

香港房屋委員會議事備忘錄

2018 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 2018 年 4 月 27 日的會議通過將荔枝角道－東京街第 1 期（即第 1 至第 4 座）公共租住房屋（下稱「公屋」）發展計劃轉為「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）項目，並在 2018 年推售的決定。

背景

2. 時任行政長官在 2015 年《施政報告》中建議香港房屋委員會（下稱「房委會」）從正在興建公屋中選擇合適的項目，以先導計劃形式出售給綠表人士^{註 1}，定價比傳統「居者有其屋計劃」（下稱「居屋」）單位低廉。

3. 策劃小組委員會於 2015 年 5 月選取了位於新蒲崗提供 857 個單位的公屋發展項目（景泰苑）為「綠置居」的先導項目。項目於 2016 年 10 月預售，平均售價為按評定市值折減 40%（相對居屋單位售價通常定為按市值折減 30%）。所有單位已於 2017 年 2 月售出^{註 2}。景泰苑已於 2017 年 6 月落成。

4. 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）。資助房屋小組委員會認為，「綠置居」可提供另一途徑讓綠表申請者自置居所，豐富房屋階梯。「綠置居」下「一換一」的安排，數量上不會增加亦不會減少公屋供應，但每個「綠置居」單位可同時滿足綠表買家自置居所的訴求，及回應公屋申請者入住公屋的需要。基於上述考慮，資助房屋小組委員會通過恆常化「綠置居」及其主要執行細節。下一個「綠置居」項目將約於 2018 年年底推出發售。

註 1 主要為公屋租戶及已通過詳細資格審核並領取「綠表資格證明書」的公屋申請者。

註 2 房委會於 2017 年 7 月底／8 月初重售 11 個撤銷購買的單位。

選址準則

5. 資助房屋小組委員會已通過，在物色「綠置居」的選址時，會參考早前就「綠置居」先導項目採用的下列原則：

- (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；
- (d) 在短期內落成的公屋發展項目並不適合，因為：
 - (i) 編配工作可能已經開始；以及
 - (ii) 把快將落成的租住單位轉為出售單位所涉及的規劃及土地程序需時^{註 3}，可能在過渡期間造成單位空置，做法並不理想。

6. 資助房屋小組委員會認為「綠置居」應先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和減少對公屋申請者輪候時間的影響。資助房屋小組委員會委員其後在 2018 年 3 月舉行的簡報會中就未來落成的各公屋項目是否適宜轉為「綠置居」交流了意見。

「綠置居」選址

7. 考慮到資助房屋小組委員會的意見，我們根據上述的選址準則，審視了規劃中的公屋項目。**策劃小組委員會於 2018 年 4 月 27 日的會議上，通過將荔枝角道－東京街第 1 期（即第 1 至第 4 座）公屋發展計劃轉為「綠置居」，以在 2018 年推售。**

註3 把公屋單位轉為出售單位涉及的步驟如下：

- (a) 修訂已獲批的規劃大綱、解決地盤分界、共用設施和費用分擔安排所引起的問題和批核建築圖則；以及
- (b) 擬訂土地契約和公契。

8. 該發展項目位於深水埗區長沙灣，東北至長沙灣遊樂場，東南接東京街，西南至荔枝角道，西北達發祥街（地盤位置圖及地盤平面圖載於**附件**），並包含以下設施：

第 1 期（第 1 至第 4 座）（「綠置居」選址）：

（a） 四幢住宅大廈，其中兩幢（第 2 及第 3 座）樓高 36 層，兩幢（第 1 及第 4 座）樓高 39 層，共提供 2 545 個單位，單位的室內樓面面積由約 14.2 平方米至 35.9 平方米不等；

第 2 期（第 5 至第 6 座）：

（b） 兩幢樓高 39 層的住宅大廈，共提供 1 314 個單位，單位的室內樓面面積由約 14.2 平方米至 35.9 平方米不等；

（c） 位於一個兩層高平台的零售設施；

（d） 一個地庫停車場及其他相關車輛設施；

（e） 一所設有六個課室的幼稚園、屋邨管理處及附屬康樂設施；及

（f） 一間設有 20 個宿位的弱智人士輔助宿舍。

9. 第 1 期轉為「綠置居」後，上述設施不會有重大改變。單位將以典型公屋標準出售，配套設計上不會有所提升^{註 4}。第 1 期預計於 2019 年第三季入伙。

