

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1307/14-15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 特別會議紀要

日 期 : 2015年7月16日(星期四)  
時 間 : 上午9時30分  
地 點 : 立法會綜合大樓會議室1

出席委員 : 謝偉銓議員, BBS(主席)  
涂謹申議員  
陳鑑林議員, SBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
何秀蘭議員, JP  
陳健波議員, BBS, 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  
胡志偉議員, MH  
姚思榮議員, BBS  
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, BBS, JP  
葛珮帆議員, 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)  
劉慧卿議員, JP  
石禮謙議員, GBS, JP  
陳克勤議員, JP  
葉國謙議員, GBS, JP  
田北俊議員, GBS, JP  
陳恒鑽議員, JP  
張超雄議員  
盧偉國議員, SBS, MH, JP

**出席公職人員：議程第I項**

發展局副局長  
馬紹祥先生, 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  
住屋資助及宿舍編配主任  
楊素蓉女士

地政總署助理署長(估價)  
陳佩儀女士

地政總署  
署理高級產業測量師(估價)4  
陳樂健先生

香港房屋協會  
總經理(物業及發展)  
曾德明先生

應邀出席者 : 第一節

何國榮先生

獅子山學會  
營運總監  
白仲祺先生

香港測量師學會  
房屋政策小組主席  
陳昌傑測量師

啟業閣業主立案法團  
秘書  
李慧賢女士

莫嘉嫻女士

公務員建屋合作社重建權益關注組  
召集人  
黎定鏗先生

保安道眾業主立案法團及合作社聯盟  
代表  
房淑蓮女士

順寧道眾業主立案法團及合作社聯盟  
代表  
黃錦怡先生

大華建屋合作社  
代表  
顧白雪女士

秀明閣業主立案法團  
代表  
賴祖德先生

長沙灣安盧合作社  
代表  
何家偉先生

塘尾道185-191號業主立案法團  
主席  
王雅頤女士

翠華閣業主立案法團  
代表  
徐文耀先生

郭銳忠先生

樂園業主立案法團  
代表  
曾煜均先生

保安業主立案法團  
代表  
溫偉生先生

長沙灣安興業主立案法團  
代表  
高玉琴女士

順寧業主立案法團  
代表  
李鎮波先生

柏苑業主立案法團  
發言人  
劉德文先生

靠背壘道93-101號業主立案法團  
代表  
羅鏡全先生

昇平建屋合作社  
代表  
房畢偉先生

嘉麗樓業主立案法團  
代表  
譚旭雄先生

幸運樓業主立案法團  
代表  
黃超豪先生

姚婉蘭女士

沙宣道震旦業主立案法團  
代表  
張欽燦先生

楊艇強先生

忠信業主立案法團  
代表  
劉錦明先生

鴻運樓建屋合作社  
主席  
鄧禧熾先生

## 第二節

達利樓業主立案法團  
秘書  
馮秀嫻女士

Nairn Court業主立案法團  
代表  
姚寶樞先生

龍鳳台業主立案法團  
秘書  
黃森泉先生

信誠業主立案法團  
主席  
黃景祥先生

謝繼傑先生

雅苑業主立案法團  
秘書  
王啟賢先生

麗寧苑業主立案法團  
代表  
吳鳳霖女士

廣廈建屋合作社  
代表  
黎玉鉗小姐

李雪心女士

李元基先生

董樹成先生

梁疊圓女士

Mary GOH女士

余維儀女士

梁德宜女士

靠背壘道／美善同道40個業主立案法團及  
建屋合作社聯會  
代表  
劉錦輝先生

美麗苑第一期業主立案法團  
秘書  
翟偉清先生

欣欣建屋合作社  
司庫  
張義雄先生

超群建屋合作社有限公司  
理事長  
廖金成先生

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國先生

**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

                            議會秘書(1)2  
                            劉美琪女士

                            議會事務助理(1)2  
                            蕭靜娟女士

                            文書事務助理(1)2  
                            羅佳真小姐

---

經辦人／部門

**I 聽取各界就"促進公務員建屋合作社計劃下的樓宇重建"表達意見**

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

立法會 CB(1)860/14-15 —— 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)  
(07)號文件

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>不出席會議的團體／個別人士提交的意見書</b>     |  |
| (立法會 CB(1)882/14-15 —— (01)號文件 | 達美建屋有限責任合作社提交的意見書(只備中文本)               |
| 立法會 CB(1)882/14-15 —— (02)號文件  | GBHS 龍翔苑居民提交的意見書(只備英文本)                |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (08)號文件 | GBHS 龍翔苑居民提交的意見書(只備英文本)                |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (09)號文件 | GBHS 龍翔苑居民提交的意見書(只備中文本)                |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (10)號文件 | GBHS 龍翔苑居民提交的意見書(只備中文本)                |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (12)號文件 | 一名市民(麥小嫻女士)提交的意見書(只備中文本)               |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (13)號文件 | 兩名市民(馬基成先生及湯錦強先生)提交的意見書(只備中文本)         |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (14)號文件 | Y L LEUNG 女士及 T C CHAN 女士提交的意見書(只備中文本) |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (15)號文件 | 黎遠彪先生提交的意見書(只備中文本)                     |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (16)號文件 | 一名市民(陳立德先生)提交的意見書(只備中文本)               |

