

立法會房屋事務委員會

處理居者有其屋計劃的剩餘單位

目的

本文件旨在向議員簡介處理居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」）／私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）剩餘單位的安排。

背景

2. 2002年11月13日，房屋及規劃地政局局長發表房屋政策聲明，當中的一系列措施包括由2003年起無限期停建和停售居屋單位，以及終止私人參建計劃，少量剩餘及回購單位售予綠表申請人的除外。其後，房屋署成立了一個專責小組研究處理居屋／私人參建居屋剩餘單位的各種可行方案，惟有關方案以不影響市場為依歸。

3. 專責小組已逐一探討、研究和評估各種可能適用的處理方案是否可行及其影響，並已跟各有關方面（包括相關的政府決策局／部門及其他有興趣的機構）進行初步討論，以探求各有關方案是否可行。在這些研究及評估工作完成後，我們制訂了剩餘居屋／私人參建居屋單位的處理安排，詳情載於下文。

居屋／私人參建居屋剩餘單位的數目

4. 目前，已落成或興建中的剩餘居屋／私人參建居屋單位合共約有25 000個，大致上可分為下列3類，詳情見附件。

(a) 甲類 — 個別未售出或回購的居屋單位 (約 3 660 個單位)

此類單位包括居屋第二十四期甲仍未售出的新單位，以及房屋委員會 (下稱「房委會」) 從各個已落成居屋屋苑回購的單位。

(b) 乙類 — 部分已入伙/售出的居屋屋苑內尚未出售的整座居屋大廈 (4 739 個單位)

此類大廈指的是在現有居屋屋苑當中較遲落成的大廈，這類大廈從未推出發售，且與所屬屋苑的已售單位受同一份土地契約規管。有關土地契約訂明，單位只可作為居屋計劃發售。

(c) 丙類 — 已落成或興建中但未推售的居屋/私人參建計劃發展項目 (16 844 個單位)

有兩個私人參建居屋屋苑和 8 個居屋屋苑屬於這個類別。

處理安排

甲類及乙類單位

5. 由於甲類及乙類單位的土地契約規定單位只可作居屋用途，我們會將這兩類居屋單位售予綠表申請人。由於更改有關單位的土地用途，如改作租住公屋，必須修改土地契約，此舉須徵得屋苑內已售單位的業主一致同意，過程頗為艱巨，因此，我們建議透過居屋計劃逐步以小量有秩序地分批向綠表申請人發售單位。

丙類單位

6. 至於丙類的剩餘居屋/私人參建居屋單位，我們會根據下列大綱，綜合採納多個處理方案——

(a) 修訂兩個私人參建居屋屋苑的契約

根據紅灣半島及牛池灣嘉峰臺這兩個私人參建居屋屋苑的賣地條件，發展商只可向房委會提名的買家出售單位。如要把單位改作私人參建居屋以外的用途，政府必須取得發展商的同意。政府現正與這兩個屋苑的發展商磋商修改契約，以便在公開市場出售有關單位。

(b) 售予香港房屋協會（房協）作遷置用途

房協表示有興趣購買愛秩序灣東濤苑作遷置用途。我們現正與房協商討銷售條款。

(c) 用作重置政府部門宿舍（政府宿舍）

我們曾與保安局及公務員事務局磋商，以探討利用部分剩餘居屋單位來取代一些殘舊及／或不合標準的紀律部隊宿舍的可行性。這類政府宿舍有15個，合計約4500個單位，地點遍佈港島、九龍和新界。由於這是一項一次過重置宿舍的建議，我們認為位於油塘及葵涌的部分剩餘單位，可供應用。

我們會就這項建議，繼續與保安局、公務員事務局、財經事務及庫務局、政府產業署和其他有關部門磋商及合作，務求達成協議及訂定安排細節。

(d) 供內地旅行團或團體作旅館用途

若干機構曾向我們表示有興趣把部分剩餘居屋改作旅館，供內地旅行團或團體住宿。我們現正考慮這項方案是否可行，暫時未有定論。若決定試行有關方案，我們會公開邀請所有有興趣的人士表達意願。

(e) 轉作公共租住房屋 (公屋)

為紓緩公屋租戶的擠迫情況，以及避免落成單位空置太久，我們會向房委會建議把部分已落成的居屋單位改作公屋用途，如建議獲接納，我們可在本年年中開始將把秀茂坪曉琳苑改作公屋用途。

未來路向

7. 對於甲類和乙類單位，我們將審慎制訂銷售計劃，以免對物業市場造成不利影響。至於丙類單位，我們將依照第 6 段所述的大綱妥為跟進。

房屋及規劃地政局

2003 年 3 月

甲類一個別未售出或回購的居屋單位

屋苑	單位數目	備註
第二十四期甲的未售出單位		
鯉安苑 第一期 (藍田)	382	已落成
愉翠苑 第二期 (沙田)	433	已落成
嘉徑苑 (大圍)	276	已落成
從各個屋苑回購的單位 (截至2003年1月31日的狀況)	2 569	已落成
總數：	3 660	

乙類一部分已入伙/售出的居屋屋苑內尚未出售的整座居屋大廈

屋苑	單位數目	備註
錦豐苑 第三期 (馬鞍山)	1 892	已落成
愉翠苑 第三期 (沙田)	1 056	已落成
鯉安苑 第二期 (藍田)	831	已落成
天富苑 J座 (天水圍)	320	預計將於 2003年5月落成
天頌苑 K座及L座 (天水圍)	640	預計將於 2003年12月落成
總數:	4 739	

丙類一已落成或興建中但未推售的居屋／私人參建計劃發展項目

屋苑	單位數目	備註
瓊軒苑 (牛池灣)	344	已落成
曉琳苑 (秀茂坪)	2 100	已落成
油美苑 (油塘)	3 872	已落成
高翔苑 (油塘)	2 800	已落成
葵涌第七期	800	預計將於 2003年7月落成
東濤苑 (愛秩序灣)	1 216	預計將於 2003年9月落成
藍田第六期	720	預計將於 2003年12月落成
葵蓉苑 (葵涌)	512	預計將於 2004年2月落成
紅灣半島(私人參建計劃)	2 470	已落成
嘉峰臺(私人參建計劃) (牛池灣)	2 010	預計將於 2003年10月落成
總數:	16 844	