

市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃 解散公務員建屋合作社(「合作社」)、收購物業及 收回土地安排資料摘要

本資料摘要所載，乃市區重建局(「市建局」)就靠背壟道／浙江街發展計劃(「該項目」)^{註1}解散合作社、收購物業及收回土地安排的概要。

解散公務員建屋合作社

1. 政府於 1993 年推出《公務員建屋合作社單位的土地業權轉讓予個別社員指引》(「《修訂官地租契辦法指引》」)的目的，是讓個別合作社社員透過解散合作社程序取得其居住單位的業權。解散合作社的程序主要分為兩個階段進行 -

- (i) 第一階段包括合作社根據《合作社條例》(第 33 章)(「該條例」)及《合作社規則》(第 33A 章)(「該規則」)召開特別大會，審議和通過相關決議(其中包括但不限於解散合作社)。該規則第 21 條規定社員須親自表決，不能委託代表表決。在召開特別大會前，合作社須解決所有未完成處理的社員問題，包括尋找失蹤的社員及完成繼承手續。

根據該規則第 26 條，該項目合作社半數社員出席即構成周年大會或特別大會的法定人數。按照《修訂官地租契辦法指引》，解散合作社的決議以簡單多數票決定(即超過出席特別大會社員人數的 50%)；以及

- (ii) 第二階段為合作社需要得到最少 75% 的社員同意，方可向合作社註冊官提交解散合作社申請。該申請只需以書面同意方式遞交。書面同意上的簽署需由該合作社的主席和秘書核實。

2. 政府現時已將解散合作社的流程簡化及壓縮，以協助市建局推行該項目。市建局亦會為有意解散合作社的社員提供協助。

註 1：該項目需獲行政長官會同行政會議授權進行。

市建局收購有關物業

3. 市建局只會向已解散合作社並取得合法業權的前社員收購有關單位。如有關單位在解散合作社後仍受地契條款的轉讓限制所規限，市建局只能在業主繳付撤銷轉讓限制所需的土地補價（「土地補價」）後，才可完成相關收購手續。如有業主要求，市建局可從支付給業主的收購金額中扣除土地補價金額，以作繳付土地補價予政府的安排。
4. 至於尚未解散合作社（「未解散合作社」）的社員及在已解散合作社內但未有同意解散合作社而並未取得其物業的合法業權的前社員（「未同意解散前社員」），市建局只會在他們成為註冊業主後才會收購其物業。

收回土地

5. 如該項目已落實進行，市建局將根據《市區重建局條例》（第 563 章）第 29 條向發展局局長提出收地申請，要求他向行政長官會同行政會議作出建議，引用《收回土地條例》（第 124 章）收回該項目範圍內的任何土地，包括由未解散合作社或業主立案法團持有的單位，以及個別業主拒絕出售或因不同的理由而未能出售予市建局的單位。
6. 根據《收回土地條例》，地政總署署長須於土地歸還政府日起計 28 日內：-
 - (i) 按照第 6(1)(a)條致函前業主，以及致函緊接土地歸還政府之前根據在土地註冊處註冊的文書而對該土地擁有產業權或權益的任何人，就收回該土地而提出補償要約；或
 - (ii) 按照第 6(1)(b)條向第 6(1)(a)條所提述的任何人，送達由地政總署署長指明格式的通知書，要求該人在該通知書所指定的時間內，呈交其補償申索。

收回土地的補償基準

(甲) 已解散合作社的前社員

7. 假如已解散合作社的前社員已繳付土地補價，政府給予前社員的補償，將包括根據沒有轉讓限制及可自由出售物業的公開市值（「公開市值」），另加假設重置單位（即在同一地區與收回單位面積相若的七年樓齡單位）價值計算的自置居所津貼／額外津貼。如已解散合作社的前社員尚未繳付土地補價，政

府將於收回土地後給予他們相關單位的公開市值及自置居所津貼／額外津貼，但條件是他們須同意繳付相關單位的土地補價。在這情況下，收回單位的補償金額會反映轉讓限制對相關單位價值的影響。上述安排與市建局的收購建議，要求已解散合作社的前社員繳付相關單位的土地補價的做法一致。然而，市建局於收購物業階段旨在協助業主繳付土地補價的「劃一補地價單價」^{註2}政策並不適用(請同時參閱下文第15段)。

(乙) 未解散合作社的社員(「未散社社員」)及持有未同意解散前社員單位的業主立案法團(「持有前社員單位法團」)

