

中介服務

協助公務員建屋合作社解散

(CBS-1:KC 項目 及 CBS-2:KC 項目)

簡介



市區重建中介服務有限公司

地產代理 (公司) 牌照號碼: C-046202

市區重建局之全資附屬公司

地址 香港紅磡崇安街 17 號陽光廣場 1 樓 K&L 室

電話 2588 2720 傳真 2588 2585

網址 www.ura-facilitator.com.hk

電郵 inquiry@ura-facilitator.com.hk



市區重建局

URBAN RENEWAL

AUTHORITY

2023 年 4 月

服務目的和範圍

1. 市區重建局(「市建局」)肩負更新舊區的使命，協助滿足市民的住屋需求及改善生活環境。為配合2019年政府施政報告中有關房屋政策的新措施，市建局已選定兩個位於九龍城區地段的公務員建屋合作社(「合作社」)樓宇作試點項目，如項目獲得批准推行，市建局會收購項目內的物業，啟動有關樓宇的重建，以達至市區更新的目的。
2. 市建局現委託其全資附屬公司，市區重建中介服務有限公司(「市建中介」)協助該兩個試點項目內的合作社解散。若合作社成功解散及合作社社員成為業主後，則符合資格接受市建局的收購建議。有關市建局向受重建項目影響的業主的收購建議，請致電 2588 2333 向市建局職員查詢。

解散工作及流程

3. 市建中介的解散服務毋須申請。
4. 市建中介的服務費用由市建局負責，其他費用及支出請參閱本簡介第 8 及 9 段。

5. 市建中介期望在 9 至 12 個月內協助社員解散合作社。當中工作及程序包括：

- 安排簡介會，讓合作社社員明白解散服務的工作及內容。
- 協助社員解散合作社。

根據有關規定，必須有 75% 或以上的社員同意方可申請解散合作社。

合作社單位總數	所需同意解散的合作社 社員單位數目
10	8
12	9
18	14
20	15
30	23
40	30

- 安排律師協助完成所有解散程序，包括修訂官地租契、審批大廈公契、清盤人簽立大廈公契並與個別前社員簽立單位樓契、協助個別前社員簽訂單位的法定押記予財政司司長法團及於解散令發出後協助前社員成立大廈業主立案法團等(詳情可參考附錄)。
- 成功解散合作社後，協助社員成為業主以取得其樓宇及土地業權。

6. 我們將會於整個過程提供適切協助，包括與有關政府部門協調，以致縮短解散的所需時間。

費用及支出

7. 市建中介提供免費服務以協助項目內的合作社解散。市建中介所委聘的律師會協助完成所有解散、清盤及簽定單位樓契的程序，有關的費用亦由市建局承擔。
8. 合作社及其社員須共同負責政府收取的有關費用如契約修訂補價、成立業主立案法團的有關費用和支出、註冊大廈公契的有關費用和支出、因反對解散合作社(如有)的上訴而引致的費用等。
9. 個別社員需自行負責下列所涉開支: (i) 在解散合作社過程中就涉及其自身利益的事宜所尋求獨立法律意見(如繼承社藉)，及(ii)未償還貸款或利息、每個物業的樓契註冊、每個物業的法定押記註冊等。

退出服務

10. 若情況需要時，市建中介保留終止提供解散服務的權利。

本簡介只作一般參考之用，其內容乃根據本公司於編訂此簡介時的準則及常規而定。此簡介不應被視為市建局或本公司對其政策的正式陳述，故不能以此作為任何期望的依據。每宗個案將按其個別情況而作出考慮。本公司有絕對權不時對此等準則作出適當的檢討。本公司保留增減或修訂本簡介的部份或全部內容的權利。

合作社業權轉讓程序摘要圖[#]