## 經辦人／部門

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (17)號文件 | 一個團體(禮苑<br>(亞皆老街)業主<br>立案法團)提交<br>的意見書(只備<br>中文本)   |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (18)號文件 | 一名市民(黃少<br>珍女士)提交的<br>意見書(只備中<br>文本)  |
| 立法會 CB(1)1081/14-15 —— (11)號文件 | 一名市民(李榮<br>光先生)提交的<br>意見書(只備中<br>文本)  |
| 立法會 CB(1)1105/14-15 —— (02)號文件 | Lung Cheung<br>Court<br>(Broadcast<br>Drive)<br>Incorporation<br>Owners<br>Association提交<br>的意見書(只備<br>英文本) |
| 立法會 CB(1)1105/14-15 —— (03)號文件 | CHUI<br>Kwong-sin醫生<br>提交的意見書<br>(只備英文本)  |
| 立法會 CB(1)1125/14-15 —— (01)號文件 | 東區區議員楊<br>位醒先生提交<br>的意見書)(只<br>備中文本))   |

委員察悉由不出席會議的有關團體／個別  
人士提交的上述意見書。

## **第一節**

### 團體代表／個別人士陳述意見

2. 應主席所請，合共28個團體代表／個別人士就促進根據公務員建屋合作社(下稱"合作社")計

劃興建的樓宇重建陳述意見。這些團體代表／個別人士的意見摘要載於**附錄**。

討論

3. 主席表示，謝偉俊議員已就此議程項目提出一項議案。他表示，該項議案會在第二節會議，於所有團體代表／個別人士陳述意見後處理。

根據公務員建屋合作社計劃興建的樓宇用地的發展潛力

4. 葉劉淑儀議員及梁國雄議員關注到根據合作社計劃興建的樓宇(下稱"合作社樓宇")用地的發展潛力。葉劉淑儀議員表示，在這些用地(下稱"合作社用地")當中，有部分用地(例如位於九龍塘的用地)因區內有樓宇高度限制，其重建潛力可能有限。梁議員認為，如重建將無助紓緩房屋短缺的情況，市民可能不會同意使用公共資源來促進合作社樓宇重建。他促請政府當局清楚說明，透過重建各合作社用地可就該等用地增加的地積比率。

政府當局就促進根據公務員建屋合作社計劃興建的樓宇重建提出的初步建議方案是否有效

5. 馮檢基議員表示，他曾在2015年5月26日的會議上表示，政府當局的文件(立法會CB(1)860/14-15(06)號文件)所列出的初步建議方案(下稱"初步建議方案")對消除有關重建合作社樓宇的障礙幫助不大。他認為，在制訂更有效的措施促進該等樓宇重建時，政府當局應參考在11宗成功重建合作社樓宇的個案中所採用的實施模式，並應邀請市區重建局(下稱"市建局")按其現行重建政策重建該等樓宇。為了鼓勵合作社社員參與其樓宇重建，擬提出的收購價應足以讓將會出售單位的合作社單位業主能購入面積相同的重置單位，而該單位業主應獲准購買尚未繳付土地補價的居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位。

6. 葉劉淑儀議員認為，鑑於物業價格高企，合作社單位業主須就撤銷轉讓限制繳付的土地補價款額可能相當龐大。她詢問，合作社社員會否願意出售其單位，以換取將於重建用地上興建的面積較小重置單位。

7. 事務委員會察悉，根據初步建議方案，香港房屋協會(下稱"房協")將推出一個先導計劃，協助合作社樓宇重建(下稱"擬議先導計劃")。在該計劃下的其中一項要求是，提出申請的合作社單位業主須於合理時間內齊集該合作社／樓宇的100%業主參與，才能重建合作社用地。蔣麗芸議員認為，合作社單位業主將難以達到這個門檻，政府當局應制訂更佳及更可行的方案。她表示，市建局應參與合作社樓宇重建，因為該局可接受沒有100%業主參與的重建申請。

8. 胡志偉議員表示，政府當局在1993年推出一項經修訂的安排，即《修訂官地租契辦法指引》。根據《修訂官地租契辦法指引》，合作社在得到75%的社員同意下，便可申請解散。他要求當局澄清，經修訂的安排是否現行的做法。他又詢問，市建局根據其政策可否參與合作社樓宇重建；若然可以，該局能否優先重建該等樓宇，然後才重建其他殘舊失修的樓宇。

9. 梁國雄議員及陳偉業議員表示，根據現行的政策及機制，政府當局會難以克服重建合作社樓宇的障礙。因此，政府當局應採取新的思維方式，以解決與重建該等樓宇有關的問題。陳議員認為，現時欠缺令私人發展商重建合作社樓宇的誘因，因為很少合作社用地有機會令重建項目收支平衡。他認為，合作社單位業主所面對的是民生問題，政府當局應制訂特別政策或措施，以解決有關問題，並就新建議進行諮詢。

10. 謝偉俊議員表示，合作社社員在任職公務員時，曾為社會作出莫大的貢獻。政府當局應回應他們就重建合作社樓宇提出的訴求，並作出特別的一次性安排，以適時解決重建的問題。

### 須繳付的土地補價

11. 葉劉淑儀議員及梁國雄議員認為，政府當局清楚說明須就撤銷合作社單位轉讓限制繳付的土地補價款額至關重要。葉劉淑儀議員表示，部分團體代表指稱，政府當局在1997年後曾更改評估土地補價的方法。她要求政府當局澄清有關指稱是否屬實。

