

新闻公报

立法会五题：政府物业

2010年7月7日（星期三）

以下为今日（七月七日）在立法会会议上陈茂波议员的提问和财经事务及库务局局长陈家强的答复：

问题：

近年，社会关注本港楼宇供应量少，促请政府向市场推出更多土地，或设法增加市场的楼宇供应量。不过，政府产业署（产业署）去年以整批承购方式，将香港云地利道两幢合共一百六十八个单位和车位的前政府宿舍招标出售，而不是直接售予市民，最后该等物业由一个地产发展商投得。就此，政府可否告知本会：

（一）过去五年，产业署以整批承购方式招标出售的前政府宿舍的数目，以及政府有否比较和检讨中标公司转售该等物业所获的收益，与政府出售该等物业所获收益的差距；若有，按出售日期列出该等物业的地点、名称、数目、涉及的单位和车位数目、售价及检讨结果；未来五年，产业署计划以整批承购方式招标出售的前政府宿舍的数目，并按预计出售日期列出该等物业的地点、名称、数目、涉及的单位和车位数目，以及估计的标售价格；

（二）鉴于不少市民希望政府可以增加楼宇供应量，政府会否检讨现行租售政府物业的政策，以及以市民的利益为依归，考虑将所有空置的政府宿舍优先出租或出售予市民，而不是以整批承购方式批予个别地产发展商出售，以免剥削市民租购该等物业的机会；若否，原因为何；及

（三）鉴于审计署署长于二〇〇八年三月公布的报告书中指出，有产业署管理的政府物业长期闲置，近月又有报道揭露该问题至今未有改善，政府有否就此向相关政策局或政府部门的官员问责，或在他们的工作表现评估作出纪录；若有，详情为何；若否，原因为何，以及会否向他们采取该等行动？

答复：

代主席：

政府产业署（产业署）有一套明确并行之有效的策略，妥善处置过剩的政府宿舍。政府最终的目标，是把过剩的宿舍单位在市场上公开出售。作为过渡安排，我们会把一些待售的宿舍以市值租金租予私人租户，为库房赚取收入。

出售过剩的宿舍大致上有两种方法。如果宿舍单位位处完整的发展地盘，而该地盘是适合作住宅用途，产业署会将该地段连宿舍交回地政总署作地皮出售。本月底拍卖的聂歌信山道前政府宿舍用地就是其中一个例子。至于其余的过剩宿舍，主要是一些私人屋苑内的个别或整幢宿舍单位，则会由产业署以招标或公开拍卖方式出售。这类过剩宿舍的数目一向不多，对增加住宅楼宇供应量难言有实际效用。举例来说，相对全港约一百四十多万个私人住宅单位，产业署过去五年售出的一百四十四个过剩宿舍，可说是微不足道。

在每次出售过剩宿舍单位时，产业署都会按实际情况选择最适当和具成本效益的方法。如果政府只拥有屋苑内的个别住宅单位，产业署便会个别出售相关单位。过去五年，产业署共售出了二十个这类型的单位。

如果过剩宿舍涉及屋苑内的整幢物业，产业署通常会整批出售，好处是可以一次过出售所有单位，节省管理和保养这些陈旧宿舍所涉及的高昂费用，另外亦可避免日后重售个别未能售出的单位所需的额外行政和宣传费用。此外，以整批形式出售，买家可选择先作投资将楼宇翻新然后再转售或出租。买家也可设法统一业权，重新发展该幅土地。在这情况下，卖价亦能在某程度上反映土地重新发展的潜力，为库房带来更多的收入。产业署在过去五年，以整批承购方式招标售出共一百二十四个过剩宿舍连车位，当中包括问题中提及的云地利道两幢宿舍和卫理苑的单幢宿舍。详情请见附件。

据我们了解，上述一百二十四个过剩宿舍单位当中，部分仍由买家持有，未有转售，所以现阶段我们没有完整资料就政府的售价和买家的转售价作出比较。事实上，我们并不认为适宜进行这样的比较。对政府而言，重点是我们是通过公开招标以价高者得的原则出售有关宿舍单位，这样的招标过程已确保政府能够取得当时市场能提供的最高价格。接手的买家会衡量未来楼市价格走势、买家购买力和需要、资金成本等因素，决定是否投放额外资源先为物业翻新后再转售。转售价格将取决于当时的市场情况，买家要承受楼市价格波动的风险。就未来五年产业署会否以整批承购方式出售其他过剩宿舍，我们此刻未有这方面的具体计划。

审计署署长于二〇〇八年三月发表的第 50 号报告书中提及而近月被传媒报道的，是位于三座大厦内的空置政府处所，原本预留给香港铁路有限公司（港铁）作港铁车站出入口范围（预留范围）之用。正如我们当日向政府帐目委员会（帐委会）解释，改变三个预留范围的用途涉及多项法律、技术等问题。帐委会已就此项目提出建议并发表第 50 号报告书。我们按既定机制，分别在二〇〇八年十月向立法会提交的政府覆文、去年十一月向帐委会提交的年度进展报告，以及在今年五月向立法会提交的政府覆文中，交代有关的工作进度。总括而言，我们大致上同意审计署署长第 50 号报告书和帐委会的建议。产业署、屋宇署和其他有关部门随后亦积极作出跟进，寻求解决有关法律、技术问题的方法。产业署正陆续落实改变预留范围用途的工作。我们会密切监察工作进度，并会在今年向帐委会提交的年度进展报告中，向议员作出详细汇报。

完