

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

本文件向議員匯報處理「居者有其屋計劃」(居屋)剩餘單位的最新情況。

背景

2. 為回復物業市場的供求平衡，以及解決當時私人物業市場與資助房屋市場重疊的問題，政府在二零零二年十一月公布重新定位的房屋政策，並推行了一系列穩定樓市措施，包括停建和停售居屋單位。這些措施漸見成效，市民和投資者亦重拾對物業市場的信心。統計數據顯示，二零零四年的住宅物業買賣總數較二零零三年增加了 41%，而負資產個案則由二零零三年六月高峰期大約 105 700 宗，減至二零零四年十二月的 19 200 宗。

3. 另一方面，房屋委員會亦制定了不同方案，以不與私人市場直接競爭的方式把居屋和私人機構參建居屋計劃的剩餘單位改作其他用途。我們在二零零三年三月十八日、二零零三年十一月三日、二零零四年六月七日、二零零四年七月五日，以及二零零四年十二月六日的事務委員會會議上，向議員匯報了有關處理剩餘居屋單位的安排及工作進展，最新情況載於下文。

處理方案

4. 因土地契約限制，位於現有居屋屋苑的回購和未售出單位均只可當作居屋出售。為了表明我們把干預市場程度減至最低的決心，我們於二零零三年十月公布回購和未售出的居屋單位在二零零六年年底前不會以資助房屋形式出售。這些單位會在適當的時機售予綠表申請人。

5. 全新居屋發展項目內的剩餘單位方面，大多數的單位已轉為出租公屋，編配予希望遷往較大單位或其他地區的現有公屋租戶，以及公屋輪候冊上住戶人數較多的家庭，其中包括在二零零四年改作公屋用途的 2 920 個居屋單位。除此以外，房屋委員會亦把 4 304 個剩餘居屋單位售予政府，用作紀律部隊部門宿舍。有關單位已移交政府並正進行裝修工程，可望於二零零五年

年中左右開始入伙。透過轉作出租公屋和售予政府作部門宿舍，我們已妥善處理了大部分位於全新居屋發展項目內的剩餘單位。

最新情況

6. 截至二零零五年二月二十八日，從未發售的居屋單位合共有 5 050 個。除此以外，現存亦有 5 392 個位於不同居屋屋苑的回購單位，以及 6 082 個在現有居屋屋苑內的未售出單位。

7. 房屋委員會會繼續研究如何善用在全新居屋發展項目內從未發售的單位。最近有一些教育機構對這些剩餘單位表示興趣，並與我們接觸以商討其構思的可行性。房屋委員會對此持開放態度，並會考慮任何可行的方案。如果最後仍沒有其他更理想的處理方法，而物業市場又繼續穩健地發展，我們可考慮把這批最後的單位連同其他回購和未售出的單位一併當作居屋出售。

8. 近日，房屋委員會在最新的財政預測中，預算在二零零七至零八年度起每年發售 2 000 個未曾出售及回購居屋單位，惟有關數字純粹是房屋委員會在編訂預算案時所採用的假設，以便評估未來數年的財政狀況，並不反映二零零六年後的實際居屋銷售安排。出售剩餘居屋單位的具體細節，仍有待房屋委員會作詳細討論後才能釐定。

9. 有社會人士建議在二零零七年前恢復出售居屋。儘管物業市場逐漸復蘇，但政府有需要維持房屋政策的完整性。我們留意到社會上對有關建議的意見並不一致。儘管有人期望當局可在市道興旺時出售資助房屋，但也有不少人關注到提早出售的建議可能會影響市場的穩定。為貫徹落實正在深化的重新定位房屋政策，我們重申有關剩餘的居屋單位不會在二零零六年年底前出售的決定沒有改變。同時，我們會密切留意市場情況，假如情況出現驟變，我們會考慮相應及適時的措施，以滿足社會不斷轉變的需要。我們目前的構思，是在二零零六年下半年就出售剩餘居屋單位的數目及安排徵詢房屋委員會的意見。