12. 胡志偉議員及謝偉俊議員提到部分團體代表提出的意見，指合作社社員早年獲批土地興建合作社樓宇時，曾繳付相當於土地價值一半的款項作為土地補價，並質疑為何政府當局聲稱合作社社員曾繳付的款項只是土地價值的三分之一。

### 政府當局作出的回應

13. 由於時間所限，主席建議在第二節會議邀請政府當局就團體代表／個別人士及委員於會議席上表達的意見作出綜合回應。委員對有關建議並無異議。

## 第二節

### 團體代表／個別人士陳述意見

14. 應主席所請，合共20個團體代表／個別人士就此議程項目陳述意見。這些團體代表／個別人士的意見摘要載於附錄。

### 討論

[為了讓委員有充分時間進行討論及處理謝偉俊議員提出的議案，主席作出指示，以將會議延長至下午1時15分。]

## 根據公務員建屋合作社計劃興建的樓宇單位業主所面對的問題

15. 陳鑑林議員表示，他明白合作社單位業主關注其單位的狀況不斷惡化，以及他們就重建有關樓宇所提出的訴求。他詢問，為何團體代表不支持將由房協推行的擬議先導計劃，以及政府當局提出的建議(即由市建局設立專項輪候安排，讓合作社單位業主就市建局的中介服務提交申請)。梁國雄議員詢問，在合作社單位業主退休，不再擔任有關的公務員職位以後，他們是否擁有其單位的業權。他亦請就下列建議徵詢團體代表的意見：年長的合作社單位業主可就其單位向金融機構申請逆按揭，讓他們可取得款項應付財政需要。

16. 達利樓業主立案法團秘書馮秀嫻女士表示，由於合作社社員自行斥資興建合作社樓宇，他們理應擁有其單位的所有權。她表示，合作社社員／單位業主希望出售其單位，以換取將於合作社樓宇用地上興建並符合現代標準的樓宇內的相同面積重置單位，他們並非要求獲得現金補償。

17. 何秀蘭議員認為，關於應否及如何解決重建合作社樓宇的障礙，政府當局應考慮合作社社員須遵守若干限制，例如他們屆正常退休年齡前須一直任職公務員的工作，才能享有早年給予他們的土地補價優惠。與當局就資助公務員就私人居所繳付的租金所提供的房屋福利比較，合作社計劃作為一種公務員房屋福利，在某程度上紓緩了政府的財政負擔，因為用以興建合作社樓宇的土地是以某價格售予合作社社員。她回應一個團體代表在第一節會議表達的意見時表示，很多退休公務員每月只收取數千元退休金。

18. 蔣麗芸議員詢問，合作社社員是否不符合資格申請公共租住房屋或購買居屋單位。董樹成先生答稱，合作社社員並不符合有關資格。

19. 謝偉俊議員建議，作為一項臨時措施，在當局能制訂一個促進合作社樓宇重建的可行方案

前，政府當局應研究可否取消合作社單位業主不能租出其處所的限制。

20. 梁國雄議員表示，政府當局曾在以往的一次會議上表示，根據現行的政策，市建局會優先重建狀況欠佳及破舊失修的樓宇，而由於合作社樓宇的保養一般較為良好，因此其優先次序會較低。他請團體代表就此看法表達意見。達利樓業主立案法團秘書馮秀嫻女士表示，出席是次會議的合作社社員認為，重建合作社樓宇將有助釋放在已發展地區的珍貴土地資源，以興建房屋。

**政府當局就促進根據公務員建屋合作社計劃興建的樓宇重建所提出的初步建議方案的成效**

21. 謝偉俊議員表示，在會議席上，團體代表大多表示不支持初步建議方案。他提出的議案旨在促請政府當局制訂較初步建議方案更符合公義、更體恤受影響退休公務員及更切實可行的方案。他認為，政府當局應採取特別的一次性安排處理合作社社員面對的問題，不應受既定的政策所規限。

22. 何秀蘭議員表示，她贊成有關議案，並認為根據擬議先導計劃提出的收購價，將不足以讓該等會出售其單位予房協的合作社單位業主可購買一個重置單位。

23. 黃碧雲議員表示，團體代表曾表示初步建議方案不能消除有關重建合作社樓宇的障礙。她詢問，政府當局會否優化該等方案。發展局副局長答稱，政府當局會因應當局就初步建議方案接獲的公眾意見，與房協制訂更具體的方案，並會在適當時公布有關的詳情。

24. 黃碧雲議員詢問，政府當局會否就上述具體方案發出一份諮詢文件。該等方案又會否取代初步建議方案。她亦詢問，政府當局會否設立一個諮詢平台，與各持份者就重建合作社樓宇一直保持深入討論，以制訂更妥善的解決方案。何秀蘭議員認為，一

個諮詢平台會有助研訂一個可令合作社社員、政府當局及社會整體得益的解決方案。

25. 發展局副局長回應時表示，政府當局會根據初步建議方案制訂具體的方案，並會在適當時與事務委員會討論該等方案。政府當局歡迎公眾就如何推行初步建議方案表達意見。

### 須繳付的土地補價

26. 蔣麗芸議員詢問，政府當局早年是否向合作社免費批出合作社用地。合作社社員又是否自行斥資興建其樓宇。她又詢問，是否有任何由政府當局與合作社社員簽訂的合約有訂明，若要撤銷有關單位的轉讓限制，合作社社員須向政府繳付土地補價。

