

香港房屋委員會議事備忘錄

2021出售「綠表置居計劃」選址

目的

本文件旨在告知委員就策劃小組委員會於2021年1月11日的會議通過將黃大仙鑽石山綜合發展區公共租住房屋（下稱「公屋」）發展計劃第二期（即第3至第5座）（下稱「該選址」）轉為「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）項目，並在2021年推售的決定。

背景

2. 根據2015年《施政報告》，香港房屋委員會（下稱「房委會」）於2016年推出「綠置居」先導項目^{註1}。資助房屋小組委員會在2018年1月30日的會議上檢討了「綠置居」先導項目（見SHC 5/2018號文件），通過恆常化「綠置居」及其主要執行細節。

3. 如SHC 5/2018號文件所述，「綠置居」可促進公屋單位流轉，因公屋租戶在購買「綠置居」單位後需交還其公屋單位，供編配予輪候公屋的人士。就其他購買了「綠置居」單位的綠表買家（大部份為已通過資格審核的公屋申請者），房委會可把公屋單位分配予更有迫切需要的申請者。「綠置居」下「一換一」的安排，既不會增加，亦不會減少公屋供應量。房委會資助房屋小組委員會亦已通過，在物色「綠置居」的選址時，應參考一套原則^{註2}。

註1 新蒲崗景泰苑（857個單位）

註2（a）選址或會包含某些公共設施，但不應包含會引致昂貴管理及／或維修費用的公共設施；

（b）由公屋項目轉為「綠置居」項目，不應對原有規劃帶來重大影響；

（c）在理想的情況下，項目應為獨立地盤，或容易從公屋發展項目中分割；以及

（d）在短期內落成的公屋發展項目並不適合。

4. 資助房屋小組委員會在同意恆常化「綠置居」時，認為「綠置居」應以較穩健的步伐推行，從而累積更多經驗，以減低出現未售單位的風險及減少對公屋申請者輪候時間的影響。基於此循序漸進的方式，我們會繼續參考運作經驗及銷售反應，每年揀選適合由公屋發展計劃轉為「綠置居」的項目。我們會於每次擬將公屋發展計劃轉為「綠置居」時，提交給策劃小組委員會批准，並在稍後適當時間提交給資助房屋小組委員會審議其售價及銷售安排^{註3}。

2021出售「綠置居」選址

5. 考慮到選址原則（見SHC 5/2018號文件）及資助房屋小組委員會的意見，我們審視了規劃中的公屋項目。策劃小組委員會於2021年1月11日的會議上，通過將鑽石山綜合發展區公屋發展計劃第二期轉為「綠置居」項目，以在2021年推售。

6. 該選址位於黃大仙區。西面是第一期^{註4}，東面是鑽石山綜合發展區其他資助出售單位發展項目^{註5}，北面是龍翔道，南面是彩虹道，並毗鄰港鐵鑽石山站。（地盤位置圖及地盤平面圖載於**附件**）。該發展項目包含以下設施：

- (a) 三幢大廈，住宅樓層均為39層（第3至第5座），提供2 112個單位，單位的室內樓面面積由14.1平方米至37.7平方米不等；
- (b) 零售設施；
- (c) 地庫停車場設施及上落客貨處；及
- (d) 一個設有八個課室的幼稚園，一個屋苑管理處，附屬設施及相關外部工程。

註3 「綠置居」2018：長沙灣麗翠苑（2 545個單位）
「綠置居」2019：柴灣蝶翠苑（828個單位）及青衣青富苑（2 868個單位）

註4 第一期包括兩幢公屋大廈，住宅樓層分別為29層（第1座）及36層（第2座），提供1 018個單位，單位的室內樓面面積由14.1平方米至37.5平方米不等；零售設施；地庫停車場設施及上落客貨處；及附屬設施及相關外部工程。

註5 鑽石山綜合發展區其他資助出售單位發展項目包括兩幢「居者有其屋計劃」住宅大廈，住宅樓層分別為38層（A座）及34層（B座），提供940個單位，單位的室內樓面面積由22.4平方米至39.3平方米不等；地庫停車場設施；露天上落客貨處；及附屬設施及相關外部工程。

7. 該選址轉為「綠置居」後，上述設施不會有重大改變^{註6}。位於該選址的單位將以典型公屋標準出售，配套設計上不會有所提升。有關單位預計於2024年第一季入伙。

