

公務員建屋合作社(「建屋合作社」)計劃和 政府為公務員興建樓宇計劃(「興建樓宇計劃」)

評估撤銷轉讓限制的土地補價資料便覽 (適用於已經按照公務員事務局所發指引完成業權轉讓的情況)¹

關於已經按照所發指引完成業權轉讓的建屋合作社計劃和興建樓宇計劃物業²，本便覽載列評估撤銷轉讓限制的土地補價資料。

2. 假如業權已經轉讓予建屋合作社的前社員和興建樓宇計劃的前分契持有人，地契條款一般訂明轉讓限制。業主通常在轉讓、按揭、押記、分租、放棄管有或以任何其他方式處置物業(或為達到上述任何目的而訂立任何協議)³等方面，均受到規限。

3. 當完成業權轉讓之後，地契條款通常訂明類似的規定，即業主在符合某些條件之後，可以轉讓、按揭、押記、分租、放棄管有或以任何其他方式處置物業。條件包括向政府繳付根據地契條款釐定的土地補價，款額通常相當於該物業現有用途土地價值的三分之二(即按照「現有用途土地價值基礎」釐定的土地補價款額)或假如相關地段於相關日期在經濟上適合重新發展，土地補價則由地政總署署長以公平公正的估價方式評定，款額相當於所涉物業於相關日期十足市值的三分

¹ 公務員事務局於 1987 年向相關各方發出《公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃單位的土地業權轉讓予個別社員及分契持有人指引》，又於 1990 年代發出《財政司司長法團將政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇及土地業權轉讓予個別分租租契持有人指引》和《公務員建屋合作社單位的土地業權轉讓予個別社員指引》(即《修訂官地租契辦法指引》)(統稱「該等指引」)。該等指引載述建屋合作社計劃及興建樓宇計劃下發展項目的業權，轉讓予個別社員／分契持有人的程序和規定。當中關乎轉讓限制的規定，以地契條款的方式訂立。該等條文明確規定，撤銷轉讓限制必須繳付一筆相當於物業三分之二的現有用途土地價值(「現有用途土地價值基礎」)的款額，又或視乎相關條文訂明的情況而定，一筆相當於物業三分之二的十足市值(「十足市值基礎」)的款額。欲知詳情(包括本文用詞的涵義及土地補價的評估基礎)，請參閱相關地契條款。本資料便覽僅限用於根據該等地契條款評估撤銷轉讓限制的土地補價，其他情況概不適用。

² 物業業權轉讓予個別社員／分契持有人，必須先符合該等指引所訂的條件，轉讓程序方屬全部完成。當中有條文訂明，物業的業主必須已經透過轉讓契據取得該物業的業權，並已簽立該物業的法定押記。該等指引載述的其他條件，同樣適用。

³ 列舉的項目並非詳盡無遺。請參閱適用於各別發展項目地契條款的確實字眼。業主有責任確保，地契條款已經完全遵從，而且業主不時擬採取的行動，並不違反地契條款的規定。

之二(即按照「十足市值基礎」釐定的土地補價款額)。此外，地契條款通常訂明，假如地政總署署長認為相關地段於相關日期的土地價值，較該地段的建築物價值高，該地段便視作在經濟上適合重新發展。

4. 每宗個案實際所訂的地契條款，不盡相同。本資料便覽經參考該等指引所載的標準文件後擬備。請參閱各別個案實際的地契條款，以了解適用於各發展項目的確實字眼，以及其內措詞用字的涵義。

5. 至於已經按照該等指引完成業權轉讓的建屋合作社計劃和興建樓宇計劃物業，政府檢視撤銷轉讓限制的土地補價評估後已決定，由2020年6月1日起至另行通知為止，在評估物業撤銷轉讓限制的土地補價時，假如根據地契條款確定該物業須按十足市值基礎評估該物業所徵收的款額，政府會放棄根據地契條款按十足市值基礎評估而收取全額補價的權利，改為接受一筆按地契條款內訂明現有用途土地價值基礎評估的較低款額(「豁免」)。這做法會實行至另行通知為止。

6. 不過，假如根據地契條款確定現有用途土地價值基礎已適用於該物業，上述豁免便不適用。此外，如果在地政總署收到撤銷轉讓限制申請當日或之前，有人現正／已經根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的條文，向土地審裁處提交「申請通知書」，要求作出一項為重新發展該物業所在地段而強制售賣該地段的命令，則上述豁免亦不適用。為免生疑問，現謹申明政府保留絕對酌情權，斷定在地政總署收到撤銷轉讓限制申請當日或之前，是否有人現正／已經提交「申請通知書」。

7. 假如地政總署在本資料便覽發出日期之前，已接獲撤銷轉讓限制的申請，但尚未提出補價建議，上述豁免亦適用於該等申請。

8. 本資料便覽不得視作一般豁免而當作政府放棄地契條款所賦予的權利。申請人即使提交了撤銷轉讓限制的申請表，也不保證獲得豁免。縱然政府批給豁免，也不得在任何方面用以損害或影響政府根據任何相關政府租契、轉讓契約、法定押記及／或其他文書所具有的其他權利及補救。

地政總署

2020年12月4日