

立法會房屋事務委員會

處理居者有其屋計劃剩餘單位及 嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位

目的

本文件旨在告知議員有關處理居者有其屋(居屋)計劃剩餘單位及嘉峰臺「私人機構參建居屋計劃」(私人參建計劃)單位的最新進展。

背景

2. 在二零零四年六月七日的委員會會議上，我們向議員簡報處理 10 264 個位於從未出售的居屋發展項目之剩餘單位的進展(詳情見文件 CB(1)2028/03-04(03))，並告知議員房屋委員會已決定把這些剩餘單位按三種方案處理，包括把 4 304 個單位售予政府用作紀律部隊部門宿舍；把 2 920 個單位改作租住公屋；以及研究餘下的 3 040 個單位改作旅館的可行性。有關處理這些單位的最新進展，載於下文。第六至十段則交待有關嘉峰臺單位的處理方案。

最新進展

(a) 把單位售予政府作部門宿舍

3. 在二零零四年六月七日的委員會會議上，議員支持把 4 304 個剩餘居屋單位用作重置現有紀律部隊部門宿舍的建議。當局其後向立法會財務委員會申請撥款，其中 27.5 億元供政府向房屋委員會購買這些單位之用，另外 2.55 億元用以支付裝修工程和其他費用。立法會財務委員會在本年七月二十一日通過有關撥款，當局現正制訂所需的法律和移交安排。這些單位的驗收工作正在進行，而有關的紀律部隊與職方商討後，亦已擬定編配新部門宿舍的安排。單位會在本年十二月移交政府，以便進行裝修。

(b) 把單位改作租住公屋

4. 房屋委員會在二零零四年五月通過把 2 920 個居屋單位改作出租公屋，其中包括高翔苑 1 800 個單位、油美苑 400 個單位和藍田第 6 期 720 個單位。在小型翻新工程和屋邨管理服務的採購工作完成後，高翔苑的單位在本年八月開始進行編配，目前已租出 79% 的單位，租戶包括公屋輪候冊上的家庭和申請調遷的現有居民及擠迫戶。至於油美苑和藍田第 6 期的單位亦已於十月開始編配，迄今已租出 67% 的單位。

(c) 改作旅館

5. 我們深入研究了把餘下 3 040 個單位改作旅館用途的可行性，並進一步考慮由一家內地發展商提出把剩餘居屋單位用作分時度假屋的建議。發展商建議在不改變現有土地用途(即維持住宅用途)的情況下，以公開招標方式出售該等單位，並加入特別的招標條款，訂明有關單位只限於用作分時度假屋。從發展商的角度，分時度假屋的性質與一般住宅無異。我們則認為，按現有土地用途出售這些居屋單位的建議，等同於在公開市場把單位當為私人住宅出售，此舉與政府退出私人物業市場的房屋政策不符。再者，把單位限於分時度假屋用途的構思，無法完全反映有關土地可取得的土地價值，對房屋委員會而言並不是最為有利。由於與發展商達成協議的機會渺茫，房屋委員會決定不再考慮把剩餘居屋單位改作旅客住宿用途的方案。

嘉峰臺

6. 在二零零四年三月八日的委員會會議上，我們就處理嘉峰臺這個最後一個私人參建計劃項目的各個方案，徵詢了議員的意見。與紅灣半島的情況相若，嘉峰臺的發展商同時擁有有關地段和發展項目的合法業權。因此，嘉峰臺的處理方法也受到相類的政策和法律考慮因素限制。政府於是沿用了相同的方法來處理嘉峰臺，即容許發展商在繳付經磋商協定的修訂契約補價後，可將有關物業在公開市場發售。然而，由於政府與發展商未能就補價達成協議，所以房屋委員會在二零零四年八月按賣地章程條款，以保證金額 14.41 億元購回嘉峰臺的 2 010 個住宅單位。

7. 我們也曾為購買嘉峰臺非住宅部分與發展商磋商，以期獲得這個發展項目的全部業權，俾能更靈活處理整個項目。不過，雙方未能協定購買價，磋商因而告吹。有關地段現由房屋委員會與發展商共同擁有。

8. 我們在處理嘉峰臺住宅單位時其中一項重要考慮因素，是堅守一套貫徹始終的房屋政策，減少對物業市場造成衝擊。房屋委員會曾研究把這些私人參建計劃單位售予政府作宿舍用途，以及把單位改作公屋的可行性。由於政府剛於二零零四年七月購入 4 304 個剩餘居屋單位作宿舍之用，故短期內應無需再購買單位作宿舍用途。另一方面，由於嘉峰臺位置優越，設備標準亦較一般公屋單位優勝，加上其中六成單位為三睡房單位，以公屋輪候冊上的申請者大多數為小家庭的情況來看，把該 2 010 個單位用作公屋出租並非善用資源的最佳做法。因此，房屋委員會並無再考慮這兩個方案。

9. 房屋委員會也仔細考慮過把這些單位售予政府，讓其日後在公開市場以競投或拍賣方式再次出售。不過，由於現時市場上仍有一定數量可供出售單位，政府或房屋委員會將復嘉峰臺單位在市場出售會被認為不合時宜，並會對正在恢復至平衡狀態的市場構成負面影響，有礙市場以健康的速度吸納空置單位。而且，無論政府或房屋委員會在公開市場上出售這些物業，都會帶來不良的信息，使政府所重申的不干預或直接或不直接參與樓市的政策有所混淆。此外，由於賣地章程條款並沒有訂明私人參建計劃單位可在公開市場出售，房屋委員會或政府若不事先修訂契約而在公開市場出售單位，可能引起法律訴訟。

10. 鑑於上述考慮因素，房屋委員會在二零零四年十一月十八日決定，在二零零七年透過居屋計劃出售嘉峰臺的住宅單位，而具體的銷售安排和合資格買家的條件將於二零零六年後期因應當時的市場情況釐定。這個處理方案既切實可行，亦與政府全面退出樓市的房屋政策一致。把嘉峰臺住宅單位以居屋形式發售的做法，亦與房屋委員會過往根據私人參建計劃的保證購買規定向發展商購買「賣剩」單位，然後再在隨後的居屋銷售計劃中把有關單位出售的做法相同。

未來路向

11. 房屋委員會現正考慮處理餘下共 3 040 個分別位於油美苑(1 480 個單位)、瓊軒苑(344 個單位)及東濤苑(1 216 個單位)剩餘居屋單位的可行方案。我們會繼續跟進把居屋單位交予政府用作部門宿舍及在二零零七年把嘉峰臺單位以居屋形式出售的事宜。

房屋及規劃地政局

二零零四年十一月