對財政的影響

10. 我們會於 2018 年年底預售上述「綠置居」項目前，向資助房屋小組委員會提交建議的售價及銷售安排，當中會報告是次「綠置居」項目的財政影響。

註 4 為配合「綠置居」管理規定而作出的輕微改動包括：

- （a） 第 1 至第 4 座不設太陽能光伏板；
- （b） 將互助委員會房間轉為業主立案法團辦事處；
- （c） 沿公用道路／公眾遊樂場邊界築起圍牆；以及
- （d） 於地庫停車場出入口處加設出入閘系統。

未來路向

11. 視乎推售前所需預備工作（例如擬訂土地契約、公契和銷售文件等）的進展，「綠置居」單位可約於2018年年底預售。

12. 另一方面，我們會繼續參考早前就先導項目通過的選址原則（見上文第5段），審視規劃中的公屋項目，以決定日後「綠置居」項目的選址。

提交參考

13. 本文件提交委員參考。

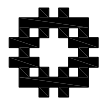
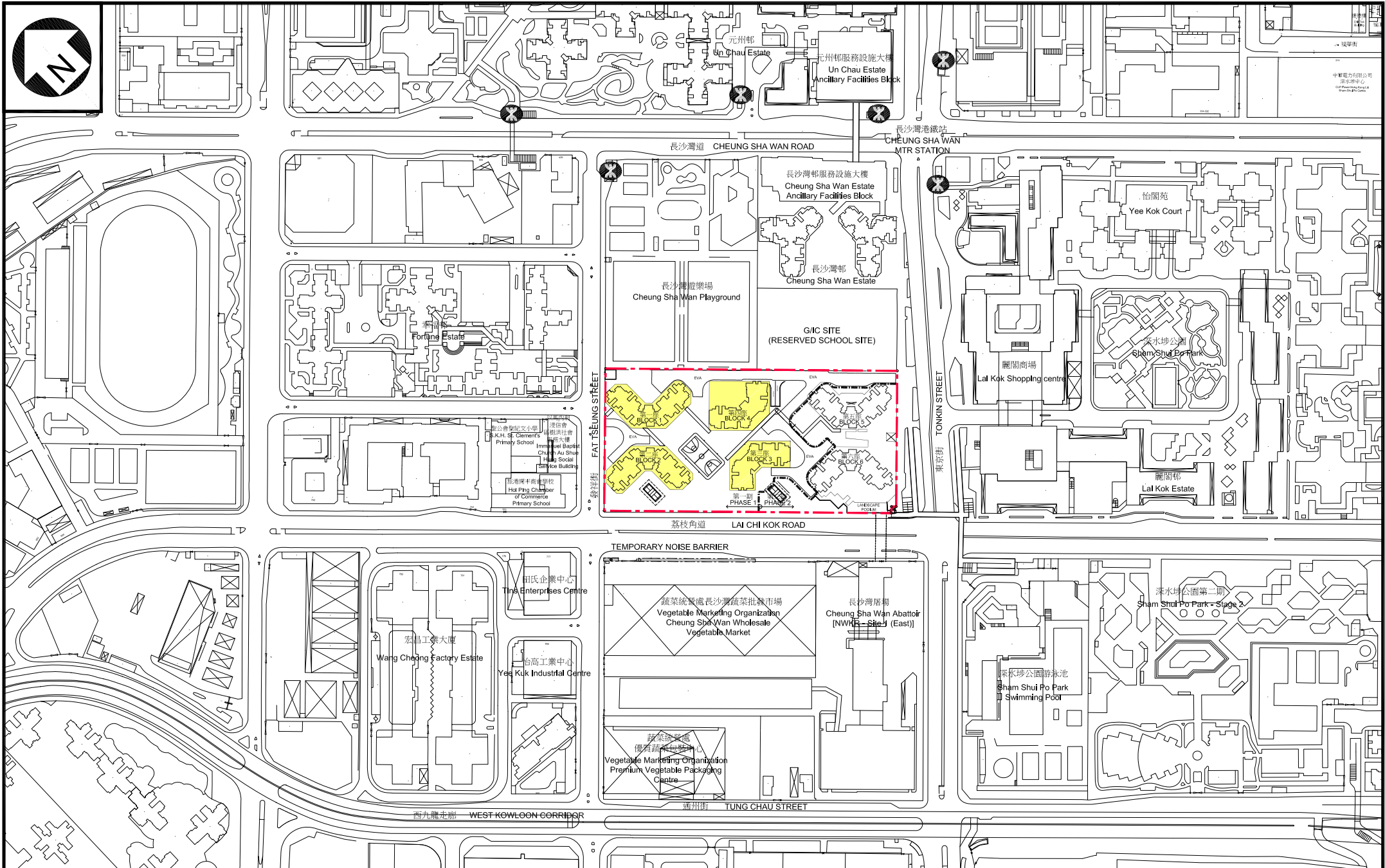
房屋委員會秘書郭慧玲

