

香港房屋委員會議事備忘錄

2019 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 2019 年 3 月 4 日的會議通過將兩項公共租住房屋（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 2019 年推售的決定：

- (a) 柴灣柴灣道（828 個單位，下稱「選址 1」）；及
- (b) 青衣青鴻路（2 868 個單位，下稱「選址 2」）。

背景

2. 時任行政長官在 2015 年《施政報告》中建議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 月通過了選取位於新蒲崗提供 857 個單位的公屋發展項目（即景泰苑）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 20 日前售出^{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。

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。

5. 策劃小組委員會在2018年4月批准將荔枝角道－東京街第一期（即第1至4座）共2 545個單位的公屋發展項目轉為於2018年出售的「綠置居」項目（即麗翠苑），並已於2018年12月推出預售。

「綠置居」的政策考慮

6. 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，會參考一套原則^{註3}。

7. 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，提交給策劃小組委員會批准，並於同年稍後的時間，提交給資助房屋小組委員會審議其售價及銷售安排。

8. 從運作經驗方面來看，由「綠置居」先導項目景泰苑（857個單位共收到約16 000份申請表）及「綠置居」麗翠苑（2 545個單位共收到逾40 000份申請表）所收到的申請數目可見，綠表買家對「綠置居」的需求持續殷切。

2019出售「綠置居」選址

9. 考慮到上述選址準則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2019年3月4日的會議上，通過將選址1及選址2的公屋發展計劃轉為「綠置居」項目，以在2019年推售。**

註3 （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。

選址 1 (828 個單位)

10. 選址 1 位於東區柴灣。北面是柴灣道，東面是永平街，南面是新廈街，西面是聖公會柴灣聖米迦勒小學（地盤位置圖及地盤平面圖載於**附件 1**）。該發展項目包含以下設施：

房委會撥款項目 一

- (a) 一幢住宅大廈，樓高 36 住宅樓層，建於綠化平台之上，共提供 **828 個單位**；單位的室內樓面面積由 14.1 平方米至 23.8 平方米不等；
- (b) 供私家車、電單車、輕型貨車使用的停車位及貨車上落貨處；
- (c) 兩個臨街店鋪；
- (d) 屋苑管理處及兒童遊樂區；以及

政府撥款項目 一

- (e) 一所長者鄰舍中心。

選址 2 (2 868 個單位)

11. 選址 2 位於青衣島東面，毗鄰青衣路及青鴻路。東面是高密度商住發展項目藍澄灣，南面是九號貨櫃碼頭（地盤位置圖及地盤平面圖載於**附件 2**）。該發展項目包含以下設施：

房委會撥款項目 一

- (a) 兩幢建於半地庫式停車場之上的住宅大廈，各有 40 個住宅樓層，共提供 **2 868 個單位**；單位的室內樓面面積由 14.2 平方米至 36.1 平方米不等；
- (b) 一幢樓高兩層的零售大樓；
- (c) 供私家車、電單車、輕型貨車使用的停車位及貨車上落貨處；
- (d) 青衣路的路邊巴士／綠色專線小巴士站及道路改善工程；

(e) 一所有六個課室的幼稚園；

(f) 斜坡改善工程；

(g) 相關附屬設施及外部工程；

政府撥款項目 一

(h) 一所長者鄰舍中心；

(i) 一所嚴重肢體傷殘人士綜合支援服務中心；

(j) 一所設有 30 個名額的特殊幼兒中心；以及

(k) 一所設有 90 個名額的早期教育及訓練中心。

12. 選址 1 和 2 轉為「綠置居」項目後，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}。位於選址 1 的「綠置居」單位預計於 2022 年第四季入伙；而位於選址 2 的「綠置居」單位預計於 2023 年第三季入伙。

對財政的影響

13. 在 2019 年年底預售「綠置居」單位前，我們會向資助房屋小組委員會提交建議的售價及銷售安排，當中會報告是次兩個「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) 將互助委員會房間轉為業主立案法團辦事處；

