

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

「出售居者有其屋計劃單位 2023」 的平均售價和銷售安排及相關事項

目的

本文件旨在請委員通過「出售居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位 2023」(下稱「居屋 2023」)的平均售價和銷售安排，以及在「特快公屋編配計劃 2023」下推售因買賣協議撤銷而收回的青富苑和蝶翠苑綠表置居計劃(下稱「綠置居」)單位的銷售安排。

建議

2. 現請委員備悉：

- (a) 「居屋 2023」下推售的六個新居屋發展項目和因買賣協議撤銷而收回的居屋單位（**第 3 至 5 段**）；

並通過下述安排：

- (b) 更改資格準則，即公共租住房屋（下稱「公屋」）租戶和香港房屋協會（下稱「房協」）出租屋邨的住戶以綠表申請者身分申請購買資助出售單位時，將與白表申請者一樣在擁有香港住宅物業方面受到相同的限制（**第 6 至 10 段和第 12 段**）；
- (c) 香港房屋委員會（下稱「房委會」）的定期暫准居住證持有人將不再符合資格以綠表申請者身分購買資助出售單位（**第 11 和 12 段**）；
- (d) 採納把「居屋 2023」的平均售價（包括新推售的居屋單位及因買賣協議撤銷而收回重售的居屋單位）定為按評定市值折減 38%（**第 14 段**）；

- (e) 就「居屋 2023」採用既定的選樓優先次序（**第 17 和第 19 段**）；
- (f) 把「居屋 2023」綠表與白表申請者的配額分配比例定為 40：60；未用盡的綠表配額會靈活撥歸予白表申請者，反之亦然（**第 21 段**）；
- (g) 為「居屋 2023」下「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者設定 2 700 個單位的配額，並根據既有程序作選樓安排。綠表和白表申請者分別佔所定配額的 40% 和 60%。未用盡的綠表配額會撥歸予白表申請者，反之亦然（**第 24 段**）；
- (h) 為「居屋 2023」的一人申請者設定 900 個單位的配額，並根據既有程序作選樓安排。綠表和白表申請者分別佔所定配額的 40% 和 60%。未用盡的綠表配額會撥歸予白表申請者，反之亦然（**第 27 段**）；
- (i) 採納**第 32 段**所建議的「居屋 2023」宣傳安排；
- (j) 把「居屋 2023」一次過的申請費定為 270 元（**第 34 段**）；
- (k) 採納在「特快公屋編配計劃 2023」下向合資格的公屋申請者推售因買賣協議撤銷而收回的青富苑和蝶翠苑綠置居單位的銷售安排（**第 39 段**）；
- (l) 採納把「特快公屋編配計劃 2023」下推售因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位的平均售價定為按評定市值折減 48%（**第 41 段**）；
- (m) 把「特快公屋編配計劃 2023」暨「重售青富苑及蝶翠苑綠置居單位」一次過的申請費定為 270 元（**第 42 段**）；以及
- (n) 會後把本文件銷密（**第 51 段**）。

「居屋 2023」推售的單位

3. 「居屋 2023」推售的單位載於下文。

(a) 新建居屋單位

4. 「居屋 2023」合共推售 9 154 個居屋單位，分布於六個新發展項目。詳情撮述於附件 A1。發展項目的位置圖載於附件 A2。

(b) 重售因買賣協議撤銷而收回的居屋單位

5. 按照既定安排，未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位會在日後的銷售計劃重售^{註1}。截至 2023 年 3 月 31 日，在「居屋 2020」出售的馬鞍山錦駿苑（於 2023 年 3 月發出佔用許可證）和鑽石山啟翔苑（預計將於 2023 年 5 月發出佔用許可證）合共有 33 個因買賣協議撤銷而收回的單位。此外，在「居屋 2022」出售的東涌裕雅苑（於 2022 年 10 月發出佔用許可證）和沙田愉德苑（於 2023 年 3 月發出佔用許可證）合共有 6 個因買賣協議撤銷而收回的單位。上述因買賣協議撤銷而收回的單位，連同截至選樓日期開始前約兩個月確知因買賣協議撤銷而收回的單位，會一併納入「居屋 2023」重售。該 39 個因買賣協議撤銷而收回的單位詳情撮述於附件 B1。發展項目的位置圖載於附件 B2。

