

香港房屋委员会资助房屋小组委员会议事备忘录

政府的房屋政策新措施

目的

本文件旨在：

- (a) 向委员汇报行政长官今日公布的房屋新措施；及
- (b) 邀请委员就新的定价政策能否在 2018 居者有其屋计划(「居屋」) 出售计划实施提出意见。

政府的房屋新措施

- 2. 行政长官今天公布六项房屋新措施。详情见**附件 A**。
3. 其中一项新措施是为了令资助出售单位对中低收入家庭而言更可负担，就现时居屋定价机制的负担能力测试作出两项修订：
- (a) 采用非业主住户的家庭每月入息中位数（现时约\$39,500^{注1}），取代白表申请者的入息限额（现时为\$57,000（扣除强积金供款））为参照点以评定负担能力；及
 - (b) 确保可负担的单位数量由最少 50%增加至最少 75%。

----- 修订资助出售单位的定价政策适用于所有新资助出售单位的销售计划，有关详情请参阅**附件 A**第 10 至 22 段。

4. 因应引入新的定价机制，政府建议香港房屋委员会（下称「房委会」）考虑收紧资助出售单位的转让限制。政府亦邀请房委会考虑在 2018 居屋出售计划实施新的定价政策。

注1 2017 年第四季度数字，不包括强制性公积金（强积金）供款。

2018 居屋出售计划

5. 邀请委员考虑在 2018 居屋出售计划实施政府的新定价政策；以及若果在 2018 居屋出售计划实施新的定价政策，如何收紧转让限制。

6. 概括来说，委员于 2018 年 2 月 14 日通过 2018 居屋出售计划的
----- 售价及销售安排，相关的决定概要见**附件 B**。

7. 自 2018 年 3 月开始接受申请，我们已经接获超过 150 000 份申请。在销售计划开始时，我们提及计划会于 2018 年 6 月进行搅珠，但因应政府就居屋的定价政策进行检讨，搅珠未有如期举行。

8. 若决定 2018 居屋出售计划沿用 2 月通过的售价及现行的转让限制，我们会安排在 7 月进行搅珠，2018 年 10 月开始选楼。若在 2018 居屋出售计划实施新的定价政策，除了已递交申请的 150 000 申请者之外，我们将须重启 2018 居屋出售计划以让其他合资格的申请者申请，我们因此须要：

- (a) 提供修订的售价摘要；
- (b) 重新修订新的转售限制法律文件，并通知为居屋买家提供按揭贷款的银行有关修改，并容许他们可选择退出；
- (c) 修订和重印申请表和申请须知；
- (d) 重新接受申请；
- (e) 审查申请；及
- (f) 订立处理在搅珠前申请撤回个案和退还申请费用的机制。

我们初步估计可以于 2018 年 10 月重启申请，2018 年 11 月进行搅珠，2019 年 2 月开始选楼。

9. 于2018年2月14日资助房屋小组(有关文件编号SHC 11/2018)的会议上,我们汇报了2018年三个居屋项目的预计关键日期^{注2}。

10. 我们一直监察工程进度,目前的预计关键日期如下:

发展项目 / 地区	座数	单位数目 (个)	按平方米计算的实用面积 (约数)	预计关键日期
凯乐苑 长沙湾 荔盈街	第1期 A座	824	36.3 - 44.7	2018年11月30日 (之前的预计: 2018年10月31日)
	第2期 B、C、D 及E座	1698	35.6 - 58.6	2019年9月30日
	合计:	2 522	35.6 - 58.6	-
启朗苑 启德 沐安街	A、B及 C座	683	26.6 - 43.8	2019年2月28日
裕泰苑 东涌 东涌道	A及B座	1 226	25.8 - 53.1	2020年8月31日
总合计:		4 431		

有关预计关键日期须视乎工程进度,我们会继续监察并会适时更新。

11. 居屋及「绿置居」单位的转售受《房屋条例》(香港法例第283章)附表所限制。现行居屋及「绿置居」先导项目单位的法例条文及转售限制载于**附件 C**供委员参考。

12. 正如**附件 A**第21段所述,因应资助出售单位引入新的定价政策或会令日后居屋及「绿置居」单位以评估市值的较高折扣出售,政府亦建议房委会考虑收紧资助出售单位的转让限制。

注2 根据《一手住宅物业销售条例》(第621章)(下称「《条例》」),如发展项目尚未落成,售楼说明书、买卖协议和广告须述明该发展项目的「预计关键日期」。就居屋发展项目而言,「关键日期」是指发展项目在遵照经批准的建筑图则的情况下在各方面均属完成的日期。根据《条例》规定买卖协议所须载有的强制性条文,房委会会在关键日期后14日内以书面向运输及房屋局常任秘书长(房屋)办公室辖下的独立审查组申请占用许可证,并在占用许可证发出日期后六个月内,就房委会有能力有效地将单位转让予买方一事,以书面通知买方,而单位的买卖手续会在发出通知日期后14日内完成。

未来路向

13. 委员在 2018 年 2 月 14 日得悉我们会同时推出「白表居屋第二市场计划（白居二）2018」及 2018 居屋出售计划。在 2018 年 3 月，我们推出「白居二 2018」并接获超过 60 000 个申请。我们会继续在 2018 年 7 月举行「白居二 2018」的搅珠，并打算在于 2018 年 10 月发出批准信。

