

立法會房屋事務委員會

處理居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃的剩餘單位

目的

本文件旨在向議員簡報處理「居者有其屋計劃」(居屋計劃)和「私人機構參建居屋計劃」(私人參建計劃)剩餘單位安排的進展。

背景

2. 我們在 2003 年 3 月 18 日曾就處理居屋／私人參建計劃剩餘單位的各種方案諮詢議員(詳情見討論文件 CB(1) 1129/02-03(04))。其後，我們繼續探討、研究和評估這些方案的可行性及影響，並與各相關的政府決策局和部門進行討論。有關處理這些單位的最新進展，載於下文。

居屋／私人參建計劃剩餘單位的數目

3. 截至 2003 年 9 月底，剩餘居屋／私人參建計劃單位約有 25 000 個，大致分為三類：

(a) 甲類 — 居屋大廈內個別未售出或已回購的單位 (5 880 個單位)

此類單位包括未售出的新單位，以及房屋委員會從各個已落成屋苑回購的單位。

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

此類大廈，包括天頌苑兩幢已完成地基補救工程的大廈，屬現有居屋屋苑的部分大廈，但因較遲落成，所以從未推售。

(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 (14 744 個單位)

有七個居屋屋苑和兩個私人參建計劃屋苑屬於這個類別。

處理安排

甲類及乙類單位

4. 因土地契約規定，未售出或回購的居屋單位會繼續以居屋形式售予綠表申請人。為了表明政府會貫徹把干預市場程度減至最低的政策，房屋及規劃地政局局長在 2003 年 10 月 15 日公布，政府會向房屋委員會建議，在 2006 年年底前不把未售出和回購的居屋單位以資助房屋方式出售。

丙類單位

5. 處理丙類剩餘居屋／私人參建計劃單位的進度，列述如下：

(a) 修訂兩個私人參建計劃屋苑的契約

根據該兩個私人參建計劃屋苑的賣地條件，發展商只可向房屋委員會提名的買家出售單位。如要把單位改變作私人參建計劃居苑以外的用途，必須得到政府和發展商雙方同意。政府早前已開始與有關發展商磋商修改契約，研究由他們處理該批單位。紅灣半島的發展商就居屋計劃政策改變對該屋苑銷售安排的影響入稟法院。

(b) 售予香港房屋協會作遷置用途

房屋委員會仍與香港房屋協會商討這個方案。

(c) 用作政府部門宿舍

我們已與有關的政府決策局和部門就以居屋單位重配紀律部隊宿舍的方案進行磋商。我們會繼續研究這個方案。

(d) 供內地旅客作旅館用途

我們現正探討把兩幢剩餘的居屋大廈（即瓊軒苑及油美苑 A 座，共有 744 個單位）改作旅館或同類用途的可行性，並已於 2003 年 10 月 17 日邀請公眾人士提交興趣表達書，以評估市場的興趣。截止提交興趣表達書的日期是 2003 年 11 月 14 日。房屋委員會稍後會分析公眾的反應，並考慮方案的可行性，然後才決定是否落實。

(e) 轉作公共租住房屋

房屋委員會已於 2003 年 5 月把曉琳苑共 2 100 個單位改作公屋用

途。

未來路向

6. 房屋及規劃地政局局長於 2003 年 10 月 15 日公布，政府會向房屋委員會建議，在 2006 年年底前，不會把未售出及已回購的居屋單位以資助房屋形式發售。至於丙類單位，我們將依照上文第 5 段所述的大綱繼續跟進。

房屋及規劃地政局
2003 年 10 月

甲類 — 居屋大廈內個別未售出或已回購的單位

居屋屋苑	單位數目
第二十四期甲的未售單位	
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日的狀況)	4 789
總數：	5 880

乙類 — 部分已入伙／售出的居屋屋苑內尚未出售的居屋大廈

居屋屋苑	單位數目
錦豐苑 第三期 (馬鞍山)	1 892
愉翠苑 第三期 (沙田)	1 056
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：	4 739

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

居屋屋苑	單位數目	備註
瓊軒苑 (牛池灣)	344	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	已落成
東濤苑 (愛秩序灣)	1 216	預計將於 2003 年 11 月 及 2004 年 1 月 分兩階段落成
葵蓉苑 (葵涌)	512	預計將於 2004 年 3 月落成
藍田第六期	720	預計將於 2004 年 4 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	已落成
總數：	14 744	