

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)
17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar

本局檔號 Our Ref. L/M (24) to DEVB(PL-UR) 70/41/177
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel: 3509 8871
傳真 Fax: 2905 1002

九龍長沙灣道 303 號
長沙灣政府合署 4 字樓
深水埗區議會秘書
張晶女士

傳真文件
(2785 4218)

張女士：

促進重建公務員建屋合作社樓宇

謝謝貴秘書處於本年 6 月 9 日的來函，夾附深水埗區議會有關促進重建公務員建屋合作社樓宇的意見，並邀請發展局及香港房屋協會派員出席貴區議會於 6 月 23 日舉行的會議。

現隨函附上我們的書面綜合回覆，以供委員參考。

發展局會聯同香港房屋協會出席 6 月 23 日區議會會議，出席的代表名單如下：

發展局

蘇翠影女士
首席助理秘書長(規劃及地政)4

張鎮基先生
助理秘書長(市區更新)1

香港房屋協會

曾德明先生
總經理(物業策劃及發展)

潘瑩珠女士
經理(社區關係)

發展局局長

(張鎮基



代行)

連附件

二零一五年六月十五日

促進公務員建屋合作社樓宇重建

背景

在2013年7月15日的立法會發展事務委員會會議上，委員通過一項有關「重建公務員建屋合作社」的議案，促請政府立即展開重建公務員建屋合作社(合作社)樓宇，以增加市區土地供應，並提交可行方案。

2. 當日的會議後，發展局和相關政府部門和公營機構深入研究協助重建合作社樓宇的理據及可行方案，發現有很大困難。我們有以下的主要考慮：

- (i) 曾有合作社樓宇業主提出減免土地補價的訴求。重建合作社樓宇一般涉及兩個層次的土地補價。第一個層次是業主為撤銷合作社樓宇轉讓限制而須向政府繳付的三分之二土地補價。第二個層次是在重建有關地盤達規劃大綱圖所准許的最高發展參數時，所涉及的修訂地契條款的補價。第一層補價是業主對政府的欠款。第二層補價與一般私人地盤發展的情況無異。對兩者的任何減免均偏離一貫的政府政策和做法，必須要有充分理據支持。
- (ii) 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。然而，儘管現時有部份合作社樓宇地盤未有用盡最高發展參數，但地盤的整體重建潛質卻並未如想像般高。因此，以釋放這些地盤的發展潛力作為理由去減免土地補價的理據並不充分。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合作社樓宇重建，則基於公平原則，其他舊樓重建若能釋放額外樓面面積，我們亦須一視同仁以公帑補貼，這恐怕並不符合社會的期望。

- (iii) 合作社樓宇業主亦曾提出，要求由市區重建局（市建局）協助重建。我們亦曾嘗試從市區更新的角度去考慮加快合作社樓宇重建。然而，正如我們以往曾多次解釋，市建局的宗旨是透過進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，改善香港的住屋水平及已建設環境。市建局優先協助的是那些破舊及嚴重失修的樓宇。合作社樓宇普遍有較良好的保養，相對而言，重建的需要沒有那麼迫切。因此，要求市建局在其他更具迫切重建需要的舊樓行列當中插入優先處理合作社樓宇，並不合適。然而，若合乎資格，合作社樓宇同樣可申請市建局的「需求主導重建項目先導計劃」，供市建局揀選。

3. 基於以上的考慮，我們有很大困難動用公帑去補貼重建合作社樓宇。儘管如此，考慮到部分合作社業主要求重建其樓宇的訴求，以及部分合作社地盤重建後可增加房屋供應，我們嘗試探討可否由公營機構在不涉及額外財政開支下協助合作社業主重建樓宇。

4. 發展局在本年 5 月 26 日向立法會發展事務委員會就重建合作社樓宇提出了三項建議，包括：

- (i) 由香港房屋協會（房協）推行「重建公務員樓宇先導計劃」（「先導計劃」）；
- (ii) 邀請市建局為合作社樓宇業主設立「促進者」服務專項輪候安排；及
- (iii) 地政總署整合現行工序，以利便評估重建所涉的土地補償。

