

香港房屋委員會

居者有其屋小組委員會議事備忘錄

1999/2000 年度的自置居所業務年終成效檢討

目的

本文件的目的，是就 1999/2000 年度自置居所業務計劃作出年終檢討，範圍包括居者有其屋計劃(居屋計劃)、私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)、重建置業計劃、自置居所貸款計劃(置居貸款計劃)、第二市場計劃、租者置其屋計劃(租置計劃)及可租可買計劃。

背景

2. 機構規劃程序的其中一環，是由業務總監各自就所負責的核心業務訂定業務計劃，然後提交有關的小組委員會通過。這樣是為了確保可制訂一套連貫而有效的政策和計劃，以實踐房委會的策略目標。1999/2000 年度的自置居所業務計劃於 1998 年 11 月獲委員通過(見 HOC 69/98 號文件)。1999/2000 年度業務計劃各項主要措施的中期推行進度，已於 1999 年 11 月透過 HOC 94/99 號文件向委員匯報。本文件現進一步報告各項主要措施在該年度的整體成效。

成效檢討

3. 自置居所業務的各項新措施，成績令人滿意。這些業務措施的整體成效概述於下表：

	承諾推行的 新措施總數	各項新措施的進度		
		工作完成	如期進行	較預期慢
業務/服務計劃	22 項	15 項	4 項	3 項

4. 現概略檢討去年的業務成效如下：

居屋計劃 / 私人參建計劃

5. 年內，本港經濟尚未完全復甦，故自置居所業務的營運環境亦不穩定。本港樓市持續疲弱，加上有數個居屋發展計劃在品質和結構上出現問題，導致本年度居屋銷售計劃的受歡迎程度下降。本年度售出的居屋/私人參建居屋單位共 23 125 個(新落成單位佔 17 687 個，餘下 5 438 個為重售單位)。在成功購得單位的家庭當中，2 923 個(綠表家庭佔 2 543 個、白表家庭則佔 380 個)或 13%是家有長者優先選樓計劃的受惠者。

6. 《房屋條例》附表於 1999 年 6 月 1 日作出修訂後，居屋/私人參建居屋單位的轉售限制期已由 10 年縮短至 5 年，而初段限制期亦由 3 年縮短至兩年。放寬居屋/私人參建居屋單位的轉售限制的目的，是為求與租置計劃的轉售限制貫徹一致，此舉亦有助提高公開及第二市場的單位流通量。《房屋條例》修訂後，已繳付補價並可在公開市場上轉售的居屋/私人參建居屋單位增加了約 80 000 個。

7. 為協助新來港人士融入社會，房委會放寬了居屋白表申請人的居港年期規定。由居屋計劃第二十一期乙起，白表申請人只要在不附帶任何居留條件下居港滿 7 年，即符合申請資格，至於申請表上的其他家庭成員，一概不再受此規限。

8. 由居屋計劃第二十一期乙起，房委會接受單身人士利用白表申請購居屋/私人參建居屋單位。單身人士可根據正常選樓次序購買小單位，如欲購買實用面積最大至 50 平方米的兩房單位，其選樓次序則須排在家庭申請人之後。在居屋計劃第二十一期乙，房委會共接獲 11 710 份由單身人士提出的申請(綠表佔 438 份，白表佔 11 272 份)，當中有 847 名申請人成功購得單位。

重建置業計劃

9. 為協助受整體重建計劃影響的租戶及受平房區清拆行動影響的合資格家庭購買居屋單位，房委會由居屋計劃第二十期甲開始，為他們提供 6 年期按月發放的按揭還款補助金，款額最高達 162,000 元。1 人家庭和購買小單位的 2 人家庭可獲發放的補助金額則減半。截至 2000 年 3 月 31 日，領取按揭還款補助金的家庭共有 1 009 個。

自置居所貸款計劃

10. 房委會經檢討後，把 1999 年 8 月 1 日至 2000 年 3 月 31 日期間的置居貸款計劃名額定為 4 500 個。截至 2000 年 3 月 31 日，署方共接獲 7 483 份申請，並已發出 6 649 份原則上批准書，及批出 4 634 宗貸款/補助金。目前仍有 2 566 名申請人持有有效的原則上批准書。在

置居貸款計劃下，約 85%的成功申請人選擇了較高額的 80 萬元或 50 萬元貸款。此外，新政策容許綠表申請人利用置居貸款在居屋/私人參建居屋第二市場置業，亦令計劃增加吸引力。成功的綠表申請人當中，超過 2 000 人(即 53%)在第二市場購買居屋/私人參建居屋單位。

