

## 香港房屋委员会资助房屋小组委员会议事备忘录

### 订定「出售绿表置居计划单位 2022」的 最终折扣率和平均售价

#### 目的

本文件旨在告知委员「出售绿表置居计划（下称「绿置居」）单位 2022」（下称「绿置居 2022」）最终订定的折扣率和平均售价。

#### 背景

2. 在 2022 年 1 月 6 日的会议上，委员通过「绿置居 2022」的临时平均售价、最终平均售价的订定安排和销售安排（见 SHC 43/2021 号文件）。

3. 「绿置居 2022」将推售三个新绿置居发展项目，包括粉岭清涛苑、油塘高宏苑和马鞍山锦柏苑，合共 4 693 个单位。

#### 折扣率和平均售价

##### **「绿置居 2022」的临时折扣率和平均售价**

4. 资助房屋小组委员会（下称「小组委员会」）在 2018 年通过，绿置居单位的折扣率会较上一次「居者有其屋计划」（下称「居屋」）销售计划的折扣率高 10%（见 SHC 5/2018 号文件）。

5. 委员在 2022 年 1 月 6 日的会议上通过，根据「出售居屋单位 2022」（下称「居屋 2022」）的临时折扣率 49%（见 SHC 42/2021 号文件）计算，把「绿置居 2022」推售的 4 693 个新绿置居单位按评定市值折减 59% 的平均售价只属临时数字。我们会待居屋的折扣率确定后，才订定绿置居的最终折扣率。

6. 在 2022 年 1 月 6 日的会议上，委员备悉「绿置居 2022」约于 2022 年第三至第四季开始接受申请，与小组委员会会议相距超过九个月。为更确切反映该段时期的市场状况，以及考虑到绿置居的折扣率需予确定，委员通过我们的建议，即在开始接受申请前，我们会重新评估该三个新绿置居发展项目的市值，并采用最终的绿置居折扣率，以确定该些新绿置居发展项目的平均售价。

### **订定「绿置居 2022」的最终折扣率和平均售价**

7. 「居屋 2022」推售的新单位和因买卖协议撤销而收回的单位的平均售价，最终订定为按评定市值折减 49%（见 SHC 16/2022 号文件）。根据「居屋 2022」的最终折扣率 49% 计算，「绿置居 2022」的折扣率最终订定为 **59%**，与临时数字相同。

8. 在「绿置居 2022」于 2022 年 9 月开始接受申请前，我们已重新评估该三个新绿置居发展项目的市值（上文第 6 段）<sup>注 1</sup>。与载于 SHC 43/2021 号文件附件 B 的市值<sup>注 2</sup> 相比，该三个新绿置居发展项目的重新评估市值下调约 4% 至 5%。按「绿置居 2022」的最终折扣率 59% 和重新评估的市值计算，三个新绿置居发展项目最终订定的平均售价载于**附件**，下调幅度约为 4% 至 5%。

9. 一如以往的做法，房屋署一名首长级人员已计算个别单位的售价，并取得已获行政长官授予权力的房屋局常任秘书长<sup>注 3</sup> 所批核。

---

注 1 在重新评估该些发展项目的市值时，考虑了截至 2022 年 8 月为止，邻近有关发展项目的私人及其他资助出售房屋发展项目住宅物业在公开市场的成交资料，并已顾及有关发展项目与用作比较的发展项目在楼龄、位置、设计和设施等各方面的差异。

注 2 在评估有关市值时，参考了截至 2021 年 11 月为止，邻近有关发展项目的私人及其他资助出售房屋发展项目住宅物业在公开市场的成交资料而评定。

注 3 《房屋条例》（第 283 章）第 17A(1) 条订明的事项包括香港房屋委员会在事先经行政长官批准的情况下，可决定买价和付款的条款及条件。时任行政长官在 2008 年已将其在第 17A(1) 条之下的权力授予时任运输及房屋局局长和时任运输及房屋局常任秘书长（房屋）。政府于 2022 年重组决策局架构后，行政长官通过由 2022 年 7 月 1 日起，把授予时任运输及房屋局局长和时任运输及房屋局常任秘书长（房屋）的法定及行政职能和职责，转授予房屋局局长和房屋局常任秘书长。