14. 在考虑到委员的意见后，我们计划在下一个于 2018 年 7 月 17 日的会议上请委员批准 2018 居屋出售计划的执行安排，以及居屋及「绿置居」转让限制的建议修订。

资助房屋小组委员会秘书黄令时
电话：2761 5033
传真：2761 0019

档案 : HD4-1/EST/1-55/1
 (策略处)
发出日期 : 2018 年 6 月 29 日

房屋政策新措施

简介

政府致力增加土地和房屋供应的同时, 必须推行新措施, 更好地善用现有的土地及房屋资源, 增加適切和可负担的房屋供应, 及鼓励一手私人住宅单位尽早推出市场。

2. 行政长官会在二零一八年六月二十九日公布六项房屋新措施。有关措施载于下文第十至三十三段。

房屋市场现况

3. 二零一四年十二月十六日, 政府公布《长远房屋策略》(《长策》)。尽管多加努力, 土地供应仍严重短缺, 加上其他外围因素, 导致房屋供应持续不足¹, 楼价大幅上升。楼价在过去十二个月显著上升。二零一八年五月, 整体私人住宅售价指数为 382.6², 是历史高位, 按年升幅达 14.7%, 比一九九七年的高位增加 121.3%。升幅主要由小型住宅单位³的售价带动, 其按年升幅达 14.8%; 而自二零一七年十二月起的按月升幅亦达 1.5% 至 2%, 明显高于较大型单位在同期的按年升幅 (10.1%)。

4. 过去十年, 房屋售价的增长超越入息的增长。二零零八年至二零一七年, 家庭月入中位数上升 45%; 同一时期, 私人住宅售价及租金的升幅分别为 177% 及 58%。与其他主要城市如悉尼、旧金山和伦敦等比较, 香港是楼价最难负担的城市⁴。二零一八年第一季度, 市民的置业购买力指数⁵达 71%, 远高于一九九八年至二零一七年的长期平均指数 (即 44%)。假如利率上升三个百分点至较正常水平, 有关指数会升至 93%。

¹ 二零零七年至二零一六年, 平均每年住宅落成量 (包括公营及私营) 只有约 25 700 个单位, 较前十年的相应数字 (平均每年 59 800 个单位), 下跌超过五成。

² 指数基准年份为一九九九年。

³ 小型住宅单位指实用面积少于 70 平方米的单位。此类单位占私人房屋存量 80%。

⁴ 数据源:《Demographia 国际房价负担能力报告》。

⁵ 即面积为 45 平方米的单位的按揭供款 (假设还款年期为 20 年及以现时利率计算) 相对住户入息中位数 (不包括居于公营房屋的住户) 的比率。

5. 正当私人住宅物业变得越来越难以负担, 公共租住房屋(公屋)的平均轮候时间亦不断延长。现时, 有超过 270 000 个公屋申请者, 当中包括超过 153 000 个一般申请者(家庭及长者一人申请者), 及 119 000 个配额及计分制下的非长者一人申请者。就一般申请者而言, 政府和香港房屋委员会(房委会)的目标是维持平均轮候时间⁶在三年左右。然而, 一般申请者的最新平均轮候时间已增至 5.1 年, 而此趋势或会持续。高昂的住屋成本令极需照顾的低收入家庭唯有栖身分间楼宇单位或临时房屋。根据二零一六年中期人口统计, 现时有超过 120 000 个居住环境欠佳的住户⁷。

6. 根据二零一七年十二月按《长策》公布的最新预测, 二零一八至一九年度至二零二七至二八年度为期十年的总房屋供应目标为 460 000 个单位, 当中包括 200 000 个公屋单位, 80 000 个资助出售单位及 180 000 个私营房屋单位。即使假设所有政府物色到作公营房屋发展的用地, 可以如期开展建筑工程, 有关用地只可提供约 237 000 个公营房屋单位, 较 280 000 个单位的供应目标少 43 000 个。政府需要持续加大力度进行规划方面的工作, 在短、中及长期发展土地和房屋以达致供应目标。

行政长官的房屋政策

7. 香港市民希望本届政府能以创新思维, 大刀阔斧解决房屋问题。行政长官在《二零一七年施政报告》, 勾划其房屋政策, 包括下列四个元素:

⁶ 轮候时间是以公屋申请登记日期开始计算, 直至首次配屋为止, 但不包括申请期间的任何冻结时段(例如申请人尚未符合居港年期规定; 申请人正等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请; 申请人在狱中服刑等)。一般申请者的平均轮候时间, 是指在过去十二个月获安置入住公屋的一般申请者的轮候时间平均数。

⁷ 包括居于 (i) 临时构筑物; (ii) 非住宅大厦; (iii) 与其他住户共享单位; 及 (iv) 分间楼宇单位的住户。

- (a) 房屋并不是简单的商品，而是社会和谐稳定的基础。因此在尊重利伯维尔经济的同时，政府有其不可或缺的角色，为香港市民提供适切的居所；
- (b) 我们会以置业为主导，致力建立置业阶梯，为不同收入的家庭重燃置业希望；
- (c) 在《长策》的基础上，我们会加大增加房屋供应的努力；以及
- (d) 在新供应未到位前，我们会想方设法善用现有房屋资源，满足居住环境欠佳的住户的需要。

