

先導計劃的常見問題

問: 為什麼房協會推行先導計劃?

答: 合作社/興建樓宇計劃樓宇的樓齡一般較為陳舊，很多已超過 50 年。該等樓宇缺乏升降機等現代樓宇設施，令行動不便的年長佔用人較為不便。由於合作社/興建樓宇計劃樓宇通常位處市區，樓層數目亦少，部份樓宇具有重建潛力。可透過重建釋放額外樓面面積及增加住宅單位供應，從而紓緩房屋嚴重短缺的情況。房協提出先導計劃，希望透過重建合作社/興建樓宇計劃樓宇可以：

- (i) 滿足部分合作社/興建樓宇計劃單位業主遷出及重建其樓宇的意願;及
- (ii) 提供更多資助出售房屋以滿足住屋的需要。

問: 為什麼必須取得 100%業主同意才可參加先導計劃?

答: 由於房協沒有法定權力收回土地，而且亦無法確保土地審裁處會根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》發出強制售賣令，因而須取得參與計劃的合作社/興建樓宇計劃樓宇所有單位的法定業權，以確保重建項目能順利推行。此外，目前約有 500 多個現職公務員居於合作社/興建樓宇計劃單位，繼續在相關單位居住，是他們有權享有的房屋福利，要求不願意出售其單位的現職公務員業主遷出及放棄其房屋福利以滿足其他業主的重建意願，做法並不公平。鑒於以往成功重建合作社樓宇的個案，取得 100%業主同意並非無法克服的障礙。

問: 為什麼重建的合作社/興建樓宇計劃樓宇用地面積／各用地合計不得少於 1,400 平方米(15,000 平方呎)?

答: 為用盡相關用地的發展潛力、達到合理的建築實用比率，與及有效率地於樓宇內提供必需的設施（例如停車場、垃圾房、通用通道及設施等），以便與其他房協提供資助出售單位的發展項目一致，重建的合作社/興建樓宇計劃樓宇用地面積／各用地合計面積不得少於 1,400 平方米(15,000 平方呎)。

問: 參加先導計劃需要費用嗎?

答: 參加先導計劃是免費的，當房協接受及進一步處理申請時，申請人須共同委任一間律師行作為他們的法律顧問，並須自費各項有有關的法律開支。

問: 如業主未向公務員事務局申請豁免其單位的轉讓限制，該業主可否申請先導計劃？

答: 在轉讓限制條款下，合作社/興建樓宇計劃樓宇單位的業主不得出售、轉讓、押記、抵押、分租、放棄管有或以其他方式處置他們的單位，或就此簽訂任何協議。如業主未獲得豁免其單位的轉讓限制，該業主仍可申請先導計劃。房協會為參與先導計劃的業主提供協助申請豁免書，無論如何，業主須取得豁免其單位的轉讓限制，才可與房協簽訂任何協議。

問: 房協可否提出一個較為高的收購價？

答: 房協並非一個牟利機構，亦不受政府直接資助。作為一個自負盈虧的機構，須承擔其項目的市場風險。房協在考慮先導計劃進行的重建項目時，會預計該項目的總收益最少能支付所有發展和收購成本及開支，即“不虧蝕”原則。由於房協須就撤銷有關單位的轉讓限制向政府繳付尚欠的土地補價，而土地補價的水平又會按該合作社/興建樓宇計劃樓宇現有土地契約評估，若提出的收購價遠高於該合作社/興建樓宇計劃樓宇的現有用途土地價值或重建價值，根據先導計劃進行的項目在財務上將不可行。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。