

救員亦須接受操作自動心臟纖顫器的訓練。推行這項先遣急救員計劃的主要目的，是派遣這些曾受急救訓練的消防員，在救護員未能抵達現場前，先為傷病者提供適當的急救服務，以提升傷病者的生存機會。他們並不是代替救護員，主要目的是提升我們服務的質，而不是希望減輕服務的量。

吳亮星議員：主席女士，主體答覆第(三)部分提及“策略性頂更”。請問局長可否介紹一下，“策略性頂更”是甚麼特別策略？又會否推展至其他執行部隊使用？

保安局局長：主席女士，“策略性頂更”這譯法，其實一時間我也感到難以明白。這主要是指跨區調配我們的救護車及救護員。有些時候，某一區域不幸發生一些災難性事件，而該區的救護員或救護車已經大部分或全部外出執勤，為了應付該區的緊急情況，我們便須跨區在其他工作量沒有那麼重的區域，調派一些救護車及救護員到那個有較大需要的區域。這便是所謂“策略性頂更”。

主席：本會就這項質詢已用了 16 分鐘，現在是最後一項補充質詢。

鄧兆棠議員：主席，主體答覆第(二)部分提及寶馬山和竹篙灣救護站在今年落成，請問落成後需要多少救護人員呢？

保安局局長：主席女士，我會以書面方式答覆議員。（附錄 V）

主席：第四項質詢。

空置居屋單位

4. **何俊仁議員：**主席女士，當局自 2003 年起停售居者有其屋計劃（“居屋”）單位，並於該年 10 月，表明不會在 2006 年年底前，把賣剩及回購的居屋單位以資助房屋的形式出售；此外，更邀請公眾就兩幢從未發售的空置居屋大廈改作旅館用途的方案提交興趣表達書。就此，政府可否告知本會：

- (一) 賣剩及回購的居屋單位自落成至今，以及由現在至 2006 年年底，分別涉及的維修費、管理費及其他開支總額；
- (二) 除了日後把賣剩及回購的居屋單位售予綠表申請人外，當局有否其他具體計劃處理這些單位；若有考慮，計劃的詳情；若否，原因是甚麼；及
- (三) 當局就兩幢居屋大廈改作旅館接獲的興趣表達書有甚麼具體建議；是否已擱置這個處置空置居屋單位的方案；若已擱置，原因是甚麼？

房屋及規劃地政局局長：主席，我就質詢 3 個部分的答覆如下：

- (一) 鑒於私人物業市場與資助房屋市場重疊的情況日益嚴重，為促使市場回復平衡，政府及房屋委員會（“房委會”）於 2002 年 11 月決定停售居屋單位。房委會須為空置居屋單位支付管理費和地租，而在重新發售單位前亦須將它們翻新。但是，視乎單位的性質及日後處理這些單位的安排，不同的屋苑的單位須支付的費用亦有所不同。

截至 2004 年 3 月，房委會為空置居屋而支付的管理費和地租約為 1.2 億元。由於這段期間內並沒有推售現有屋苑內未售出及回購單位，因此房委會不需要支付翻新單位的費用。

由 2004 年 4 月至 2006 年年底，我們預計空置居屋單位將涉及的管理費和地租約為 2.3 億元。現有屋苑內的全新單位在出售前須進行翻新，開支約 500 萬元。雖然回購的舊單位在出售前須進行較大規模的修葺工程，但由於這些單位無論停售與否均須修葺，有關開支並非因停售而引致的，因此我們並沒有把這費用計算在總開支內。至於全新屋苑，由於我們正計劃改變它們的用途，如果方案可行，我們便會盡快落實，因此我們並沒有預計這些屋苑於未來可能需要的開支。至於議員問及詳細開支分項表列於附件。

- (二) 政府在去年 3 月和 11 月就處理剩餘居屋單位的建議方案徵詢立法會房屋事務委員會。除了日後把現有居屋屋苑內約 11 000 個未售出和回購單位售予綠表申請人外，我們已經公布 3 項主要處理

餘下分布在 8 個全新屋苑約 12 000 個居屋單位的方案，至今進展如下。

第一，我們去年已把秀茂坪曉琳苑約 2 100 個居屋單位改作公屋用途，現正計劃尋求房委會同意，進一步把另外三千多個單位轉作公屋。我們最終會將約半數的剩餘居屋單位轉作出租公屋用途。

