

發展事務委員會會議
(2015年5月26日)
第六項議程：
促進公務員建屋合作社計劃下的樓宇重建

發展局局長發言要點

- 主席、各位委員，今天我聯同發展局、公務員事務局和地政總署的同事，以及香港房屋協會(房協)總裁兼執行總幹事黃傑龍先生，向委員會匯報政府就有關促進公務員建屋合作社(合作社)樓宇重建的研究結果和建議。
- 委員會在2013年7月15日通過一項有關重建公務員建屋合作社的議案，促請政府就展開重建合作社計劃提交可接受的可行方案，以增加市區土地供應。為回應委員會及合作社團體的意見，發展局聯同各有關政策局和部門，以及房協和市區重建局(市建局)，在過去一段時間反覆思考便利合作社重建的政策考慮，以尋求可行方案。由於要考慮的因素不少，我們未能更早向委員會匯報，希望委員理解。
- 在我邀請同事簡介我們的研究結果和建議前，我想強調，在整個研究過程當中，我們本著一個重大原則，就是要以合情合理、符合公眾利益和公帑運用得宜的前提下，探討有沒有切實可行的方案。

- 曾有合作社團體代表表示，他們在向政府補地價方面有困難。就此，我們須說明合作社重建一般涉及兩個層次的補地價，第一層是業主為撤銷合作社樓宇轉讓限制而須繳付的尚欠政府的三分之二地價補價；第二層是地盤重建時申請增加可建樓面面積，俗稱「補高空」的補地價。第一層補地價是業主對政府的欠款，第二層補地價的做法則與一般私人地盤的重建發展情況相同。因此，除非有充分的理據支持，否則我們難以少收合作社樓宇業主的地價補價，變相以公帑補貼這些項目的重建。
- 我們曾嘗試在增加土地供應的前提下，考慮是否有足夠理據調整一貫的政策以協助合作社樓宇重建。我們的研究結果顯示，儘管部分合作社地盤未有用盡地積比率上限，但合作社樓宇的整體重建潛質卻不如一般想像般高。
- 我們計算過，在 173 個已解散但未重建的合作社中，涉及 178 個地盤，粗略估計只有 85 個地盤具重建潛質，即有關地盤尚未用盡地積比率。但重建全部這 85 個地盤最多只可獲得約 23 萬多平方米的額外樓面面積。若以重建後每個新單位面積約 50 平方米計算，平均每個地盤只會增加約 50 多個單位。這已是個相當樂觀的估算，原因是 85 個地盤分散，難以一併重建，加上地盤各有限制，因此實際可增加的樓面面積會比這個估算更少。
- 再者，若因重建可增加土地供應而需調整政府一貫政策以協助，基於公平原則，我們對其他提出同樣要求的樓宇業主是否亦應一視同仁的處理？

- 既然從增加土地供應的角度看不到有充分理據支持減免地價利便重建，我們也探討過從市區更新的角度，是否有充分理據優先重建合作社樓宇。
- 亦有合作社樓宇業主提出，合作社樓宇樓齡高並缺乏基本設施，對年長的住戶而言甚為不便。我們理解這個情況。但事實上，一般舊樓也有同樣情況，而其中那些涉及劏房者，環境更為惡劣，相比之下，合作社樓宇顯得保養得較好和空間較寬敞，沒那麼急切需要重建。況且，正如文件第 8 段所述，現時已有機制讓合作社樓宇業主出售其單位，而亦有不少業主已選擇這個做法。因此，我們看不到有充分理據要求市建局優先重建合作社樓宇。
- 一直以來，合作社地盤的重建都是由私人發展商主導。儘管如此，考慮到合作社業主的訴求，委員會的意見及部份合作社重建可增加房屋供應，我們與房協及市建局等探討後，在不涉及額外財政開支或公帑補貼的情況下，提出下列三項建議：(一)香港房屋協會的「重建公務員樓宇先導計劃」，把合作社地盤重建作資助房屋；(二)向市建局建議為合作社樓宇設立「促進者」服務的專項輪候安排；以及(三)通過地政總署整合現行工序，利便合作社掌握重建合作社所涉的兩個層次的補地價金額與安排。
- 現在，我將時間交給副秘書長鄭偉源先生，就三個初步建議作簡介。稍後，房協總裁兼執行總幹事黃傑龍先生及其他同事可再作補充。多謝主席。