對財政的影響

8. 在約於2021年5月推售「綠置居」單位前，我們會向資助房屋小組委員會提交建議的平均售價及銷售安排，當中會報告是次「綠置居」項目的財政影響。

未來路向

9. 視乎推售前所需預備工作（例如擬訂政府租契、公契和銷售文件等）的進展，我們計劃約於2021年5月推售上述「綠置居」單位。

提交參考

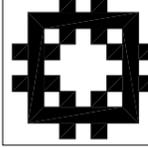
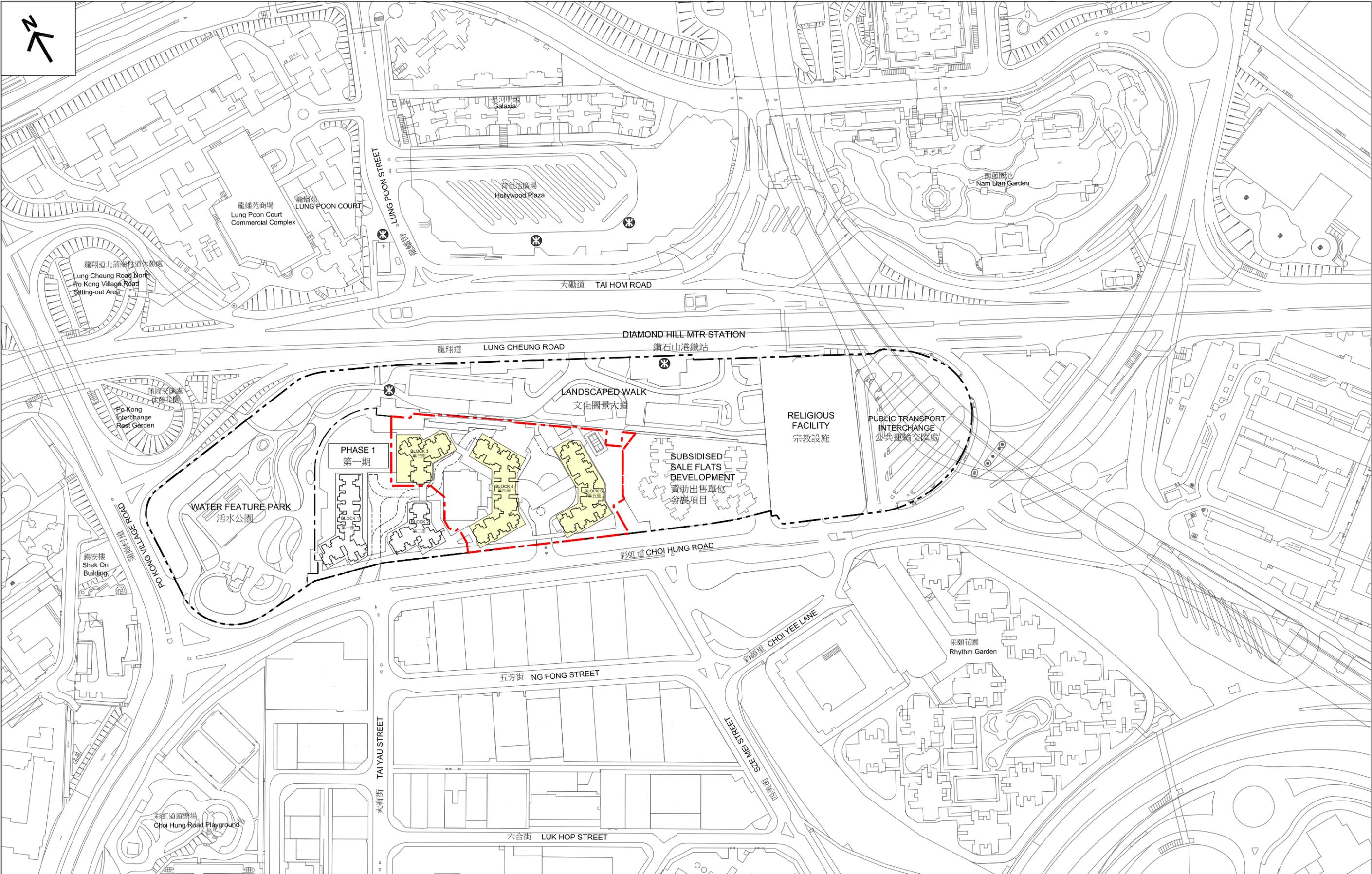
10. 本文件提交委員參考。