27. Nairn Court業主立案法團代表姚寶樞先生表示，他現時居住的合作社樓宇的建築費用是由合作社社員自行支付。他本身在1959年以大約56,000元購買該樓宇內的一個單位。董樹成先生提到，廣播道的龍翔苑及觀塘的康利苑是根據"政府為公務員興建樓宇計劃"而興建的樓宇。他表示，相關的合約文件並沒有包括任何訂明須繳付尚欠土地補價的條款／條件。

28. 何秀蘭議員及謝偉俊議員詢問，政府當局聲稱，合作社社員早年獲批土地興建合作社樓宇時所繳付的款項只是有關土地市價的三分之一，有關的法律依據為何。何議員表示，政府當局應提供相關的法律文件，以就有關的聲稱提供證明。她又詢問，就有關的土地補價而言，當局是否及為何按不同的條款／條件就不同的合作社樓宇批出土地。

29. 謝偉俊議員表示，須就撤消合作社單位的轉讓限制繳付土地補價的要求，可產生的作用是當局撤回已根據合作社計劃給予合作社社員的部分房屋福利，因此有違公義的原則。他表示，部分團體代表曾指稱，政府當局在1995年修訂相關《公務員事務規例》，以致須就撤消合作社單位轉讓限制繳付的土地

補價款額改變。他關注到，上述指稱是否屬實。若然屬實，有關的修訂是否符合公義及相關的法律原則。

### 政府當局作出的回應

30. 應主席所請，發展局副局長就團體代表及委員表達的意見作出下列綜合回應——

- (a) 政府當局理解團體代表關注其合作社樓宇破舊失修。發展局會繼續與房協、市建局及相關政府部門進行聯繫，以探討更多可盡量滿足合作社社員需要的方案。
- (b) 政府當局認為，考慮到有大約500多個現職公務員居於合作社單位，而繼續在相關合作社單位居住的權利，是他們有權享有的房屋福利，就擬議先導計劃而言，房協只應在所有單位業主均擬進行重建時，才着手重建相關的合作社樓宇。已取得合作社單位法定所有權的現職公務員，在相關的合作社解散後再不符合資格享有其他房屋福利。因此，除非合作社樓宇的所有單位業主均同意出售其單位，否則強迫不願意出售其單位的現職公務員業主遷出及放棄其房屋福利，以滿足其他業主的意願，此做法並不公平。
- (c) 政府當局會考慮部分團體代表所表達的下列關注：有意根據擬議先導計劃重建其樓宇的合作社單位業主或許不能齊集100%的業主參與，因為某些業主可能下落不明或無法聯絡。
- (d) 根據房協進行的評估，將會按擬議先導計劃提出的收購價，應足以令將會出售其單位予房協的合作社單位業主，可在房協的"住宅發售計劃第二市場"購買一個較小的重置單位。

- (e) 至於有建議認為，除了容許合作社單位業主參加擬議先導計劃，以購買"住宅發售計劃第二市場"的房協單位外，政府當局應向他們提供類別更廣泛的房屋選擇(例如讓他們優先購買香港房屋委員會"居屋第二市場"的單位)，政府當局認為，資助出售單位(例如居屋單位)是寶貴的公共資源，當局須審慎分配，以滿足低收入住戶的需要。"居屋第二市場計劃"旨在讓資助出售單位的業主可在無須繳付土地補價的情況下，將其單位售予符合綠表資格的住戶或"擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃"下的買家。該等準買家為公共租住房屋的租戶或中／低收入的住戶。如合作社單位業主出售其單位後獲准購買"居屋第二市場"的居屋單位，或許會對上述準買家不公平。
- (f) 作為初步建議方案的一部分，政府當局會邀請市建局就該局的中介服務，為合作社單位業主提出的申請設立專項輪候安排。合作社社員可考慮就上述服務提出申請。
- (g) 發展局會聯同相關部門及團體研究在會議上就初步建議方案提出的意見，並會在數個月內制訂更具體的方案。
- (h) 一如在政府當局文件第6段所述，就已解散但未就相關用地進行重建的合作社而言，可從具有重建潛力的合作社用地獲得的額外樓面面積只有約23萬多平方米。假定每個重建後單位的面積為50平方米，淨增長的單位只有大約4 000個，平均每幅用地約50多個單位。

- (i) 部分團體代表曾表示，當局任意把大坑道83至111號的4幢合作社樓宇所佔用的地段由"住宅(乙類)"改劃為"住宅(丙類)"，妨礙了該4幢合作社樓宇的重建工作。政府當局回應一名以往曾提出類似意見的物業業主時已對該名業主表示，如他認為有需要，可向城市規劃委員會提出申請，以修訂相關的分區計劃大綱圖。
- (j) 政府當局至今沒有改變有關評估合作社樓宇土地補價的原則和方法。政府當局在1997年之前及之後均採取相同的原則和方法。