8. 自《二零一七年施政报告》公布以来，政府就增加公营房屋供应及改善置业阶梯的工作取得进展。详情如下：

- (a) **公营房屋供应：**政府一直按照《长策》下的长远房屋供应目标，致力增加公营房屋供应（见上文第六段）。截至二零一八年三月，预计房委会及香港房屋协会（房协）在二零一七至一八至二零二一至二二年度五年期的公营房屋总建屋量约为 99 700 个单位，当中包括 74 700 个公屋单位及 25 100 个资助出售单位⁸。在规划和基建许可及不会对环境质素造成不能接受的影响的情况下，政府会继续积极探讨所有可行方案，以尽量善用现有公营房屋用地的发展潜力，例如在有需要时，向城市规划委员会申请放宽地积比率及高度限制；

公屋 – 公屋为房屋阶梯的第一层，是为基层及低收入家庭确立已久的安全网。政府一方面透过兴建新公屋单位，同时确保合理运用现有公屋资源，持续不遗余力增加公屋供应。除了上述提及的新建公屋单位外，每年平均可从租户净回收的公屋单位数目超过 7 000 个，以供编配予公屋申请者。随着日后推行更多资助出售单位项目，可供编配的回收公屋单位数目将会更多；

- (b) **绿表置居计划（「绿置居」）：**在二零一八年一月，房委会恒常化「绿置居」。「绿置居」为一种新式的资助出售单位，价格较居者有其屋（居屋）更为可负担。「绿置居」旨在协助较有财政能力的绿表申请者（主要为现有公屋租户及已通过详细资格审核并将获编配公屋单位的公屋申请者）自置居所。新一个位于长沙湾超过 2 500 个单位的「绿置居」项目将于二零一八年底预售；

⁸ 数字计至最近的百位整数。由于进位原因，数字相加结果可能不等于总数。

- (c) **白表居屋第二市场计划**（「白居二」）：房委会于二零一七年十一月恒常化「白居二」，自二零一八年开始，配额为每年 2500 个。「白居二」让白表申请者在第二市场购买未缴付补价的资助出售单位；
- (d) **居屋**：二零一八年居屋出售计划（包括约 4 400 个单位）已在二零一八年三月按现行定价政策（见下文第十二段）及转让限制推出；
- (e) **「首置」**：政府参考公众意见并制定实施框架。我们特别留意到公众殷切希望先导项目早日推出；
- (f) **私营房屋**：在二零一八至一九年度，已公布的卖地计划中包括共 27 幅潜在住宅用地，合共可提供约 15 250 个私人住宅单位。当公布年度卖地计划时，发展局亦已提及，若计及其他私人房屋土地供应来源，包括铁路物业发展项目、市建局项目及私人发展或重建项目，二零一八至一九年度私人房屋土地有潜力提供约 25 510 个单位；及
- (g) **土地供应**：政府在二零一七年九月成立土地供应专责小组（专责小组），为公众提供全面的土地供应概况，及进行大型公众参与活动，讨论不同土地供应选项的利弊。专责小组预期在今年年底前，制定一套整全的建议，谋划出一套具长远目光的土地供应策略，供政府考虑。

新措施

9. 无可否认，我们需要更多土地以响应社会发展的需要，而增加土地供应需时。与此同时，政府应继续寻找不同方法，善用现有的土地及房屋资源，增加適切和可负担房屋的供应，及鼓励一手私人住宅单位尽早推出市场。就此，我们会推出六项新措施。有关措施载于下文第十至三十三段。

目标(1) – 令资助出售单位更可负担

新措施(1) – 修订资助出售单位的定价政策

10. 资助出售单位⁹是房屋阶梯重要一环，目标是协助无法在私人市场置业的中低收入家庭，满足他们自置居所的愿望。资助出售单位是中低收入家庭置业的第一步，并提供机会让公屋租户置业，腾出其公屋单位予公屋申请者。

11. 二零一八年居屋出售计划涉及三个项目的 4 431 个新单位，估计平均售价由每平方呎\$6,698 至\$9,755。一方面，这次销售吸引了约 152 000 宗申请，即平均三四个申请人争夺一个单位。另一方面，有人批评单位的售价，认为难以负担，促请政府检讨居屋或资助出售单位的定价机制，令售价与市价脱钩，以确保有关计划下的单位对目标收入群组是可负担的。

12. 根据现时定价政策，房委会以「评估市值」七折作居屋定价（即 30% 折扣），如该售价可通过负担能力测试便会被采用。通过负担能力测试是指，至少一半出售的单位，可让家庭入息水平达到现时白表家庭申请者的入息限额的家庭（以二人或以上家庭来说，现时有关限额是\$57,000（扣除强积金供款））动用不超过其入息 40% 作按揭供款¹⁰。如未能通过负担能力测试，便会提供多于 30% 的折扣。尽管二零一八年居屋单位售价一如自二零一四年以后的居屋出售计划，均通过负担能力测试（93% 的单位是可负担的），但仍被不少人视为难以负担。这主要是因为私人物业售价上升导致白表家庭申请者的入息限额亦随之提高，市区单位（启德及长沙湾）售价较高，及市区少量（5%）较昂贵的离群单位¹¹亦包括在计算之中。

⁹ 在这情况下，资助出售单位指房委会的居屋及「绿置居」。虽然房协亦发展和推行资助出售房屋项目，在符合地契条款（如适用）的前提下，我们尊重房协就其资助出售单位拟定售价机制的自主性。

