

些土地空置這麼多年，而不向邨內居民提供服務呢？政府各部門應如何攜手解決有關問題，而不是用一些臨時的休憩用地來解決長遠的需要呢？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，多謝李華明議員，我完全同意他的見解，政府本身一定要內部協調，工作才能完善，但這並不表示我們沒有與民政事務局進行溝通。我們也時常設法解決這些問題，但正如我剛才所說，他們面對的最大問題是財政資源不太足夠，所以只能在這方面投放較少的資源，因而存在先後次序的情況。就這方面，我們將會繼續努力。此外，現時的經濟情況已有所改善，我希望政府在這方面的財政資源可能會較多，因此，我們在下一年度所能交出的功課或表現可能會較好。

**主席：**第二項質詢。

### 出售居者有其屋計劃單位

**3. 單仲偕議員：**主席，當局自 2003 年起停售居者有其屋計劃（“居屋”）單位，並表明不會在 2006 年年底前把居屋單位以資助房屋的形式出售。房屋委員會（“房委會”）現時有超過 16 500 個空置居屋單位，而房委會在最新的財政預測假設在 2007-08 年度起每年會出售 2 000 個居屋單位。就此，政府可否告知本會：

- （一）當局估計由停售直至售清所有居屋單位為止，暫停發售居屋單位所涉及的維修費、管理費和差餉／地租開支，以及樓宇折舊減值的金額分別是多少；
- （二）鑒於暫停發售居屋單位會引致房委會延遲獲得售樓收益，按房委會在過去 5 個財政年度的投資平均回報率計算，房委會因停售居屋而損失的投資回報的金額是多少；及
- （三）會否考慮提早出售空置居屋單位，以及設定較高的每年出售單位數量；若會，何時恢復出售和每年會出售多少個單位；若不會，理據是甚麼？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，當局在 2002 年年底決定停建及停售資助公營房屋，減少干預物業市場，讓市場自由穩健地發展。為鞏固市民對樓市的

信心，房屋政策必須清晰和貫徹，令有興趣置業的人士在充分掌握明確的資訊和形勢後，才作出適當的決定。目前物業市場漸趨穩定，就現時的形勢而言，並沒有特殊原因須調整在 2006 年年底前不會出售剩餘居屋單位的政策。事實上，我亦注意到社會就應否提前出售剩餘居屋並沒有共識。不少人擔心提早復售居屋，可能會窒礙市場，造成混亂。

過去數月，我已多次在立法會和房屋事務委員會的會議上清楚表明，我們會在 2006 年下半年因應最新的市場情況，擬訂售賣剩餘居屋單位的具體細節安排和時間表。現階段討論有關事宜，未免言之尚早。

單議員在質詢中指出由 2007-08 年度起每年推售 2 000 個單位的假設，純粹是房委會在編製預算案時，為了評估房委會未來的整體財政狀況而採用的假設數字，這並不反映房委會就出售數目或安排已作出決定。

至於質詢的 3 個部分，我的答覆如下：

- (一) 房委會仍未就推售居屋的時間表和具體安排作出任何決定，因此不能準確計算剩餘居屋單位在出售前所引致的開支總數。

過去，我們也多次向立法會匯報有關管理剩餘居屋單位的開支。去年 3 月，我在立法會回應何俊仁議員的質詢時，已詳細交代了管理剩餘屋苑單位所涉及的各项開支。在本年 4 月的房委會會議上，我們亦已向議員提供管理費及地租支出的最新的數字。截至 2005 年 3 月底，房委會為剩餘居屋單位所承擔的維修管理費和地租開支約為 2.16 億元，預計由本年 4 月至 2006 年年底的支出約為 1.7 億元。此外，在推售單位前，我們須為單位作簡單翻新，預算支出約 910 萬元。最新估計開支詳列於附件。這些最新數字比以往提交立法會的數字有所調整，主要反映了有待處理的剩餘單位數目已由去年的一萬多個減至現時的三千多個，以及房委會於去年 8 月購回私人參建屋苑嘉峰臺後須支付的管理費用。

至於樓宇是否因停售而折舊減值，則視乎日後單位售價而定。由於物業價格不斷浮動，故此難以作出估計。

- (二) 至於因停售居屋而損失的投資回報方面，由於投資回報涉及很多因素和假設，如單位售價、單位出售數量、投資策略、未來出售單位時的市場情況等，所以我們不適宜在沒有合理根據的情況下作出估計。