31. 地政總署助理署長(估價)補充，以往就一幅土地訂定底價的做法是把有關價值訂為該幅土地市值的三分之二。因此，底價的一半是該土地三分之一的市值。合作社用地的相關契約條款清楚訂明，合作社社員須繳付有關用地市值的三分之二，以撤銷有關的轉讓限制。有關契約已列明就撤銷轉讓限制評估土地補價的機制，政府當局一直以來均依循有關的契約條款評估土地補價。至於重建合作社用地，如相關的發展商擬透過重建獲得的擬議建築樓面面積多於現行契約下准許的建築樓面面積，該發展商須繳付進一步的土地補價。她表示，政府土地契約屬市民大眾可在土地註冊處取得副本的文件。在處理合作社社員就撤銷轉讓限制提出的個別申請時，地政總署會繼續因應合作社社員有關評估合作社用地土地補價的疑問作出解釋。

32. 主席扼要重述，委員要求政府當局就下列事宜提供書面的資料及相關文件，以解釋 ——

- (a) 關於部分團體代表在會議上表示，合作社社員早年獲批土地興建合作社樓宇時，已繳付土地價值的一半作為土地補價；為何政府當局聲稱他們曾繳付的款項只是土地價值的三分之一；

- (b) 就有關的土地補價而言，當局是否按不同的條款／條件就不同的合作社樓宇／"政府為公務員興建樓宇計劃"下的樓宇批出土地；
- (c) 自批出土地以來，政府當局曾否更改有關出售合作社單位或重建合作社樓宇後須向政府支付的土地補價的評估原則／方法；若曾作出更改，有關的詳情為何；及
- (d) 有關的評估原則／方法是否與當局就所有合作社／"政府為公務員興建樓宇計劃"用地的土地補價進行評估的原則／方法相同；若否，原因為何。

(會後補註：政府當局的補充資料(立法會CB(1)1211/14-15(01)號文件)已在2015年8月27日送交委員。)

#### 謝偉俊議員提出的議案

33. 主席表示，謝偉俊議員已提出一項議案。該項議案已在會議上提交，議案的措辭如下：

本事務委員會促請政府，在通過本動議後6個月內，制訂及公布較2015年5月26日'重建公務員建屋合作社'更符合公義、更體恤受影響退休公務員及更切實可行的方案。

34. 主席表示，上述議案與現正討論的議程項目直接相關。他請委員考慮應否在會議上處理該項議案。委員同意處理該項議案。主席把議案付諸表決。有過半數出席會議的委員支持該項議案。主席宣布該項議案獲得通過。

(會後補註：政府當局就議案所作的回應於  
2015年9月15日隨立法會  
CB(1)1241/14-15(01)號文件發給委員。)

結語

35. 主席感謝個別人士／團體代表出席會議，就議項發表意見。他促請政府當局就促進合作社樓宇重建制訂日後的路向時，考慮委員及團體代表的意見。

**II 其他事項**

36. 議事完畢，會議於下午1時09分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2015年10月12日

## 發展事務委員會

在2015年7月16日(星期四)上午9時30分  
舉行的特別會議

聽取各界就"促進公務員建屋合作社計劃下  
的樓宇重建"表達意見的會議

團體代表／個別人士提出的意見及關注事項摘要

| 團體名稱／<br>個別人士的姓名 | 意見書／主要意見及關注事項  |
|------------------|--|
| <b>第一節</b>       |  |
| 1. 何國榮先生         | <ul style="list-style-type: none"> <li>立法會 CB(1)1081/14-15(01)號文件(只備中文本)</li> </ul>  |
| 2. 獅子山學會         | <ul style="list-style-type: none"> <li>就重建根據公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃興建的樓宇提供土地補價優惠並不合理，因為合作社早年獲政府當局以優惠的土地補價批出土地興建合作社樓宇。</li> <li>政府當局應優先協助住在板間房的居民，而不是協助每月收取數以萬計退休金的退休公務員。</li> </ul>  |
| 3. 香港測量師學會       | <ul style="list-style-type: none"> <li>立法會 CB(1)1081/14-15(02)號文件(只備英文本)</li> </ul>  |
| 4. 啟業閣業主立案法團     | <ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應澄清地政總署是根據"現有用途價值"還是"重建價值"，評估須就撤銷合作社單位的轉讓限制繳付的土地補價。</li> <li>當局可考慮就須繳付的土地補價向合作社單位業主提供折扣。向在職公務員及購入二手單位的單位業主提供折扣的款額可以不同。</li> <li>在發展事務委員會2015年5月26日的會議上，政府當局曾向委員述明香港房屋協會(下稱"房協")為促進合作社樓宇重建而將推出的擬議先導計劃(下稱"擬議先導計劃")下的要求。有關的要求為不能接受。</li> </ul> |