¹⁰ 按揭供款以按揭贷款与单位售价比例 90%、按揭还款期 20 年，以及按揭利率以过去十二个月的平均按揭利率或现行按揭利率（以较高者为准）作为计算基准。

¹¹ 居屋单位一般提供四个标准面积- A 类(一或二人) 实用面积约 18 平方米; B 类(二或三人) 实用面积约 27 平方米; C 类(三或四人) 实用面积约 38 平方米 及 D 类(四或五人) 实用面积约 44 平方米。但个别销售计划或会因不同原因提供少量离群单位，包括因要用尽可用楼面和响应为合格家庭申请者提供较大单位的要求。

13. 政府已检讨负担能力测试, 并认为有调整的空间, 将负担能力测试与居屋入息限额脱钩, 以移除与市价的非直接关系。

14. 简而言之, 白表入息限额代表在私人市场购买一个合理大小的单位(参考单位)¹²的所需家庭收入(当中就贷款与售价的比例、利率、还款期、非住屋开支等作出一定假设¹³)。如住户的收入低于限额, 即被视为没有能力在私人市场上置业, 因而合乎申请居屋的资格。换言之, 白表入息限额包含了住屋成本, 而住屋成本无可避免地会跟随私人物业售价变动。这种关连就订定居屋的申请资格而言是合理的, 因为当私人市场的平均物业售价越高, 便会有越多住户因无法负担并需要援助。入息限额与私人物业售价挂钩的做法正可发挥此作用, 因此应维持有关做法。

15. 然而, 在负担能力测试中采用白表入息限额作为基准, 这可能造成问题: 当白表入息限额随市价上升, 更多申请人难以负担参考白表入息限额而订定的居屋价格。

16. 为了令居屋单位对收入少于白表入息限额的住户而言更可负担, 我们会透过以下方法修改负担能力测试:

(a) 进行负担能力测试时, 采用非业主住户的家庭每月入息中位数(现时约\$39,500¹⁴), 取代白表入息限额(现时为\$57,000(扣除强积金供款)); 及

(b) 确保可负担的单位数量由最少 50% 增加至最少 75%。

举例, 如果我们在二零一八年居屋出售计划采用新的负担能力测试, 单位将以「评估市值」的 52% 出售, 而非原来的 70%。由于不再参考白表入息限额, 居屋单位定价不再与私人房屋售价挂钩。

¹² 一个位于扩展市区或新界区、楼龄十年及实用面积为 40 平方米的单位。

¹³ 有关假设包括例如按揭贷款与单位售价比例为 80%、按揭还款期为 20 年, 以及按揭利率为过去十二个月的平均按揭利率或现行按揭利率(以较高者为准)等。

¹⁴ 二零一七年第四季度数字, 不包括强积金供款。

17. 「绿置居」方面，房委会决定折扣率会比前一期居屋出售计划的折扣率多 10%。由于居屋售价在新的负担能力测试下更为可负担，额外 10% 的折扣令「绿置居」对现有公屋租户亦会更可负担和吸引。「绿置居」亦为即将获编配公屋单位的公屋申请人提供另一个可行的选择。

18. 行政长官在《二零一七年施政报告》中宣布，政府会推出「首置」计划，以丰富房屋阶梯，让收入较高的家庭在楼价持续上升的情况下能重燃置业希望。由于「首置」的目标组是收入较高的家庭，一般而言，「首置」单位的折扣率会比前一期居屋出售计划的折扣率少 10% 至 20%。详情载于第二十三至二十四段。

19. 拟议的新定价机制并不建议修改现时定价机制的其他元素，当中包括单位售价不能导致房委会亏损的原则（以同一出售计划内所有发展项目的全部单位整体计算）。

20. 我们注意到有意见认为，资助出售单位应以成本价（可以是房委会的建筑成本、或房委会的所有成本、或包括土地成本的所有成本）出售。我们不支持上述建议。这是因为不同项目的成本有所差异，有关差异与单位的市场价值未必相符。例如，一个新界项目的成本可能比一个市区项目的成本高。如上述新界项目的单位比市区单位昂贵，这样的售价会偏离大众的常识和期望。

21. 引入新的定价机制后，居屋和「绿置居」单位或会以「评估市值」的较高折扣出售。我们将建议房委会考虑收紧资助出售单位的转让限制。

22. 拟议新的资助出售单位定价政策将于二零一八年「绿置居」出售计划开始实施。政府会邀请房委会考虑是否在二零一八年居屋出售计划实施新的定价政策。

目标(2) – 增加资助房屋单位供应及加强支持过渡性房屋供应

新措施(2) – 邀请市建局将位于马头围道的非合作发展项目改作「首置」先导项目

23. 「首置」的目标是在楼价持续上升的情况下, 协助既不符合申请居屋资格、又未能负担私营房屋的较高收入家庭, 响应他们的置业期望。我们原来建议预留二零一八至一九年度政府卖地计划中一幅位于安达臣道的住宅用地, 提供约 1 000 个「首置」单位。不过, 由于推售有关用地及建筑工程需时, 安达臣道用地上的「首置」单位要在数年后才可推出市场预售。有见及此, 我们会邀请市建局将位于马头围道的非合作发展重建项目改为「首置」先导项目, 以尽早测试「首置」概念。在政府宣布这项新措施后, 市建局董事会将于二零一八年七月议决此事。

