社單位業主提出一個讓他們可購買與合作社單位大小相若的"住宅發售計劃"第二市場單位的價格，並不實際可行。

53. 香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事表示，目前根據"住宅發售計劃"興建的資助出售單位約有10 360個。合作社單位業主如接納當局根據擬議先導計劃提出的收購建議，將獲准在第二市場購買一個"住宅發售計劃"的單位。他又告知委員，在過去6個月，在"住宅發售計劃"第二市場曾有9宗交易。

54. 姚思榮議員建議，除了准許參加擬議先導計劃的合作社單位業主在"住宅發售計劃"第二市場購買房協單位外，為了加強此項計劃的吸引力，政府當局應考慮向他們提供較多種類的房屋選擇，例如讓他們優先購買居屋單位，或向他們提供公共租住房屋(下稱"公屋")單位。胡志偉議員認為，"住宅發售計劃"第二市場並非一個活躍的市場。他表示，政府當局應考慮容許參加擬議先導計劃的合作社單位業主購買尚未支付土地補價的居屋單位。主席要求政府當局考慮委員的建議。

55. 發展局局長回應時表示，考慮到現時的居屋單位供應有限，而公屋輪候冊上的住戶數目亦甚多，要政府當局採納姚議員的建議，或許並不可行。發展局副秘書長(規劃及地政)2告知委員，資助出售單位(例如居屋單位)是珍貴的公共資源，當局須審慎分配有關的資源，以滿足低收入住戶的需要。為了盡量減低擬議先導計劃對合資格購買居屋單位的準置業者的影響，政府當局適宜容許參加該項計劃的合作社單位業主購買"住宅發售計劃"第二市場的房協單位，而非讓他們在購買其他資助出售單位方面享有優先權或優惠。

擴展擬議先導計劃以涵蓋該等提供資助出售單位的樓宇的重建

56. 胡志偉議員詢問，如情況許可，政府當局及房協會否考慮展開一項類似擬議先導計劃的計劃，以重建破舊及嚴重失修的居屋樓宇，例如在油塘的居屋。發展局副秘書長(規劃及地政)2回應時表示，擬議先導計劃會按試行的基礎推行。政府當局會先考慮業主對先導計劃的反應，然後才考慮應否制訂類似計劃，以協助其他資助房屋計劃的樓宇重建。

市區重建局重建合作社樓宇

57. 梁志祥議員認為，除了擬議先導計劃，政府當局應探討其他方案，以協助有興趣的發展商及其他非牟利機構(例如市建局)參與重建合作社地盤，讓合作社單位的業主有更多渠道重建其樓宇。

58. 麥美娟議員作出申報，表明她是市建局的非執行董事。她察悉，政府當局已建議設立專項輪候安排，讓合作社單位業主向市建局提交"中介服務"申請。她質疑，由於合作社單位業主在提出"中介服務"申請方面所面對的主要困難在於集齊物業業權作重建用途，有關建議如何能有助合作社樓宇重建。馮檢基議員認為，在消除因為私人發展商欠缺誘因而對重建合作社樓宇造成障礙方面，此項建議的作用不大。

59. 發展局副秘書長(規劃及地政)2回應時表示，市建局通常會優先就破舊及嚴重失修的樓宇提供"中介服務"。由於合作社樓宇的保養相對較為良好，故不會獲優先提供上述服務。然而，如市建局能就其"中介服務"設立專項輪候安排，讓合作社單位的業主提出申請，合作社樓宇可能會有較大機會進行重建。

60. 蔣麗芸議員認為，政府當局應邀請市建局推出一項計劃，以需求主導的方式重建合作社樓宇。根據有關計劃，市建局應按同區樓齡為7年的重置單位價值計算，向參與計劃的單位業主提供補償。

61. 發展局副秘書長(規劃及地政)2答稱，與市建局的"需求主導重建項目先導計劃"(下稱"需求主導計劃")不同，根據市建局的"中介服務"，該局無須為重建項目提供資金，但會協助相關的業主集齊業權及安排把其物業聯合出售予私人發展商，以進行重建。一如政府當局文件的第7段所述，市建局的宗旨是透過進行、鼓勵、推廣及促進市區更新，改善香港的住屋水平。若市建局優先重建合作社樓宇，令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受影響，有關的情況並不恰當。

62. 發展局局長表示，如有關申請符合所需的準則，合作社單位的業主可根據市建局的需求主導計劃就重建提出申請，而有關的申請或會獲市建局挑選。在以往推行的多輪需求主導計劃當中，市建局曾接獲合作社單位的業主所提出的申請，但市建局進行評估後沒有挑選有關的申請。

63. 主席要求當局澄清，如合作社單位業主的單位受到轉讓方面的限制，市建局會否考慮合作社單位業主就根據需求主導計劃提出的重建申請。發展局副秘書長(規劃及地政)2答稱，在市建局可着手重建所涉的地盤之前，有關的合作社須解散。