|     | 團體名稱／<br>個別人士的姓名         | 意見書／主要意見及關注事項  |
|-----|--------------------------|--|
| 5.  | 莫嘉嫻女士                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 合作社社員難以達到在擬議先導計劃下須就重建項目齊集100%業主參與的要求。政府當局應降低擬議的門檻。</li> <li>● 以九龍城為例，政府當局應計劃把重建範圍擴大，藉此便可一次過重建合作社樓宇及附近破舊失修的樓宇。</li> </ul>  |
| 6.  | 公務員建屋合作社<br>重建權益關注組      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立法會CB(1)1081/14-15(03)號文件(只備中文本)</li> </ul>   |
| 7.  | 保安道眾業主立案<br>法團及合作社聯<br>盟 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 在發展事務委員會2015年5月26日的會議上，政府當局就重建合作社計劃下的樓宇提出的初步建議方案(下稱"初步建議方案")為不能接受。</li> <li>● 重建合作社樓宇會增加房屋土地供應。</li> <li>● 事務委員會應在會議上通過一項議案，促請政府當局在6個月內制訂另一個能回應持份者訴求的合作社樓宇重建方案。</li> </ul>      |
| 8.  | 順寧道眾業主立案<br>法團及合作社聯<br>盟 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 即使合作社單位業主在重建合作社樓宇時須繳付土地補價，有關的款額亦應合理。</li> <li>● 政府當局應與合作社單位業主保持溝通，以制訂可促進合作社樓宇重建的解決方案。</li> </ul>  |
| 9.  | 大華建屋合作社                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 事務委員會應在會議上通過一項議案，促請政府當局在6個月內制訂另一個能回應持份者訴求的合作社樓宇重建方案。</li> <li>● 政府當局應重新採用在11個重建合作社樓宇的成功個案中評估須繳付土地補價的機制。</li> <li>● 市區重建局(下稱"市建局")應負責重建合作社樓宇。</li> </ul> |
| 10. | 秀明閣業主立案法<br>團            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 即使合作社單位業主在重建合作社樓宇時須繳付土地補價，有關的款額亦應合理。</li> <li>● 鑑於11個重建合作社樓宇的成功個案只佔本港所有合作社樓宇的5%，而自1997年起已沒有此類成功個案，政府當局應說明當局有否改</li> </ul>   |

|     | 團體名稱／<br>個別人士的姓名        | 意見書／主要意見及關注事項   |
|-----|-------------------------|---|
|     |                         | <p>變有關評估合作社樓宇重建時須向政府繳付土地補價的原則／方法；如有改變，詳情為何及有關改變對社會有何影響。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》應予修訂，以清楚訂明該條例適用於單位仍受轉讓限制所限的合作社樓宇。</li> </ul>   |
| 11. | 長沙灣安廬合作社                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立法會CB(1)1123/14-15(01)號文件(只備中文本)</li> </ul>  |
| 12. | 塘尾道 185-191 號<br>業主立案法團 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 政府當局聲稱合作社社員尚欠政府三分之二的土地補價，有關的法律依據成疑。</li> <li>● 合作社單位業主須向政府當局進一步繳付土地補價，以就重建其樓宇修訂土地契約，此要求並不公平，亦為不能接受。</li> <li>● 政府當局在沒有充分理據的情況下，不應單方面修改合作社用地的地積比率限制。</li> </ul> |
| 13. | 翠華閣業主立案法團               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立法會CB(1)1123/14-15(02)號文件</li> </ul>   |
| 14. | 郭銳忠先生                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 破舊失修的合作社樓宇存在石屎剝落的問題。這些樓宇一般未能符合消防安全規定。此外，維修及保養工程並不能消除這些樓宇的結構性危險。</li> <li>● 合作社樓宇並不設有升降機，因此對現已無法上落樓梯的年老住客帶來出入方面的問題。</li> </ul>  |
| 15. | 樂園業主立案法團                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立法會CB(1)1081/14-15(04)號文件(只備中文本)</li> </ul>  |
| 16. | 保安業主立案法團                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 出售合作社單位時須向政府當局繳付的土地補價非常高昂，並不合理。</li> <li>● 政府當局應制訂可行的解決方案，以加快重建合作社樓宇。</li> </ul>   |
| 17. | 長沙灣安興業主立案法團             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 政府當局聲稱，合作社社員早年獲批土地時曾繳付的土地補價是土地價值的三分之一，而非</li> </ul>  |

|     | 團體名稱／<br>個別人士的姓名  | 意見書／主要意見及關注事項  |
|-----|-------------------|--|
|     |                   | <p>一半，當局應提供證據支持此項聲稱。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》應予修訂，以清楚訂明該條例適用於單位仍受轉讓限制所限的合作社樓宇。</li> <li>● 土地審裁處應獲授權命令代表少數合作社單位業主的受託人向地政總署申請撤銷轉讓限制，並繳付所需的土地補價。</li> <li>● 在政府當局把有關發展房屋土地的撥款建議提交財務委員會(下稱"財委會")審批時，財委會委員應修訂有關建議，以要求政府當局一併重建合作社樓宇。</li> </ul> |
| 18. | 順寧業主立案法團          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 合作社單位業主就重建其樓宇修訂土地契約時須向政府當局進一步繳付土地補價，此要求並不公平，亦為不能接受。政府當局應解釋有關要求的理據。</li> <li>● 政府當局應制訂解決方案，以促進合作社樓宇重建，特別是樓齡達50年或以上的樓宇，並作出安排在同區安置受影響的合作社住客。</li> </ul>  |
| 19. | 柏苑業主立案法團          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立法會 CB(1)1105/14-15(01)號文件(只備中文本)</li> </ul>  |
| 20. | 靠背壘道93-101號業主立案法團 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 政府當局應消除因要求合作社單位業主繳付土地補價而對重建合作社樓宇造成的障礙。</li> <li>● 政府當局應重新採用在11個重建合作社樓宇的成功個案中評估須繳付土地補價的機制。</li> </ul>  |
| 21. | 昇平建屋合作社           | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 在擬議先導計劃下提出的收購價可能不足以讓將會出售其單位予房協的業主在同區購買面積和狀況相若的單位。</li> </ul>  |
| 22. | 嘉麗樓業主立案法團         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 政府當局聲稱合作社社員早年獲批土地時曾繳付的土地補價是土地價值的三分之一，而非一半，當局應提供證據支持此項聲稱。</li> <li>● 豁免就重建合作社樓宇繳付土地補價不會導致違反"防止雙重房屋福利"的規則，因為早年</li> </ul>   |

