

立法會房屋事務委員會

將「居者有其屋計劃」剩餘單位用作 紀律部隊部門宿舍的建議

目的

本文件告知議員把部分剩餘「居者有其屋計劃」(居屋)單位用作重置陳舊或簡陋的部門宿舍的建議的進展，並請議員通過建議，支持我們在六月二十三日把建議提交工務小組委員會審議，以及在七月二日向財務委員會要求撥款。

背景

2. 為穩定物業市場，房屋委員會因應政府的要求，決定停售居屋單位。現時約有 10 000 個剩餘的居屋單位需以不與私人物業市場直接競爭的方式處理。我們曾於二零零三年三月及十一月就多個擬議處理方案諮詢議員。議員支持把部分剩餘居屋單位用來重置一些較為陳舊或簡陋的部門宿舍，並希望我們從速處理。我們的建議現載於下文。

建議

3. 我們與保安局及政府產業署商討後，選定了 15 幅陳舊或簡陋的宿舍用地。那些用地共有 4 478 個宿舍單位，會由分別屬於四個居屋發展項目的 4 304 個剩餘單位取代。這些宿舍用地及剩餘居屋單位的資料，載於附件 A，而有關四個居屋發展項目的平面圖則載於附件 B。

附件 A
附件 B

4. 我們建議以一對一的方式重置 4 293 個紀律部隊宿舍單位，餘下的 185 個非紀律部隊宿舍單位，只有三個位於大埔的宿舍單位需要替代，以配合職務上的需要。有關單位的編配工作，會由政府產業署另行處理，不在這次重置計劃的範圍內。為應付 4 293 個宿舍單位的重置需求，我們已確定有四個居屋發展項目，其中合共提供 4 304 個居屋單位適宜作此用途。至於餘下的 11 個居屋單位，可取代現時租

用同一數量作為紀律部隊宿舍的私人樓宇單位，以減省有關的租金開支。建議亦包括 538 個車位，這些車位原本是該批居屋單位的附屬設施。重置計劃所涵蓋的 15 幅宿舍用地大多有車位提供，而政府一併購入 538 個車位，亦可與新近落成的紀律部隊宿舍的一般標準看齊。

5. 建議的重置安排能夠善用剩餘居屋單位，而且宿舍原址騰空後，可改作其他用途，例如出售作私人住宅發展用途。保安局已初步徵詢有關紀律部隊人員協會的意見，並取得良好反應。

財政影響

6. 我們估計，購買單位和重置宿舍建議所需的費用總額約為 30 億元。分項款額如下：

	億元
(a) 4 304 個剩餘居屋單位及 538 個附設車位的購買價	27.50
(b) 有關的拆卸和裝修費用	2.50
總計	30.00

我們在審核上述的估計費用後會略作修改。我們向工務小組委員會及財務委員會提交建議和申請撥款時，會詳列最後落實的預算數字及各類分項開支。

7. 擬議的 27.5 億元購買價是以該 4 304 個居屋單位和 538 個附設車位的全數發展成本計算，當中包括房屋委員會建屋和監督工程項目的實際和估計開支，但該購買價須待計算各個工程帳目後落實。考慮到政府致力在 2008-09 年度或之前達致收支平衡的目標，以及房屋委員會由現在至 2007-08 年度的現金周轉情況，政府向房屋委員會支付的 27.5 億元購買價會分十年攤還，首五年（即 2004 至 2008）每年繳付 1.5 億元，其後五年（即 2009 至 2013）則每年繳付 4 億元。

8. 我們另估計需要約 2.5 億元拆卸現有宿舍以騰出有關用地作其他用途，和裝修有關的居屋單位及添置家具和設備，使重置單位符合一般的宿舍標準。

9. 除以上開支，政府亦會從政府一般收入帳目撥款 2,400 萬元，根據《公務員事務規例》支付一筆過的搬遷津貼予遷往另一宿舍的人員。另外，還會撥款 6,400 萬元，支付在調遷期內，需同時管理和維修保養現有宿舍及居屋單位所引致的額外費用。我們會計算在 2004-05 年度需支付的搬遷津貼和額外管理及維修保養費用，如有需要，會按照慣常做法，處理有關的追加撥款。

