

致： 九龍城區議會 關注市區重建工作小組主席
馬希鵬主席

回覆：致發展局、公務員事務局、地政總署及市局重建局
有關公務員合作社重建的問題

多謝 貴工作小組透過九龍城區議會秘書處於 2021 年 2 月 16 日的電郵，表達議員對標題事宜的意見。市區重建局（下稱「本局」）現謹回覆如下：

一) 公務員合作社的組成及收購流程

根據官批地契，合作社是合作社樓宇土地的承租人。合作社社員乃透過各自與合作社簽訂的分租租契，以分租承租人的身份於相關單位居住，合作社社員個人並不擁有相關單位的法定業權。

政府為回應社員取回單位業權的要求，於 1993 年起提供沿用至今的租契修訂書安排，容許同意散社的社員，在達致所需百分之七十五門檻及接受租契修訂書（包括補回地價取消轉讓限制條款）的前提下，在合作社解散後，可取回單位業權。

而本局印發的《市區重建局收購物業準則（只適用於公務員建屋合作社樓宇）》（下稱「該準則」）的第 1 及 2 段，即《合作社物業業主、社員及前社員注意事項》中已清楚指出，尚未解散合作社的社員，必須先解散合作社、完成單位轉讓契約、補回地價以取回單位的業權，才能成為有關物業的註冊業主。故此，即使合作社社員一致同意出售合作社樓宇，亦必須完成上述的程序，才可有效地接受本局的收購建議。目前在 CBS-1 和 CBS-2 項目內，並沒有全幢已經補了地價並為同一業主持有的單一業權大廈。

至於本局印發的準則，乃根據本局推行重建項目的經驗，盡量涵蓋不同類型物業可能出現的情況而編訂，因此，準則內容亦包括獨立天台業權、空置地段及單一業權大廈等情況；然而，這並不代表本局在編訂該準則或進行凍結人口調查前已確定有關類型的物業已經存在。

三) 市區重建策略的準則

合作社樓宇和一般私人樓宇是有分別的。已經補了地價的自住合作社樓宇業主，可以全數將百分百的自置居所津貼，在同區或其他地區的私人市場購買重置單位。

另外，未補地價合作社樓宇業主繳付補地價所需金額後，所得的收購金額餘款會較少，因此政府為合資格的合作社單位自住業主作出特別安排，讓其可購買由香港房屋協會在市區興建和管理的專用安置屋邨的資助出售單位，作為選購由市建局提供的「樓換樓」單位以外的另一個重置居所的選擇。若業主選擇購買其他私人樓宇，雖然在繳付土地補價後，能夠購置的重置單位選擇會較一般市建局項目自住業主的選擇少，但重置單位已沒有補地價的地契條款限制，隨時可以在市場上放售。此外重置單位並享有更完善的配套設施（例如電梯），因此業主的生活質素將得以提升。

五) 收購項目內的車位計算方式

根據現行的收購物業準則（只適用於公務員建屋合作社樓宇），泊車位的業主可以得到其泊車位的市值交吉價及相等於市值交吉價百分之十的津貼。如業主是其泊車位的佔用人，可同時得到相等於其泊車位應課差餉租值的金額的津貼。

六) 漠視早年「開荒牛」的付出

本局現行的物業收購準則是根據 2001 年 3 月立法會財務委員會通過的修訂自置居所津貼及發放予商用物業業主的特惠津貼而訂定。

(1) 公共地方的補償

市建局的收購價包括物業的市場價值及適用的津貼。物業無論是店舖或是住宅單位，其市場價值已包括了該物業的持有、使用、佔用與享用權、以及其從屬權的所有價值，也反映了業權給予共用和共享之公用地方、公用設施和其他地方及範圍(包括共有的樓梯)的價值。

(2) 七年樓齡的「假設重置單位」呎價

根據地政總署發出《收回市區土地及補償安排 - 供業主、佔用人及測量師參考的指引》（「該指引」），「假設重置單位」為同一地區內與收回單位面積相若的七年樓齡單位，並將假定位於質素與收回樓宇可資比

較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區。「假設重置單位」位於假設樓宇中層，座向一般（即並非向南或向西，無海景）。

獨立測量師進行評估時，會考慮當時在市場上新近成交的買賣及可資比較的個案，並以上述的指引作出評估（包括交通方便程度、面積大小、樓齡、座向等因素作出調整）。估值日期亦盡量貼近發出收購建議的時間，希望收購價能反映市場的最新情況。

市建局將沿用行之有效的方式，以公開抽籤方式，委託七間獨立測量顧問公司評估該「假設重置單位」的呎價，在去除最高和最低價值後，以五個評估價值的平均數作為該「假設重置單位」的呎價。而該「假設重置單位」的呎價，會在整個項目內劃一採用。