- (三) 正如上文所述，為維持房屋政策清晰穩健及貫徹始終，政府不會在 2006 年年底前推售剩餘居屋單位。復售後每年出售的數量，亦會由房委會於 2006 年下半年，因應當時的市況詳細研究後才作出決定。

附件

停售居屋單位的開支估計

單位類別	單位數目	處理方案	實際開支 <sup>(1)</sup>		預計開支		
			自落成/回購至 2005 年 3 月底		2005 年 4 月至 2006 年 12 月		
			管理費	地租	管理費	地租	翻新費用 <sup>(3)</sup>
回購單位 <sup>(2)</sup>	5 392	2006 年年	0.469 億元	0.187 億元	0.509 億元	0.203 億元	不適用
賣剩單位	6 082	底後售予 綠表申請 人	0.809 億元	0.324 億元	0.549 億元	0.219 億元	0.050 億元
嘉峰臺	2 010	2007 年以 居屋形式 發售	0.018 億元	0.023 億元	0.055 億元	0.070 億元	0.016 億元
全新未售 屋苑	3 040	用途待定	0.311 億元	0.022 億元	0.086 億元	0.013 億元	0.025 億元
單位總數	16 524	總開支	1.607 億元	0.556 億元	1.199 億元	0.505 億元	0.091 億元
			2.163 億元		1.795 億元		

(1) 開支數字是以過去同種類單位的平均支出按樓宇落成或回購時間計算。

(2) 截至 2005 年 2 月 28 日。

(3) 已入伙屋苑內未售出的單位和於去年 8 月購回的嘉峰臺在將來推售前須簡單翻新，包括清潔和按需要進行小型維修工程。於全新未售屋苑內的 3 040 個單位，假設因未有其他合適的途徑處理而最後與其他剩餘單位在 2006 年年底後以居屋形式發售，亦須進行翻新工程。此外，約五千多個回購的舊單位須進行較大規模的修葺，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。

**單仲偕議員：**主席，局長在主體答覆指出每年假設推售 2 000 個居屋單位，並不反映房委會就出售的數目或安排已作出決定。如果推售 2 000 個單位的假設在財政預算案中是不正確，我想問局長，在他心目中，到了真正出售居屋單位時，數目是否會多於 2 000 個單位？若是，屆時出售的數量會否多至影響私人市場？若否，即表示居屋單位可能要超過 8 年才可售清。我想問局長，如果推售 2 000 個單位的假設是不正確和不能反映實際情況時，那麼，怎樣才能反映實際情況呢？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，其實我在主體答覆已說過兩三次，我們要就着當時的情況或市況、房屋供應量及各方面的因素才能決定。單議員剛才也問及，屆時出售居屋單位的數目對樓市的影響會有多少，如果數目太多，會否沖擊樓市；如果數目太少，又會否影響樓市。當然，這些均是我們屆時要考慮的因素，我們屆時會在房委會就這問題作詳細研究。

**何俊仁議員：**主席，房委會一方面說因為財政匱乏，以致荒廢了不少公共屋邨的康樂及休憩設施工程，令民生受影響；另一方面，卻因為停售居屋，令我們浪費了數以十億元的公帑，這是非常荒謬的。主席，我的補充質詢是，鑒於現時樓市正如局長所說已漸趨穩定，最近甚至出現熾熱的炒風，這是否檢討一些已過時、不適宜的政策的最適當時候？政府應否重新檢討後作出決定，把一些積存的建成樓宇有秩序地推出市場？請問局長政府會否在新行政長官選出後，檢討這些過時、不適宜，甚至荒謬的政策？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，我覺得用“荒謬”等詞語來形容現時的情況，或許是過分了一點，不過，議員當然有自己的看法。我在主體答覆也說得很清楚，我們的房屋政策要給人貫徹始終的印象，如果我們要更改或修正，背後一定要有重大的理由。我已經說過，這麼多年來，在不同的場合，我們曾三番四次向立法會議員及外界有關人士提出這個課題。我們每次也非常慎重考慮這個課題，直至現在，正如我剛才所說，我們仍看不到為何要更改這項決定。在這方面，我會緊記議員剛才所說的話，如果情況出現驟變——我們不排除有這樣的可能性——我們是會檢討的。但是，我現在看不到有這樣的需要。