|     | 團體名稱／<br>個別人士的姓名 | 意見書／主要意見及關注事項  |
|-----|------------------|--|
|     |                  | 給予合作社社員的土地補價優惠是他們任職公務員時獲提供的僱員福利。   |
| 23. | 幸運樓業主立案法團        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 政府當局聲稱合作社社員早年獲批土地時曾繳付的土地補價是土地價值的三分之一，而非一半，當局應提供證據支持此項聲稱。</li> <li>● 政府當局應重新採用在11個重建合作社樓宇的成功個案中評估須繳付土地補價的機制。</li> <li>● 政府當局應重新發展合作社用地，不但在有關用地上提供資助單位，亦提供商業發展項目，以創造更多就業機會及刺激經濟。</li> </ul> |
| 24. | 姚婉蘭女士            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 合作社樓宇的狀況欠佳對住客構成安全威脅。樓宇保養費用對合作社單位業主來說是財政負擔。</li> <li>● 地產發展商無意收購位於垃圾收集站、公廁或濕貨市場旁邊的合作社樓宇。</li> <li>● 事務委員會應在會議上通過一項議案，促請政府當局在6個月內制訂另一個能回應持份者訴求的合作社樓宇重建方案。</li> </ul>                        |
| 25. | 沙宣道震旦業主立案法團      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鑑於所有合作社用地的土地價值高昂，政府當局應收購及重建有關用地。政府當局應就收購合作社單位提出合理及對單位業主具吸引力的價格，而計算有關價格時，應將相關物業的應課差餉租值乘以一個由政府當局建議並獲合作社單位業主同意的固定倍數。</li> </ul>  |
| 26. | 楊艇強先生            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 事務委員會應在會議上通過一項議案，促請政府當局在6個月內制訂另一個能回應持份者訴求的合作社樓宇重建方案。</li> </ul>   |
| 27. | 忠信業主立案法團         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 政府當局聲稱合作社社員早年獲批土地時曾繳付的土地補價是土地價值的三分之一，而非一半，當局應提供證據支持此項聲稱。</li> </ul>   |

|            | 團體名稱／<br>個別人士的姓名  | 意見書／主要意見及關注事項   |
|------------|-------------------|---|
|            |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事務委員會應在會議上通過一項議案，促請政府當局在6個月內制訂另一個能回應持份者訴求的合作社樓宇重建方案。</li> </ul>  |
| 28.        | 鴻運樓建屋合作社          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 欠缺令私人發展商重建合作社樓宇的誘因，是因為難以確保單位業主同意重建，而重建時須向政府繳付的土地補價又日益高昂。</li> <li>● 即使合作社單位業主在重建合作社樓宇時須繳付土地補價，有關的款額亦應合理。</li> <li>● 在擬議先導計劃下提出的收購價，可能不足以讓將會出售其單位予房協的合作社單位業主在同區購買面積和狀況相若的單位。</li> </ul> |
| <b>第二節</b> |                   |   |
| 29.        | 達利樓業主立案法團         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 豁免就重建合作社樓宇繳付土地補價不會導致違反"防止雙重房屋福利"的規則，因為早年給予合作社社員的土地補價優惠是他們任職公務員時獲提供的僱員福利。</li> <li>● 事務委員會應在會議上通過一項議案，促請政府當局在6個月內制訂另一個能回應持份者訴求的合作社樓宇重建方案。</li> </ul>            |
| 30.        | Nairn Court業主立案法團 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 豁免就重建合作社樓宇繳付土地補價不會導致違反"防止雙重房屋福利"的規則，因為早年給予合作社社員的土地補價優惠是他們任職公務員時獲提供的僱員福利。</li> <li>● 在政府當局把有關發展房屋土地的撥款建議提交財委會審批時，財委會委員應修訂有關建議，以要求政府當局應一併重建合作社樓宇。</li> </ul>                             |
| 31.        | 龍鳳台業主立案法團         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 當局任意把位於大坑道83至111號的4幢合作社樓宇所佔用的地段由"住宅(乙類)"改劃為"住宅(丙類)"，已妨礙該4幢樓宇的重建工作。</li> <li>● 政府當局就支持有關該改劃土地用途所提供的解釋不能接受。</li> </ul>   |