10. 現有宿舍用地一旦騰空，便可轉作其他用途，例如出售作私人住宅發展用途。該 15 幅部門宿舍用地的粗略估定地價，以 2004 年 3 月根據多項假設(包括用地完全騰空、已取得規劃方面的許可和出售供住宅發展之用)來評估，大約為 63.2 億元。不過，賣地收益最終可帶來多少收入，取決於多項因素，例如最終的土地用途，以及根據「勾地」制度賣地的情況，不過，由於有關安排由市場帶動，是難以控制和預測的。

11. 就經常開支項目而言，4 304 個居屋單位每年的管理及維修保養費用為 4,260 萬元，此費用足以從 15 幅現有部門宿舍用地省下來的 4,320 萬元管理及維修保養費用中完全抵銷。

環境影響

12. 向房屋委員會購買居屋單位的建議，本身對環境並無影響。在購入有關單位後，我們將進行所需的裝修工程，把單位轉作部門宿舍。由於有關工程的規模不大，因此不會對環境帶來重大或長遠的影響。

13. 為紓減因裝修及拆卸工程而產生的短期環境影響，我們已把實施適當紓減環境影響措施的費用計算在工程計劃預算費用內。這些措施包括在進行高噪音的建築和拆卸工程時，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。我們會

把適用的挖掘物料作為填料，在工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交當局審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造拆建物料。我們會確保工地日常的運作符合經核准廢物管理計劃書的規定，包括有次序地進行拆卸工程，以盡量回收可再用和可循環再造的物料。我們會規定承建商把公眾填料與拆建物料分開，然後運往適當的設施處置。我們會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及拆建物料分別運往指定的公眾填土設施、循環再造設施和堆填區，並記錄拆建物料的處置、再用及循環再造情況，以便監察。此外，我們亦會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程再用。

14. 我們估計，有關工程計劃會產生約 245 000 立方米的拆建物料，其中約 5 000 立方米 (2.0%) 會於工地再用、83 000 立方米 (33.9%) 會循環再造、145 000 立方米 (59.2%) 會運往公眾填土區¹作填料之用，以及 12 000 立方米 (4.9%) 則運往堆填區棄置。就本工程計劃而言，把拆建廢料運往堆填區棄置理論上應收取的費用估計為 150 萬元(以每立方米 125 元的估計單位成本²計算)。

土地徵用

15. 這項工程計劃無須徵用土地。

未來路向

16. 如果得到議員支持上述建議，我們會在六月二十三日諮詢工務小組委員會，並在七月二日請財務委員會通過撥款約 30 億元，用以向房屋委員會購買剩餘居屋單位，

¹ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

² 有關單位成本已計及堆填區的闢設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考，並未計算在這項工程計劃預算費用之內。

供重置宿舍之用。待財務委員會通過撥款，我們會就執行細節進一步徵詢員工意見，例如新部門宿舍的編配方法，以及最後遷離該些陳舊或簡陋宿舍的時間安排。

17. 政府購買 4 304 個居屋單位轉作紀律部隊部門宿舍後，位於從未出售屋苑的剩餘居屋單位尚有 5 960 個。房屋委員會於 2004 年 5 月 19 日通過將其中 2 920 個單位轉作出租公屋。餘下的 3 040 個單位則仍有待研究轉作旅館之可行性。處理剩餘居屋單位的最新情況載於附件 C。