24. 马头围道项目可提供 450 个「首置」单位¹⁵, 单位面积介乎 24 至 47 平方米 (260 至 507 平方呎)。我们预计项目最早可在二零一九年第二季度取得占用许可证。计及修改地契等预备工作所需要的时间, 我们估计最早可于二零一八年十二月进行预售。先导项目的主要内容载于附录 A。在推展上文第 23 段所述位于安达臣道的「首置」项目时, 政府会参考马头围道先导项目所取得的经验。

A

新措施(3) – 改拨私营房屋用地以发展公营房屋

25. 我们一直致力分配用地作公营房屋发展, 包括一些原本计划作私营房屋发展的用地。为了更適切地响应社会对可负担房屋的殷切需求, 我们将改拨合共九幅私营房屋用地 (见附录 B) 以发展公营房屋, 可提供约 10 600 个单位。我们会进一步考虑有关发展应作出售或出租用途。在挑选有关用地时, 我们考虑了多项因素, 包括有关用地最早可开展建筑工程的时间、地点及发展规模等是否适合作公营房屋发展。在改拨九幅用地后, 相关地区的公营房屋比例将会增加 (见附录 C)。

B

C

26. 由于土地资源有限, 改拨原计划作私营房屋的用地作公营房屋用途, 无可避免会减少短期内可推出作私营房屋的用地。现时, 我们的目标是每年提供可兴建 18 000 个私人住宅单位的土地。要达到这个目标仍然是一个挑战, 特别是因为除了卖地以外, 政府对其他私人房屋土地供应来源是没有绝对的控制。例如, 在二零一七至一八年度, 超过六成 (即 16 780 个单位) 的私人房屋土地供应来自私人发展或重建项目, 大幅超过二零一六至一七年度同一来源的 3 520 个单位, 亦超过该来源在二零零七至二零一六年十年期的平均数 4 200 个单位。然而, 我们不能控制或准确预测此趋势是否会持

¹⁵ 马头围道项目共有 493 个单位, 包括 29 个面积约 50 至 53 平方米 (536 至 574 平方呎) 的三房单位。考虑到「首置」的目的及合格人士的负担能力, 我们会将这 29 个三房单位从「首置」预售计划中剔除。此外, 在市建局的「认购意向安排计划」下, 市建局须预留 15 个单位 (其中一个为三房单位) 让当日受马头围道重建项目影响并已登记认购意向的前任自住业主以市价优先认购。这些单位亦会从「首置」预售计划中剔除。因此, 马头围道项目可提供 450 个「首置」单位 (即 $493 - 29 - 14 = 450$)。

续。政府会继续致力增加土地供应。同时, 为了加快私人房屋土地供应, 政府已推出不同措施, 以便利土地补价评估¹⁶及发展规管¹⁷。

新措施(4) – 成立专责小组, 协助民间推行过渡性房屋项目

27. 《二零一七年施政报告》提到政府会「以破格思维, 协助和促成各项由民间主导和推行的短期措施, 增加过渡性住屋供应, 以纾缓轮候公屋家庭和其他居住环境恶劣人士的生活困难」。为此, 运输及房屋局辖下将成立一个专责小组, 提供一站式的统筹支持, 推动过渡性房屋。相关措施载于附录 D。

D

目标(3) – 鼓励一手私人住宅单位尽早推出市场

新措施(5) – 向空置的一手私人住宅单位征收「额外差餉」

28. 为了维持楼市健康平稳发展, 政府一直密切留意楼市的状况。随着政府持续努力增加土地供应, 截至二零一八年三月三十一日, 未来三至四年一手私人住宅物业市场的预计供应量维持在高水平, 达 96 000 个单位。然而, 近年已落成楼宇但仍未售出的¹⁸一手私人住宅单位数目持续上升, 由二零一三年三月底约 4 000 个 (占当时预计供应量约 6%) 增加至二零一八年三月底约 9 000 个¹⁹ (占当时预计供应量约 9%)。在现时房屋供应短缺情况下, 这个趋势并不理想。我们需要推出有效措施, 鼓励发展商加快一手私人住宅单位的供应。

¹⁶ 举例来说, 就涉及补地价金额超过一亿元, 或准许楼面总面积在契约修订 / 换地后超过一万平方米的契约修订 / 换地个案, 有关评估补地价金额的工作现时由地政总署总部集中处理。地政总署亦已采用一套最新的建筑成本数据, 供政府和市场从业员作统一参考之用, 以助在商议补地价金额时达成协议。政府于二零一四年十月推出「补地价仲裁先导计划」, 其后延长有关计划两年至二零一八年十月。有关计划的目标是利便早日达成土地契约修订 / 换地申请的补地价协议。发展局将考虑相关持份者的意见以检讨有关计划, 并探讨将其优化的空间。

¹⁷ 屋宇署、地政总署和规划署一直与业界合作, 以利便发展过程。随着三个监管制度多年来的演变, 以及它们各有不同的目标及重点, 政府认为有空间整合和理顺三个部门在审批发展项目时采用的标准和技术定义。发展局已设立督导小组, 以拟定精简或改善现有的发展管制制度。发展局将会分批拟定建议, 并以二零一八年下半年推出第一批精简审批安排为目标。