第二，我們計劃將四千多個單位改作紀律人員宿舍，以取代現有的舊宿舍，而騰空出來的土地則可轉作其他用途，現時正與有關的政府部門商討財務及行政安排。有關討論已到後期階段。

第三，我們計劃將 700 個居屋單位改作旅館或類似用途，並在去年 10 月邀請各界人士提交興趣表達書，瞭解建議的可行性。現正就一些較切實可行的方案進行深入研究。

我們會朝上述方向加緊進行有關工作，並繼續積極探討處理其他剩餘單位的方法。

- (三) 正如上文所述，我們去年曾邀請各界人士提交就居屋轉作旅館用途的興趣表達書。我們持以開放的態度，務求給予有興趣人士較大空間，提出靈活和商業上可行的構思。我們一共收到 8 份建議，分別來自不同類型及規模的機構，建議亦有所不同，包括旅舍、酒店及旅館，亦有機構表示有興趣大規模購入空置居屋以“分時度假”的概念經營。因此，我們分析了各個方案的可行性，以便統一落實建議的模式。此外，正如我在去年 12 月回答石禮謙議員的口頭質詢時表示，房委會曾就將居屋轉作為旅館用途的建議的可行性，徵詢內部和外間的法律意見。整體而言，建議基本上是可行的。但是，我們仍須從法律觀點詳細考慮建議的具體內容，以確保建議完全符合所有法理依據。

我們留意到社會上有意見認為，將居屋以“分時度假”公寓形式售予內地來港旅遊的人士，可有助香港的旅遊及經濟發展。另一方面，業界卻曾表示關注有關建議對酒店業的影響。我們最近再與業界人士瞭解，他們早前對有關建議表達的關注似乎現已逐漸消除。因此，我們現正循着這個方向探討，處理其餘約 3 000 個居屋單位。由於“分時度假”在香港是一個頗為嶄新的概念，現行法例並無明確界定或規管以“分時度假”經營的業務，我們須聯同有關政策局及部門詳細從實際和法律層面研究有關建議，包

括地契和經營方面的規管、對酒店業的影響等。我必須強調，假如落實有關建議，我們會以公開招標的方式確保以合理的市價出售該批居屋單位予有興趣人士。我們亦會就詳細建議徵詢房委會。

附件

停售居屋單位的開支估計（截至 2004 年 2 月 29 日）

單位類別	單位數目	處理方案	實際開支			預計開支		
			自落成／回購至 2004 年 3 月			2004 年 4 月至 2006 年 12 月		
			管理費 (元)	地租 (元)	翻新費用 (元)	管理費 (元)	地租 (元)	翻新費用 (元)
回購單位	5 095	2006 年後只售	0.194 億 ⁽¹⁾	0.076 億	不適用	0.753 億 ⁽¹⁾	0.307 億	不適用 ⁽³⁾
賣剩單位	6 082	予綠表申請人	0.520 億 ⁽¹⁾	0.207 億	不適用	0.904 億 ⁽¹⁾	0.324 億	0.050 億 ⁽³⁾
未售屋苑 ⁽⁴⁾	10 264	現正考慮不同處理方案，單位或會隨時改變用途	0.181 億 ⁽²⁾	0.044 億	不適用	不適用	不適用	不適用
單位總數	21 441	總開支	0.895 億	0.327 億	-	1.657 億	0.631 億	0.050 億
				1.222 億			2.338 億	

⁽¹⁾ 開支包括的管理費，是按照房委會為回購和賣剩單位依據各屋苑公契規定繳交的管理費計算。不論有關單位是屬於已售出大廈中的剩餘單位或全幢未經發售的單位，由於同屬該屋苑公契，每單位的管理費均要按公契規定悉數支付予屋苑的帳目。已售出和部分售出的屋苑的單位每月所需的管理費平均為 450 元。

⁽²⁾ 管理全新未售屋苑的開支平均為每月每單位約 150 元，主要用於保安服務。

⁽³⁾ 已入伙屋苑內全新單位在推售前僅需簡單翻新，包括清潔和按需要進行小型維修工程，預算每個單位的平均開支約為 820 元，以同類單位共 6 082 個計算，總額約 500 萬元。另外約五千多個回購舊單位，須進行較大規模的修葺，平均每單位需 7,500 元，但由於這項開支並非因停售引致，所以並沒有計算在上表內。從未出售的居屋屋苑內的單位，在以不同方案處理前無須進行翻新工程。