第二市場計劃

11. 1999 年 6 月 1 日起，轉售限制期由 3 年放寬至兩年，令更多綠表申請人可透過於 1998 年 8 月通過的經改善的自置居所貸款計劃，在第二市場購買居屋單位。第二市場的成交個案中，利用置居貸款計劃置業的個案佔七成以上。1999 年 4 月至 2000 年 3 月，署方共向合資格的購樓者發出 4 656 份購樓資格證明書，及向合資格在第二市場出讓物業的業主發出 6 030 份可供出售證明書。署方共發出了 3 524 份提名信，成交量亦由 1998/1999 年度的 2 447 宗，大幅增至 1999/2000 年度的 3 495 宗。截至 2000 年 3 月，透過這項計劃收回的出租公屋單位共 5 935 個，可供編配予有需要的家庭。

租者置其屋計劃

12. 第二批共 27 161 個單位於 1999 年 3 月推出發售，截至 2000 年 3 月底，有 67.5%的合資格住戶提出認購申請。至於租置計劃第三期，共有 27 415 個單位於 2000 年 1 月推出發售，表示有意認購的住戶佔 87%。截至 2000 年 3 月底，已有超過 15%的住戶認購其現居單位。

可租可買計劃

13. 可租可買計劃第一期於 1999 年 6 月推出。根據這項新計劃，準公屋租戶從一開始即可選擇置業。與重建置業計劃的安排一樣，合資格的申請人可獲房委會提供 6 年期按月發放的按揭還款補助金，款額最高達 162,000 元，單身申請人的資助額則減半。在可租可買計劃第一期發售的單位合共 2 078 個，售出單位 1 097 個。

為天頌苑第一期購樓者提供的特別安排

14. 天頌苑第一期出現了不平均沉降的問題後，一家獨立的結構顧問公司和署方已分別就該屋苑的結構穩固問題進行了深入調查。受沉降影響的大廈其後已實施補救工程。為了解決受影響買家的疑慮，以及遵行買賣協議的條款，委員通過了特別安排，為購樓者提供以下 3 個方案：

- (a) 如常辦理購樓手續，並根據買賣協議的規定收取利息，以及獲署方提供價格保證；或
- (b) 撤銷買賣協議，並根據協議的規定獲退還訂金連利息，以及獲得最優先購買下一期居屋單位的權利；或
- (c) 撤銷買賣協議，並獲得退還訂金連利息，以及恢復其他公共房屋申請。

銷售天富苑單位

15. 房委會在 1999 年 12 月進行預防性地基加固計劃，檢驗施工中的 105 項工程的所有住宅大廈的地基狀況。評估結果顯示，天富苑部分大廈或須進行預防工程。房委會有鑑於個別買家對此事的關注，決定按個別情況處理他們的要求，准許他們撤銷買賣協議，而且不會沒收定金。

16. 各項業務措施的推行成效簡報，載於附件。

17. 自置居所業務各項主要成效指標的成果如下：

主要成效指標	目標	2000 年 3 月 31 日的情況
(1) 居屋計劃		
(a) 透過居屋計劃推出發售的單位數目	20 000	14 600(註 1)
	10	9(註 2)
(b) 處理的居屋批地數目	4 500	3 811(註 3)
(c) 處理的評定補價個案數目		
(2) 私人參建計劃		
(a) 推出發售的私人參建計劃單位數目	4 500	3 000(註 4)
	10	6(註 5)
(b) 處理的私人參建計劃招標次數		
(3) 重建置業計劃		
(a) 獲重建置業計劃按揭補助的出售單位數目	3 000	2 700(註 6)
(4) 租置計劃		
(a) 透過租置計劃推出發售的公屋單位數目	不少於 25 000	27 400

(5) 物業代管		
(a) 在新建居屋苑成立的業主立案法團數目	7	5(註7)
(b) 第十八期甲以前的居屋苑中，接手自行負責物業管理工作的屋苑數目	21	21
(6) 財政		
(a) 1999/2000 年度運作盈餘總額	97 億元	91.37 億元*(註8)
(b) 1999/2000 年度置居貸款計劃的貸款總額	52.44 億元	56.42 億元 (註9)
(c) 1999/2000 年度置居貸款計劃的還款總額	7 億元	9.45 億元 (註10)

註 1： 售出單位數目減少，主要由於居屋計劃第二十一期丙及二十二期甲押後推行所致。

註 2： 由於重建置業計劃下的一個建議發展項目轉作租住用途，故未有處理有關批地。

註 3： 評定補價的申請相對較少，主要由於該段時間的物業市道疲弱所致。

註 4： 在 1999/2000 年度居屋計劃第二十一期乙下推出發售的私人參建居屋單位有 3 000 個(采頤花園)。未能達到 1999/2000 年度的目標，主要由於雅濤閣(1 540 個單位)的建築工程延誤所致，而該屋苑的推售日期亦由原來的 1999/2000 年度押後至 2000/2001 年度。

