

簡介

重建公務員建屋合作社及 政府為公務員興建樓宇計劃樓宇 (先導計劃)

2016 年 7 月



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

1. 重建公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃樓宇(「先導計劃」)之背景和目的

- 1.1 公務員建屋合作社(「合作社」)及政府為公務員興建樓宇計劃(「興建樓宇計劃」)的部份單位業主要求政府介入以協助重建合作社/興建樓宇計劃樓宇，原因如下：-
 - (a) 合作社/興建樓宇計劃樓宇大多位於市區，樓層數目亦少，因而具重建的潛力。合作社/興建樓宇計劃地盤於重建後可釋出額外的樓宇面積，增加住宅單位供應，以紓緩住宅單位嚴重短缺的情況；及
 - (b) 合作社/興建樓宇計劃樓宇一般較為陳舊，很多樓宇的樓齡已超過50年，缺乏現代設施，例如升降機等，長者出入會較為不便。
- 1.2 香港房屋協會(「房協」)與政府合作，完成了關於重建合作社/興建樓宇計劃樓宇之研究，並提出先導計劃，藉著重建合作社/興建樓宇計劃樓宇發展更多房協的「資助出售房屋」。
- 1.3 建議的先導計劃可為合作社/興建樓宇計劃單位業主提供一個額外的渠道，透過重建去處置他們的單位；如有需要的話，他們亦有機會在房協「住宅發售計劃」或「資助出售房屋」項目的第二市場購入附有現代樓宇設施和升降機的單位。
- 1.4 先導計劃亦可協助增加資助出售房屋單位的供應。
- 1.5 推行先導計劃日期：2016年7月29日。

2. 申請資格

申請先導計劃必須遵從以下原則。

- 2.1 先導計劃以需求主導的形式推行，由合作社/興建樓宇計劃單位業主主動向房協提交申請。
- 2.2 每個申請內，合作社/興建樓宇計劃單位業主須已經取得單位的法定業權。
- 2.3 每個申請內，所有合作社/興建樓宇計劃單位業主，須要合共擁有合作社/興建樓宇計劃樓宇 100% 不可分割份數業權，並同意全面參與先導計劃。
- 2.4 合作社/興建樓宇計劃地盤的總面積或透過聯合發展的相連合作社/興建樓宇計劃地盤的總面積不得少於 1,400 平方米(15,000 平方呎)。

3. 先導計劃的原則

- 3.1 地盤的總面積或聯合相連地盤所得的總面積不得少於 1,400 平方米(15,000 平方呎)。
- 3.2 房協須以「不虧蝕」的原則獨立承擔每個資助出售房屋項目的財務結果，即項目的收入足以支付所有成本和支出，支出包括但不限於：—
- (a) 向申請人支付的收購價；
 - (b) 向政府支付土地補價以撤銷相關單位的轉讓限制；
 - (c) 向政府支付因重建而修訂契約所須的土地補價；及
 - (d) 發展中所牽涉的費用，包括建築費、市場推廣費、印花稅、行政費及所有其他支出。
- 3.3 重建項目所得的額外地積比率，必須具有經濟效益及財務上可行 (即是在批准項目時，至少可以達致估算收支平衡)。
- 3.4 房協向合作社/興建樓宇計劃單位業主提出的收購價須符合下列條件，方行交付：—
- (a) 合作社/興建樓宇計劃樓宇 100% 不可分割份數業權的業主於合理時段內，例如 6 個月，簽署具約束力的協議；及
 - (b) 合作社/興建樓宇計劃樓宇 100% 不可分割份數業權的業主須完成買賣交易。
- 3.5 房協將以下列價錢向業主收購個別合作社/興建樓宇計劃單位：-
- (a) **並未撤銷轉讓限制** - 仍受轉讓限制約束的合作社/興建樓宇計劃單位：由獨立估價師評定的合作社/興建樓宇計劃單位的**市價(受轉讓限制約束的基準估算)**，即「現有用途價值」，加上房協於轉讓合作社/興建樓宇計劃單位時，負責向政府支付該單位尚欠的土地補價以撤銷轉讓限制。在「不虧蝕」的原則下，房協可提出一個略高於「現有用途價值」的收購價(大約比「現有用途價值」高 10% 的價錢)以作收購。