**何俊仁議員：**主席，我是問局長在選出新行政長官後，會否重新檢討這些可能過時的政策，或是我認為過時的政策？

**主席：**局長，你是否有所補充？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，當然，新行政長官會有他的看法，如果我屆時仍是他的內閣成員，我會向他反映有關情況，但當然要視乎行政長官的個人看法。其實，所謂萬變不離其宗，所有這些問題均有其規律，我們不能憑個人的喜好來辦事，如果按照我剛才所說的邏輯，我自己覺得在這方面作出改變的機會不會很大。

**李永達議員：**主席，根據某指數顯示，今年首 5 個月，香港的一般物業價格指數上升了約 15%至 20%，豪宅的價格上升得更高。孫局長在回答質詢時指出，要有重大的資料變化才可作出決定。我想問局長，除了樓價變化外，還有甚麼因素，才會令局長覺得這項我認為已過時的決定有需要檢討呢？局長剛才提到共識，其實，政府在數年前停售居屋時也沒有取得社會共識，但仍然堅決進行，那麼，還有甚麼因素可令局長決定檢討呢？局長仍有甚麼因素須考慮的呢？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，樓價回升了 15%，當然是一項事實。但是，我們要看清楚，這是以甚麼時候的水平作比較？這當然是根據 SARS 疫潮時的樓市低潮水平作比較而上升了 15%。相對來說，與 1997 年之前的樓市作比較，以中下價的樓宇而言，則現時的樓價與當時的仍有很大的差距。在豪宅方面，由於特殊的原因，豪宅的升幅會較大，但豪宅所佔數目的比例是非常少的。在這方面來說，我們主要看樓宇的供求情況和價格，這些均是大家耳熟能詳的。我們會非常小心地處理這問題。

**陳鑑林議員：**主席，在政策上，穩定樓市當然是要考慮的一項重要因素。我想瞭解一下，局長計劃在 2006 年下半年才重新檢討現時的政策，如果 2006 年下半年的情況較現在好的話，局長會考慮怎樣做呢？會否將政策稍為放寬，在 2006 年便進行這些工作呢？局長說過去是停售居屋，其實並非如此，因為房委會曾買入很多回購的單位。如果 2006 年的環境是好的話，局長屆時會否考慮出售回購的單位呢？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，我其實沒有太多資料要補充，問題主要是我們的重點放在哪裏。我只可補充，剛才所說的情況，均是在我們預料之內，我們不會因為這些情況，便輕易改變我們的政策。其實，現時距離 2006 年年中約有 1 年時間，很快便會到 2006 年年底了，2006 年過後，在 2007 年將會沒有任何限制，來規限我們究竟根據甚麼市場情況來處理這些居屋單位。

**譚香文議員：**主席，就局長剛才的答覆，我關心單位空置的問題。現時有約 16 000 個空置單位，如果估計每年只售出 2 000 個單位，是難以在短期內消化這麼多空置單位的。我想問當局有否考慮把空置單位以較一般公屋高的租金，租給在公屋輪候冊上的人，以利用這些空置單位作短期的用途？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，議員應明白居屋契約已寫得很清楚，我們是不能把居屋作其他用途的。雖然我們也很想採用譚議員剛才提出的方法，以減低居屋單位的空置情況，或讓我們收取一些租金，但居屋契約是不容許我們這樣做的。

**馮檢基議員：**主席，局長在主體答覆第(二)部分指出居屋的損失是難以估計的，因為涉及很多假設和投資策略。但是，從數點可以看到政府現時的做法，導致房委會蒙受損失，第一點是回購單位不再出售，加上原有未出售的單位，便令空置單位的數目積存得越來越多；第二點是空置單位本身也會造成房委會的損失，例如房委會須支付管理和維修等費用，單位在空置了四五年後，便要大事維修一番才可再出售.....

**主席：**馮議員，請盡快提問。

**馮檢基議員：**還有第三點，便是折舊的費用，這些費用便是損失。政府會否想辦法向房委會填補損失呢？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，答案是政府不會向房委會作填補。

就馮議員剛才提出的數點，我覺得應要稍作回應。馮議員提到房委會因為現時不出售居屋而蒙受損失，這話的含意似乎是我們以後也不會出售剩餘居屋，因而招致損失。我已說過多次，這些單位是房委會的資產，最終也會出售。我們現時尚未定出售價如何，或許日後出售的價錢會較現時好。很多人提到樓宇折舊所造成的損失，其實大家應明白，這些單位是我們的固定資產，日後如果把這些舊資產重新推出發售，我們已預算需要用一筆錢進行維修的。最重要的是，這是我們所擁有的資產，並不會失去，亦不會因折舊而致日後出售時價格偏低，是不會這樣的。我們現時為甚麼要加以管理，我們在出售前為甚麼會把單位維修翻新？主要便是要保存我們資產的價值。在這方面，我覺得不應把樓宇折舊的假設也計算在內。就折舊這問題，如果直線地估計，以 40 年來說，有人估計會達 35 億元，這是一個很大的數目，但其實是不應計算在內的。