註 5： 年內根據政府所公布的 1999/2000 年度私人參建招標計劃共處理了 6 次招標，有關地盤分別位於紅磡灣填海區、將軍澳第 65B 區、瓊東街、天水圍預留區第 111 區、葵樂臨時房屋區及青安臨時房屋區。不過，將軍澳第 65B 區雖已招標，但政府已決定不會批出有關合約。

註 6： 未能達到目標，是由於興華邨第一期(754 個單位)及黃大仙上邨第一期(779 個單位)這兩個重建置業計劃項目轉作租住公屋，以應付受整體重建計劃影響的租戶的房屋需求所致。

註 7： 尚未成立業主立案法團的兩個屋苑分別為冠暉苑及廣明苑。冠暉苑成立業主立案法團的 12 個月法定期限將於 2000 年 6 月屆滿；廣明苑方面則由於沒有按照土地註冊處的規定，在成立業主立案法團之前委任業主委員會，故成立業主立案法團的計劃仍未實現。

註 8： 運作盈餘低於目標，主要是由於東盛苑及冠熹苑延期落成、興翠苑轉作租住公屋，以及因業主轉讓單位而得的補價收入下降所致。

註 9： 貸款額增加，主要由於有 1 000 個白表申請人配額轉撥予綠表申請人所致。

註 10： 還款額較目標為高，主要由於年內有較多買家提早贖回物業及一筆過償還部分貸款所致。

*臨時數字，尚待審核

財政表現

與核准預算的比較

18. 自置居所業務的實際運作盈餘(臨時數字)預計為 91.37 億元，達到本年度修訂預算案預測盈餘 102.72 億元的 89%；收入總額則預計為 228.83 億元，相當於全年修訂預算案預測收入 267.76 億元的 85%。收入未能達到預算的數字，主要是由於若干居屋苑(東盛苑及冠熹苑)延遲落成和興翠苑轉作租住公屋所致，加上居屋/私人參建居屋單位的補價額平均下降，導致房委會因業主轉讓單位而得的補價收入減少。開支總額方面，預算為修訂預算案預測開支的 83%。開支減少，主要是由於有居屋苑延遲落成所致。1999 年 7 月，委員通過根據置居貸款計劃批出 4 500 個名額(見 HOC 62/99 號文件)，這與 1999/2000 年度修訂預算案的預測一致。

與去年比較

19. 自置居所業務整體的實際運作盈餘(臨時數字)為去年 158.73 億元盈餘的 58%。1999/2000 年度總收入預計為去年 225.13 億元總收入的 102%，開支總額則達到去年 66.40 億元開支的 207%，主要是由於售出的居屋計劃單位較私人參建居屋計劃單位為多所致。

20. 現把與去年財政表現所作的比較，以及 1999/2000 年度全年實際表現(臨時數字)摘述如下：

自置居所運作帳目(百萬元)

	1998/99 年度 全年實際表現	1999/00 年度 實際表現 (臨時數字)	1999/00 年度 修訂預算	1999/00 年度 核准預算
收入	22,513	22,883	26,776	27,781
開支	6,640	13,746	16,504	17,620
運作盈餘	15,873	9,137	10,272	10,161

天頌苑第一期延期落成導致的損失

21. 天頌苑第一期 L 座發現有沉降不均的情況後，房委會根據居者有其屋小組委員會 HOC 84/99 號文件的議決，准許天頌苑第一期 6 座大廈(即 F、G、H、J、K、L 座)所有單位的買家撤銷買賣協議，因而退還的訂金為數達 1.187 億元，另付利息 930 萬元。房委會出售這幾座大廈可得的收入，其中 14.322 億元會因買賣協議撤銷而延遲到手，並因而少收利息 1.292 億元(根據最新的預計落成日期計算)。雖然有買家選擇繼續完成交易並等待樓宇落成，但由於樓宇延期竣工，有關單位原本可為房委會帶來的 1.122 億元樓價餘款現金收入亦會受到影響，並因而少收預計達 670 萬元的利息。

提交參考

22. 本文件提交各委員參考。如各委員認為有需要，可在下次居者有其屋小組委員會會議上提出討論。

居者有其屋小組委員會秘書尹一鳴

電話：2761 5035

傳真：2761 0019

檔號：HD/AHO/M/13/1

日期：2000 年 8 月 1 日