

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)105/15-16(02)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2015年11月10日舉行的會議

建議在事務委員會轄下成立一個小組委員會 以研究有關在公務員建屋合作社計劃下發展 的樓宇的重建事宜

目的

議員曾建議在發展事務委員會(下稱"事務委員會")轄下成立一個小組委員會，以研究有關在公務員建屋合作社(下稱"合作社")計劃下發展的樓宇的重建事宜。本文件旨在就上述建議徵詢各委員的意見。

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¹批出土地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")。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。

3. 合作社樓宇樓齡一般很高，不少超過50年。該等樓宇缺乏升降機等現代樓宇設施，令行動不便的年長佔用人出入困難。由於合作社樓宇一般位處市區，樓層亦不多，故被視為具有龐大的重建潛力，重建此類樓宇可釋放額外樓面面積，增加住宅單位的供應，以紓緩房屋嚴重短缺的情況。

¹ 據政府當局所述，優惠地價通常是十足市值的三分之一。

4. 據政府當局所述，重建合作社樓宇一般涉及兩層土地補價。第一層是業主為撤銷合作社單位轉讓限制而須繳付尚欠政府的土地補價。第二層須繳付的土地補價則涉及相關地盤的地段業權人須修訂地契條款，以充分利用地盤的可建樓面面積，務求用盡相關分區計劃大綱圖所准許的最高發展參數。儘管很多合作社單位業主已表示希望能早日重建合作社樓宇，但他們認為須繳付尚欠政府的土地補價過於高昂。高昂的土地補價增加私人發展商的重建成本，以致減低私人發展商進行重建的意欲。在曾經成立的合共238個合作社當中，只有11個合作社的樓宇已重建。

5. 對於合作社單位業主希望其樓宇得以早日重建，以及當局需檢討其政策以便利這些樓宇重建，事務委員會委員普遍表示支持。在2013年7月15日舉行的一次特別會議上，事務委員會通過一項議案，促請政府當局立即展開重建合作社樓宇的計劃，以增加市區的土地供應，並於半年內提交雙方均可接受的可行方案。

政府當局在2015年5月提交的建議

6. 在2015年5月26日，政府當局向事務委員會簡介有關協助合作社樓宇重建的初步建議方案²。政府當局提出多項建議，包括由香港房屋協會(下稱"房協")推出一個先導計劃重建合作社樓宇，以按照"不虧蝕"的原則³興建資助出售單位。房協並會就重建所需的地契修訂向政府繳付土地補價。該項先導計劃會以需求主導的形式推行(即由業主自行向房協提出申請)。房協會訂立符合參與有關計劃的資格準則，包括要求提出申請的合作社單位業主須於合理時間內齊集相關地段100%業主的參與。房協會為合作社單位業主向地政總署支付尚欠的土地補價，並會以市價向有關業主購買合作社單位。

7. 儘管事務委員會委員歡迎當局利用合作社樓宇的地盤發展資助出售單位，以增加向市民供應此等單位，他們普遍認為，規定須集齊100%的業主參與，是一個十分高的門檻，幾近無法達到。部分委員關注到，以房協提出的收購價，扣除須向政府繳付的土地補價後，合作社單位業主將不能在同區購買大小相若的重置單位。

² 建議方案的詳情載於立法會CB(1)860/14-15(06)號文件。

³ "不虧蝕"的原則是指房協在考慮重建計劃時的預計總收益，最少能支付所有發展及收購成本及開支。

8. 在2015年7月16日，事務委員會舉行一次特別會議，聽取公眾就先導計劃表達意見。出席該會議的合作社代表及單位業主普遍認為，該項計劃下的方案不能接受。事務委員會通過一項議案，促請政府當局在6個月內制訂更體恤受影響退休公務員及更切實可行的其他方案。

9. 何秀蘭議員、蔣麗芸議員及陳克勤議員建議在事務委員會轄下成立一個小組委員會，以研究有關合作社樓宇重建的事宜⁴。在2015年7月22日的會議上，事務委員會委員表示原則上支持有關建議。