**主席：**馮議員，我知道你已經是不吐不快，（眾笑）但我希望你還是提問有關的問題。

**馮檢基議員：**主席，我想局長澄清，他在主體答覆說，樓宇折舊可以不計算和不理會，其實折舊是我們經常在房委會看到.....

**主席：**馮議員，不要在這個會議廳內爭拗了，好嗎？請你說出你剛才的補充質詢哪個部分未獲答覆。

**馮檢基議員：**我想局長澄清他的一段話，便是為甚麼從政府的角度，樓宇折舊不用計算在內呢？

**主席：**馮議員，真不好意思，請你坐下。我很明白你的感受，但很可惜，在我們的質詢時間內，並不包括要求局長作出這樣的澄清。我且看看局長有否補充。局長，你還有否補充？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，我的答覆也是一樣，這些單位是我們的資產，我們最終也會出售，至於出售的價錢，我剛才也說過，未必是低價。所以，我覺得不應討論樓宇折舊的問題。

**楊孝華議員：**主席，在金融風暴後，中產階層碰上了負資產問題，在水深火熱中，自由黨在數年前第一次發起“保資產、振經濟”時，也是主張政府要停售居屋，我們希望政府不會採取搖擺不定的政策。但是，我也很關心消化居屋的問題，很多人曾提出把居屋用作旅舍，請問這計劃是否完全胎死腹中，不能討論呢？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，政府曾就這方面做過很多工夫，但也一直沒有下文，直至現在，我們覺得這計劃已胎死腹中，沒有人再提出，這計劃似乎是路不通行了。至於政府日後會否有秩序地推售居屋的問題，我也想解釋一下，我們有兩種方法來推銷居屋的，其中一種是售予綠表的居民，即現正居住在公屋的居民，他們是主要的銷售對象；此外，便是向外推出。所以，我們的客源是不同的。其實，想得深一層，如果政府把單位售予現時的公屋居民，便可有助他們提升生活水平，而且可令階梯旋轉門的旋轉速度快一些。

**主席：**本會就這項質詢已用了超過 21 分鐘。最後一項補充質詢。

**郭家麒議員：**主席，我非常諒解局長要肩負很多責任，包括要維持高地價、高樓價。不過，根據局長剛才回答補充質詢時所說，中下價樓宇的樓價是否要到達 1997 年的瘋狂水平，政府才會考慮進一步出售居屋，即推出超過 2 000 個單位？我希望局長澄清，是否要等待樓價達至 1997 年的水平？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，很多謝郭議員這項補充質詢。我剛才的答案是完全沒有這意思的，我希望藉此機會澄清，我並非這樣說，當時李永達議員提到樓宇的升幅是 15%，我便說事實的確如此，不過，這只是由 SARS 疫潮至今的升幅而已。

**郭家麒議員：**主席，局長沒有回答我的補充質詢。局長是否表示無須等待樓價達至 1997 年的瘋狂水平，才進一步推售多些單位？

**房屋及規劃地政局局長：**主席，我以為我剛才已說得很清楚，我沒有這個意思，答案是沒有。

**主席：**第四項質詢。這項口頭質詢本應由梁國雄議員提出的，但在會議開始前，梁議員以書面通知我他有一點事情，不能及時趕回來出席會議。因此，他請了張超雄議員代他提出這項口頭質詢。張超雄議員。

**張超雄議員：**主席，由於梁國雄議員要抗議準行政長官進行小圈子選舉，我代他問.....

**主席：**張超雄議員，請你提出口頭質詢。

#### 外判清潔服務承辦商

4. **張超雄議員：**主席，據報，有政府外判清潔服務承辦商（“承辦商”）透過提交虛假員工放假證明及冒簽文件，騙取服務費。此外，清潔工人職工會及清潔服務業職工會曾分別向房屋署投訴 4 個承辦商未有按照合約訂明的承諾工資向員工發放薪金。該等投訴已經獲得證實。另一方面，政府外判清潔服務合約明文規定承辦商不能違反《僱傭條例》，但卻出現上述工資問題，