

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)350/04-05(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

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

背景資料簡介

目的

本文件旨在載述導致當局停建與停售居者有其屋計劃(“居屋計劃”)及私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)單位的背景、政府當局就處理該兩項計劃剩餘單位所採取及建議採取的措施，以及立法會議員就此事表達的意見。

停建與停售居屋計劃及私人參建計劃單位

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。根據私人參建計劃，政府以招標方式將土地售予私人發展商，而私人發展商則須在此等土地上興建符合政府所訂若干規格的住宅單位。賣地章程訂明建成的私人參建計劃單位所須達致的標準，並規定成功投得土地的投標者興建單位以供出售予居屋計劃的對象。自居屋計劃及私人參建計劃推出以來，共售出300 000個居屋計劃及私人參建計劃單位，佔住屋樓房總數的13%以上。過去10年所出售的居屋計劃及私人參建計劃單位數量載於附錄I。

3. 物業市場於1997年年中達到高峰。然而，鑒於其他事態發展，例如全球經濟不景，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，政府就出售居屋計劃／私人參建計劃單位制訂了一系列措施。

4. 2000年1月27日，房委會通過以循序漸進的方式逐步遞減其出售單位建屋量，由2003至04年度起的4年期內，每年分別減少4 000、5 000、6 000及6 000個單位。2000年6月16日，有16 000個出售單位轉

作出租用途。2001年9月，政務司司長宣布暫停銷售居屋計劃／私人參建計劃單位，直至2002年6月底，而且在暫停銷售期過後直至2005至06年度一段時間內，每年出售的居屋計劃單位數目不會超過9 000個。

5. 在2002年11月13日立法會會議席上，房屋及規劃地政局局長發表聲明，宣布政府會向房委會建議，除了向綠表申請人出售少量未出售及回購的居屋計劃／私人參建計劃單位外，應由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。房委會於2002年11月28日通過停建和停售居屋計劃單位及終止私人參建計劃的建議。其後，房屋署成立了一個專責小組研究以不影響市場的方式，處理居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位的各種可行方案。

居屋計劃及私人參建計劃剩餘單位數目

6. 截至2003年9月底，居屋計劃／私人參建計劃的剩餘單位約有25 000個，該等單位可分為下列各類 ——

- (a) 居屋大廈內個別未出售或回購的單位 —— 約有5 880個單位；
- (b) 部分單位已入伙／出售的居屋屋苑內尚未出售的居屋大廈 —— 約有4 739個單位；及
- (c) 已建成或興建中但未推售的居屋計劃／私人參建計劃發展項目 —— 有14 744個單位¹。

居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位的詳細分項數字載於**附錄II**。

處理居屋計劃及私人參建計劃的剩餘單位

7. 立法會議員對如何處理居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位深表關注，並曾在不同會議上跟進有關事宜。自政府當局於2002年11月宣布無限期停建及停售居屋計劃／私人參建計劃單位以來，議員曾先後於2003年10月8日、2003年12月3日及2004年3月24日立法會會議席上就此提出3項質詢。房屋事務委員會亦曾舉行多次會議以討論此事，特別是紅灣半島及嘉峰臺此兩個私人參建計劃發展項目的處理安排，有關詳情分別綜述於就該兩個發展項目擬備的背景資料簡介(立法會CB(1)350/04-05(04)及CB(1)350/04-05(05)號文件)。有關處理居屋計劃剩餘單位的安排及委員對此事的意見，則載述於下文各段。

¹ 不包括曉琳苑內2 100個被房委會於2003年5月改為租住公屋的單位。

以資助房屋形式恢復出售有關單位

8. 據政府當局所稱，未出售或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，一如房屋及規劃地政局局長於2002年11月發表的房屋政策聲明中所作出的承諾，當局在2006年年底之前不會將此等單位以資助房屋方式推出發售。

9. 不少委員認為，停售未出售／回購居屋計劃單位及部分單位已入伙／出售的居屋屋苑內尚未出售的居屋大廈，直至2006年年底為止，是浪費資源的做法。他們關注到除了因為停售單位而損失收入外，房委會亦須承擔維修此等單位的費用。在部分單位已出售的居屋屋苑，更會出現管理問題。委員認為恢復銷售該等居屋計劃單位，對物業市場只會帶來輕微的影響。他們籲請政府當局在2006年年底之前分階段恢復出售該等單位。在事務委員會2003年11月3日會議上，委員通過一項議案，促請政府當局盡快恢復出售屬此等類別的單位。該項議案的措辭載於**附錄III**。

