

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

凍結出租租者置其屋計劃屋邨回收的單位

目的

本文件旨在請委員通過凍結出租從租者置其屋(下稱「租置」)計劃屋邨回收而來的單位，以便出售這些單位。

建議

2. 我們**建議**：

- (a) 自 2020 年 3 月 11 日起，凍結將租置計劃回收的單位出租，以便其後出售這些單位；以及
- (b) 於會議後將本文件銷密。

背景

3. 香港房屋委員會(下稱「房委會」)於 1998 年推出租置計劃，讓公共租住房屋(下稱「公屋」)租戶以折扣價購買其現居單位，以回應他們的置業訴求。為配合政府於 2002 年重新定位的房屋政策，我們於 2005 年 8 月推出租置計劃第六期乙後，未有再推售更多屋邨。現時居於 39 個租置屋邨的租戶仍可選擇購買其現居出租單位。

4. 在經調整重置成本方法下，我們以現時重置單位的成本^{註1}為基礎，並因應樓齡和位置作出調整，從而訂定租置單位的定價，並每兩年檢討和調整一次。現時，未售單位每平方米的定價約介乎\$11,000 至 \$22,000，即相應的平均折扣為評估市值的 81%至 85%^{註2}。新租戶在其租

註1 主要成本項目包括建築成本、繳付政府的土地成本，以及大規模機電改善工程的費用。

註2 評估單位市值會參考類近物業的市場成交資料。

約首兩年內可享特別折扣優惠。現時，租戶首年可享全額折扣優惠，即定價 35% 的折扣；第二年折扣優惠則為全額折扣的一半。

5. 由購買單位起計首五年內，租置單位業主可將單位售回房委會^{註3}。由第三年起，業主可在補價後^{註4}於公開市場出售其單位，或於第二市場在無需補價的情況下，自行議價出售單位。

6. 截至 2019 年 12 月底，在 184 000 個可供出售的租置單位中，約有 41 000 個單位（即 22%）仍未售出。各租置屋邨的售出率各有不同，介乎約 45% 至 93%。各租置屋邨的未售單位數目見**附件**。過去五年（2014/15 年度至 2018/19 年度），房委會平均每年出售約 3 100 單位予租置計劃現租戶，而每年從租置屋邨自然回收約 1 200 個出租單位。

理據

7. 在 2019 年 7 月 29 日的集思會上，委員普遍同意房委會應研究如何加快出售未售出的租置單位。《2019 年施政報告》建議房委會積極部署，加快出售這些單位。如下文第 8 至 11 段所述，加快出售未售單位可進一步回應公屋租戶的置業訴求，並有助解決租置屋邨中，因混合業權而衍生的屋邨管理和維修問題。

對資助出售單位的持續需求

8. 2014 年公布的《長遠房屋策略》指出，政府會考慮如何進一步豐富資助置業的形式，並適時推出資助出售單位的補充計劃。《2017 年施政報告》強調置業、豐富房屋階梯，以及善用現有房屋資源。我們於 2014 年恢復出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位，並分別於 2018 年和 2017 年將綠表置居計劃（下稱「綠置居」）和白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）恆常化。

註3 在首兩年內，業主須以單位的原來定價售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額；在第三至第五年內，業主須以評估市值並在扣減購買單位時的折扣率後的價格售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額。

註4 單位的補價是根據補價時該單位在不受轉讓限制下的市值，以及購買單位時的折扣率而釐定。計算折扣時，我們會參照十足市值和首次轉讓契據或最近一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據（適用於重售單位）內訂明的單位定價的差額。

9. 近年，置業需求持續殷切。我們於 2018 年和 2019 年出售居屋單位時分別接獲約 270 000 份和 310 000 份申請，超額認購率分別為約 60 倍和 62 倍。綠置居方面，我們於 2018 年和 2019 年分別接獲約 40 000 份和 49 000 份申請，超額認購率分別約為 15 倍和 12 倍。白居二方面，我們於 2018 年和 2019 年分別接獲約 61 000 份和 134 000 份申請，超額認購率分別約為 23 倍和 44 倍^{註 5}。

屋邨管理和維修問題

10. 租置屋邨受政府租契、大廈公契和《建築物管理條例》（下稱「條例」）規管，與其他私人物業無異。租置計劃業主透過在條例下成立的法團（業主立案法團（下稱「法團」））管理屋邨，情況與公屋屋邨不同。房委會作為未售單位的業主，是這些租置屋邨業主之一。