¹⁸ 这些已落成楼宇但仍未售出的单位可能是空置单位、或被发展商作自用或出租 (例如服务式公寓) 用途。

¹⁹ 以二零一八年三月底的统计数字为例, 9 000 个仍未售出的单位当中, 6 000 个单位在二零一七年至二零一八年第一季度落成, 余下的 3 000 个单位则在二零一一年至二零一六年间落成。

29. 我们建议修订《差饷条例》(第 116 章), 就空置的一手私人住宅单位征收「额外差饷」。有关修订会要求获发占用许可证达十二个月或以上的一手私人住宅单位的业主(主要为发展商), 每年向政府申报单位的使用情况。如果这些单位在过去十二个月内, 有超过六个月的时间并未作居住或出租用途, 便会被视为空置单位, 有关业主须缴付「额外差饷」。「额外差饷」会由差饷物业估价署按年征收, 金额为该单位的应课差饷租值的两倍(即 200%), 即大约相等于楼价的 5% (以二零一八年三月住宅物业平均租金回报率为 2.5% 计算)。

30. 政府计划在二零一八至一九立法年度向立法会提交条例草案以修订《差饷条例》。「额外差饷」会在有关修订条例获立法会通过并刊宪后生效。

新措施(6) – 修改「预售楼花同意方案」以改善销售手法

31. 近期, 政府亦留意到个别发展商采取逐次推售少量一手私人住宅单位的销售手法。在现时住宅物业市场炽热和供求严重失衡的情况下, 这些销售手法可能会造成一手私人住宅单位供应稀缺的假象, 促使一些警觉性不足、急于置业的买家加快竞价入市, 令楼市「火上加油」。

32. 为了增加市场的透明度和加强对消费者的保障, 政府会修改「预售楼花同意方案」, 以改善上述销售手法。我们会要求发展商不论透过何种方式销售楼花(包括招标及拍卖), 每次推售²⁰的住宅单位数目, 均不能少于有关预售楼花同意书所涵盖的住宅单位总数的 20%。如果剩余未卖出的住宅单位数目少于总数的 20%, 发展商须一次过推售所有剩余单位。如发展商未有遵从 20% 的规定, 地政总署会警告初犯的发展商并要求他提供解释。在这段期间, 地政总署会暂时撤销同意书, 除了已推出市场发售的单位外, 发展商不能预售其他单位。如发展商提供令地政总署署长满意的解释, 地政总署会恢复预售楼花同意书。如发展商再犯或重复违反规定, 地政总署将不作警告实时撤销有关预售楼花同意书。

33. 上述 20% 的规定在宣布后实时生效, 并适用于「预售楼花同意方案」下地政总署新收到及现正处理的预售楼花同意书申请。

²⁰ 根据《一手住宅物业销售条例》(第 621 章)第 47 条, 发展商须在出售日期前最少三日公布销售安排, 当中须提供的数据报括(a) 将会于甚么日期、时间及地点, 将有关指明住宅物业提供出售; 及(b)将会在该日期、时间及地点提供出售的指明住宅物业的描述。在 20% 新规定下, 把某单位涵盖于销售安排内会被视作已推售该单位。

房屋政策新措施

附录

- 附录 A 「港人首次置业」 — 马头围道先导项目的主要内容
- 附录 B 将改拨作公营房屋的私营房屋用地
- 附录 C 改拨九幅私营房屋用地作公营房屋后的公营房屋比例
- 附录 D 过渡性房屋措施

附录 A

「港人首次置业」 -
马头围道先导项目的主要内容

主要资格准则

申请「港人首次置业」（「首置」）单位的主要资格准则包括符合下列条件的香港居民 —

- (a) 居港满七年或以上，并且不受任何逗留条件限制（有关逗留期限的条件除外）；
- (b) 从未在香港拥有住宅物业；
- (c) 收入介乎香港房屋委员会（房委会）的居者有其屋（居屋）白表申请人现行入息限额及该限额加三成¹；
- (d) 资产不可超过居屋白表申请人现行资产限额加三成²；及
- (e) 从未或现时并无享用由政府、房委会或香港房屋协会（房协）提供的房屋资助³。

在预售有关项目前，市区重建局（市建局）会制定详细资格准则供政府审批。

定价机制

2. 「首置」单位将以「评估市值」加上折扣率出售。为维持房屋阶梯上不同层级（尤其是居屋及绿表置居计划（「绿置居」））的相对性，我们建议「首置」单位的折扣率将较之前一期居屋出售计划的折扣率低 10% 至 20%。政府会在预售前参考合资格买家的负担能力，决定实际折

¹ 如以二零一八年居屋出售计划的入息限额计算，符合「首置」要求的每月入息为：二人或以上的住户须介乎\$57,001 至\$74,100；一人住户须介乎\$28,501 至\$37,050。

² 如以二零一八年居屋出售计划的资产限额计算，「首置」先导项目下一人住户及二人或以上的住户的资产限额分别为\$1,280,000 及\$2,550,000。

³ 其中，房委会或房协辖下公屋或临时居所租约或暂准租用证上列名之户主及其配偶，均不可申请。

扣率。为反映最新市况，市建局会在预售前一段短时间内提交全部「首置」单位的「评估市值」⁴及已打折的售价供政府批核。一如居屋及「绿置居」的现行做法，「首置」单位的售价一经订定后，于销售期间将维持不变。由申请至拣楼期间出现的市值调整将反映在向买家提供的实际折扣率内。