電話：2761 5003

傳真：2762 1110

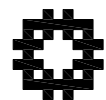
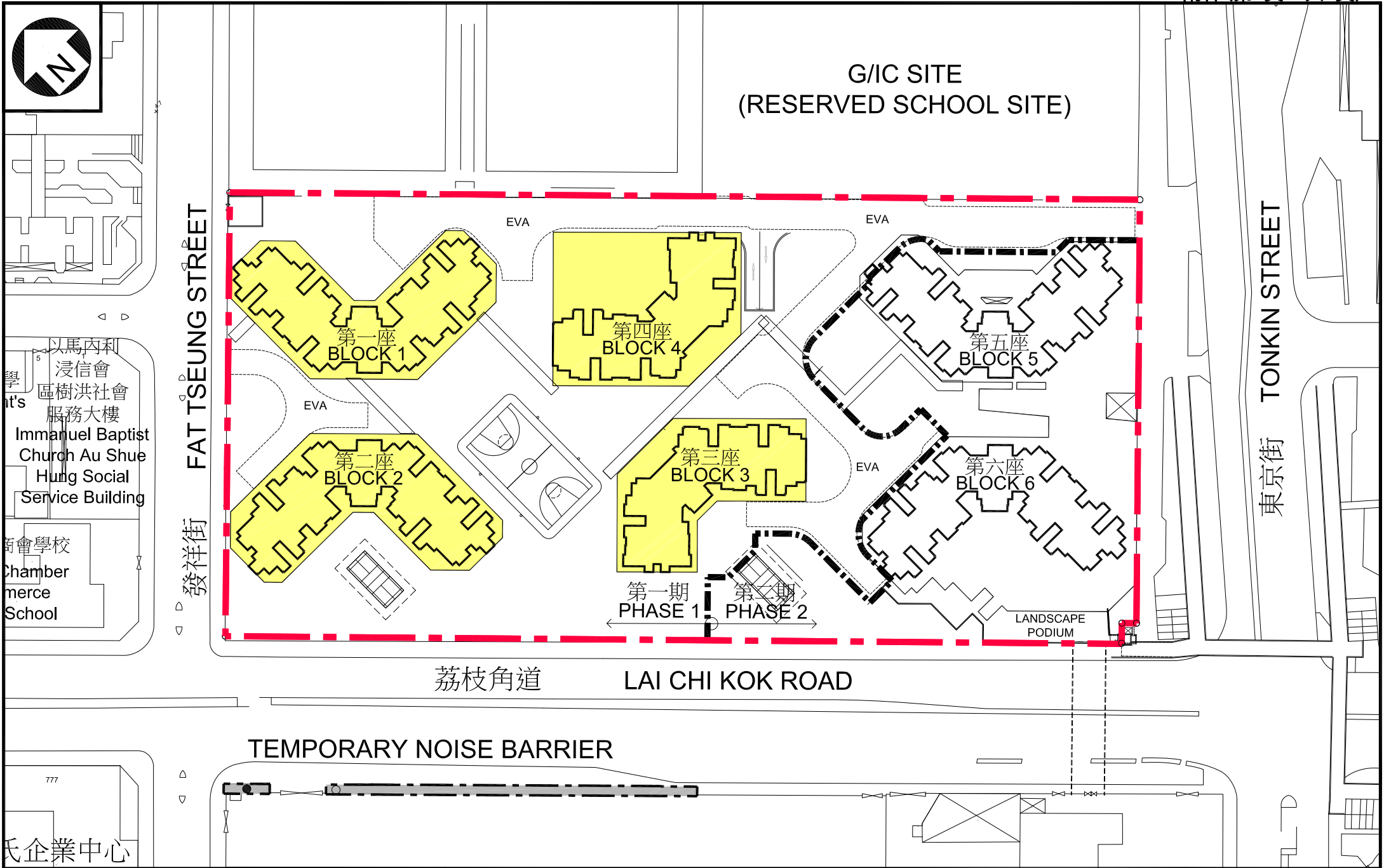
檔號：HD(A7) 7/1016
（發展及建築處）

發出日期：2018年4月27日



荔枝角道 - 東京街第一期 - 地盤位置圖

LAI CHI KOK ROAD - TONKIN STREET PHASE 1 - SITE LOCATION PLAN



荔枝角道 - 東京街第一期 - 地盤平面圖

LAI CHI KOK ROAD - TONKIN STREET PHASE 1 - SITE LAYOUT PLAN