將居屋計劃／私人參建計劃單位售予香港房屋協會

10. 政府當局曾研究將愛秩序灣東濤苑1 630個單位售予香港房屋協會（“房協”）作安置用途的方案。然而，雙方未能就主要的買賣條款達成協議。房協所提出的購買價，遠低於政府當局根據發展成本加上修訂契約估計土地補價計算所得的估計售價。因此，政府當局已擱置該項建議。

把單位改作租住公屋

11. 房委會在2003年5月通過把秀茂坪曉琳苑2 100個單位改作租住公屋（“公屋”）。據政府當局所稱，由於居屋單位的規劃及設計與標準公屋不同，並非所有居屋計劃單位均可改作公屋用途。一般而言，居屋計劃單位的面積較大，而大部分公屋輪候冊（“輪候冊”）的申請人均不合資格獲配此等大單位。此外，改作公屋用途的單位租金較高，因而會令租金與入息比例中位數上升。

12. 委員普遍支持將剩餘的居屋計劃單位改作公屋用途，以便將此等單位編配予輪候冊申請人，以及作紓緩擠迫居住環境之用。部分委員認為經濟能力較佳的租戶有能力繳付較高租金，當局可將業經改變用途的單位編配予此類租戶。事務委員會於2003年11月3日通過一項議案，促請政府當局考慮將未出售的居屋計劃發展項目改作租住公屋。該項議案的措辭載於**附錄IV**。

13. 房委會經考慮委員的意見，並研究各項有關單位面積、土地價值及位置適中的因素後，於2004年5月通過將2 920個居屋計劃單位改作公屋。此等單位包括高翔苑1 800個單位、油美苑的400個單位及位於藍田第6期的720個單位。

用作政府部門宿舍

14. 房委會自2003年3月開始與政府各有關政策局及部門商討，研究可否把居屋計劃部分剩餘單位用作重置紀律部隊員工宿舍的用途。政府當局於事務委員會2004年6月7日會議上提出有關建議，以供討論。根據該項建議，政府當局選定了共15個(包括4 478個單位)現有的殘舊或不合乎標準的部門宿舍，認為適合對之進行重置，以九龍及新界4個發展項目中4 304個由居屋計劃剩餘單位改作部門宿舍的單位取代。是項購買建議亦包括538個停車位。建議中的27億5,000萬元購買價足以涵蓋該等居屋計劃單位及停車位的全部發展成本，包括房委會在建屋及監督工程項目方面的實際和估計開支。鑒於政府致力在2008至09年度或之前達致收支平衡，並考慮到房委會的現金周轉情況，政府當局會以每年一期的方式，分10年向房委會支付上述購買價，亦即在2004-05年度至2008-09年度的首5年，按付款當日價格計算每年繳付1億5,000萬元，然後由2009-10年度至2013-14年度，按付款當日價格計算每年繳付4億元。

15. 事務委員會對該項建議雖表支持，但委員關注到職員諮詢及員工對重置事宜的反應的問題。他們強調有必要諮詢受影響員工，以免產生任何爭議。工務小組委員會委員在2004年6月23日研究及通過該項建議時，亦重申了同一論點。委員要求政府當局立刻就詳細的重置安排諮詢有關的員工協會及職工組織，並在財務委員會(“財委會”)舉行會議審批該項建議前，向工務小組委員會匯報諮詢結果。

16. 政府當局於2004年7月2日向財委會提交該項建議以供審議時，委員得悉立法會申訴部曾接獲受影響宿舍的住戶就該項重置建議所提出的投訴。由於有關此事的個案會議訂於2004年7月19日舉行，加上需要更多時間解決受影響員工提出的關注事項(例如調遷安排)，政府當局撤回該項撥款建議。

17. 政府當局於2004年7月21日再次向財委會提交該項撥款建議，以供審議。委員得悉政府當局在個案會議席上承諾每半年就重置計劃進度提交報告，並會視乎資源供應情況及根據現行機制，協助希望在原區調遷的受影響員工。政府當局亦會連同紀律部隊評議會及警察員佐級協會成立一個聯合工作小組，負責跟進實施重置計劃的詳細事宜。在當局作出此等保證的情況下，委員通過該項撥款建議。

作旅館用途

18. 政府當局曾經考慮的另一方案，是探討將剩餘居屋大廈改作旅館或類似用途的可行性。房委會於2003年10月17日至2003年11月14日期間，就兩個發展項目(牛池灣瓊軒苑及油塘油美苑A座)中744個居屋計劃剩餘單位改作內地旅客旅館的建議，邀請公眾人士提交興趣表達書。

19. 部分委員關注到將居屋計劃單位作旅館用途是否合法的問題，包括該項建議會否超越房委會的職權及職能、會否偏離房委會提供公營房屋的目標，以及是否符合《房屋條例》(第283章)及其他相關法例。議員並曾先後於2003年12月3日及2004年3月24日立法會會議席上就此提出質詢。

