

## 妥善處理空置居屋及兩鐵物業

立法會議員 新論壇召集人 馬逢國 (04-10-2003)

目前仍然空置的約二萬多個居屋單位，以及兩間鐵路公司涉及六萬多個單位的發展項目。儘管政府公開表明，這些單位不會在未來兩至三年推出市面，但嚴格來說，政府只是拖延問題，並沒有為這大批過剩的單位提出一個完滿的處理方法。在這情況下，樓市長遠前景始終存在不明朗因素。

金管局公布的負資產個案數字屢創新高，今年第二季的個案數字超過十萬宗，部分地產公司更估計，若將二按計算在內，負資產個案可能達十九萬宗，反映樓價持續下跌。雖然政府一再表示，未來幾年新落成單位會逐步減少，希望藉此加強市場信心，但政府並沒有為大批過剩的居屋單位及兩鐵發展項目提出一個完滿的處理方法。

### 兩鐵上蓋涉及六萬多單位

事實上，兩條鐵路沿線的車站上蓋發展項目，估計共涉及六萬多個單位，其中大部分屬中價的優質住宅物業，這些項目的工程一旦展開，而政府又未能妥善處理，每年落成的單位勢必超過 95 至 97 年的水平，令地產市道繼續受壓。

較早前九鐵決定將土地發展權交還政府，實在值得支持。但地鐵公司作為一間上市公司，情況有別於九鐵，而政府是地鐵公司的最大股東，也有責任照顧小股東的權益。因此，政府必須盡快與地鐵公司磋商，在不損小股東利益的前提下，提出可行方案，妥善處理地鐵手上的物業發展權。例如政府在收回有關發展權後再注資地鐵，都是可研究的方法。

### 應檢討兩鐵收益來源

長遠而言，政府更應檢討兩鐵的收益來源。在以往的高地價政策下，兩鐵的發展還可以依賴物業發展收入，但現在情況已改變，兩鐵應撤出物業市場，否則便會對私人市場造成干預，亦與政府退出樓市的方針背道而馳。

至於居屋的興建，由於涉及龐大公帑，長期讓大批居屋單位空置，不單影響市民對樓市前景的信心，更造成公共資源浪費。最近政府以試驗性質將兩幢空置居屋撥作旅舍用途，值得支持，在可能情況下亦應予以推廣。由於有關計劃的旅舍與星級酒店的有別，故相信不會衝擊酒店業，而且計劃提供的單位質素必定勝於私人樓宇的賓館，對提升本港旅遊業的形象和質素，均有正面作用。



## 研究其他處理方法

不過，空置居屋的性質各有不同，包括個別未出售或回購的單位、已入伙屋苑內尚未出售的整座大廈單位，以及已落成或興建中的居屋或私人參建項目等。即使這次旅舍試驗計劃成功，未必所有空置都能轉作旅舍用途。

因此，政府仍須繼續研究其他處理置居屋的方法。其中一個可考慮的方案是，將空置單位分為三部分，一部分用作出租用途，另一部分轉售予私人發展商，讓他們按市場情況決定何時出售。至於最後的一部分，則可以「樓換樓」方式，用作市區重建的賠償用途。事實上，目前市區重建計劃中，向受影響業主的賠償金額，以同區七年樓齡的物業價格作為計算標準，明顯偏高。以居屋單位作「樓換樓」的補償方法不單更合理，而且有助善用公共資源。

此外，房屋協會最近將手上的二千多個空置單位，部分撥作「長者樂安居計劃」，又與大學商討將部分空置單位轉作學生宿舍，這都是值得歡迎的做法。當然，房協過去多年來一直幫助政府提供資助房屋，現在政府表明要退出市場，長遠而言，房協也應該釐清本身的角色。

〔本文已刊於 2003 年 10 月 04 日之文匯報〕