## 对财政的影响

10. 根据最终订定的平均售价，出售三个新绿置居发展项目合共 4 693 个单位的总售楼收益预计为 79.08 亿元。扣除估计总工程费用<sup>注 4</sup> 63.97 亿元后，预计运作盈余为 15.11 亿元。

## 人手、信息科技及法律上的影响

11. 对人手、信息科技或法律上并无影响。

## 公众反应及公布事宜

12. 「绿置居 2022」在 2022 年 9 月底开始接受申请前，我们会发出新闻稿，公布「绿置居 2022」最终订定的折扣率和平均售价。此事或会引起传媒和公众关注。我们会解释，「绿置居 2022」的最终折扣率和平均售价是根据现行定价机制订定。我们已在开始接受申请前，重新评估该三个新绿置居发展项目的市值。

13. 为准备在 2022 年 9 月底开始接受「绿置居 2022」申请，我们已在售楼数据简介列明，数据所载的售价幅度为「临时」数字，折扣率和平均售价或会有所调整。按照绿置居发展项目最终折扣率和平均售价，我们会将计算所得的最终售价幅度上载到香港房屋委员会（下称「房委会」）/ 房屋署有关「绿置居 2022」的指定网址，有关信息亦会在房委会 Facebook 和 Instagram 专页发布。位于观塘的绿置居售楼处也会展示最终售价幅度。此外，按照最终折扣率和平均售价计算「绿置居 2022」个别新单位的售价将会载列于价单中，供公众和准买家在选楼（预计于 2023 年第一季度开始）前参考。

## 提交参考

14. 本文件提交各委员参考。

---

注 4 估计总工程费用包括发展成本（即建筑和间接成本）、相当于发展成本 35% 的土地成本、间接行政成本及其他与销售相关的开支，包括印刷、广告、宣传、顾问，以及入伙前管理事宜等的开支。

资助房屋小组委员会秘书黄令时

电话：2761 5033

传真：2761 0019

档号            : HD4-1/EST/1-55/1  
                  (策略处)

发出日期       : 2022年9月21日

## 「绿置居 2022」新发展项目最终订定的平均售价

地区 / 发展项目	实用面积* (约数)		单位 数目	截至 2022 年 8 月的评定 平均市值  (以实用面积 计算)	折减 59% 后 的平均售价  (以实用面积 计算)	最终售价 幅度  (只供委员 参考)
	(平方米)	(平方呎)				
粉岭 清涛苑	25.7 - 26.8	277 - 288	396	118,000 元 / 平方米 (10,960 元 / 平方呎)	48,380 元 / 平方米 (4,490 元 / 平方呎)	113 万元 - 219 万元
	34.8 - 38.5	375 - 414	308			
	41.2 - 41.5	443 - 447	72			
	总计		776			
油塘 高宏苑	17.2 - 20.7	185 - 223	387	142,000 元 / 平方米 (13,190 元 / 平方呎)	58,220 元 / 平方米 (5,410 元 / 平方呎)	84 万元 - 271 万元
	25.8 - 30.9	278 - 333	774			
	34.8 - 39.4	375 - 424	560			
	41.5 - 45.4	447 - 489	300			
	总计		2 021			
马鞍山 锦柏苑	17.1 - 17.2	184 - 185	160	132,000 元 / 平方米 (12,260 元 / 平方呎)	54,120 元 / 平方米 (5,030 元 / 平方呎)	75 万元 - 261 万元
	25.8 - 26.8	278 - 288	846			
	34.7 - 36.6	374 - 394	527			
	42.0 - 43.9	452 - 473	363			
	总计		1 896			
「绿置居 2022」推售的新绿置居单位 总数			<b>4 693</b>			

\* 个别单位的实用面积已经确定。