

處理嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的可行方案

考慮到社會各界人士就紅灣半島私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)單位處理辦法所表達的意見，以及不斷轉變的物業市場情況，政府現正檢討處理嘉峰臺私人參建計劃項目的可行方案，並已定出一些初步方案，詳情載於本文件。不過，在此必須強調，這些並非最後方案。委員如有任何意見和建議，請在本年3月8日的立法會事務委員會聯席會議上提出。政府在正式聯絡發展商以商討如何處理嘉峰臺私人參建計劃項目之前，將會考慮委員提出的意見。

磋商途徑

2. 我們重申，在處理紅灣半島項目時的首要政策考慮及法律限制，同樣適用於嘉峰臺項目。與紅灣半島私人參建計劃項目的情況相若，嘉峰臺的發展商亦擁有有關地段的合法業權，以及按賣地章程規定由其興建的住宅單位、停車位及商業設施的業權。因此，在處理嘉峰臺項目時採用相同方針，看來是合理的做法。所以，首先的方案是與發展商磋商，讓發展商在繳付修訂契約補價後在公開市場出售單位。如就修訂契約事宜與發展商達成協議，房屋委員會(下稱「房委會」)不但無須以約14.41億元購入該發展項目所涉及的2010個單位，政府還可收取一筆補價。此外，這方案又能解決發展商就房委會涉嫌在售賣同意書發出後未能按原來計劃提名買家，導致其損失的任何可能聲稱申索。我們認為，從表面看來，這個磋商途徑是最切實可行的安排。

其他方案

3. 我們已研究多個方案，以便在無法就修訂契約事宜達成協議時採

用。須注意的是，無論房委會採用哪個方案，均須即時支付現金，購入 2 010 個單位。此外，除這些單位外，房委會亦可能須購入停車位和商鋪，以免發展商其後可能因損失收入（例如：因房委會為配合政府的房屋政策而延至 2006/2007 年度才處理這些單位）而提出任何申索。此外，我們亦須計及房委會在處理這些單位之前，因持有該發展項目而引致的額外開支。

方案 1：由房委會購入整個發展項目，然後售予政府用作部門宿舍

- 房委會須就購買項目中的非住宅部分與發展商磋商。
- 以政府目前的財政狀況來看，採用這個方案，可能會有困難。

方案 2：由房委會購入整個發展項目，然後售予政府，讓其日後在公開市場以競投／拍賣方式再次出售

- 這方案與方案 1 相似，由於政府不受《房屋條例》約束，故可利用嘉峰臺於日後提供更廣泛的用途。
- 房委會須就購買項目中的非住宅部分與發展商磋商。
- 這方案不會增加房委會或政府的開支。
- 以競投／拍賣方式出售單位會受當時的市道左右。

方案 3：由房委會購入整個發展項目，然後改作房委會供公屋富戶租住的另類公屋

- 鑑於嘉峰臺大部分單位為三睡房單位，因此不宜轉作一般公屋。
- 可行的方案是將之改為供公屋富戶而非供輪候冊上準租戶租住的另類公屋。

- 房委會須就購買項目中的非住宅部分與發展商磋商。
- 由於這些單位的設施較佳，收取的租金較一般公屋租金為高亦屬合理。
- 不過，設立另類公屋會對現行的公屋租金機制帶來影響。我們須仔細研究這個方案在政策及法律上的影響。

方案 4：由房委會購入整個發展項目，留待 2006 年以後透過居屋計劃發售

- 房委會須就購買項目中的非住宅部分與發展商磋商。
- 長遠而言，這個方案可減輕房委會的財政負擔，但由於該批物業將會長時間空置，房委會將會因此承擔額外開支。
- 重售事宜會受當時的市道左右。

總結

4. 我們再次強調，上述多個方案只是我們現階段的構思，並非巨細無遺。有關處理嘉峰臺私人參建計劃項目的方案，政府歡迎立法會議員提出意見和建議，亦會在考慮各議員的意見後，才正式聯絡有關發展商商討解決方法。