(b) **已撤銷轉讓限制** - 不受轉讓限制約束的合作社/興建樓宇計劃單位 (即該合作社/興建樓宇計劃單位業主已向政府支付所欠的土地補價以撤銷轉讓限制)：由獨立估價師評定的合作社/興建樓宇計劃單位的**市價 (受轉讓限制約束的基準估算)**，即「**現有用途價值**」，連同一筆經獨立估價師評訂的款項，而**該款項相等**於某合作社/興建樓宇計劃單位業主就同一合作社/興建樓宇計劃樓宇內一個擁有相約面積和「現有用途價值」的合作社/興建樓宇計劃單位，**所需向政府支付的土地補價以撤銷轉讓限制**。在「不虧蝕」的原則下，房協可提出一個略高於「現有用途價值」的收購價 (大約比「現有用途價值」高 10% 的價錢) 以作收購。

3.6 房協可在合作社/興建樓宇計劃業主要求下，給予他們一個不可轉讓的特別資格，在交易完成後的兩年內，於房協「住宅發售計劃」或「資助出售房屋」項目的第二市場購買一個單位。房協就是否給予該特別資格所作出的決定為最終及具決定性，而且不受覆核。為免生疑，該特別資格只會給予屬於經已解散的合作社前成員的單位業主或屬於興建樓宇計劃之前分租租契持有人的單位業主或他們已獲得合作社/興建樓宇計劃單位的業權繼承人。其他在公開市場購入合作社/興建樓宇計劃單位的業主，將不能獲取該特別資格。

4. 先導計劃的處理進程

- 4.1 遞交申請前，申請人須確定他們的聯合申請符合上述第 2.2 及 2.3 段所列有關擁有合作社/興建樓宇計劃相關單位業權及 100% 不可分割份數業權的業主同意及參與的條件。
- 4.2 有意參加的業主須聯合遞交一份妥為填寫及簽署的申請表 (見本簡介附件) 及向房協提供相關資料，包括指定該申請的聯絡人。如有需要，可影印額外的申請表填寫所需資料。
- 4.3 評估申請時，如房協發現同一地址重複出現於另一項申請時，例如市區重建局「中介服務 (先導計劃)」及 / 或「需求主導重建項目(先導計劃)」的申請，房協會要求申請中所列的聯絡人在指定時限內，以書面回應其最終申請。如房協在指定時限內未收到任何聯絡人的書面回應，房協將不會考慮所有該等重複的申請。
- 4.4 房協在決定是否選擇進一步處理申請時，會考慮該申請是否符合第 3 段所列的申請資格、房協在相關時間內的人力資源及財務狀況或其他有關因素，包括但不限於樓宇的業權結構及財務可行性評估等。房協不一定要接納任何申請，並保留在任何時間拒絕任何申請的權利和酌情權。房協會於收到妥為完成及簽署的申請表後 3 個月內發出書面通知，表示是否接受及進一步處理該申請。

- 4.5 收到房協接受及進一步處理申請的通知後，申請人須書面授權房協代表他們向:-
- 4.5.1 公務員事務局申請豁免信，以容許業主們在繳付尚欠的土地補價以撤銷轉讓限制前，為他們的單位簽立買賣協議；及
 - 4.5.2 地政總署申請撤銷轉讓限制的土地補價評估。
- 4.6 申請人須共同委任一間律師行作為他們的法律顧問，並須自費在房協指定的時限內證明相關物業業權，房協對此保留其絕對酌情權。
- 4.7 房協將核實申請人物業的業權及委任獨立估價師以評估個別單位的「現有用途價值」、所需繳付的土地補價以撤銷轉讓限制、向申請人提出的收購價及重建所需的地契修訂的土地補價估價。
- 4.8 當收到豁免信及撤銷轉讓限制所需繳付的土地補價的要約時，申請人須簽署並向房協交付豁免信讓房協進一步處理。房協向申請人正式提出收購前，會先評估該項目的財務可行性。
- 4.8.1 如該項目財務上不可行，該申請將不會進一步被考慮。
 - 4.8.2 如該項目財務上可行，房協將於一個月內向各申請人提出收購價以作考慮。
- 4.9 如果所有申請人均同意收購，房協將要求其律師準備正式買賣合約（「買賣合約」）以供申請人簽署並交回房協。房協須在收到擁有合作社/興建樓宇計劃樓宇 100% 不可分割份數的所有業權的業主簽署的買賣合約後，在買賣合約上加簽。
- 4.10 房協將安排轉讓契的簽署以完成交易，並會向地政總署申請契約修訂以促成重建。申請人須依照房協按其絕對酌情權釐訂的程序完成交易。
- 4.11 申請人最遲可於交易完成前 30 日要求房協給予一個不可轉讓的特別資格，使其可於交易完成後的兩年內在房協「住宅發售計劃」或「資助出售房屋」項目的第二市場購買一個單位。