房協推行「重建公務員樓宇先導計劃」

5. 政府與房協初步研究由房協推出先導計劃，促進合作社重建。建議的計劃框架大致如下：

- (i) 房協以「不虧蝕」的原則試行計劃（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)，把公務員合作社地盤重建作「資助出售房屋」用途，並按現行政策就重建所需的地契修訂向政府繳付土地補價；

- (ii) 計劃會以「需求主導」形式進行，由業主自行向房協提出申請；
- (iii) 房協會訂立準則，包括要求作出申請的合作社須於合理時間內齊集 100% 業主參與而地盤亦必須達一定的面積大小（不少於 1400 平方米），以達致發展及規劃效益；
- (iv) 「先導計劃」下的收購建議，包括
 - (a) 房協會向政府繳付合作社業主為撤銷轉讓限制尚欠政府的三分之二的土地補價；
 - (b) 房協向業主以略高於市場上未補回三分之二土地補價單位的成交價作為收購價（高於有關成交價的 10% 左右）；及
 - (c) 容許有關業主購買房協「住宅發售計劃」第二市場的資助出售單位。

6. 就討論文件中提出各樣的要求及意見，我們的回應如下：

合作社地盤資料

7. 我們在 2015 年 5 月 26 日提交立法會發展事務委員會的文件旨在研究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。因此，我們按已重建的地盤參數推算，估計重建比率達 2 倍或以上的 85 個地盤應具有重建潛質，重建地盤有機會達到收支平衡或個別會有利潤。現時房協提出的先導計劃，要求地盤面積最小為 1,400 平方米，容許相連地盤申請，故房協的先導計劃的要求與這 85 個地盤的個別重建潛質，所指的是兩種不同基

礎的評估。況且，「重建比率」的大小並不是重建考慮的所有因素。過去亦有例子是重建後地積比率較重建前地積比率稍遜的合作社地盤成功獲私人發展商重建。合作社的地段位置、業主與發展商磋商的取態等也是其他的成功重建考慮因素。實際上，合作社地盤各有不同的限制，例如面向主要道路/高架公路（因此須把建築物移後以減低交通噪音影響）、地形陡斜、不規則地盤形狀等。這種種因素，也會影響重建潛力及可獲得的樓面面積。因此，我們認為就房協提出的先導計劃，提供有關地盤的資料並不合適，並可能引起公眾不必要的誤解。況且，有關業主可從公開渠道取得合作社地盤參數資料。

房協的收購價

8. 根據房協「先導計劃」下的收購建議，房協會向業主提出略高於市價的收購價（例如達到高於市價的 10% 左右），而合作社單位的收購價是先扣除需要補 2/3 地價後以該單位的市價（即樓宇現狀的市值）計算。房協會參考合作社樓宇附近樓齡和現狀相若的樓宇成交價作參考，評估合作社樓宇的市值，房協亦會按照一貫政策聘請獨立測量師為收購的樓宇估值。根據房協的評估，以此方式計算的收購價，應足夠讓合作社樓宇業主在房協「住宅發售計劃」第二市場購買一個面積較合作社單位為小但附有現代樓宇設施（例如升降機）的單位。

9. 我們提出先導計劃，是希望可以在私人發展商重建合作社之外，提供多一個選項給合作社樓宇業主考慮。我們理解先導計劃建議的收購價未必能符合所有合作社樓宇業主的期望。房協並非牟利機構，沒有得到政府直接資助，並須為其項目自負營虧及承擔市場風險。現時提出的收購價比合作社樓宇的市價略高，是平衡了房協的機構運作原則及部分合作社樓宇業主希望重建以遷離其樓宇的訴求。

業主參與門檻

10. 房協提出 100% 業主參與門檻，有以下三個考慮：
- (i) 現居於未補地價以撤銷合作社樓宇轉讓限制的合作社樓宇業主，為在職公務員、已退休公務員，或公務員的合法繼承人。對在職公務員

