

立法會

Legislative Council

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜

背景資料簡介

(截至2005年4月11的最新版本)

目的

本文件旨在載述嘉峰臺私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)單位處理事宜的背景資料，以及委員對此事的意見。

嘉峰臺私人參建計劃項目

2. 私人參建計劃是政府在1977年推出的一種資助自置房屋，其目的是邀請私人發展商參與，以補居者有其屋計劃(“居屋計劃”)的不足。和居屋計劃單位不同，根據私人參建計劃發展的屋苑由發展商而非房屋委員會(“房委會”)擁有。根據私人參建計劃，私人發展商獲邀競投建屋用地，然後在此類用地上興建符合政府所訂若干規格的住宅單位。一如所出售的其他政府土地，私人參建計劃用地的土地業權屬發展商所有。發展商持有有關地段的合法業權，並擁有根據同一地契興建的住宅單位、停車位及商業設施。立約雙方的責任已在有關建屋用地的賣地章程內訂明。根據私人參建計劃的賣地章程，房委會須在指定期限內提名合資格買家向有關發展商購買單位，假如單位在指定期限屆滿時仍未賣出，房委會有責任以保證買價購買該等單位。

3. 嘉峰臺共有2 010個單位、337個停車位及面積達1 880平方米的商場。有關單位的實用樓面總面積約為100 058平方米。全部單位的保證買價總額約為14億4,100萬元(按實用樓面面積買價為每平方米14,400元計算)。根據批地條款，房委會須由售賣同意書發出日期(即2002年10月10日)起計20個月內，提名合資格的買家購買有關單位。

4. 政府於2002年11月決定由2003年起無限期停建及停售居屋計劃／私人參建計劃單位，以解決私人住宅單位供求失衡的問題，以及恢復市民和投資者對物業市場的信心。關於政府此項決定的詳細資料，載於題為“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”的背景資料簡介的最新版本(立法會CB(1)1218/04-05(03)號文

件)。嘉峰臺是按照終止私人參建計劃的決定而需要處理的兩個私人參建計劃項目之一。

處理方案

5. 據政府當局所述，當局曾就多個如何處理嘉峰臺單位的方案進行研究。此等方案包括 ——

- (a) 由政府與發展商磋商，讓發展商在繳付修訂契約補價後在公開市場出售該等單位；
- (b) 由房委會購入整個發展項目，然後售予政府用作部門宿舍；
- (c) 由房委會購入整個發展項目，然後售予政府，以供日後在公開市場透過競投／拍賣方式再次出售；
- (d) 由房委會購入整個發展項目，然後改作房委會轄下為公屋富戶而設的另類租住公屋(“公屋”)；及
- (e) 由房委會購入整個發展項目，留待2006年以後以居屋計劃單位的方式發售。

6. 在房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會於2004年3月8日舉行的聯席會議席上，政府當局向委員匯報上述各個處理方案，委員亦於席上討論另一私人參建計劃項目紅灣半島的處理事宜。委員籲請政府當局因應物業市場復甦，以較具彈性的方式決定如何處理嘉峰臺。他們亦強調在處理過程中維持透明度以保障公眾利益的重要性。

7. 在政府當局就房屋事務委員會2004年12月6日會議提交的文件中，當局匯報謂由於政府剛於2004年7月購入4 304個居屋計劃剩餘單位作宿舍之用，短期內應無需再購買單位作宿舍用途。以嘉峰臺位置優越及設備標準較一般公屋單位優勝的情況而言，將之改作公屋用途亦非善用資源的最佳做法。由於嘉峰臺的六成單位屬3睡房單位，當局未必適宜將該等單位編配予大多屬小家庭的公屋輪候冊申請人。政府當局亦認為向發展商購入整個發展項目，以供日後在公開市場透過競投／拍賣方式再次出售的方案並不可行。當局指出由於賣地章程未有訂明可在公開市場出售私人參建計劃單位，若不事先修訂契約而在公開市場出售此等單位，將有可能引起法律訴訟。

8. 經研究各個方案的利弊後，政府當局認為最佳處理方法是與發展商磋商，讓發展商在繳付修訂契約補價後在公開市場出售該等單位。房委會資助房屋小組委員會(“小組委員會”)同意採取此方法處理有關單位。

與發展商磋商

9. 政府當局在2004年5月以調解方式與發展商展開磋商，但未能就修訂契約補價與發展商達致共識，雙方無法達成協定。

10. 小組委員會在2004年5月19日決定根據賣地章程，以保證買價向發展商全數購入嘉峰臺2 010個住宅單位。小組委員會亦同意繼續與發展商磋商，嘗試透過調解以合理價格購買嘉峰臺的非住宅部分，以方便日後處理。

11. 在房屋事務委員會2004年7月5日會議上，政府當局將房委會的決定告知事務委員會。委員察悉房委會並無責任購入嘉峰臺的非住宅部分，並認為購入該部分物業對於出售該等住宅單位應無任何影響。因此，委員促請政府當局盡快決定如何處理該等住宅單位。

12. 據政府當局所述，與發展商就購入嘉峰臺非住宅部分而進行的磋商並不成功。然而，由於房委會已於2004年8月以14億4,100萬元的保證買價購入該2 010個住宅單位，有關地段現由房委會及發展商共同擁有。

13. 房委會在2004年11月18日決定，按照其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，然後在隨後的居屋銷售計劃中把有關單位出售的做法，嘉峰臺2 010個住宅單位將於2007年透過居屋計劃出售，至於具體的銷售安排及準買家的資格準則，則會在2006年後期因應當時的市場狀況釐定。

最新發展

14. 在事務委員會2005年1月21日會議上，政府當局表示如有需要，當局可在2006年之前檢討恢復出售居屋單位的時間。

15. 此事的相關文件連同其超文本連結的一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年4月11日

嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2001年9月10日	關於房屋事宜的聲明 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/cs-c.pdf) 立法會CB(1)251/01-02號文件附錄II (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/251ce-a.pdf) 立法會CB(1)1983/00-01(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/a1983c01.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg010910.pdf)
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)

立法會／委員會	會議日期	文件
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
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
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
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	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／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
房屋事務委員會	2004年12月6日	立法會 CB(1)350/04-05(02)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg1206cb1-350-2c.pdf 立法會 CB(1)350/04-05(05)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg1206cb1-350-5c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg041206.pdf
房屋事務委員會	2005年1月21日	立法會 CB(1)708/04-05(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0121cb1-708-1c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050121.pdf

立法會秘書處
 議會事務部1
 2005年4月11日