七) 靠背壟道/浙江街項目範圍更改的可能性

CBS-2 項目由於需要更改項目範圍內法定圖則的土地用途，所以要循《城市規劃條例》的程序推展。城市規劃委員會會考慮已收集的反對意見，決定是否提交項目予行政長官會同行政會議核准。

在 CBS-2 項目收回的意見中，有約七成屬於反對意見。本局需時處理有關意見，亦需就部分意見與相關政府部門商討，一併作回應；同時，本局亦會更深入了解項目內的住戶對重建的意願，以及澄清他們的疑問。

CBS-2 現仍處於法定的規劃程序，市建局並沒有預設反對意見的比例，作為推行項目與否的指標。就 CBS-2 的情況，現階段得出三個可能出現的結果：（一）本局繼續按原計劃推展 CBS-2 供城規會審批；（二）本局不能推展 CBS-2，並通知城規會作決定；（三）視乎與項目內居民作較深入的意見調查後，本局會研究縮小 CBS-2 範圍作重建的可行性，完成後供城規會決定。本局現時仍未就上述情況作定案。

本局期望能於本年度第三季內完成該深入意見調查。若調查結果令原計劃難以推展，本局需與相關政府部門按不同方案確立新的時間表以完成法定程序（包括重新進行技術評估等）。

八) 查詢靠背壟道/浙江街項目時間表

CBS-2 項目於 2020 年 5 月 22 日根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃形式開展。

城規會已分別於 2020 年 5 月 29 日至 6 月 19 日就草圖作公眾諮詢及收集公眾意見，並於 7 月 17 至 7 月 31 日，就報告作公眾諮詢及收集公眾意

見。受新型冠狀病毒病疫情影響，以及公眾意見數目眾多及內容較為複雜，市建局需時處理及審視有關意見，而部份意見涉及不同政府部門負責的範疇，本局須等待相關部門提供回覆後，草擬回應。市建局已於2020年12月底向城規會提交對第一階段公眾意見的回應，現正就政府部門的技術性意見及第二階段的公眾意見草擬回應，並適時分批提交城規會。城規會秘書處將根據一貫做法，適時把市建局的回應供公眾查閱。

城規會考慮政府部門及公眾對該草圖的意見、以及市建局的回應後，將決定會否按照《城市規劃條例》第5條展示該草圖並刊憲，並有兩個月諮詢期供公眾查閱及作出書面申述。

在該草圖得到行政長官會同行政會議核准及有關圖則刊憲後，市建局才會按既定政策向項目內受影響業主及租客提出收購建議、進行補償及安置等工作。

十) 合作社樓宇結構良好

政府在2018年《施政報告》中，邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的合作社地段作為重建試點。市建局根據《施政報告》中所列出適合重建合作社樓宇的特點，考慮不同地盤選址的可用剩餘地積比率、所涵蓋的合作社數目，以及鄰近現有公共屋邨等多項因素，選出這兩個項目作為重建的試點項目。

選定試點的選址後，我們按照《市區重建策略》的指引，為項目的土地作重新規劃，以用盡土地的發展潛力，從而提高單位的供應和可發展的面積，並將提供公營房屋的元素納入規劃之中，達致更廣泛的社區裨益，惠及更多有需要的市民，至於樓宇狀況亦是其中一個重建的考慮因素。

試點項目亦可以透過重新規劃，改善地區的连接性及暢達性，並透過合適的城市設計，營造更宜居的社區。以靠背壟道項目為例，我們建議興建一條地下購物街，連接毗鄰項目沙中綫日後啟用的土瓜灣站兩個出入口，並通過站內已建的行人隧道網絡，進一步連繫土瓜灣舊區以及市建局在該區的多個重建項目；透過優化樓宇佈局，減少平台的上蓋面積，可騰出更多地面空間作休憩及多元社區活動用途。

有關其他提問（二、四、九及十一），由於不屬市建局所能處理的範疇，有關當局將另函回覆。

本局一直與公務員合作社樓宇重建試點項目（「試點項目」）的居民及業主保持溝通，舉行居民簡報會，與及和相關立法會議員、區議員及業主會面。另外，本局會透過「夥伴同行」探訪計劃，主動接觸試點項目內的每個家庭及業戶，詳細解釋項目政策及其他相關資訊。因就合作社的特別情況，市建局也為社員提供特別的協助及處理，而本局亦正籌備意見調查，希望加深了解相關居民及業主對重建的意願。就「原址原大」方案，本局亦會在三月內與提出建議的居民組織會面，詳細解釋本局的分析及作交流。

本局期望於與相關居民及業主就「原址原大」方案會面與溝通後，再出席 貴委員會會議匯報「試點項目」的進展，而 貴委員會於 2021 年 3 月 2 日的會議將未能派員出席，並就此致歉。謝謝！

市區重建局

2021 年 3 月 1 日