(請參閱附件甲的流程圖)

5. 支付費用及開支

- 5.1 每一方須各自承擔其證明物業的業權、準備及完成買賣合約及其後的轉讓契的法律開支。
- 5.2 房協須根據印花稅條例 (第 117 章)，支付買賣合約及其後的轉讓契的印花稅。房協亦須承擔該物業的豁免信、買賣合約、其後的轉讓契及撤銷轉讓限制的登記費用。
- 5.3 房協須承擔及支付政府所收取評估補土地補價的所有費用(包括行政費用)。

6. 撤回/終止申請

如在任何階段發生下列任何情況，房協將拒絕或終止申請:

- 6.1 該申請不符合第 2 段及/或第 3 段所列的條件。
- 6.2 該項目財務上不可行。
- 6.3 合作社/興建樓宇計劃的物業業權欠妥善而房協未能檢查及確認相關物業業權。
- 6.4 少於 100% 合作社/興建樓宇計劃業主接受收購及簽立買賣合約及轉讓契。

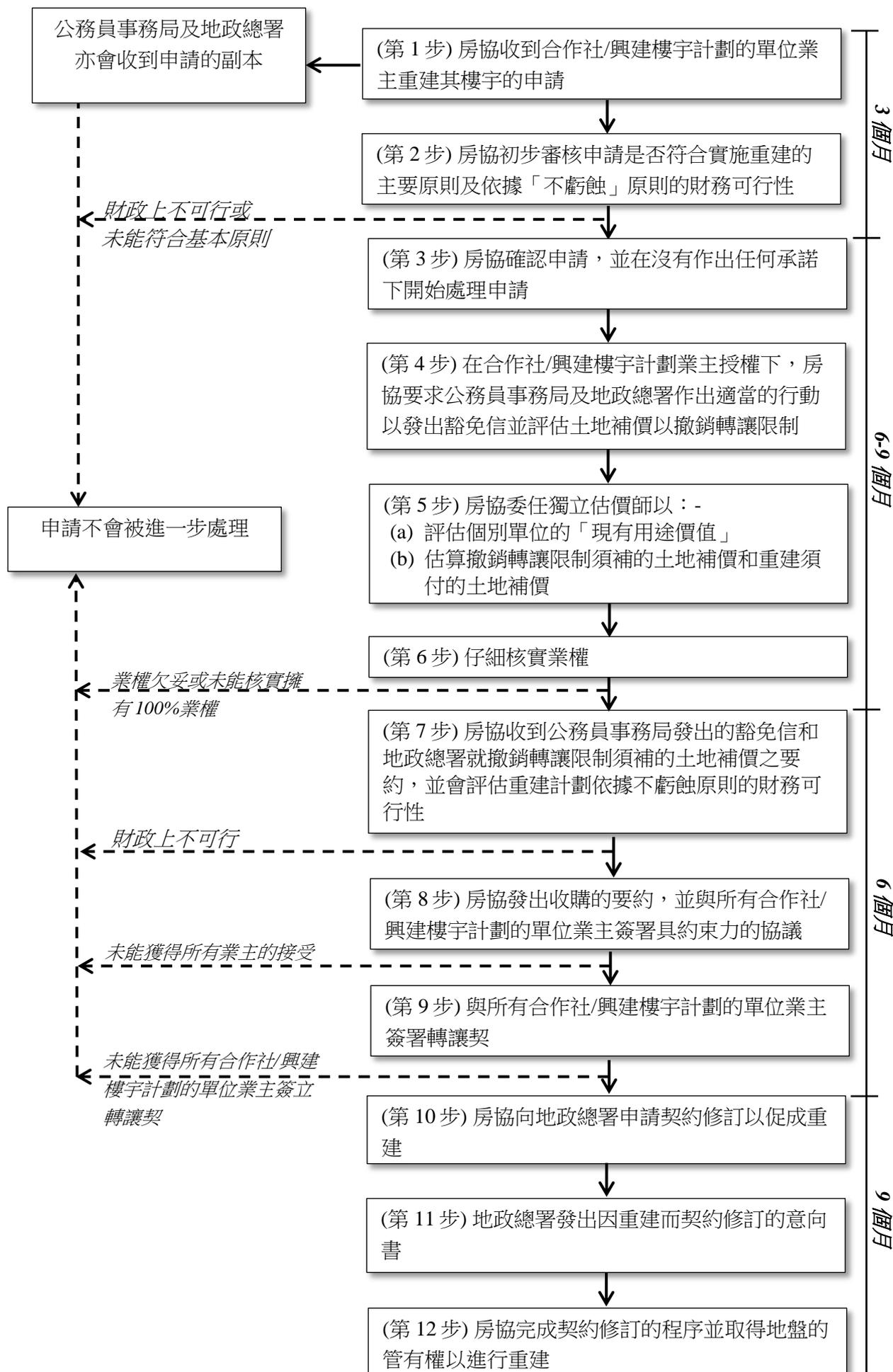
聲明：

本簡介只作一般參考之用，其內容乃根據香港房屋協會於編訂此簡介時的準則及常規而定。此簡介不應被視為香港房屋協會的要約或陳述，故不能以此作為任何期望的依據。每個申請將按其個別情況而作出考慮。香港房屋協會有絕對權不時對上述準則作出適當的檢討。香港房屋協會保留增減或修訂本簡介的部份或全部內容的權利。

重建公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃樓宇(先導計劃)
查詢熱線: 2839 2083

香港房屋協會 聯絡電話: 2839 7888

先導計劃的程序-流程圖



香港房屋協會
重建公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃樓宇(先導計劃)申請表

申請表收到日期
申請編號

遞交申請表要注意的事項

1. 歡迎有興趣的公務員建屋合作社(「合作社」)及政府為公務員興建樓宇計劃(「興建樓宇計劃」)單位業主向香港房屋協會(「房協」)申請重建合作社及興建樓宇計劃樓宇(「先導計劃」)。
2. 申請人須注意房協只會考慮接納符合先導計劃簡介(「簡介」)中第 2 段列明的所有申請資格(「申請資格」)的申請。
3. 申請人須先細讀簡介，填寫申請表須知和有關收集個人資料的申請人須知，然後才填寫及簽署本申請表及有關確認書。