(b) 刪除屋邨備用辦公室；

(c) 刪除社區農場和植物苗圃；

(d) 於地庫停車場出入口處加設出入閘系統；

(e) 在選址 1 加設停車場管理亭；以及

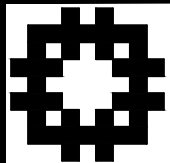
(f) 在選址 2 刪除光伏電池板和相關機房。

未來路向

14. 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，上述「綠置居」單位可約於2019年年底預售。

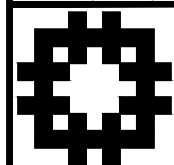
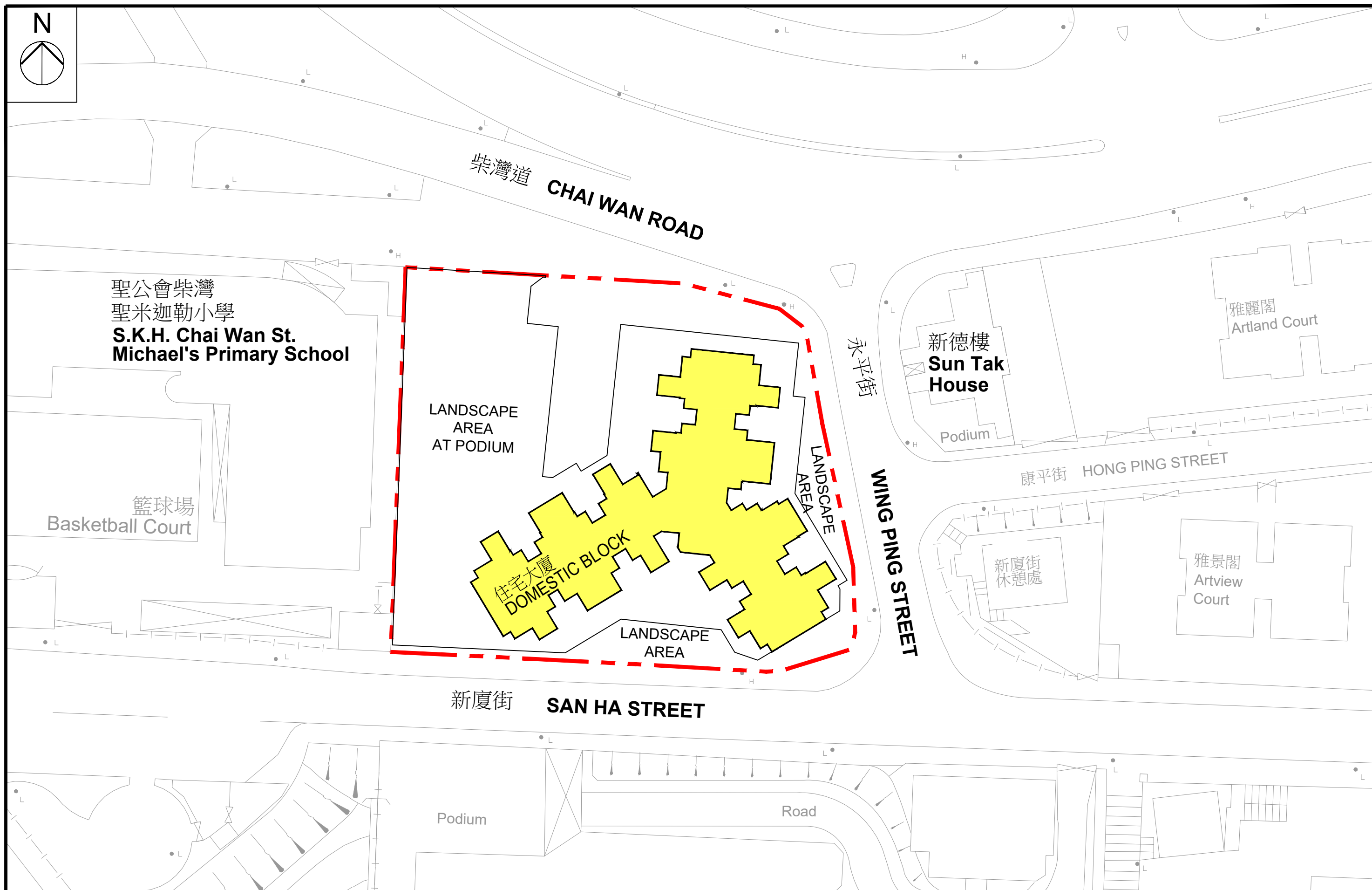
房屋委員會秘書郭慧玲
電話：2761 5003
傳真：2762 1110

