

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1322/04-05號文件

檔 號：CB1/PL/HG

2005年4月22日內務委員會會議文件

**居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃
剩餘單位的處理事宜**

房屋事務委員會報告

目的

本文件旨在簡述房屋事務委員會就居者有其屋計劃(“居屋計劃”)及私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)剩餘單位的處理事宜所作的商議。

背景

2. 房屋委員會(“房委會”)分別於1978及1979年推出居屋計劃及私人參建計劃,協助合資格家庭及公共屋邨租戶以折扣價購買住宅單位。居屋計劃單位由房委會興建及擁有。私人參建計劃單位則由私人發展商按照標書所訂的規格興建,並出售予居屋計劃的對象。自該兩項計劃推出以來,共售出300 000個居屋計劃及私人參建計劃單位,佔本港住屋樓房總數的13%以上。

3. 1997年出現的經濟不景,導致市民對私人樓宇單位的需求銳減,物業價格亦急劇下跌。政府認為隨着私人住宅單位價格大幅下調,居屋和私人樓宇市場出現了重疊的情況。為了解決私人住宅單位供求失衡的問題,以及恢復市民及投資者對物業市場的信心,政府制訂了一系列措施,包括由2003年起無限期停建及停售居屋計劃/私人參建計劃單位。至於已建成或興建中的居屋計劃/私人參建計劃單位,政府會按不與私人市場直接競爭的原則處理。在2006年年底之前,未出售及回購的居屋計劃/私人參建計劃單位將不會推出發售。此舉旨在向市場傳遞一個清晰的信息,就是政府決心不再擔當物業發展商的角色,以及盡量減少對市場的干預。

事務委員會所作討論

4. 事務委員會於上一年度立法會會期曾舉行多次會議，討論居屋計劃及私人參建計劃剩餘單位的處理事宜。委員察悉未出售／回購的居屋計劃單位，以及部分單位已入伙／出售的居屋屋苑內尚未出售的居屋大廈的土地契約已作出限制，規定該等單位只可作居屋用途，因此，此等單位將繼續出售予綠表申請人。然而，該等單位在2006年年底之前不會以資助房屋形式推出發售。委員認為此安排是浪費資源的做法，因為停售單位不但會導致收入方面的損失，同時亦須就維修保養此等單位支付巨額的費用。此情況勢將令房委會面對的財政困難進一步惡化。鑒於經濟(包括物業市場)逐漸復甦，加上市民對自置物業的期望日見殷切，委員籲請政府當局分階段恢復出售未出售／回購的居屋計劃單位，以及部分單位已入伙／出售的居屋屋苑內尚未出售的居屋大廈。他們認為恢復銷售該等單位只會對物業市場帶來輕微的影響。在事務委員會2003年11月3日會議上，委員通過下述議案——

“本會促請政府盡快把立法會CB(1)190/03-04(03)號文件所提述的甲、乙類居屋售予綠表人士。”

上述甲類及乙類單位的一覽載於**附錄**，以便參考。

5. 在本年度立法會會期，事務委員會於2005年4月12日會議上再次討論有關事宜。儘管立法會一再提出要求，政府當局仍拒絕考慮恢復出售上述類別居屋單位，委員對此感到失望。為反映事務委員會於上一年度及本年度立法會會期對此事的一致意見，委員通過與上一段所述相同的議案。部分委員亦認為應將此事提升至較高層次，並向內務委員會主席提出要求，請其向政務司司長反映事務委員會對恢復出售居屋單位的意見。

徵詢意見

6. 謹請議員支持上文第5段所載事務委員會的要求。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年4月21日

附錄

甲類 — 居屋大廈內個別未售出或已回購的單位

居屋屋苑	單位數目
第二十四期甲的未售單位	
鯉安苑 第一期 (藍田)	382
愉翠苑 第二期 (沙田)	433
嘉徑苑 (大圍)	276
從各個屋苑回購的單位 (截至2003年9月30日的狀況)	4 789
總數：	5 880

乙類 — 部分已入伙／售出的居屋屋苑內尚未出售的居屋大廈

居屋屋苑	單位數目
錦豐苑 第三期 (馬鞍山)	1 892
愉翠苑 第三期 (沙田)	1 056
鯉安苑 第二期 (藍田)	831
天富苑 J座 (天水圍)	320
天頌苑 K座及L座 (天水圍)	640
總數：	4 739