按揭贷款安排

3. 考虑到「首置」先导项目只涉及少量单位及其目标对象为符合特定资格准则（包括收入及资产限额）的人士，香港按揭证券有限公司将以特设计划形式为「首置」买家提供物业价值三成或以上的按揭保险保障。香港按揭证券有限公司会适度调整保费，以反映其承受的额外风险。换言之，在银行愿意提供物业价值五成至六成的按揭贷款的基础上，香港按揭证券有限公司可提供物业价值三成至四成的按揭保险保障，让「首置」买家可透过银行叙造最高达物业价值九成的按揭贷款⁵。

转让限制

4. 考虑到「首置」单位的目标买家为较高收入的一群，我们认为须订定较居屋及「绿置居」更严格的转让限制。我们建议由首次转让日期起计的五年内，「首置」业主不可出售或出租其单位。如业主因财务困难或家庭环境突变（如离婚）而须在这五年内内在公开市场出售其单位，他/她须事先取得市建局批准及向市建局缴付补价。此外，为利便银行进行更佳的风险管理，如在首五年内出现拖欠按揭还款的情况，银行可在缴付补价后在公开市场出售已止赎的「首置」单位。

5. 在首五年过后，「首置」业主可向市建局缴付补价后在公开市场出售或出租其单位。为维持不同资助房屋项目之间的一致性，计算补价的方式会以现时居屋及「绿置居」下计算补价的方式为基础⁶。市建局将在接获解除转让限制申请时，评估所须缴付的实际补价金额。市建局和政府均不会回购任何「首置」单位。与市建局先前位于启德的资助房屋项目的

⁴ 在评估市值时，市建局会参考邻近的近似单位的成交价格，并就位置、交通网络、楼宇质素、设计布局、和装修等各方面的差异作出适当调整。

⁵ 每宗个案的实际按揭贷款金额、还款年期、利率及所有其他按揭贷款的条款，须视乎银行根据个别「首置」买家的情况作出的决定。

⁶ 计算补价的方式如下—

$$\text{现行市值} \times \frac{(\text{最初市值} - \text{买价})}{\text{最初市值}}$$

做法相同, 「首置」业主没有把其未补价的单位在受限制的第二市场上售予绿表或白表人士的选项。

市建局的角色

6. 正如《二零一七年施政报告》所述, 我们的初步构思是要求发展商设计、兴建及出售「首置」单位予目标买家, 资格准则由政府规定。因此, 作为马头围道项目的发展商, 市建局将会负责预售及执行为「首置」买家而设的转让限制。参考过去在其启德发展项目销售资助出售单位的经验, 市建局可邀请房协作为其代理, 负责接受申请和核实申请者资格等工作。

附录 B

将改拨作公营房屋的私营房屋用地

财政年度	地点	用地数目	单位数目 ⁷
2018/19	安达臣道石矿场	1	1 400
2019/20	启德	3	5 400
2020/21	安达臣道石矿场	2	1 500
2021/22	安达臣道石矿场	3	2 300
		合计	10 600

⁷ 估计单位数目视乎单位设计及是否包括「政府、机构或小区」设施。

附录 C

改拨九幅私营房屋用地作公营房屋后的公营房屋比例

地点	拨地前	拨地后
启德	44%	55%
安达臣道石矿场	43%	90%
安达臣道石矿场及安达臣道	80%	96%
东九龙地区 (包括上述地点、九龙城、黄大仙及观塘地区)	58%	60%

附录 D

过渡性房屋措施

项目	进展
社会房屋共享计划	<ul style="list-style-type: none">• 目标提供 500 个单位, 已推出 153 个
在闲置土地兴建预制组合屋	<ul style="list-style-type: none">• 香港社会服务联会的「组合社会房屋计划 - 南昌街」将提供 90 个单位• 正处理三宗在政府闲置土地兴建预制组合屋的申请
提供财政资助	<ul style="list-style-type: none">• 透过为协助使用空置政府土地作非牟利用途预留的 10 亿元、《关爱基金》等资助基本工程费用
让房协辖下未补价的资助房屋的业主出租其单位	<ul style="list-style-type: none">• 将在二零一八年第三季度推出

**资助房屋小组委员会
决定概要**

文件编号 : SHC 11/2018

文件标题 : 出售居者有其屋计划单位 2018 — 售价及销售安排

会议日期 : 2018年2月14日

建议概要

请委员通过下列建议：

- (a) 采纳**附件一**所载按评定市值折减 30% 后的平均售价；
- (b) 采用既定的选楼优先次序，见**附件二**；
- (c) 把绿表与白表申请者的配额比例定为 50:50；未用尽的绿表配额可灵活拨归白表申请者，反之亦然；
- (d) 为参加「家有长者优先选楼计划」的家庭预留 1 300 个单位的配额。绿表和白表申请者各占一半配额。未用尽的绿表配额可拨归白表申请者，反之亦然；
- (e) 为一人申请者预留 400 个单位。绿表和白表申请者各占一半。未用尽的绿表配额可拨归白表申请者，反之亦然。一人申请者会在家庭申请者选楼后，选购余下的 400 个任何面积的单位；
- (f) 收取一次过的居者有其屋计划（居屋）申请费 240 元及与是次销售计划同时推出的「白表居屋第二市场计划」申请费 120 元；
- (g) 采纳以往居屋销售的宣传安排，包括在开始推售前提供发展项目的数据简介、申请表及申请须知和其他项目数据，以及在选楼期开始前提供发展项目的售楼说明书和价单等；
- (h) 为所有居屋、「绿表置居计划」或其他资助出售单位销售计划委聘物业转易律师(包括出售和回购单位)时，相关招标安排和评分制度由一名房屋署首长级人员作出批核，以便发出和批核标书；以及
- (i) 会后把本文件销密。