附件 C

徵詢意見

18. 請議員通過上述建議。

房屋及規劃地政局
二零零四年六月

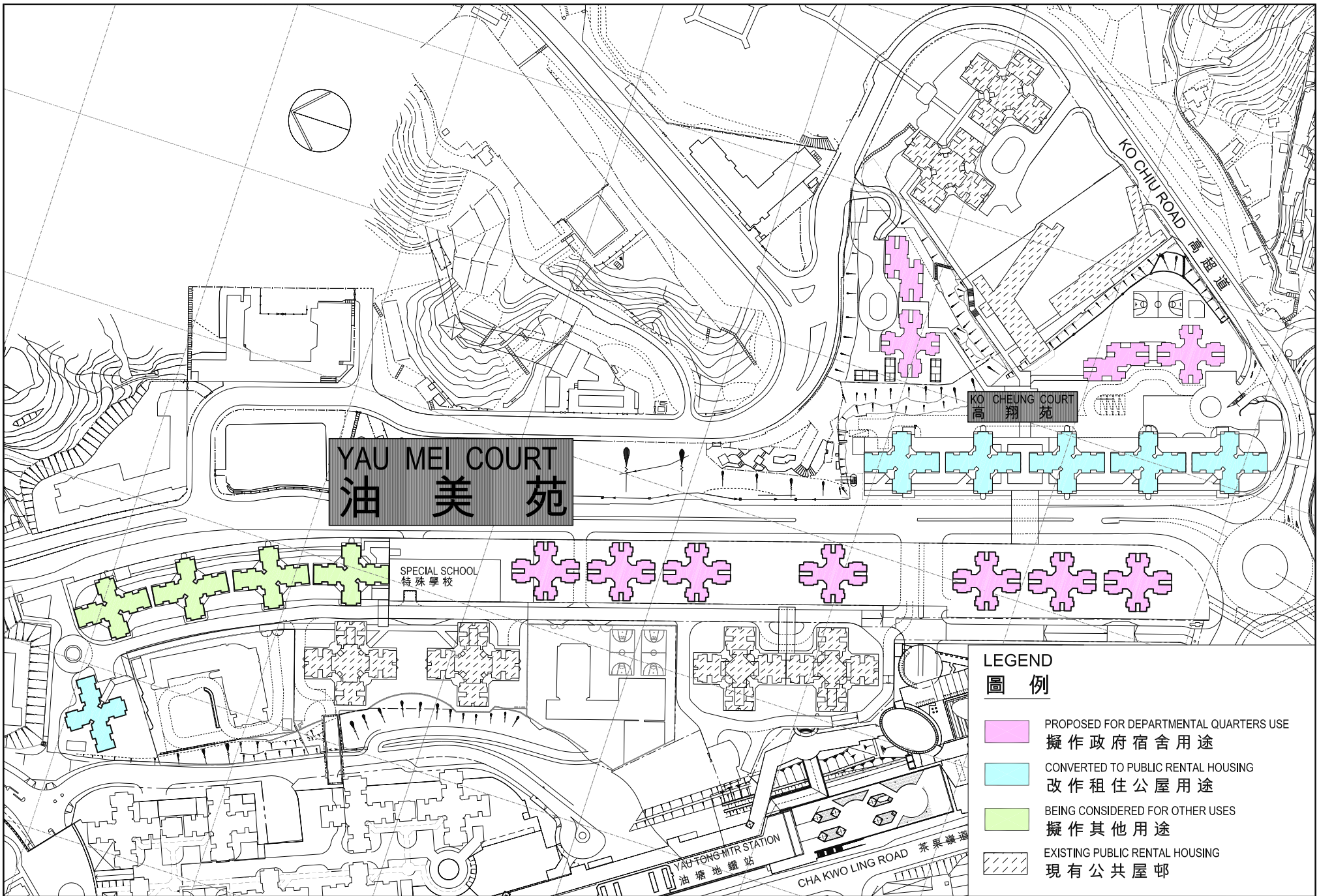
剩餘居屋單位用於重置陳舊或簡陋的部門宿舍的建議
選定的宿舍用地和居屋項目

A. 重置計劃包括的部門宿舍用地

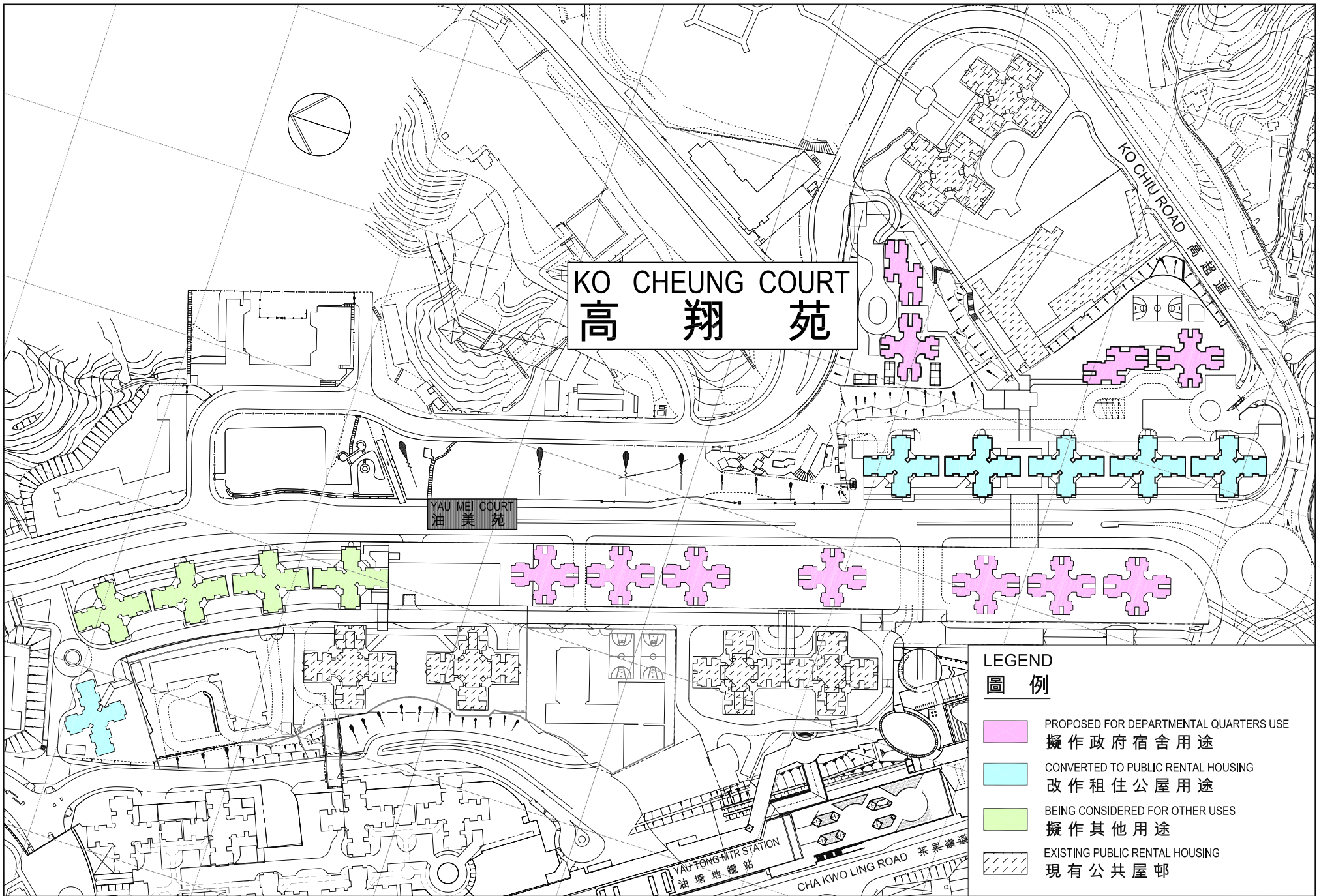
部門宿舍		興建年份	單位數目	
			紀律部隊	非紀律部隊
香港島	丹拿道警察宿舍	1963	669	無
	灣仔警署已婚警察宿舍	1956	40	
	西區已婚警察宿舍	1955	104	
	西區員佐級已婚宿舍			
九龍	佛光街已婚消防宿舍	1963	69	
	何文田已婚警察宿舍	1979	470	
	紅磡高山道海關關員宿舍	1972	229	
	紅磡利工街 5/23 號 海關人員宿舍	1960	60	
新界	葵涌警察宿舍	1978	819	
	沙田已婚消防宿舍	1979	600	
	沙田已婚警察宿舍	1979	380	
	荃灣消防宿舍	1979	380	
	大欖涌警察宿舍	1965	63	
	屯門已婚人員(員佐級)宿舍	1989	160	
	凹頭政府職員宿舍	1968	205	
	大埔政府職員宿舍	1960	45	46
15 幅部門宿舍用地的單位總數:			4 293	185
須予重置的單位總數:			4 293	0