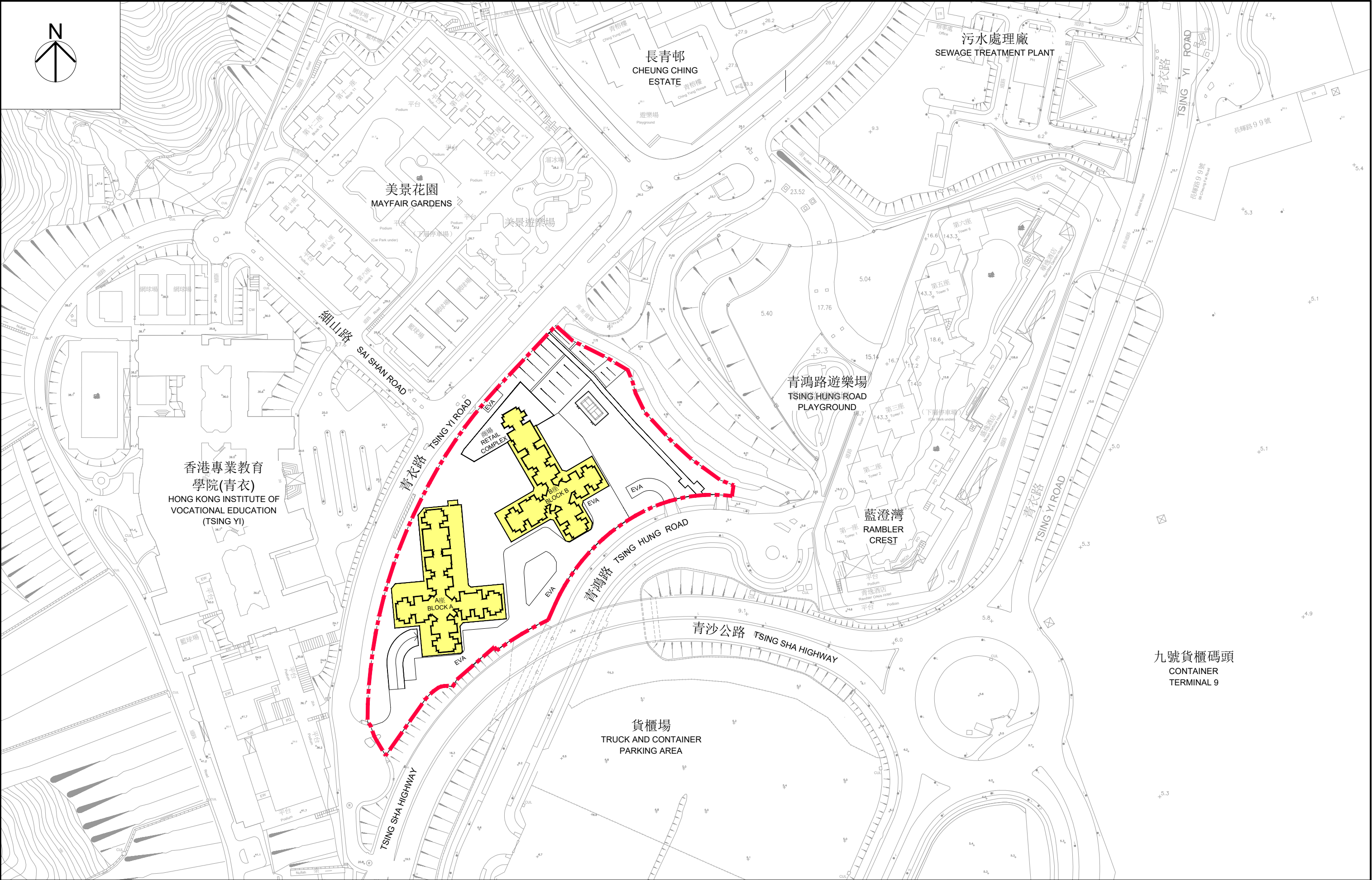
檔號：HD(AR) 7/1059, HD(AR)7/1062/1
（發展及建築處）
發出日期：2019年3月4日