⁽⁴⁾ 不包括已改作公屋用途的秀茂坪曉琳苑（2 100 個單位）。

何俊仁議員：主席女士，其實，全面停售公屋這項政策所導致的損失，不只局長在主體答覆中所提的二億多元這麼少，因為就二萬多個單位每年可能損失接近 10 億元的租金還未計算在內。主席女士，主體答覆有關跟進處理空置居屋單位的數項方案，遲遲未能落實，包括轉為公務員宿舍、旅館，甚至大部分轉為租售公屋。這給人的印象是，政府議而不決，決而不行，從而使公帑蒙受損失，房委會的財赤加劇。我想問局長，作為一位問責主要官員，覺得是否須就此事承擔個人責任？

房屋及規劃地政局局長：主席，有關房屋政策的事務，我個人一定會承擔所有責任。但是，我也曾在不同的場合多次解釋，我們在 2002 年決定停售居屋，這是整項政策的其中一部分，是一個完整的部分。我們要考慮當時的情況。我們當時要把我們的房屋政策重新定位，讓人知道從前出現混亂情況的問題何在，我們便對症下藥。我們當時最主要的考慮，是如何令一項政策浮現，以穩定香港的房屋市場，可把當時不斷下滑的價格穩定下來。現在來看，似乎因為我們政策的穩定性，以及多項外圍因素的影響，已從而令市場恢復起來。很多負資產人士的情況現時得以改善，很多我們從前擔心的事情，現時已沒有繼續惡化，甚至有機會改善。

所以，我想所有這些事情要從整體來看，我們不應把我們政策的其中一部分或一個重要環節抽離來看，然後從狹隘的角度來看我們的房屋政策在這裏所導致的損失是多少。如果我們要這樣計算的話，我們是否應從香港的整體情況來看，即我們所失去的市值現時回升了多少？當然，很多人對此有不同的看法，但我覺得，我們政府的成效，如果從一個較公平的角度看，一定要較為全面。當然，如果我們的政策能在宏觀層面上達致應有的取向和結果，在微觀層面上亦能兼顧不同的細節，不會引起議員今天問我的問題，這當然是最好。可是，我們做工作時，須確保把不如意，即不利我們的事情減至最低。從這個角度來看，我們並非從此無機會減低我們在這方面的損失。舉例來說，如果市況在我們日後售出單位時有所改善，或許我們的售價會較從前，即去年或前年的售價較好。大家現時所說的均屬揣測，未到最後結果，也不能武斷地說是一定成功或一定失敗的。

主席：各位議員，由於何俊仁議員與局長的“兩問兩答”已用了 12 分鐘，所以我會酌量延長這項質詢的提問時間，因為有 8 位議員在輪候提出補充質詢。

馮檢基議員：主席，局長在主體答覆第(二)部分提出了 3 項處理部分居屋的方案。我想問局長，可否提供一個比較數字，即房委會把原有居屋單位售賣所得的收入，與採用那 3 項方案的比較。例如房委會如果把原本出售的 2 100 個居屋單位租給街坊，每年有租金收入；改作公務員宿舍，每年可向政府公帑收取一筆款項。我想問這兩項方案究竟最後能令房委會增加收入，還是減少收入呢？如果是減少收入，香港政府會否向房委會作出補貼呢？

主席：局長，這項補充質詢有一點估計性質。馮議員是想你作出一些預測，請你盡能力作答。

房屋及規劃地政局局長：主席，正如我剛才所說，由於我們不能準確預測未來的樓價走勢，因而影響我們買賣的價錢。我剛才回答何俊仁議員的質詢時也說過，今後如果幸運的話，價格可以提高。如果物業市道繼續暢旺，或樓價繼續上升，即使能回復從前水平的數成，已較現在上升很多。未來數年的走勢究竟如何，大家也不知道。所以，我很難就馮檢基議員的質詢作實質的答覆。不過，我可以這樣說，或許大多數市民都認同我的說法，便是我們非常希望樓市不會曇花一現，希望能保持與香港經濟發展的步伐一致。如果是這樣的話，我們的售價可能會較好。

石禮謙議員：主席，局長在主體答覆最後一段的最後一句，是有關出售那些 HOS 樓宇作為 *Time-sharing* 用途，我代表業界反對、反對.....

主席：石禮謙議員，請提出補充質詢，而不是提出意見。

石禮謙議員：我是作出解釋，反對採用這項方案。如果政府真的要這樣做，我們希望政府能夠一如主體答覆最後一句所說，公開邀請香港所有的地產商，不應訂立任何條件來做特別的事情.....