有關在事務委員會轄下委任一個小組委員會以研究特定事宜的《內務守則》

10. 根據《內務守則》第22(u)條的規定，在事務委員會轄下委任以研究特定事宜的小組委員會的職權範圍由有關的事務委員會決定，並應關乎特定事宜或特定項目。委任該小組委員會的建議應載有小組委員會的擬議職權範圍、工作時間表、工作計劃，以及研究有關特定事宜或項目涉及多少工作等各方面的充分資料，以便有關的事務委員會考慮。有關的小組委員會何時展開工作，按照《內務守則》第26條所載的機制決定。《內務守則》第22(u)條及第26條的條文載於**附錄**。

小組委員會擬議職權範圍

11. 小組委員會的職權範圍建議為 ——

"研究有關在公務員建屋合作社計劃下發展的樓宇的重建事宜，並在適當情況下就如何協助重建有關樓宇提出建議。"

⁴ 相關的函件(一封由何秀蘭議員發出的函件(立法會CB(1)1129/14-15(01)號文件)以及另一封由蔣麗芸議員及陳克勤議員發出的聯署函件(立法會CB(1)1129/14-15(02)號文件))已於2015年7月20日送交委員。何秀蘭議員及陳克勤議員為發展事務委員會的委員。蔣麗芸議員則為非委員的議員。

12. 小組委員會的名稱建議為 ——

"公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會"

擬議工作計劃

13. 小組委員會將會與各持份者及政府當局專注研究下列事宜 ——

- (a) 有關撤銷合作社單位的轉讓限制及重建合作社樓宇的現行機制所涉的問題及限制；
- (b) 政府當局提出的方案的可行性及缺點；
- (c) 合作社成員／單位業主或其他有關各方建議的其他方法；及
- (d) 小組委員會的建議。

完成工作的建議時間表

14. 現建議小組委員會一俟有名額可展開事務委員會轄下小組委員會的工作，即展開其工作。小組委員會將會致力在本立法會會期內完成其工作。

徵詢意見

15. 請委員按照載於上文第11至14段的擬議職權範圍、工作計劃及工作時間表，通過成立小組委員會。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年11月3日

香港特別行政區立法會
《內務守則》第22(u)及第26條

第22(u)條

下列各段適用於為(s)段所述目的而委任的小組委員會或為(t)段所述目的而委任的聯合小組委員會 ——

- (i) 該等小組委員會的職權範圍由有關的事務委員會決定，並應關乎特定事宜或特定項目；
- (ii) 委任該等小組委員會的建議應載有小組委員會的擬議職權範圍、工作時間表、工作計劃，以及研究有關特定事宜或項目涉及多少工作等各方面的充分資料，以便有關的事務委員會考慮；
- (iii) 該等小組委員會可於其認為適當的任何時間，向事務委員會作出報告，但應在完成工作後盡快提交有關報告；及
- (iv) 該等小組委員會何時展開工作，按照守則第26條所載的機制決定。

第26條

小組委員會展開工作及其運作

- (a) 除(b)及(e)段另有規定外，就內務委員會為守則第20(j)(ii)條所述目的而委任的小組委員會，以及事務委員會為守則第22(s)或(t)條所述目的而委任的小組委員會而言，在同一時間運作的小組委員會數目最多為8個^註。
- (b) 若(a)所指小組委員會的數目已達到(a)段所訂的數目上限，輪候制度便會自動實施，並設輪候名單。輪候名單上的小組委員會按其獲委任的先後次序排列。若運作中的法案委員會數目少於守則第21(a)條所指的數目，內務委員會經考慮下列因素後，可讓輪候名單上的小組委員會展開工作 ——

^註 由於秘書處在2013年的資源分配工作中獲得額外資源，秘書處可動用該等資源，自2014年4月1日起，在《內務守則》第26(a)條指明的8個小組委員會名額之外，額外為最多兩個研究政策事宜的小組委員會提供服務。

- (i) 法案委員會空額的數目；
- (ii) 相當可能在未來3個月提交立法會的法案數目；
- (iii) 內務委員會為守則第20(j)(i)條所述目的而已經或相當可能委任的小組委員會數目，以及法案委員會已經或相當可能委任的小組委員會數目；及
- (iv) 秘書處的可用資源。