决定

上述建议均获得通过。

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)
HD 1-7/COMM1/SHC-5 Pt.2
发出日期 : 2018年3月23日

**出售居者有其屋计划单位 2018
建议平均售价**

发展项目 (地区)	单位数目 (个) (座数)	实用面积 (平方米) (约数)	评定的 平均市值 (实用面积)	折减 30% 后的建议 平均售价 (实用面积)
凯乐苑 (长沙湾)	2522 (5)	35.6 至 58.6	142,000 元 / 平方米 (13,192 元 / 平方呎)	99,400 元 / 平方米 (9,234 / 平方呎)
启朗苑 (启德)	683 (3)	26.6 至 43.8	150,000 元 / 平方米 (13,935 元 / 平方呎)	105,000 元 / 平方米 (9,755 元 / 平方呎)
裕泰苑 (东涌)	1226 (2)	25.8 至 53.1	103,000 元 / 平方米 (9,569 元 / 平方呎)	72,100 元 / 平方米 (6,698 元 / 平方呎)

根据上述评定平均市值所得的售价幅度 (供委员参考):

发展项目 (地区)	建议单位售价幅度(约) (只供参考)
凯乐苑 (长沙湾)	292 万至 630 万
启朗苑 (启德)	227 万至 488 万
裕泰苑 (东涌)	159 万至 428 万

附件二

出售居者有其屋计划单位 2018
建议选楼的优先次序

家庭申请者

1. **绝对优先资格**适用于受房屋委员会（下称「房委会」）已公布公屋清拆计划影响的**家庭申请者**，而目标清拆日期是在这次销售计划推出日期之后（即居于美东邨美宝楼和美东楼及白田邨第9、第10、第11和第13座的**家庭申请者**）。
2. 普通绿表和白表**家庭申请者**会根据配额比例（倘50:50的建议比例获通过，即配额比例为1:1），并依下列优先次序选楼：

绿表家庭	白表家庭
(1) 参加「家有长者优先选楼计划」的家庭 (2) 其他家庭	(1) 参加「家有长者优先选楼计划」的核心家庭 (2) 其他核心家庭 (3) 非核心家庭

一人申请者

1. **绝对优先资格**适用于受房委会已公布公屋清拆计划影响的一人申请者，而目标清拆日期是在这次销售计划推出日期之后（即居于美东邨美宝楼和美东楼及白田邨第9、第10、第11和第13座的一人申请者）。
2. 普通绿表和白表**一人申请者**会根据配额比例（倘50:50的建议比例获通过，即配额比例为1:1）选楼。

居屋及「绿置居」先导项目的转让限制

居屋及「绿置居」先导项目单位的转售会受《房屋条例》(香港法例第283章)附表的限制—

- (a) 从房委会首次转让日期起计首五年内, 若单位业主想出售其单位, 须把单位售给房委会。房委会或其提名人可以以下价格购买单位—
- (i) 在首次转让日期起计首两年内—房委会出售单位的原价;
 - (ii) 在首次转让日期起计的第三至第五年内—经房屋署署长评估的市值扣除购买时的折扣。
- 倘房委会或其提名人拒绝购买单位, 业主可在缴付补价后, 于公开市场出售其单位;
- (b) 在首次转让日期起计的第五年过后, 业主可在缴付补价后, 于公开市场出售其单位; 及
- (c) 除上述(a)及(b)外, 在首次转让日期起计的第三年起, 单位业主亦可于无须缴付补价的情况下, 按其自行议定的价格, 将单位在居屋第二市场上售予房委会提名的人士。

未经许可的转让会受法律制裁, 有关交易亦会失效, 并会有刑事责任。

2. 不过, 房委会在2007年起停止回购居屋单位。此外, 房委会从未在业主提出把居屋单位出售给房委会时, 提名任何人士购买。因此, 现时居屋单位业主实际上可于任何时间, 在缴付补价后于公开市场出售其单位。

3. 「绿置居」先导项目下的转售限制较居屋的严格。就此而言, 在首次转让日期起计首五年内, 当「绿置居」单位业主向房委会提出回售时, 房委会会行使《房屋条例》附表赋予的权力, 提名绿表买家购买单位^{注1}。在房委会首次转让日期起计第三至第五年内, 「绿置居」单位业主可透过居屋第二市场出售其单位予绿表买家。由第六年起, 业主可无须缴付补价透过居屋第二市场出售其单位, 或缴付补价后在公开市场出售单位, 安排与居屋业主相同。

注1 倘房委会在六个月内未有收到提名申请, 或若在提名后的四个月内没有完成转让(以较迟者为准), 「绿置居」单位业主可在缴付补价后, 在公开市场出售其单位。