主席：石議員，你是應該提出補充質詢，不要說“希望”。

石禮謙議員：請問政府會否因為受到國內單位的政治壓力，而一定要這樣做？

房屋及規劃地政局局長：主席，我們沒有受到任何政治壓力來做這些事情。或許大家從我的主體答覆也看到，我們也瞭解業界對這問題的關注。但是，我們最近與業界再討論這問題時，正如我在主體答覆中指出，發覺現時的關注似乎開始逐漸消退，這是我們最近從業界方面得回來的信息。就這方面，

我們可以確實答覆石議員，如果我們日後真的落實這項計劃，正如我在主體答覆所說，我們會以公開招標的方式進行。我們不會對某類人作出規限，不讓香港本身的公司參與的。

主席：石禮謙議員，你的補充質詢是否未獲答覆？

石禮謙議員：*主席，是的。由於他說及我的業界，我便要作出澄清，因為我是代表業界的.....*

主席：石議員，對不起，請你坐下。議員在質詢時間內只可提出質詢。

楊森議員：*主席女士，政府急於拋售紅灣半島，不惜於去年年底價格持續上升時，只以數億元便成交了。但是，政府至今仍未有具體辦法來處理空置的居屋單位，這做法是否不合理，以及浪費公帑呢？*

房屋及規劃地政局局長：主席，大家也知道我們已就紅灣半島一事召開了兩次事務委員會特別會議，解釋我們為何須迫切地解決這事。這是因為我們有時間上的限制，而且涉及訴訟。由於我已在該兩次會議上詳細作出交代，所以今天我不想浪費大家的時間來複述。但是，我在此提出的數個方案，大家也可以留意到，例如紀律人員宿舍方面，我們已與政府內部展開這方面的磋商，但他們亦有困難，例如如何釐定價格、是否有經費等問題。以保安局為例，由於本身財政資源有限，這些財政安排必須小心處理。正如我在主體答覆所說，有關討論已踏入新的階段，現時已到了後期階段，我們要用時間來處理。

至於其他的處理方案，例如招標，都要經過一個過程。我們須考慮業界的反應，在收到他們的意見書後，要分析那些意見書。如果業界在這方面有問題，我們便要與業界諮詢。這個過程仍在進行中。

至於改作公屋方面，這項工作其實正在逐步進行，現時已有 2 100 個單位改作公屋，仍有 3 000 個單位在準備當中。所以，我們要配合整個形勢，因應作出政策上的配合。

楊孝華議員：主席女士，有關居屋改作旅舍，剛才石議員也提出，這是一個非常具爭議性的問題，我不想說業界有何看法，因為旅行社和酒店都有不同的看法。我想問，有關“分時度假”方面，局長說，香港在法律上暫時未有這方面的機制，但我想問局長，政府有否開始探討一些具有“分時度假”模式的國家，看看有否成功的先例？由於“分時度假”的模式一般都是整條村或整幢樓宇進行的，政府有否考慮也依照這種思路來進行？因為如果屆時只用半幢樓宇來進行，便會“七國咁亂”了。

房屋及規劃地政局局長：主席，我可以證實我們正展開有關這方面的工作，參考外國的有關法例等。至於我們是否採用整幢樓宇來進行，是，我們現時的考慮是整幢樓宇進行，不會用半幢樓宇來進行的。主要的原因也是想減輕剛才議員隱含地指出的問題。

主席：本會就這項質詢已用了超過 21 分鐘，現在是最後一項補充質詢。

單仲偕議員：主席，有關“分時度假”村方面，據我瞭解，無論是報章或相關機構，所預期的規模都是較大的。但是，現時的 18 000 個空置單位，在作了其他用途後，便會只剩下數千個，可能會遠遠低於別人最初所期待的。據我理解，相關的國內單位也聲稱他們接受公開拍賣的做法，但這會否“攤到凍晒”？一來人家已表達興趣這麼久，事隔多時；第二，人家最初可能要萬多個單位，現在卻只有數千個，以致令人喪失興趣。你覺得這是否會令香港損失了投資機會呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我剛才也曾解釋，我們進行這些工作，尤其是如此嶄新的，需要時間作詳細考慮。那些機構開始時說要數萬個單位，後來說萬多個也可。其實，我們曾就現時的最新形勢向他們表達，提出我們經過一連串政策上的考慮，以及有實際的需要；我們現時所剩下來的大約只有數千個單位，因而亦詢問有關機構是否仍有興趣。我們所得的信息是他們仍然有興趣。

主席：第五項質詢。