

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
收回土地安排補充資料摘要

補充資料摘要 1 號

住宅單位

市區重建局於 2022 年 10 月曾發出有關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、收購物業及收回土地安排的資料摘要(「2022 年 10 月資料摘要」)(附複本)。本補充資料摘要(「本補充摘要」)旨在為合作社社員/業主提供更多資訊。如果認為有需要,他們可以就本補充摘要自行尋求法律意見。

本摘要僅適用於住宅單位。內容列舉如下:

內容

1. 政府收回土地前**已解散**的合作社
 - 1.1 同意解散前社員
 - 1.2 未同意解散前社員如何取得其居住之住宅單位的合法業權
2. 政府收回土地前**仍未解散**的合作社

本補充摘要應與 2022 年 10 月資料摘要一併閱讀。

本補充摘要的制定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。

簡稱 / 釋義

合作社	公務員建屋合作社
同意解散前社員	同意解散合作社的已解散合作社前社員
已解散合作社	合作社的取消註冊命令已生效
《收回土地條例》	《收回土地條例》(第 124 章)
未同意解散前社員	未有同意解散合作社的已解散合作社前社員
法團	業主立案法團

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
收回土地安排補充資料摘要
補充資料摘要 1 號
住宅單位

未解散合作社	沒有解散的合作社
市建局	市區重建局
市建中介	市區重建中介服務有限公司，市建局之全資附屬公司

1. 政府收回土地前已解散的合作社

下述資料是政府根據《收回土地條例》收地之前已解散合作社的情況。為確保有足夠的時間辦理解散合作社的手續，建議未解散合作社盡快啟動散社程序，並且盡力及有效率地完成解散程序。市建中介會就散社事宜提供協助。

根據以往經驗，在市建中介協助下，若合作社在散社過程中充份合作及盡力，整個散社過程需時約 9 個月完成（即自提出申請當日起至取消註冊命令生效當日止）。

1.1 同意解散前社員

同意解散前社員所居住之住宅單位的合法業權將在合作社完成解散的相關手續後轉讓給同意解散前社員。在解散合作社後，該等合法業權仍受地契條款的轉讓限制所規限。

在某些情況下，清盤人可能因特殊情況而無法轉讓合法業權給同意解散前社員，例如同意解散前社員在完成轉讓合法業權手續前已去世。

下文第 1.1.1 及 1.1.2 段僅適用於市建局發出收購建議前，已取得其居住之住宅單位合法業權的同意解散前社員。

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
收回土地安排補充資料摘要

補充資料摘要 1 號

住宅單位

如果同意解散前社員因各種原因而未能取得其居住之住宅單位的合法業權，由於他們還未成為業主，因此他們無權將有關住宅單位出售給市建局。當政府收回土地¹予市建局重建後，這些同意解散前社員可向政府呈交補償申索。

1.1.1 同意解散前社員在已取得合法業權及成為其所居住之住宅單位的業主後，如願意接受市建局的收購建議，並能夠在收回土地前與市建局根據協定的條款完成物業轉讓

- a. 同意解散前社員成為業主後，如願意接受市建局的收購建議，可先根據解散合作社後的地契條款繳付撤銷轉讓限制所需的土地補價（「土地補價」），以便接受市建局的收購建議。請參閱 2022 年 10 月資料摘要的第 3 段。
- b. 若同意解散前社員成為業主後不願自行繳付土地補價，市建局可應他們的要求，由市建局直接繳付土地補價予政府，而土地補價金額會從市建局就收購住宅單位所需支付予業主的款項中扣除。請參閱 2022 年 10 月資料摘要第 3 段。

1.1.2 同意解散前社員已取得合法業權及成為其所居住之住宅單位業主，但不接受市建局收購建議或無法與市建局完成其住宅單位的買賣手續

- a. 政府收回土地後，有關住宅單位的業權將復歸政府所有。有關在收回土地後對已解散合作社前社員進行補償的詳情，請參閱 2022 年 10 月資料摘要的第 7 段。