20. 據政府當局所稱，房委會曾就居屋計劃單位改作旅館用途的建議是否可行，徵詢內部人員及外界人士的意見。所得意見顯示，該項建議大致上可行，但須從法律觀點仔細研究有關的詳細安排，以確保該項建議的各方面安排在法律上均無問題。房委員共接獲8份由不同性質及規模的機構所提交的建議書。所提出的建議包括將該等單位改作旅舍、酒店和旅館，以及大量購入剩餘的居屋計劃單位作分時度假屋的用途。根據政府當局所作評估，該8份建議書大多由並未具備所需經驗及財政能力的小規模營辦商提交，他們大多未有考慮有關單位的土地價值。從連同建議書提供的財務資料判斷，預計大部分建議書在商業上並不可行，未能作進一步處理。

21. 委員得悉將居屋計劃剩餘單位改作旅館用途的建議遭到酒店業經營者反對，但另一方面卻受到營辦旅行社的人士歡迎。委員促請政府當局就此方案進行詳細諮詢，以期達到兩全其美的局面。他們亦籲請政府當局研究外地的運作情況，探討是否有任何經營分時度假屋的成功例子。政府當局向委員保證，若當局決定實施將居屋計劃剩餘單位作內地旅客分時度假屋用途的建議，定必會以公開招標方式出售該等單位，以確保按照合理市價出售該等單位。

22. 相關事件的時序表及相關文件連同其超文本連結的一覽表，分別載於**附錄V及VI**。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月2日

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

房屋委員會由1993-94年度至
2002-03年度興建的出售單位數目

年度	單位數目
1993-94	24 743
1994-95	4 004
1995-96	19 328
1996-97	16 878
1997-98	12 040
1998-99	18 020
1999-2000	16 558
2000-01	32 714
2001-02	6 620
2002-03	10 742 ²

資料來源：《房屋委員會2002-2003年度年報》第124頁。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月2日

² 有關數字指居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位。從2003年起，除了將少量未出售及回購單位出售予綠表申請人外，當局已無限期停建和停售居屋單位。

居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃
剩餘單位的詳細分項數字

甲類 —— 居屋大廈內個別未出售或回購的單位
(截至2003年9月)

項目	單位數目
第二十四期甲的未出售單位	
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日的情況)	4789
總數：	5880

**乙類 —— 部分單位已入伙／出售的居屋屋苑內
尚未出售的居屋大廈
(截至2003年9月)**

項目	單位數目
錦豐苑 第三期 (馬鞍山)	1892
愉翠苑 第三期 (沙田)	1056
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：	4739

丙類 —— 已建成或興建中但未推售的居屋計劃／
私人參建計劃發展項目
(截至2004年6月)

項目	單位數目	用途		
		政府宿舍	租住公屋	旅館
居屋計劃				
高翔苑 (油塘)	2800	1000	1800	
油美苑 (油塘)	3872	1992	400	1480
藍田第6期	720		720	
東濤苑 (愛秩序灣)	1216			1216
葵涌第7期	800	800		
葵蓉苑 (葵涌)	512	512		
瓊軒苑 (牛池灣)	344			344
小計	10264	4304	2920	3040
私人參建計劃				
紅灣半島	2470			

項目	單位數目	用途		
		政府宿舍	租住公屋	旅館
嘉峰臺 (牛池灣)	2010			
小計	4480			
總計：	14744			

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月2日

**房屋事務委員會於2003年11月3日會議上
通過有關“處理居屋計劃剩餘單位”的議案**

“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。”

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月2日

**房屋事務委員會於2003年11月3日會議上
通過有關“處理居屋計劃剩餘單位”的議案**

“本會促請政府盡快考慮把立法會CB(1)190/03-04(03)號文件所提述的丙類居屋(除私人參建計劃屋苑及用作政府宿舍和旅館用途的屋苑外)以公屋形式出租。”