B. 擬售予政府作重置部門宿舍之用的剩餘居屋單位

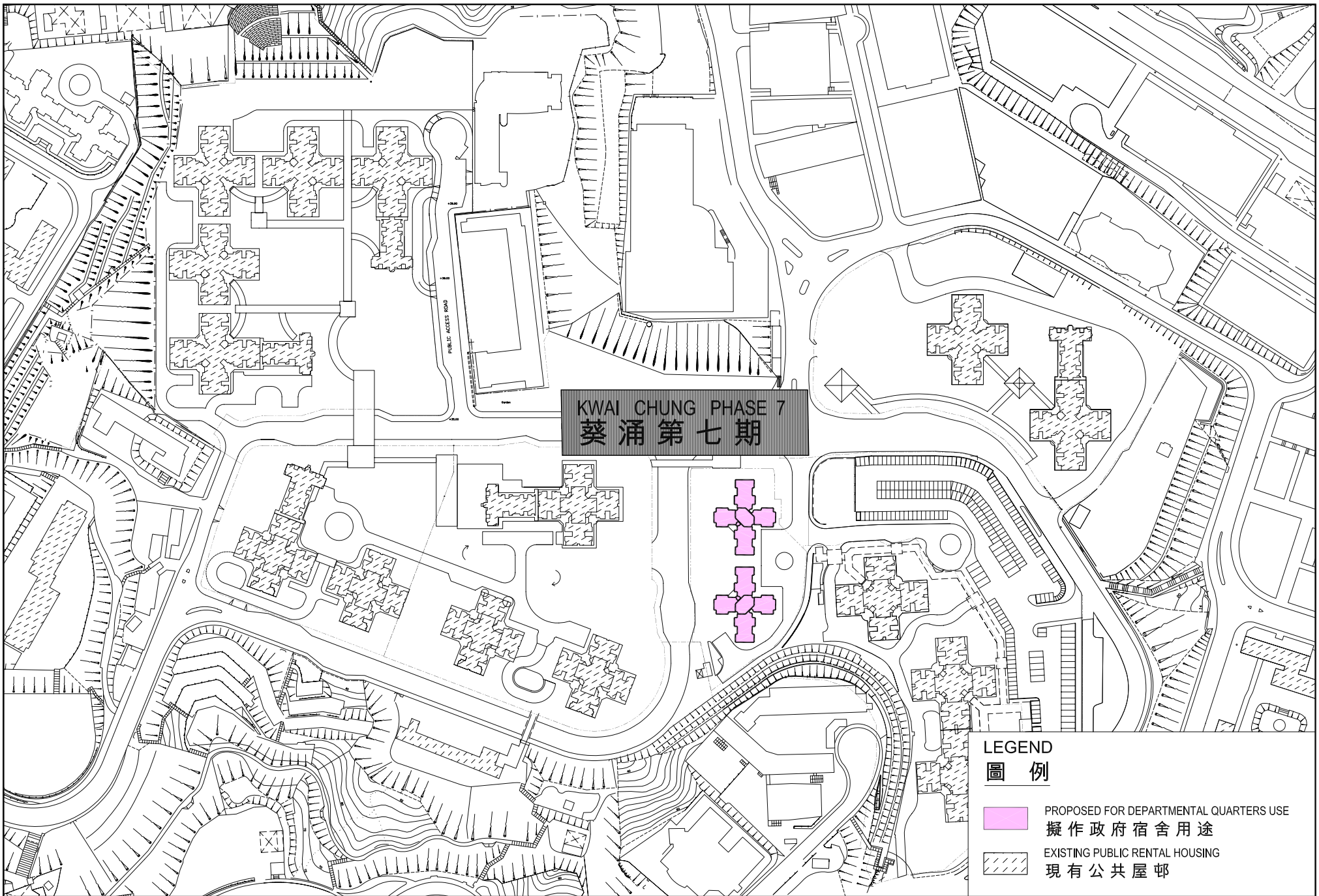
居屋項目		單位數目	停車位數目	發展成本 (億元)
九龍	油美苑	1 992	249	12.23
	高翔苑	1 000	125	7.54
新界	葵涌第 7 期	800	100	3.74
	葵蓉苑	512	64	3.99
總計:		4 304	538	27.50