而言，他們成為合作社社員，擁有單位的住用權，是他們受僱於政府可享受的房屋福利的其中一種，那些在已解散合作社取得業權的在職公務員不可再享有其他房屋福利。故此，除非所有合作社樓宇業主同意出售重建，否則只顧大多數合作社樓宇業主的意願，而迫使不願意的公務員業主遷離和犧牲其房屋福利，並不公道。

- (ii) 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)，土地審裁處會基於申請強制售賣地段上現有發展的齡期或其維修狀況，判斷是否信納該地段理應重新發展，從而決定是否發出強制售賣令。合作社樓宇一般都保養良好，根據《條例》未必會獲發強制售賣令。如房協的先導計劃接納只有 80%或 90%業主的申請，則房協必須承擔不獲土地審裁處發出強制售賣令的風險，或必須以更高的代價收購不願出售的餘下 20%或 10%的物業業權，最後項目可能因此而無法重建或出現大幅虧蝕。事實上，過往 11 個成功重建的合作社樓宇的個案，全部都是發展商透過收購成功取得 100%業主自願出售業權而獲重建。因此，要獲取全體業主同意出售及重建合作社樓宇是有先例可援的。

- (iii) 房協推出以「需求主導」模式試行的先導計劃，本意是回應部分合作社樓宇業主指其無能力向政府繳付所欠的三分之二土地補價，卻希望早日遷離合作社樓宇，而要求政府介入協助重建。由於房協是回應部分合作社樓宇業主希望可盡早重建的期望，故此理應是業主一方有意願進行的重建計劃，房協才應處理。

擴展至香港房屋委員會(房委會)的「居者有其屋計劃」(居屋)第二市場

11. 「先導計劃」旨在為合作社樓宇業主提供多一個渠道，讓有關業主以略高於市價出售其單位，並可按其需要選擇在

房協「住宅發售計劃」第二市場購入資助出售單位。「先導計劃」下所提出的條件，已適當平衡各方考慮。現時房協「住宅發售計劃」下約有 10 360 個資助出售單位分布於港、九及新界，相信可為有關業主提供一定的選擇。

12. 任何資助房屋，包括未補價的居屋，均涉及寶貴的社會資源，必須小心運用。房委會一貫的政策，是只有符合綠表資格的人士方可在居屋第二市場購買未繳付補價的居屋單位；至於讓白表人士購買此類單位的安排，則仍然只是臨時計劃，申請亦設有配額，而且有關人士必須符合白表資格，包括房委會釐訂的入息及資產限額。如把「先導計劃」放寬至涵蓋房委會轄下的未繳付補價居屋單位，並非合適和審慎的做法，對其他市民亦未必公平。

地盤面積限制及未分契合作社

13. 現時「先導計劃」會要求作出申請的合作社地盤面積達 1,400 平方米或以上。若一個公務員建屋合作社的地盤面積小於指定的最小地盤面積，可聯合數個相連的合作社一併申請，以符合有關地盤面積的要求。當中若有未解散的合作社，業主需要首先解散合作社，再向房協提出申請。

14. 根據房協的建屋經驗，地盤必須達到 1,400 平方米或以上，建築樓面始可達到符合善用資源和合理的建築實用比率。若地盤面積未達 1,400 平方米，會較難獲得理想的建築實用比率及最高的額外樓面面積。

市區重建局「促進者」計劃

15. 除了房協推出先導計劃外，我們亦會向市建局提出建議，設立「促進者」服務專項輪候安排，讓公務員合作社樓宇業主在齊集持有 50%或以上業權份數的業主同意下，向市建局提交「促進者」服務申請，通過市建局協助業主齊集業權，聯合出售予私人發展商，進行重建。

地政總署作出行政安排以方便補價申請

16. 我們亦會要求地政總署整合現行工序，容許有意向合作社樓宇業主進行收購重建的發展商，在合作社樓宇業主的

授權下，向地政總署提出修訂地契申請，以便同時確定合作社樓宇業主尚欠政府的三分之二土地補價金額及修訂地契條款所須補價的金額，方便他們評估有關的重建方案。

立法會發展事務委員會召開公聽會

17. 立法會發展事務委員會將於日內召開公聽會，就政府提交的以上建議，諮詢公眾意見。

發展局
香港房屋協會
2015年6月