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月2日

**和居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃
剩餘單位處理事宜有關的事件時序表**

日期	事件
2002年11月13日	房屋及規劃地政局局長在立法會會議席上發表有關房屋政策的聲明
2002年11月15日	房屋事務委員會討論有關房屋政策的聲明
2002年11月28日	房屋委員會(房委會)通過房屋政策聲明所載的措施
2003年1月6日	房屋事務委員會討論政府當局停建居屋的決定
2003年1月14日	房屋事務委員會聽取房屋及規劃地政局局長就行政長官2003年施政報告作出的簡報，當中曾討論居屋計劃剩餘單位的處理事宜
2003年3月18日	房屋事務委員會討論居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位的處理事宜
2003年5月	房委會把曉琳苑2 100個單位改作租住公屋
2003年10月17日	房委會邀請公眾人士就兩幢空置居屋大廈改作旅館的計劃提交興趣表達書
2003年11月3日	房屋事務委員會討論居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位的處理事宜
2003年11月14日	在為期4個星期的邀請表達興趣期結束時，房委會共接獲8份有關將居屋大廈改作旅館的興趣表達書
2004年2月17日	房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會討論紅灣半島私人參建計劃單位的處理事宜
2004年3月8日	房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會討論紅灣半島私人參建計劃單位的處理事宜
2004年6月7日	房屋事務委員會討論將居屋計劃剩餘單位用作重置紀律部隊部門宿舍的建議

日期	事件
2004年6月23日	工務小組委員會通過政府當局撥款30億540萬元(按付款當日價格計算)的建議，以便向房委會購買4 304個居屋計劃剩餘單位及538個附設車位，作為15個現有紀律部隊部門宿舍的重置單位之用
2004年7月2日	財委會討論工務小組委員會於2004年6月23日通過的政府當局所提出的撥款建議。因應委員提出的要求，政府當局同意撤回該項建議，以待立法會秘書處申訴部安排舉行的個案會議的結果
2004年7月5日	房屋事務委員會討論嘉峰臺私人參建計劃單位的處理事宜
2004年7月19日	申訴部就有關居屋計劃剩餘單位用作重置紀律部隊部門宿舍的投訴事宜，與政府當局舉行個案會議
2004年7月21日	財委會批准工務小組委員會於2004年6月23日通過的政府當局所提出的撥款建議

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月2日

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

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2002年11月13日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/counmtg/hansard/cm1113ti-translate-c.pdf)
房屋事務委員會 和規劃地政及工程事務委員會	2002年11月15日	立法會CB(1)301/02-03(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hgplw1115cb1-301-1-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hgpl1115.pdf)
房屋事務委員會	2003年1月6日	立法會CB(1)591/02-03(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0106cb1-591-3-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030106.pdf)
房屋事務委員會	2003年1月14日	立法會CB(1)704/02-03(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0114cb1-704-1-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030114.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2003年3月18日	立法會CB(1)1129/02-03(04)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0318cb1-1129-4-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030318.pdf)
立法會會議	2003年10月8日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/counmtg/hansard/cm1008ti-translate-c.pdf)
房屋事務委員會	2003年11月3日	立法會CB(1)190/03-04(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1103cb1-190-3c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg031103.pdf)
立法會會議	2003年12月3日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/counmtg/hansard/cm1203ti-translate-c.pdf)
房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會	2004年2月17日	立法會CB(1)990/03-04(01)號文件(只有英文本) (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/english/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-990-1e-scan.pdf) 立法會CB(1)995/03-04(01)號文件(只有英文本) (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/english/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-995-1e-scan.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
		<p>立法會CB(1)1000/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-1000-1c.pdf)</p> <p>立法會CB(1)1000/03-04(02)號文件(只有英文本) http://www.legco.gov.hk/yr03-04/english/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-1000-2e-scan.pdf)</p> <p>立法會CB(1)1000/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-1000-3c.pdf)</p> <p>立法會LS44/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217ls-44-c.pdf)</p> <p>立法會LS46/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217ls-46-c.pdf)</p> <p>會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hgpl0217.pdf)</p>
房屋事務委員會 和規劃地政及工程事務委員會	2004年3月8日	<p>立法會CB(1)1160/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-1160-1c.pdf)</p> <p>立法會CB(1)1212/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0308cb1-1212-1c.pdf)</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		立法會CB(1)1238/03-04(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0308cb1-1238-1c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hgpl0308.pdf)
立法會會議	2004年3月24日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/counmtg/hansard/cm0324ti-translate-c.pdf)
房屋事務委員會	2004年6月7日	立法會CB(1)2028/03-04(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0607cb1-2028-3c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040607.pdf)
工務小組委員會	2004年6月23日	PWSC(2004-05)36號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/fc/pwsc/papers/p04-36c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/fc/pwsc/minutes/pw040623.pdf)
財務委員會	2004年7月2日	FCR(2004-05)22號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/fc/fc/papers/f04-22c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/fc/fc/minutes/fc040702.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2004年7月5日	立法會CB(1)2291/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0705cb1-2291-1c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040705.pdf
財務委員會	2004年7月21日	FCR(2004-05)28號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/fc/fc/papers/f04-28c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/fc/fc/minutes/fc040721.pdf

立法會秘書處
 議會事務部1
 2004年12月2日