合作社擬備和傳閱建議的修訂土地契約條件及條款及資產分配計劃書。

合作社召開特別大會，審議和通過下列決議：

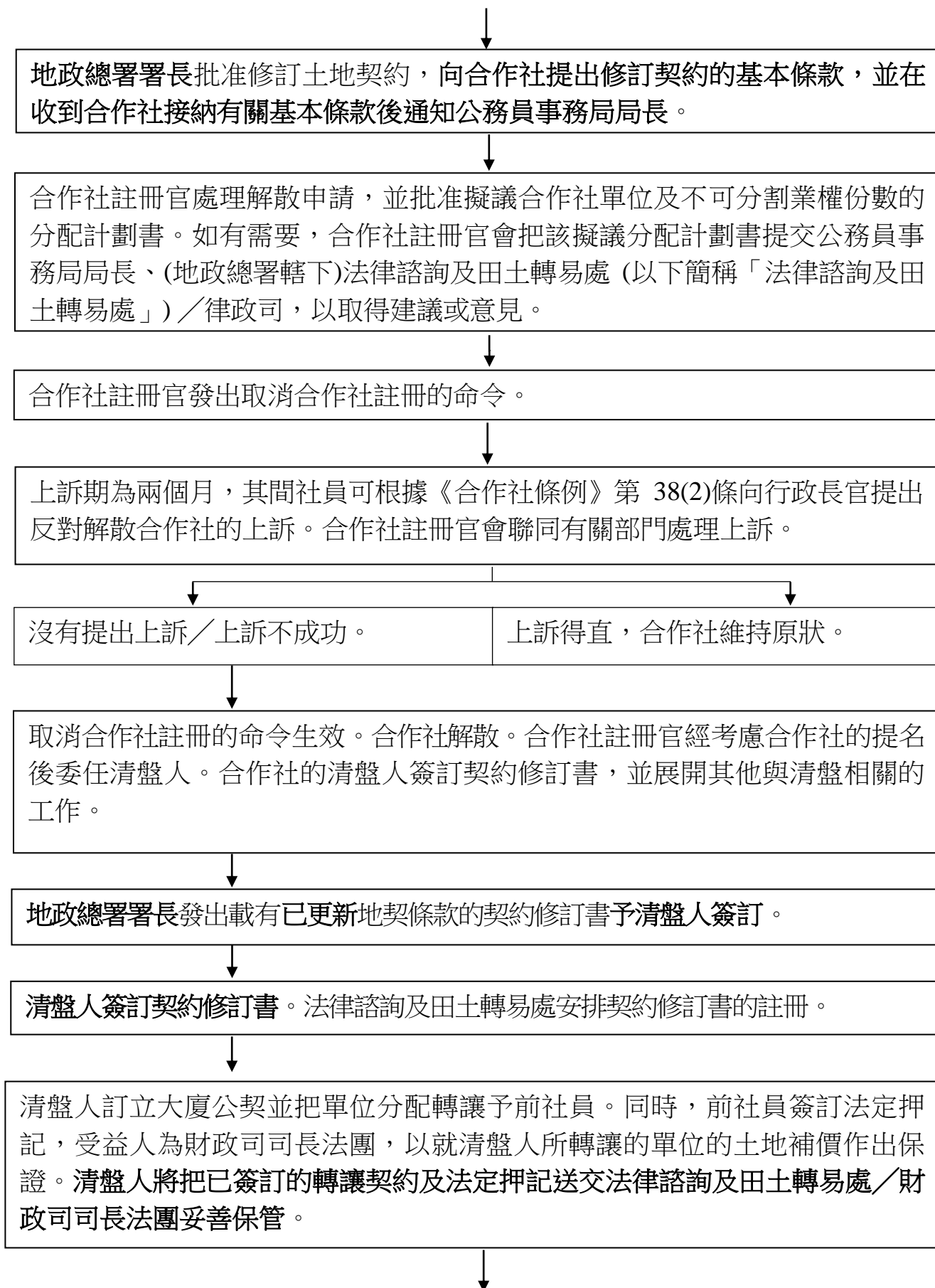
- 1) 向政府申請修訂土地契約，容許清盤人可處置其單位及有關地段公用地方的權益，以交予個別社員；如有社員不同意該項法定業權轉讓，則容許清盤人可把有關單位及地段公用地方的權益交予由同意法定業權轉讓的社員為管理該地段所成立的業主立案法團；
- 2) 向政府償還未清繳的貸款及利息(如有)；
- 3) 收取和支付清盤人費用、成立業主立案法團的開支及其他開支；
- 4) 通過資產分配計劃書；以及
- 5) 向漁農自然護理署的合作社註冊官(以下簡稱「合作社註冊官」)申請解散合作社。