評估土地補價

64. 馮檢基議員表示，重建合作社樓宇的其中一項障礙是有興趣的發展商難以向地政總署取得資料，以了解他們重建時若充分發展有關地盤的潛力，當局會收取多少土地補價。馮議員詢問，當局的初步方案會否有助解決此問題。發展局局長回應時予以肯定的答覆。他告知委員，當局會要求地政總署整合現行工序，讓有意向合作社單位業主取得物業權益及重建有關合作社樓宇的發展商，在相關單位業主的授權下，向地政總署提出修訂地契申請，並同時確定須就有關業主尚欠政府的土地補價及修訂地契以重建有關地盤而須向政府支付的款項。

65. 蔣麗芸議員表示，有建議認為，合作社單位業主尚欠的土地補價應按當局向合作社批地時的土地價值加上所累算的利息計算。她問及政府當局對此項建議有何立場。地政總署助理署長(估價)答稱，根據現行做法，與出售房委會及房協提供的資助單位時，計算須向政府支付的土地補價款額的方法相似，地政總署會根據相關合作社樓宇當時的市值評估有關的土地補價。

66. 在下午5時29分，主席作出命令，延長會議15分鐘至下午5時45分，以容許委員有足夠的時間就此議項進行討論。

利用合作社地盤

67. 盧偉國議員表示支持政府當局制訂方案協助合作社地盤重建。他表示，合作社樓宇位處市區優越的位置，樓層亦不多，故具有龐大的重建潛力。由於合作社樓宇欠缺升降機等現代建築設施，合作社社員普遍希望遷出有關樓宇。為使房協能在合作社地盤提供更多資助出售單位，以及令擬議先導計劃在財政上更可行，政府當局應檢討該等地盤的發展參數，以及就盡用有關地盤滿足房屋需求採取開放的態度。

68. 發展局副秘書長(規劃及地政)2告知委員，部分合作社地盤有良好的重建潛力。合作社單位業

主可自行組織起來，根據擬議先導計劃就重建提出申請。

69. 馮檢基議員表示，現時大部分合作社地盤的發展密度偏低。政府當局應考慮收回有關地盤，並按較高密度進行重建，以建造更多資助出售單位，而非推行擬議先導計劃。他相信，重建可帶來可觀的收入，而當局可在日後的重建項目中，向擬遷回重建後樓宇的受影響合作社單位業主提供與合作社單位大小相若的重置單位。

70. 發展局局長答稱，根據實際經驗，只有在合作社地盤的重建比率為兩倍或以上的情況下，重建項目才可達致收支平衡，或甚至在若干情況下有所盈餘。鑒於市區住宅用地的最高地積比率上限約為7至8倍，透過重建合作社樓宇可獲得的額外樓面面積不會如想像般高。

71. 葉國謙議員認為，如合作社地盤的核准地積比率只是大約7或8倍，該等地盤的重建價值將會有限。房協根據擬議先導計劃可提出的收購價將不會高至令該等會出售其單位的合作社單位業主可購買大小相若的重置單位。他詢問，政府當局會否考慮放寬合作社地盤的重建地積比率。

72. 蔣麗芸議員認為，合作社樓宇並不設有升降機，迫使沒有能力上落樓梯的單位業主遷出其單位。儘管大部分合作社樓宇的位置優越，合作社單位業主不獲准出租其單位。由於他們沒有能力繳付尚欠政府的土地補價以消除轉讓限制，故亦不能出售其單位。他們的單位因而被丟空，造成合作社樓宇空置率高，但很多香港人又甚難覓得居所的情況。她認為，本港房屋土地短缺，為達到解決此問題的目標，政府當局制訂解決方法協助合作社單位業主重建其樓宇時，不應受限於現有政策。

73. 謝偉俊議員表示，據他了解，公眾關注到，如政府當局優先重建合作社樓宇，是否可能對其他單位業主不公平。合作社單位業主要求政府當局協助他們推行合作社樓宇重建計劃。在考慮他們的要求時，政府當局應顧及合作社社員擔任公務員時曾

對社會貢獻良多。當局制訂方案解決他們的問題時，應採取開放的態度。他促請政府當局盡早就有關的方案諮詢各持份者，以及探討有何方法優化該等方案。

74. 主席總結討論時要求政府當局考慮委員就當局的方案所提出的意見。發展局局長表示，政府當局會因應委員在會議上表達的意見，進一步研究有關方案。

聽取公眾就擬議先導計劃表達意見的特別會議

75. 馮檢基議員建議事務委員會舉行一次特別會議，就政府當局的方案聽取公眾的意見。黃碧雲議員支持馮議員提出的建議。主席表示，他會要求秘書作出所需的安排。

(會後補註：就政府當局的方案聽取公眾意見的特別會議編定於2015年7月16日舉行。秘書處已於2015年6月3日透過立法會CB(1)938/14-15號文件通知委員相關的安排。)

VII 其他事項

76. 議事完畢，會議於下午5時41分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年8月28日