8. 未解散合作社及持有前社員單位法團乃是未散社社員或未同意解散前社員所居住單位在土地註冊處註冊的文書所記錄的物業擁有人。換言之，未散社社員或未同意解散前社員沒有該等單位的法定擁有權，他們只是以分租租契(適用於未解散合作社／持有前社員單位法團)而獲得准許佔用該等單位的權利。然而，該等分租租契並沒有在土地註冊處註冊。因此，未散社社員和未同意解散前社員，均不符合資格按照《收回土地條例》第(6)(1)條獲得發放補償建議或呈交補償申索。
9. 然而，未散社社員及未同意解散前社員可按照《收回土地條例》第(8)(1)條，向地政總署署長呈交書面申索，說明其就該土地擁有的產業權或權益性質，以及他們尋求追討的款額。
10. 政府會考慮上文第9段所指的申索，並或會考慮按照上文第7段所述，採用適用於已解散合作社的前社員的相同補償基準，向申索人提出補償建議。由於未散社社員或未同意解散前社員所居住的單位仍有轉讓限制，地政總署署長將會考慮給予公開市值及自置居所津貼／額外津貼，而條件為他們須同意繳付相關單位的土地補價。
11. 地政總署署長或會於土地歸還政府後，按照《收回土地條例》第(6)(1)(b)條，向未解散合作社及持有前社員單位法團發出通知書，邀請他們呈交補償申索。地政總署在收到申索後，將評估未解散合作社及持有前社員單位法團可得的補償金額。

註2：市建局於盛德街／馬頭涌道發展項目(CBS-1:KC 項目)引入了「劃一補地價單價」安排，合作社業主可繳付相同的土地補價單價以撤銷轉讓限制。地政總署會評估合作社重建項目內所有未繳付土地補價的住宅物業的土地補價，當中最低的土地補價單價將作為劃一補地價單價。如須繳付給政府的土地補價金額高於以劃一補地價單價乘以單位面積計算所得的金額，市建局將支付該差額。

12. 《修訂官地租契辦法指引》第 1 章第 3 部分附錄第 16 段，指出「正如在私人物業市場，進行重新發展須要獲得所有業主的同意」。因此，地政總署倘若收到按照《收回土地條例》第(6)(1)(b)條提出，任何以重新發展價值為基準的申索，將會依據重新發展價值評估補償金額，但只限於申索人能提供證明文件證明於土地歸還政府前：-

(i) 已解散合作社的所有業主或未解散合作社的所有社員，已達成一致協議，同意重新發展；以及

(ii) 已解散合作社的所有業主或未解散合作社的所有社員，已聯合及真正地進行重新發展工作。

假如沒有任何證明文件，補償將按照現有用途價值作為評估基準。

13. 儘管申索人可提供上述第 12 段(i)及(ii)列出的證明文件，但是根據《收回土地條例》，重新發展價值將按照有關土地的地契條款及其他適用的發展管制而評估，例如建築物及城市規劃管制等。如歸還政府的土地的法定補償以重新發展價值基準評估，業主(包括未解散合作社或其社員或持有前社員單位法團)將無權申索自置居所津貼／額外津貼及搬遷開支和費用的補償。

(丙) 繳付未償土地補價

14. 由 2020 年 6 月 1 日起，評估個別合作社單位業主所須繳付的土地補價金額(適用於已解散及未解散合作社)，將以「現有用途土地價值」作基礎，除非該地段受到根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)，向土地審裁處申請作出售賣令的通知書所規限，則另當別論。

15. 在評估從收回合作社單位補償金額中扣除的土地補價時，地政總署將沿用一貫合作社單位的土地補價評估準則。換言之，在政府收回土地之後，市建局提出的「劃一補地價單價」安排將並不適用。

(丁) 參加公務員建屋合作社計劃的公務員的房屋福利

16. 公務員建屋合作社計劃是一項舊有的公務員房屋福利，目的是為合資格公務員提供居所。該計劃是按資源酌情提供的房屋福利，並非服務條件。前合作社社員如為現職公務員(通過繼承實益而成為社員則除外)，在取得有關合作社單位的法定業權後，則沒有資格享用任何其他公務員房屋福利。
17. 未散社社員或未同意解散前社員如為現職公務員，選擇不接受政府於土地歸還政府後發出的補償建議，他們在終止社員身分後，如符合適用於他們的房屋福利的資格，仍可享受其他現有的房屋福利。由於公務員房屋福利只提供予現職公務員，退休的未散社社員或未同意解散前社員皆沒有資格享用其他房屋福利。
18. 無論合作社社員／前社員是否仍合資格享用房屋福利，對於評估土地歸還政府後的補償金額，皆不會有任何影響。
19. 本資料摘要的編訂已經諮詢相關政府部門，包括發展局、公務員事務局、地政總署及漁農自然護理署。

市區重建局

2022年10月

-完-