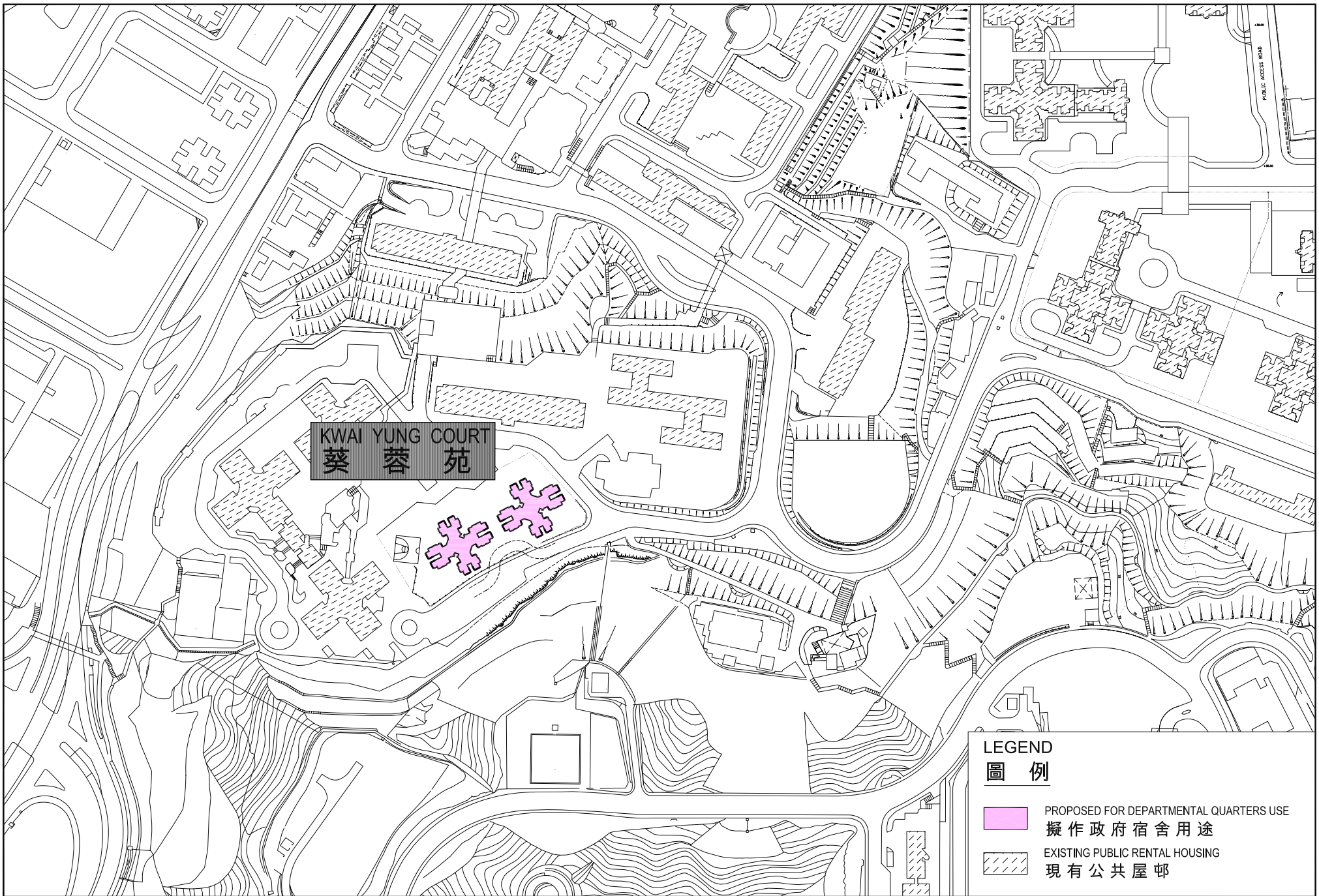
LOCATION OF YAU MEI COURT
油美苑位置圖



LOCATION OF KO CHEUNG COURT
高翔苑位置圖



LOCATION OF KWAI CHUNG PHASE 7
葵涌第七期位置圖



LOCATION OF KWAI YUNG COURT
葵蓉苑位置圖

位於從未出售的「居者有其屋計劃」發展項目的剩餘單位的用途

剩餘居屋苑	單位數目	用途		
		政府宿舍	租住公屋	旅館
油塘高翔苑	2 800	1 000	1 800	
油塘油美苑	3 872	1 992	400	1 480
藍田第 6 期	720		720	
愛秩序灣東濤苑	1 216			1 216
葵涌第 7 期	800	800		
葵涌葵蓉苑	512	512		
牛池灣瓊軒苑	344			344
總計	10 264	4 304	2 920	3 040