

# 重建公務員建屋合作社

## 初步建議

## 重建公務員建屋合作社初步建議

- 香港房屋協會「重建公務員樓宇先導計劃」
- 市區重建局「促進者」計劃
- 地政總署作出行政安排以方便補價申請



## 香港房屋協會「重建公務員樓宇先導計劃」1

- 房協以「不虧蝕」原則試行計劃  
(不虧蝕是指房協在考慮重建計劃時的預計收益最少能支付所有發展及收購成本及開支)
- 地盤重建作「資助出售房屋」
- 計劃以「需求主導」形式進行
  - 100%業主參與
- 房協訂立準則，包括
  - 地盤面積不少於 1 400平方米
  - 地段適合重建作「資助出售房屋」

## 香港房屋協會「重建公務員樓宇先導計劃」2

### 房協收購建議

- 房協向政府繳付業主尚欠的2/3土地補價，以撤銷地契內的轉讓限制
- 房協向業主以高於市價10%左右收購其單位
- 容許業主購買房協的「住宅發售計劃」第二市場單位



## 香港房屋協會「重建公務員樓宇先導計劃」3

### 收購建議例子

- 假設有關業主單位在市場上未補回2/3地價的市價為 X萬元 (市價是樓宇現狀的市值，以同區相約合作社單位的成交價為指標)
- 假設有關業主單位在市場上已補回2/3地價的市價為 A萬元
- 假設有關單位的應繳付2/3土地補價以撤銷轉讓限制為 Y萬元
- 一般而言，A 應與X+Y的總值相近
- 房協提出的收購價如下
$$X\text{萬元} + 10\% (\text{樓宇現狀的市值} + 10\%) = \underline{Z}\text{萬元}$$
- 房協代業主繳付Y萬元以償還尚欠土地補價以撤銷轉讓限制
- 業主可得 (i) Z萬元，而非A萬元或A+10%  
(ii) 不須再向政府繳付2/3尚欠土地補價(即Y萬元)  
(iii) 可購買房協的「住宅發售計劃」第二市場單位

## 市區重建局「促進者計劃」

- 市建局為公務員合作社樓宇業主設立專項輪候安排
- 其他安排均按「促進者」服務現時的安排
  - 在齊集持有50%或以上業權份數業主同意下，向市建局申請「促進者」服務
  - 市建局作為「促進者」協助業主齊集80%或以上業權，作聯合出售



## 地政總署作出方便補價的行政安排 1

- 發展商評估合作社樓宇重建方案，須考慮一般所涉的兩個層次的土地補價，包括-
  - 為業主向政府補回為撤銷單位轉讓限制的尚欠的2/3地價
  - 修訂地契條款以用盡地段最高發展參數所須補價
- 上述兩個層次土地補價大多並非在同一時間進行
- 因此，在評估重建方案時，發展商未必能全面掌握兩個層次土地補價所涉金額，難以就項目作出準確的預算，有礙合作社評估重建方案是否可以接受

## 地政總署作出方便補價的行政安排 2

- 為方便補價，地政總署將整合現行工序如下
  - 在合作社樓宇業主的授權下，發展商向地政總署提出修訂地契申請
  - 發展商可同時確定合作社樓宇業主尚欠政府的2/3土地補價金額及修訂地契條款以用盡地段的最高發展參數所須補價的金額，方便他們評估有關重建方案，向合作社提交比較確實的建議



謝 謝