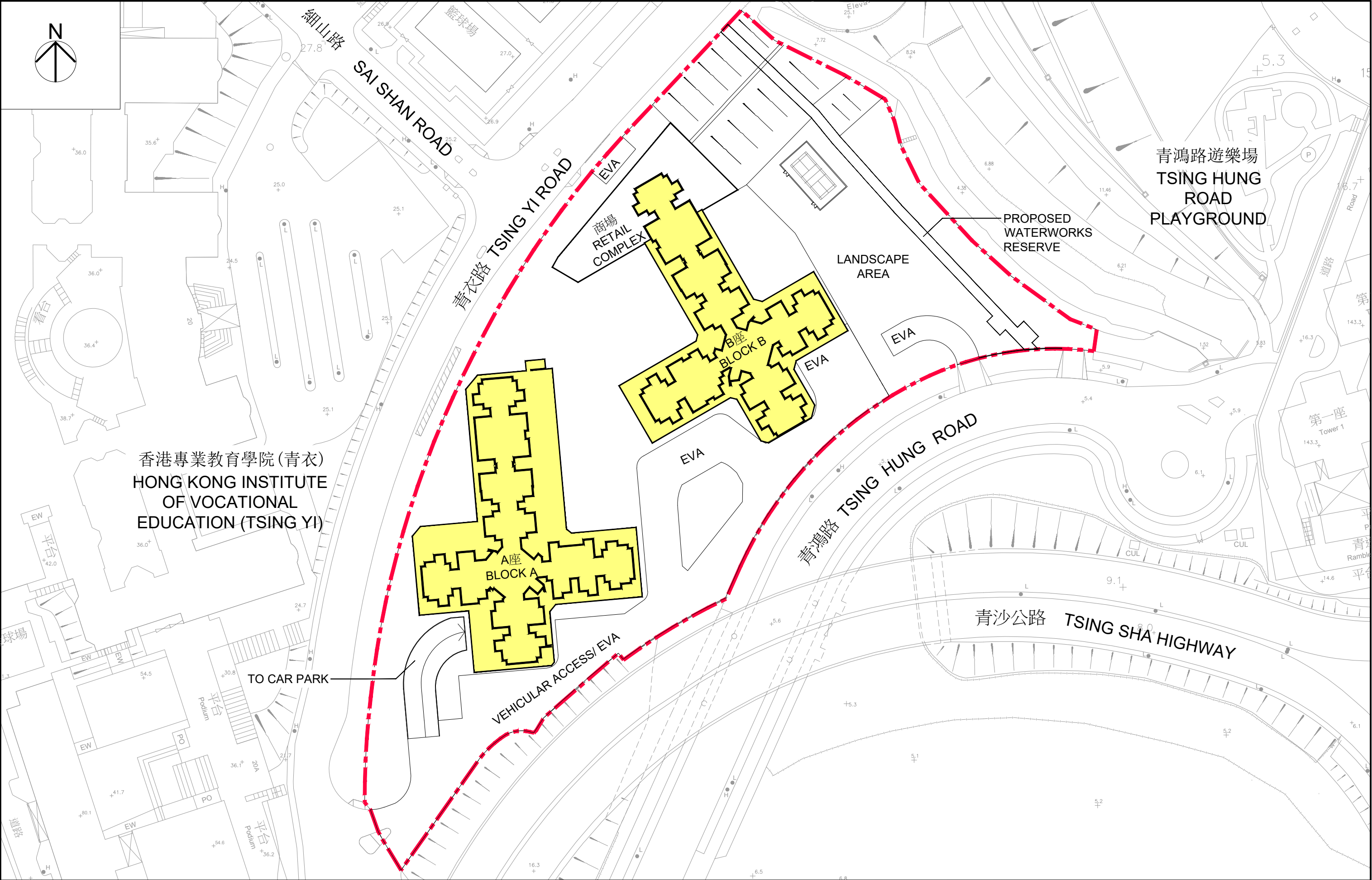
柴灣柴灣道 - 地盤位置圖

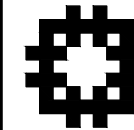
CHAI WAN ROAD, CHAI WAN - SITE LOCATION PLAN





青衣青鴻路 - 地盤位置圖
TSING HUNG ROAD, TSING YI - SITE LOCATION PLAN



 青衣青鴻路 - 地盤平面圖
TSING HUNG ROAD, TSING YI - SITE LAYOUT PLAN