|     | 團體名稱／<br>個別人士的姓名 | 意見書／主要意見及關注事項  |
|-----|------------------|--|
| 32. | 信誠業主立案法團         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 豁免就重建合作社樓宇繳付土地補價不會導致違反"防止雙重房屋福利"的規則，因為早年給予合作社社員的土地補價優惠是他們任職公務員時獲提供的僱員福利。</li> <li>● 政府當局聲稱合作社社員尚欠政府三分之二的土地補價，有關的法律依據成疑。</li> <li>● 合作社社員難以達到在擬議先導計劃下須就重建項目齊集100%業主參與的要求。</li> </ul> |
| 33. | 謝繼傑先生            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 在有關分區計劃大綱圖，當局任意把位於大坑道83至111號的4幢合作社樓宇現時所佔用的地段納入為宏豐台範圍的一部分。然而，該4幢合作社樓宇在2001年第47號憲報公告並非被納入為宏豐台範圍的一部分。政府當局須澄清，是分區計劃大綱圖還是憲報公告正確。</li> </ul>  |
| 34. | 雅苑業主立案法團         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 對於市民查詢，為何位於大坑道83至111號的4幢合作社樓宇現時所佔用的地段在有關分區計劃大綱圖被納入為宏豐台範圍的一部分，但在2001年第47號憲報公告卻並非被納入為宏豐台範圍的一部分，政府當局所作的相關回覆沒有法律依據。</li> <li>● 政府當局應清楚說明該4幢合作社樓宇所佔用的地段是否已被納入為宏豐台範圍的一部分。</li> </ul>      |
| 35. | 麗寧苑業主立案法團        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 位於大坑道83至111號的4幢合作社樓宇不應被納入宏豐台的範圍。</li> <li>● 過去14年一直有針對該4幢合作社樓宇所佔用的地段由"住宅(乙類)"改劃為"住宅(丙類)"作出的投訴，而政府當局對有關投訴所作的回應未能令人滿意。</li> </ul>   |
| 36. | 廣廈建屋合作社          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 政府當局應作出特別的一次性安排，以促進合作社樓宇重建，亦應重建九龍城的合作社用地，因為該等用地具有龐大的重建潛力。</li> <li>● 政府當局應清楚說明在出售合作社單位時須向政府繳付土地補價的計算方法。</li> </ul>  |

|     | 團體名稱／<br>個別人士的姓名 | 意見書／主要意見及關注事項   |
|-----|------------------|---|
| 37. | 李雪心女士            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 合作社社員難以達到在擬議先導計劃下須就有關重建項目齊集100%業主參與的要求。</li> <li>● 只有數幅合作社用地能符合政府當局建議的最低用地面積要求，即不得少於1萬平方呎。</li> <li>● 政府當局應與市建局合作制訂解決方案，以促進合作社樓宇重建，藉此釋放這些樓宇所佔用土地的發展潛力。</li> </ul>                  |
| 38. | 李元基先生            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 合作社社員花了畢生的努力才取得其合作社單位的"永久居住權"，即他們須遵守很多限制，例如屆正常退休年齡前須一直任職公務員的工作。</li> <li>● 鑑於合作社單位業主不獲准租出其單位，而當中亦有很多業主無法上落合作社樓宇的樓梯，他們便把單位空置，因而造成了合作社樓宇空置率甚高的情況。</li> </ul> |
| 39. | 董樹成先生            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● "政府為公務員興建樓宇計劃"的相關人事通告並無包括有關撤銷轉讓限制須繳付土地補價的要求。</li> <li>● 在合作社計劃及"政府為公務員興建樓宇計劃"下，須就撤銷轉讓限制繳付土地補價的評估原則／方法不應相同。</li> </ul>  |
| 40. | 梁疊圓女士            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 豁免就重建合作社樓宇繳付土地補價不會導致違反"防止雙重房屋福利"的規則，因為早年給予合作社社員的土地補價優惠是他們任職公務員時獲提供的僱員福利。</li> <li>● 為免令單位業主不願進行樓宇保養工程，政府當局應檢討只重建破舊失修樓宇的有關政策。</li> </ul>                    |
| 41. | Mary GOH女士       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 她所居住的合作社樓宇狀況不斷惡化。保養樓宇的費用對她來說是財政負擔。</li> <li>● 政府當局應消除因要求合作社單位業主繳付土地補價而對重建合作社樓宇造成的障礙。</li> </ul>  |

|     | 團體名稱／<br>個別人士的姓名           | 意見書／主要意見及關注事項   |
|-----|----------------------------|---|
| 42. | 余維儀女士                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 政府當局應消除因要求合作社單位業主繳付土地補價而對重建合作社樓宇造成的障礙。</li> <li>● 政府當局應重建合作社樓宇，以增加市區的房屋土地供應。與政府當局在新界東北進行的發展項目比較，重建這些樓宇的爭議性較小。</li> </ul> |
| 43. | 梁德宜女士                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 傳媒過去兩年就合作社樓宇重建問題所作出的報道顯示，社會各界均支持有關的重建。</li> </ul>  |
| 44. | 靠背壘道／美善同道40個業主立案法團及建屋合作社聯會 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初步建議方案為不能接受。</li> <li>● 重建合作社樓宇得到社會的廣泛支持。</li> <li>● 政府當局應制訂解決方案，以促進合作社樓宇重建，並作出安排在同區安置受影響的合作社住客。</li> </ul>                                      |
| 45. | 美麗苑第一期業主立案法團               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立法會CB(1)1081/14-15(05)號文件(只備中文本)</li> </ul>  |
| 46. | 欣欣建屋合作社                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鑑於出售合作社單位時須向政府當局繳付的土地補價高昂，加上現時物業價格高企，向將會出售單位的合作社單位業主提出的價格並不足以支付購入重置單位所需的費用。</li> <li>● 政府當局應成立一個委員會，以制訂一個方案，以全面的方式促進合作社樓宇重建。</li> </ul>          |
| 47. | 超群建屋合作社有限公司                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立法會CB(1)1081/14-15(06)號文件(只備中文本)</li> </ul>  |
| 48. | 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立法會CB(1)1081/14-15(07)號文件(只備中文本)</li> </ul>  |

立法會秘書處  
議會事務部1  
2015年10月12日