

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)860/14-15(07)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2015年5月26日舉行的會議

關於公務員建屋合作社計劃的 最新背景資料簡介

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，並綜述議員自2012-2013年度立法會會期以來，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")。有關土地及樓宇的業權由根據《合作社條例》(第33章)成立並經合作社註冊官註冊的相關合作社持有。

3. 本港至今已有合共238個合作社成立，承擔合作社樓宇的管理及維修等責任。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。根據政府當局在2013年1月所提供的資料，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¹。

¹ 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重建合作社樓宇的口頭質詢所作的答覆

重建合作社樓宇的需要

4. 發展事務委員會(下稱"事務委員會")曾在2013年5月及7月的會議上討論有關重建合作社樓宇的事宜。事務委員會部分委員指出，大部分合作社樓宇缺乏升降機等現代樓宇設施，因而令行動不便的年長佔用人出入困難。由於這些樓宇的狀況和環境轉差，很多佔用人會歡迎該等樓宇進行重建。

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，合作社社員有權使用有關單位，但並不擁有有關單位的業權。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》²。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。

6. 據政府當局所述，截至2015年1月31日，在238個合作社當中，184個已經解散，54個尚未解散。³部分議員認為，有意出售單位的合作社社員難以徵得75%的社員同意解散合作社。關於當局能否放寬有關門檻的問題，政府當局表示，75%的門檻是《合作社條例》下的規定，不單適用於公務員建屋合作社，亦適用於根據該條例註冊的其他合作社。政府當局在修改有關規定前，必須進行廣泛諮詢，以確保有關修改獲得會受影響的人士廣泛支持。

(<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0123-translate-c.pdf>，第3509至3517頁)

² 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。

³ 政府當局就議員在2015年3月18日立法會會議上提出有關重建合作社樓宇的書面質詢所作的答覆

(<http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/counmtg/hansard/cm20150318-translate-c.pdf>，第5176至5178頁)

撤銷出售個別單位的限制

7. 已解散的前合作社社員在取得其單位的業權後，有關單位會以法定押記形式，按揭給財政司司長法團，單位的業權契據會由政府保管，並受到轉讓限制。如要撤銷轉讓限制，前合作社社員可向地政總署申請。在繳付土地補價後，政府會批准撤銷該等單位的轉讓限制，把單位的業權契據交還業主，讓他們可自由轉售其單位。

8. 在2013年7月15日的會議上，事務委員會就有關重建合作社樓宇的事宜聽取公眾意見。多名出席會議的合作社社員關注到，他們無法在重建前負擔須繳付的土地補價，以撤銷其分契所訂的轉讓限制。他們強調，他們並非旨在透過重建合作社樓宇致富，但由於隨着時間過去，其合作社單位的狀況不斷轉差，他們只希望覓得合宜的居所。雖然部分合作社社員認為，市區重建局應推出一個專為合作社而設的重建計劃，為合作社的佔用人提供出路，但部分社員希望政府當局可提供優惠或豁免他們支付所須繳付的土地補價，以加快重建合作社樓宇，藉此更善用土地資源。

9. 政府當局表示，對於豁免已解散的前合作社社員支付土地補價的建議，公眾的意見分歧，因為此做法等於以公帑向他們作出補貼。由於部分已解散的合作社已就轄下的樓宇支付十足土地補價，以撤銷轉讓限制⁴，因此擬就現行機制作出的任何變動均須經過審慎討論。關於政府當局會否讓已解散的前合作社社員先重建樓宇，其後才繳付所需補價的問題，政府當局回應時表示，由於合作社用地的契約條件中並無有關延遲繳付補價的條款，因此有關建議引致技術和政策上的問題，須於政府當局內部小心研究。

⁴ 根據政府當局就議員在2015年3月18日立法會會議上提出有關重建合作社樓宇的書面質詢所作的答覆，截至2015年1月為止，在184個已解散的合作社中，有13個已向地政總署繳付十足土地補價，而171個合作社則尚未就其轄下的樓宇繳付十足土地補價，當中包括50個完全沒有繳付土地補價及121個已就部分單位繳付土地補價的合作社。

(<http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/counmtg/hansard/cm20150318-translate-c.pdf>，第5176至5178頁)

協助重建合作社樓宇的政策檢討

10. 事務委員會委員普遍認為，鑒於社會上的需要和訴求不斷改變，政府當局應在重建合作社樓宇方面採取新的思維方式。政府當局推出的解決方案須對合作社社員和市民公平。他們認為，政府當局應讓合作社參與制訂一個各方均可接受的解決方案，並制訂促進合作社樓宇重建的政策。事務委員會在2013年7月15日的會議上通過一項議案，促請政府當局立即展開重建合作社樓宇的計劃，以增加市區土地供應，並於半年內提交雙方均可接受的可行方案。

11. 在2015年3月18日的立法會會議上，梁美芬議員曾問及政府當局就合作社樓宇的未來路向制訂實質建議方面的工作進度。政府當局回應時解釋，由於重建合作社樓宇的事宜較預期複雜，並可能涉及公帑補貼的問題，發展局正與有關政策局、部門及機構探討有關事宜，以期採取公平公正的方式協助合作社樓宇業主覓得重建的機會。

最新發展

12. 政府當局將於2015年5月26日舉行的會議上，向事務委員會匯報當局就有關促進合作社樓宇重建進行研究的結果。

相關文件

13. 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
2015年5月18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 —— 關於重建公務員建屋合作社興建的樓宇的口頭質詢(第4號)(第3509至3517頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0123-translate-c.pdf
2013年1月23日	立法會會議	議事錄 —— 關於公務員建屋合作社興建的樓宇的書面質詢(第16號)(第3602至3611頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0123-translate-c.pdf
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) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/devcb1-849-1-c.pdf
2013年5月28日	發展事務委員會	會議紀要(立法會CB(1)56/13-14號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130528.pdf
2013年7月15日	發展事務委員會	會議紀要(立法會CB(1)282/13-14號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130715.pdf 政府當局就2013年7月15日會議上通過的議案所作的書面回應(立法會CB(1)1721/12-13(01)號文件)

日期	會議／事件	參考資料
		http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0715cb1-1721-1-c.pdf
2015年3月18日	立法會會議	議事錄 —— 關於重建公務員建屋合作社樓宇的書面質詢(第10號)(第5176至5178頁) http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/counmtg/hansard/cm20150318-translate-c.pdf