4. 申請人須將已填妥及簽署的申請表放置信封內密封，並交回房協(地址：香港房屋協會，香港銅鑼灣告士打道 280 號世貿中心 29 樓)。請在信封面註明「機密資料 - 重建公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃樓宇(先導計劃)之申請」。
5. 遞交申請表時不需繳交任何費用。
6. 若任何申請人簽署本申請表，即表示該申請人經已參閱、明白簡介，填寫申請表須知和有關收集個人資料的申請人須知，並同意申請表內第三部份的確認書。
7. 處理程序及要點:
 - a. 房協在收到申請表後，會核實申請表內填寫的資料，以決定該申請表內的申請人是否符合申請資格。
 - b. 若申請不符合任何申請資格，將不會被進一步考慮。
 - c. 所有符合申請資格的申請會根據簡介第 4 段所列的程序處理。

重建公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃樓宇(先導計劃)
查詢熱線: 2839 2083

香港房屋協會聯絡電話: 2839 7888

香港房屋協會
重建公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃樓宇(先導計劃)申請表

申請表收到日期
申請編號

填寫申請表須知

1. 本申請表第一部份「提交申請的合作社/興建樓宇計劃及地盤上之樓宇一覽表」內必須列明申請地盤內每幢樓宇的名稱、地址及該幢樓宇座落的地段號碼。如申請地盤由三幢樓宇構成，即全部三幢樓宇的名稱、地址及其座落地段號碼都必須在該表格內列明。
2. 所有申請人均須在申請表上簽署。
3. 如物業由多於一位人士或公司共同擁有，則所有註冊業主均須在此申請表的第三部分簽署。註冊業主指在土地註冊處土地登記冊上記錄為業主的人士或公司。
4. 凡屬公司之註冊業主，須安排及授權其中一位董事簽署申請表，並須在申請表上蓋上公司印章及註明簽署董事的姓名。
5. 若申請表由註冊業主的授權人簽署，須夾附有關授權書的核證副本。
6. 如註冊業主已過身，該物業的申請人必須為土地註冊處土地登記冊上紀錄的有關遺囑執行人或遺產承辦人，遺囑認證或遺產管理須由法庭授予。
7. 申請表第四部份所述的「聯絡人」須為一或多位由眾申請人提名指定的申請人。如有需要，房協可能會與聯絡人聯繫，以安排實地視察地盤、進一步索取資料或就申請表內提供的資料作出澄清。