房屋委員會秘書郭慧玲
電話：2712 2712
傳真：2624 5685

檔號：HD(A5)WT05/SPC
(發展及建築處)
發出日期：2021年1月11日

註6 雖然設施不會有重大改變，但為配合「綠置居」管理規定，我們需要作出以下輕微改動：

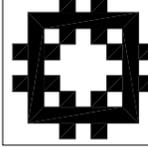
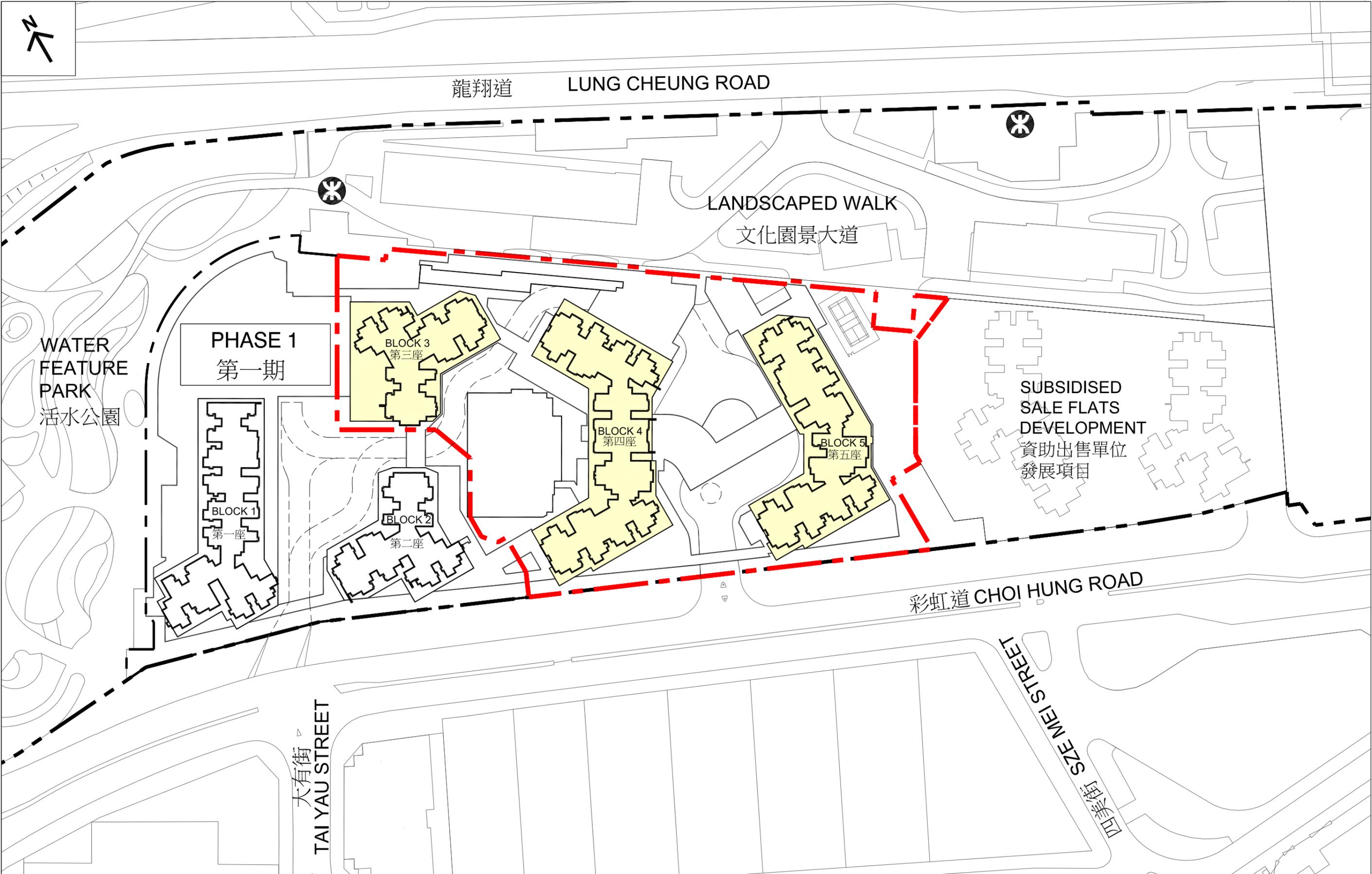
- (a) 將互助委員會房間轉為業主立案法團辦事處及技工工場；及
- (b) 刪除光伏電池板和相關機房。



鑽石山綜合發展區第二期 - 地盤位置圖

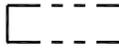
DIAMOND HILL COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA PHASE 2 - SITE LOCATION PLAN

- 鑽石山綜合發展區
Diamond Hill Comprehensive Development Area
- 公營房屋發展計劃第二期
Public Housing Development Phase 2



鑽石山綜合發展區第二期 - 地盤平面圖

DIAMOND HILL COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA PHASE 2 - SITE LAYOUT PLAN

-  鑽石山綜合發展區
Diamond Hill Comprehensive Development Area
-  公營房屋發展計劃第二期
Public Housing Development Phase 2