¹ 需獲行政長官會同行政會議批准

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
收回土地安排補充資料摘要

補充資料摘要 1 號

住宅單位

1.2 未同意解散前社員如何取得其居住之住宅單位的合法業權

合作社解散後，清盤人會開始將住宅單位的合法業權轉讓給同意解散前社員。清盤人也會將未同意解散前社員居住的住宅單位之不可分割業權份數轉讓給法團。

市建局只會向已取得住宅單位合法業權的同意解散前社員發出收購建議，不論他們是否已繳付土地補價以撤銷轉讓限制。下述段落簡介未同意解散前社員如何在合作社解散後取得有關住宅單位的合法業權。

1.2.1 在法團取得未同意解散前社員所居住之住宅單位的合法業權之前

- a 未同意解散前社員可以向清盤人發出通知書，要求清盤人將有關住宅單位的合法業權轉讓給他們。

未同意解散前社員發出通知書的時間

- b. 但是未同意解散前社員必須在清盤人簽署契約以轉讓有關住宅單位的合法業權予法團之前發出通知書。這些未同意解散前社員必須留意清盤進度並確保及時送達通知書。
- c. 如果未同意解散前社員在清盤人簽署轉讓契據，將有關住宅單位的合法業權轉讓予法團之前已送達通知書，而清盤人又能將有關住宅單位的合法業權轉讓予該未同意解散前會員，該轉讓的法律費用將由市建局承擔。

1.2.2 在法團取得未同意解散前社員所居住之住宅單位的合法業權之後

- a. 這類未同意解散前社員將需要向法團取得有關住宅單位的合法業權。

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
收回土地安排補充資料摘要

補充資料摘要 1 號

住宅單位

- b. 由於需要通過法律程序才能從法團取得有關住宅單位的合法業權，因此強烈建議這類未同意解散前社員盡快聘請律師處理。法團也必須自行聘請律師處理相關程序。
- c. 轉讓有關住宅單位的合法業權的法律費用及相關費用須由未同意解散前社員及/或法團協議後自行承擔。市建局將不會提供任何資助。

轉讓過程的時間和風險

- d. 這類未同意解散前社員必須特別留意法團有可能無法運作。
- e. 請注意，當同意解散前社員繳付了土地補價以取消轉讓限制，並接受市建局的收購建議及完成將其住宅單位轉讓給市建局時，該同意解散前社員將不再擁有該樓宇的任何物業業權。隨著更多同意解散前社員將其住宅單位出售予市建局，法團的委員人數可能會少於《建築物管理條例》(第 344 章)附表 2 所訂明的人數。在這種情況下，法團將無法運作，未同意解散前社員可能無法繼續透過法律程序，從法團取得有關住宅單位的合法業權。
- f. 基於上述原因，未同意解散前社員如欲接受市建局的收購建議，必須盡早向法團取得有關住宅單位的合法業權，這些社員應先展開法律程序而不必等待市建局發出收購建議。這樣，他們仍然有可能在政府收回土地前選擇將有關住宅單位售予市建局。
- g. 未同意解散前社員若無法取得有關住宅單位的合法業權，他們則不是有關住宅單位的業主，因而無權將有關住宅單位出售予市建局。他們可在政府收回土地後²，根據《收回土地條例》第 8(1)條的規定，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，以及尋求追討的款額。請參閱 2022 年 10 月資料摘要第 9 段和第 10 段。

² 需獲行政長官會同行政會議批准

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
收回土地安排補充資料摘要
補充資料摘要 1 號
住宅單位

2. 政府收回土地前仍未解散的合作社

- 2.1 未解散合作社的社員並不擁有有關住宅單位的合法業權。這類社員將不會收到市建局就有關住宅單位所發出的收購建議。詳情請參閱 2022 年 10 月資料摘要，特別是第 8 段。
- 2.2 在政府收回土地後，所有合作社住宅單位將復歸政府。未解散的合作社社員可以根據《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。就有關政府收回土地後將進行的程序，請參閱 2022 年 10 月資料摘要第 9 段和第 10 段。
- 2.3 如 2022 年 10 月資料摘要第 7 及 15 段所述，市建局在收購時段為協助業主繳付土地補價而實施的「劃一補地價單價」政策，於政府收回土地階段時將不適用。詳情請參閱 2022 年 10 月資料摘要第 7 段及註 2。

市區重建局

2024 年 1 月

- 完 -