11. 租置屋邨中小業主和房委會作為公屋租戶的房東並存的情況，衍生不少屋邨管理和維修問題。在租置屋邨內，我們一方面難以全面執行房委會的屋邨管理政策，以致在某程度上居於租置屋邨和非租置屋邨的公屋租戶受不盡相同的管理措施規管^{註 6}。另一方面，房委會處理租置屋邨內同時涉及出售單位及出租單位的維修工作（如天花漏水、水管滲漏等）時，亦未能如在公屋屋邨般有效和快捷。此外，鑑於房委會在租置屋邨持有的業權份數，通常遠多於參與業主大會的個別業主，因此房委會處理租置屋邨公用地方與設施的管理事宜時往往須要格外謹慎。雖然房屋署代表會根據條例、地契和大廈公契，就相關事宜提供意見和向法團轉達未售單位租戶的意見，但為免主導屋邨管理事務，並為鼓勵業主切實參與和自行負責屋邨管理工作，我們一向在法團會議，尤其是業主大會上會審慎投票。除非有關事項涉及具深遠影響的重要事宜或維修基金的運用等，房屋署代表通常會保持中立。若屋邨內的單位全數售出，租置屋邨業主便可以透過法團全權管理自己的屋邨，情況與居屋／綠置居屋苑和私人住宅發展類似。

註 5 可供出售單位/配額數目，以及接獲申請數目如下：

年份	居屋 可供出售單位數目 [申請數目]	綠置居 可供出售單位數目 [申請數目]	白居二 配額 [申請數目]
2018	4 431 [270 000]	2 545 [40 000]	2 500 [61 000]
2019	4 871 [310 000]	3 696 [49 000]*	3 000 [134 000]

[* 初步數字]

註 6 現時，房委會只能規管租置屋邨租戶在單位內的不當行為，至於在屋邨內公共地方的不當行為（如棄置垃圾、煲蠟等），由於屬法團管理範圍，房委會未能以屋邨管理扣分制作出規管。

出售租置計劃回收單位和凍結出租回收單位

12. 如上文第六段所闡述，房委會每年從租置屋邨自然回收約 1 200 個出租單位，其後以公屋單位重新出租。為加快出售未售出的單位，我們認為未來應出售而非出租這些單位。我們**建議**由 2020 年 3 月 11 日起^{註 7}，凍結出租從租置計劃回收的單位，以便其後出售這些單位。這些單位的銷售安排則容後再作考慮和決定。

回收單位的銷售安排

13. 在租置計劃回收單位可供出售前，我們須就多項事宜作出考慮和決定。在諮詢資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）委員和立法會房屋事務委員會委員的初步意見後，我們會更詳細地研究這些事宜，並儘快向小組委員會提交建議作考慮。這些關鍵事宜簡述如下。

目標買家

14. 在上年七月的集思會中，委員普遍同意將租置計劃回收單位的買家擴展至綠表人士。這與租置計劃原本的目標買家（即皆為有關租置單位的現租戶）相符。

定價和轉讓限制

15. 我們將租置計劃回收單位出售給與新類別買家（即綠表人士）的同時，租置單位現租戶現時仍然可以隨時按現時租置計劃定價機制下的價格（見上文第四段）選擇購買他們現居的租置單位。由於售予新類別買家和現租戶的租置單位本質上並無異，為公平起見，我們認為應就兩類買家採納同樣的定價機制（包括折扣）和轉讓限制。我們可進一步考慮應否讓新類別買家同樣享有，只有仍在租約期首兩年的租置計劃現租戶才可享有的特別折扣優惠（見上文第四段），以及如提供折扣應如何安排。

註 7 在 2020 年 3 月 10 日或以前已獲編配／預先編配租置單位的申請和作出的調遷申請將不受影響。

租置計劃回收單位銷售方法

16. 現時，居屋和綠置居每年分別銷售一次。為便利新類別買家和達致成本效益，一個可能的選擇是將租置計劃回收單位於每年銷售居屋和/或綠置居時一併出售。

17. 出售租置計劃回收單位將涉及額外工作，其性質與出售居屋／綠置居單位的工作相近。準備工作包括籌備銷售和宣傳文件、定價、法律及物業轉讓事宜、分發銷售安排指引、提升及銜接電腦系統，以及其他和銷售有關的工作。由於我們須要檢索於 1998 年至 2006 年間推售的 39 個租置屋邨的物業紀錄、銷售資料和業權文件，相比銷售居屋／綠置居的準備工作，租置計劃的有關工作需時較長。除此以外，有別於新居屋／綠置居項目有經批准的建築圖則，租置單位只有檔案圖則。就製作銷售和物業轉讓文件而言，這些檔案圖則提供的資訊有限，因此我們可能須就有關工作聘用顧問。考慮到準備工作所需的時間，我們現以 2020 年底／2021 年初向新類別買家推售這些單位為工作目標。

時間表

18. 若小組委員會通過建議，我們會於 2020 年 3 月 11 日起凍結出租置屋邨回收單位。我們將於 2020 年第一季邀請立法會房屋事務委員會，就有何措施可能加快出售租置計劃未售單位發表意見。在考慮立法會議員的意見後，我們會提交建議安排供小組委員會考慮，暫時預計於 2020 年底／2021 年初推售這些租置計劃回收單位。