有關收集個人資料的申請人須知

1. **收集個人資料的目的**
申請人所提供的個人資料，將會被房協作為審核申請人於「先導計劃」的申請資格及其他有關審核之用。提供個人資料給房協是自願性的。若申請人未能提供足夠個人資料，房協將不能處理及考慮有關申請。請確保所提供的資料是準確及請即以書面通知房協有關任何資料的變更。
2. **轉移資料與受讓人的類別**
申請人所提供的個人資料，將會按需要而提供予房協及有關的人士。此外，有關資料可能提供予下列團體：
 - a. 政府或非政府機構或公司團體 / 人士(包括但並不限於公務員事務局、地政總署、房屋署、房委會、市建局)，而該機構 / 團體或人士均涉及評估有關申請事宜；或
 - b. 申請人已給予同意提供資料予該機構 / 人士；或
 - c. 有關資料提供是合乎條例所需或所授權。
3. **查閱個人資料**
申請人有權查閱及更正所存有關其個人資料，並可支付費用，得到有關資料文件的複本。
4. **查詢**
如對所述有關申請人的個人資料收集方法，查閱及更正個人資料等有任何查詢，可與房協聯絡，地址如下：

香港銅鑼灣告士打道 280 號世界貿易中心 29 樓
香港房屋協會物業策劃及發展組
電話：2839 7888 傳真：2882 3400

香港房屋協會
重建公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃樓宇(先導計劃)申請表

申請表收到日期
申請編號

在填寫本申請表前，請先細閱本申請表「有關收集個人資料的申請人須知」。

第一部份: 提交申請的合作社/興建樓宇計劃及地盤上之樓宇一覽表 (如有需要, 請額外預備影印本以提供相關資料)		
合作社(解散前) /興建樓宇計劃名稱	相應地段號碼	個別樓宇地址
(1)		
(2)		
(3)		
(4)		
(5)		
(6)		

本申請表共____頁（即此頁及已填妥並簽署的第二，三和四部分之總頁數）。

香港房屋協會
重建公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃樓宇(先導計劃)申請表

申請表收到日期
申請編號

第三部份: 確認書及簽署

(每個合作社/興建樓宇計劃單位的申請人須簽署此第三部份。如有需要, 請額外預備影印本以提供相關資料)

- (1) 本人/本人等清楚明白本申請表的內容, 並確認本人/本人等填報的所有資料全部真確無誤。本人/本人等清楚明白及同意本申請涵蓋第一部份「提交申請的合作社/興建樓宇計劃及地盤上之樓宇一覽表」及第二部份「提交申請的物業一覽表」內的所有樓宇, 及房協在考慮本申請時將視本申請為不可分割的單一申請。在遞交本申請表後, 有關資料若有任何變更, 本人/本人等會立即以書面通知房協。
- (2) 房協批核此申請的過程中, 本人/本人等同意提供其他房協認為有需要的資料或證明文件。
- (3) 本人/本人等清楚明白及完全同意房協在無須對任何人承擔責任的情況下, 保留在任何時間或階段拒絕本申請的絕對權利和酌情權。本人/本人等亦同意, 無論本申請成功與否, 本申請表及本人/本人等在申請過程中所提供的所有證明文件將不獲發還。
- (4) 本人/本人等現同意, 房協可將本申請表內的個人資料以作任何其他用途而收集到的有關個人資料(無論以人手或其他方式)比較及核對, 以確定該等資料是否虛假或誤導, 從而根據該等個人資料處理有關的申請。
- (5) 本人/本人等知悉及同意由填寫在本申請表第四部份的人士出任本申請的聯絡人。
- (6) 本人/本人等確認及同意本申請是按照簡介及填寫申請表須知的條款和細則提交。
- (7) 本人/本人等確認本人/本人等在填寫本申請表前已細閱並清楚明白「有關收集個人資料的申請人須知」。

合作社(解散前)/興建樓宇計劃名稱: _____

相應地段號碼: _____

個別單位地址: _____

申請人簽名 / 申請人的授權代表簽名 / 公司董事簽名及公司蓋章

姓名: _____

香港身份證號碼 / 護照號碼 / 公司編號: _____

香港房屋協會
重建公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃樓宇(先導計劃)申請表

申請表收到日期

申請編號

第四部份：先導計劃申請中的聯絡人資料

(聯絡人必須屬於由眾申請人提名指定的申請人。每個合作社/興建樓宇計劃須提供至少一位聯絡人。如有需要，請額外預備影印本以提供相關資料)

聯絡人(一)

姓名:

合作社(解散前)/興建樓宇計劃名稱:

電話號碼:

通訊地址:

聯絡人簽署

日期

聯絡人(二)

姓名:

合作社(解散前)/興建樓宇計劃名稱:

電話號碼:

通訊地址:

聯絡人簽署

日期

聯絡人(三)

姓名:

合作社(解散前)/興建樓宇計劃名稱:

電話號碼:

通訊地址:

聯絡人簽署

日期