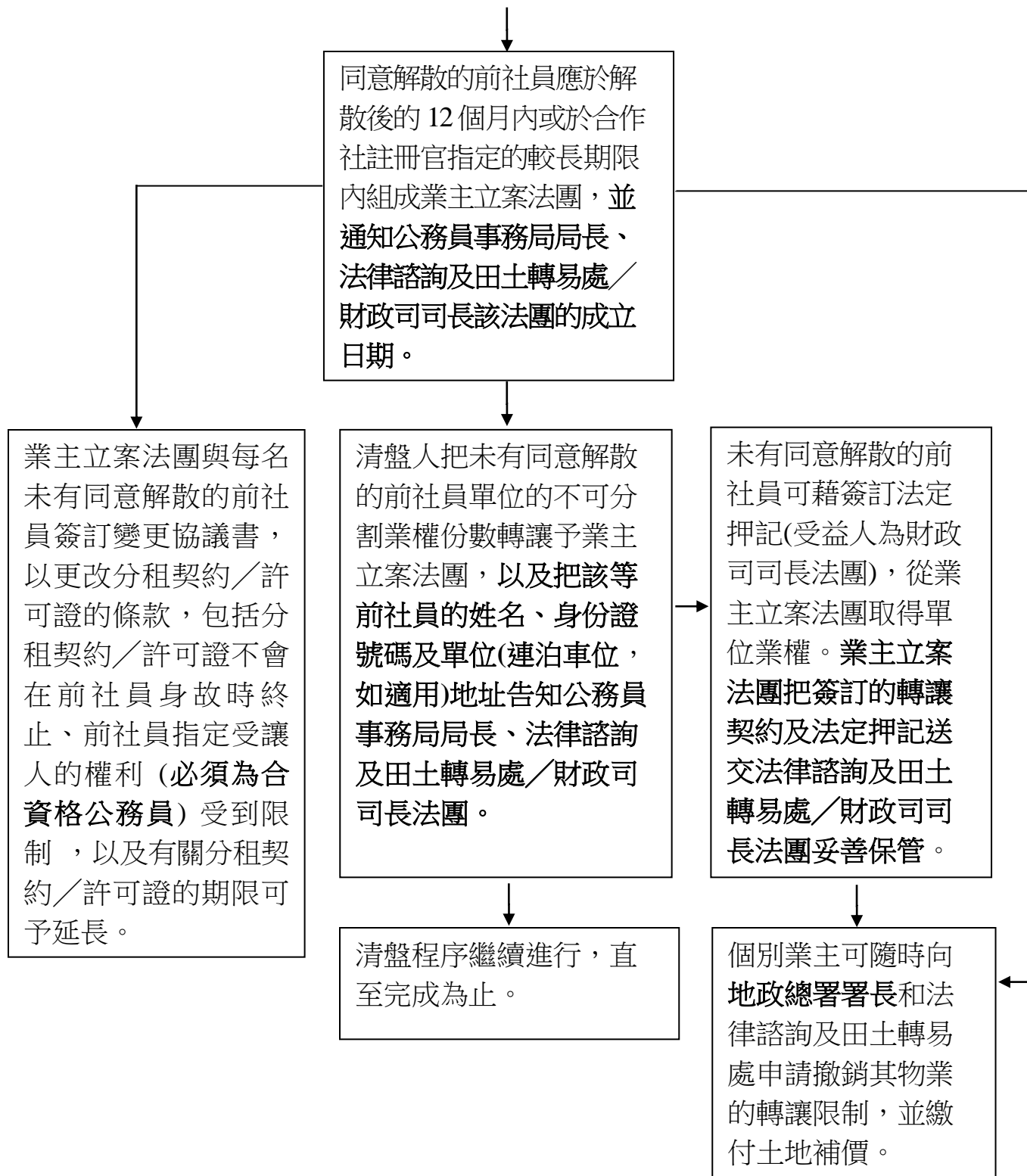
合作社向政府償還未清繳的貸款(如有)。

合作社向合作社註冊官提交(i)解散申請；(ii)獲通過的資產分配計劃書；以及(iii)不少於 75%社員對解散申請、獲通過的資產分配計劃書的書面同意，並提名清盤人。合作社向公務員事務局局長提交申請副本、已簽訂的分租契約，以及向地政總署署長提交修訂土地契約申請(副本分送公務員事務局局長)。合作社把贊成及反對解散合作社的社員名單告知公務員事務局局長和合作社註冊官。

公務員事務局局長和合作社註冊官核實社員身份並通知地政總署署長和庫務署署長。

庫務署署長向公務員事務局局長、合作社註冊官和地政總署署長確認合作社並無未清繳的政府貸款或附帶利息。





以上中譯本謹供參考，有關業權轉讓程序以《公務員建屋合作社單位的土地業權轉讓予個別社員指引》為準。