其他加快出售未售單位的可行措施

19. 除出售從租置屋邨回收而來的出租單位外，我們亦須要制定其他加快出售租置單位（包括現租戶正租住的單位）所需的可行措施。例如，我們可考慮向現租戶提供額外誘因，吸引他們購買自己的租置單位；或制定特別計劃，將無意購買自己的租置單位的租戶調遷至其他非租置屋邨。我們須詳細研究這些措施應否、何時和如何推行。我們會儘快諮詢小組委員會的意見。

對財政及人手的影響

20. 凍結出租租置屋邨回收單位將減少房委會的租金收入。由於有關數字將視乎出售單位前可回收的單位的實際數目，以及房委會收回和出售單位的時間，因此我們未能預計租金損失的總數^{註8}。額外衍生的工作量甚少，有關工作將由現有人手吸納，因此這建議對人手沒有影響。

對資訊科技的影響

21. 這建議對資訊科技沒有影響。

法律上的影響

22. 這建議不會帶來法律上的影響。

公眾反應及公佈事宜

23. 由於市民對資助出售單位的需求持續殷切，我們預計公眾會歡迎房委會凍結出租租置計劃回收單位以供出售，以進一步滿足合資格買家的置業訴求；同時解決租置屋邨中因混合業權而衍生的屋邨管理和維修問題。

24. 然而，我們亦預計有意見希望房委會重推租置計劃，在現時39個租置屋邨以外增加更多租置屋邨。我們回應時會解釋，正如行政長官於《2019施政報告》中指出，在現時39個租置屋邨以外重推租置計劃會減少可供編配的公屋單位數目，無可避免會延長公屋申請者的輪候時間。鑒於目前公屋供應嚴重不足，從有效運用公營房屋資源的角度來說，現時難以重推租置計劃。在整體公營房屋供應更有把握時，政府會適時邀請房委會研究重推租置計劃的可行性。

25. 一些人士或會批評出售回收單位將減少出租單位的數目，因而令公屋申請者的輪候時間進一步惡化。我們會解釋，由於這些租置計劃回收單位一直以來都可供現租戶購買，因此這建議並沒有將額外的出租單位轉換作出售用途。這項建議措施只是將租置單位的銷售擴展至多一類買家而已。

註8 根據2020年1月的數字，39個租置屋邨的平均租金約為每單位每月\$1,400。

26. 若委員通過第 2 段的建議，我們將會發出新聞稿，交代房委會決定自 2020 年 3 月 11 日起，凍結出租租置計劃回收單位，並會容後就銷售安排再作考慮。

文件銷密

27. 我們建議於會後將本文件銷密。文件在銷密後，公眾可於房委會網頁、房屋署圖書館及透過房屋署的公開資料主任，查閱有關資料。

討論

28. 在小組委員會於 2020 年 3 月 10 日的會議上，我們會邀請委員通過上文第 2 段內的建議。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔案：HD(CR) 4-4/SP/10-15/0-2
(策略處)
發出日期：2020 年 1 月 22 日
修訂日期：2020 年 3 月 4 日

租者置其屋計劃
各屋邨銷售情況^註

屋邨	可供出售單位總數	未售單位數目	未售單位佔 可供出售單位總數 百分比
	(a)	(b)	(b) / (a)
顯徑	5 876	429	7.3%
恆安	5 921	538	9.1%
太平	1 429	154	10.8%
興田	2 448	303	12.4%
長安	7 338	930	12.7%
華貴	3 233	442	13.7%
天平	5 700	789	13.8%
竹園北	6 736	1 014	15.1%
耀安	4 798	740	15.4%
建生	2 652	411	15.5%
青衣	3 216	511	15.9%
博康	5 466	892	16.3%
運頭塘	2 664	439	16.5%
峰華	1 150	193	16.8%
葵興	1 528	262	17.1%
鳳德	5 323	998	18.7%
田景	3 201	603	18.8%
景林	4 972	959	19.3%
彩霞	2 236	433	19.4%
寶林	5 008	984	19.6%
翠灣	2 340	461	19.7%
太和	6 883	1 362	19.8%
華明	5 303	1 058	20.0%
李鄭屋	4 826	983	20.4%
廣源	4 436	920	20.7%
翠林	4 932	1 082	21.9%
利東	7 253	1 648	22.7%
富亨	5 760	1 315	22.8%
德田	5 148	1 286	25.0%
東頭二	6 583	1 697	25.8%
祥華	5 120	1 321	25.8%
黃大仙下一	4 722	1 266	26.8%
南昌	1 898	512	27.0%
朗屏	8 483	2 454	28.9%
富善	5 508	1 670	30.3%
良景	6 844	2 101	30.7%
長發	2 520	875	34.7%
翠屏北	6 192	2 412	39.0%
山景	8 644	4 772	55.2%
總數	184 290	41 219	22.4%

註 截至 2019 年 12 月 31 日數字。