

## 新聞公報

### 立法會五題：政府物業

2010年7月7日（星期三）

以下為今日（七月七日）在立法會會議上陳茂波議員的提問和財經事務及庫務局局長陳家強的答覆：

問題：

近年，社會關注本港樓宇供應量少，促請政府向市場推出更多土地，或設法增加市場的樓宇供應量。不過，政府產業署（產業署）去年以整批承購方式，將香港雲地利道兩幢合共一百六十八個單位和單位的前政府宿舍招標出售，而不是直接售予市民，最後該等物業由一個地產發展商投得。就此，政府可否告知本會：

（一）過去五年，產業署以整批承購方式招標出售的前政府宿舍的數目，以及政府有否比較和檢討中標公司轉售該等物業所獲的收益，與政府出售該等物業所獲收益的差距；若有，按出售日期列出該等物業的地點、名稱、數目、涉及的單位和單位數目、售價及檢討結果；未來五年，產業署計劃以整批承購方式招標出售的前政府宿舍的數目，並按預計出售日期列出該等物業的地點、名稱、數目、涉及的單位和單位數目，以及估計的標售價格；

（二）鑑於不少市民希望政府可以增加樓宇供應量，政府會否檢討現行租售政府物業的政策，以及以市民的利益為依歸，考慮將所有空置的政府宿舍優先出租或出售予市民，而不是以整批承購方式批予個別地產發展商出售，以免剝削市民租購該等物業的機會；若否，原因為何；及

（三）鑑於審計署署長於二〇〇八年三月公布的報告書中指出，有產業署管理的政府物業長期閒置，近月又有報道揭露該問題至今未有改善，政府有否就此向相關政策局或政府部門的官員問責，或在他們的工作表現評估作出紀錄；若有，詳情為何；若否，原因為何，以及會否向他們採取該等行動？

答覆：

代主席：

政府產業署（產業署）有一套明確並行之有效的策略，妥善處置過剩的政府宿舍。政府最終的目標，是把過剩的宿舍單位在市場上公開出售。作為過渡安排，我們會把一些待售的宿舍以市值租金租予私人租戶，為庫房賺取收入。

出售過剩的宿舍大致上有兩種方法。如果宿舍單位位處完整的發展地盤，而該地盤是適合作住宅用途，產業署會將該地段連宿舍交回地政總署作地皮出售。本月底拍賣的聶歌信山道前政府宿舍用地就是其中一個例子。至於其餘的過剩宿舍，主要是一些私人屋苑內的個別或整幢宿舍單位，則會由產業署以招標或公開拍賣方式出售。這類過剩宿舍的數目一向不多，對增加住宅樓宇供應量難言有實際效用。舉例來說，相對全港約一百四十多萬個私人住宅單位，產業署過去五年售出的一百四十四個過剩宿舍，可說是微不足道。

在每次出售過剩宿舍單位時，產業署都會按實際情況選擇最適當和具成本效益的方法。如果政府只擁有屋苑內的個別住宅單位，產業署便會個別出售相關單位。過去五年，產業署共售出了二十個這類型的單位。

如果過剩宿舍涉及屋苑內的整幢物業，產業署通常會整批出售，好處是可以一次過出售所有單位，節省管理和保養這些陳舊宿舍所涉及的高昂費用，另外亦可避免日後重售個別未能售出的單位所需的額外行政和宣傳費用。此外，以整批形式出售，買家可選擇先作投資將樓宇翻新然後再轉售或出租。買家也可設法統一業權，重新發展該幅土地。在這情況下，賣價亦能在某程度上反映土地重新發展的潛力，為庫房帶來更多的收入。產業署在過去五年，以整批承購方式招標售出共一百二十四個過剩宿舍連車位，當中包括問題中提及的雲地利道兩幢宿舍和衛理苑的單幢宿舍。詳情請見附件。

據我們了解，上述一百二十四個過剩宿舍單位當中，部分仍由買家持有，未有轉售，所以現階段我們沒有完整資料就政府的售價和買家的轉售價作出比較。事實上，我們並不認為適宜進行這樣的比較。對政府而言，重點是我們是通過公開招標以價高者得的原則出售有關宿舍單位，這樣的招標過程已確保政府能夠取得當時市場能提供的最高價格。接手的買家會衡量未來樓市價格走勢、用家購買力和需要、資金成本等因素，決定是否投放額外資源先為物業翻新後再轉售。轉售價格將取決於當時的市場情況，買家要承受樓市價格波動的風險。就未來五年產業署會否以整批承購方式出售其他過剩宿舍，我們此刻未有這方面的具體計劃。

審計署署長於二〇〇八年三月發表的第50號報告書中提及而近月被傳媒報道的，是位於三座大廈內的空置政府處所，原本預留給香港鐵路有限公司（港鐵）作港鐵車站出入口範圍（預留範圍）之用。正如我們當日向政府帳目委員會（帳委會）解釋，改變三個預留範圍的用途涉及多項法律、技術等問題。帳委會已就此項目提出建議並發表第50號報告書。我們按既定機制，分別在二〇〇八年十月向立法會提交的政府覆文、去年十一月向帳委會提交的年度進展報告，以及在今年五月向立法會提交的政府覆文中，交代有關的工作進度。總括而言，我們大致上同意審計署署長第50號報告書和帳委會的建議。產業署、屋宇署和其他有關部門隨後亦積極作出跟進，尋求解決有關法律、技術問題的方法。產業署正陸續落實改變預留範圍用途的工作。我們會密切監察工作進度，並會在今年向帳委會提交的年度進展報告中，向議員作出詳細匯報。

完