推售安排的建議

收緊綠表申請者的資格準則

6. 現時，白表申請者受人息和資產限額，以及擁有香港住宅物業的限制所規限。詳細有關擁有香港住宅物業的限制載於附件 C。有別於白表申請者，房委會的公屋現租戶及房協出租屋邨的現住戶以綠表申請者身分購買資助出售單位（包括一手居屋單位、綠置居單位和「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）單位，以及第二市場未繳付補價的資助出售單位）時，在入息及資產水平和擁有香港住宅物業方面並不受限制。不過，他們須承諾在購買資助出售單位後交還其公屋單位^{註2}。

7. 房委會於 1978 年首次推售居屋單位時已訂明上述安排。有關政策旨在加快公屋單位流轉，並鼓勵有能力置業的公屋住戶騰出單位，以供重新編配予在公屋輪候冊上更有迫切住屋需要的申請者。房委會平均每年收回約 9 000 個公屋單位，當中約 3 600 個從已購買資助出售單位的公屋現租戶收回。

註1 因買賣協議撤銷而收回的單位大多在發展項目臨近竣工時出現。按照既定安排，發展項目中所有因買賣協議撤銷而收回的單位會一併納入於同一個銷售計劃下出售。

註2 「租置計劃」現居租戶購買其現居單位除外。

8. 不過，鑑於近年公眾對資助出售房屋的需求殷切，加上在最近一宗事件中，一名擁有高價住宅物業的公屋租戶以綠表申請者身分購買居屋單位，社會上有建議認為政府應檢討政策，考慮公屋現租戶購買資助出售單位時，在入息及資產限額和擁有香港住宅物業方面與白表申請者一樣受到限制。為此，我們於 2023 年 3 月 20 日舉行了一次非正式集思會，就應否收緊綠表申請者購買資助出售單位時的資格準則，徵詢資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）委員的初步意見。

委員的初步意見

9. 在該集思會上，小組委員會委員認為，確保公屋單位的健康流轉以供重新編配予輪候冊上的申請者仍然重要，而我們為現行安排作任何修訂時須考慮這個因素。另一方面，鑑於現時對資助出售單位的殷切需求，容許另有居所的公屋租戶購買資助出售單位而無須限制他們不可在香港擁有住宅物業，或有欠公平。部分委員認為，在現行的富戶政策下，在香港擁有住宅物業的公屋租戶根本不應獲准居於公屋單位。此外，小組委員會委員認為，現時獲豁免於富戶政策的租戶（即所有成員均年滿 60 歲或以上的住戶、所有成員均領取綜合社會保障援助金的住戶、所有成員均合資格申領／正在領取社會福利署發放的傷殘津貼的住戶，以及所有成員皆由上述各類人士以不同組合組成的住戶）雖可獲准繼續居於公屋單位，但倘他們申請購買資助出售單位，應受到目前適用於白表申請者就擁有香港住宅物業方面的限制。

10. 在考慮委員的意見後，我們**建議**公屋租戶和房協出租屋邨的住戶^{註3}以綠表申請者身分申請購買資助出售單位時，應**與白表申請者一樣在擁有香港住宅物業方面受到相同的限制**（詳參**附件 C**）。換句話說，申請購買資助出售單位的公屋現租戶在遞交申請截止日期前的 24 個月起計直至購買單位時，均不得在香港擁有住宅物業。

11. 基於相同原因，我們亦**建議**，房委會的定期暫准居住證持有人不應再符合資格以綠表申請者身分購買資助出售單位。定期暫准居住證持有人大多為房委會根據富戶政策已向其發出遷出通知書的前公屋租戶。在現行的富戶政策下，如這些租戶有暫時住屋需要，可申請在公屋單位暫時居住最長 12 個月。在他們暫住期間，他們須繳交金額相等於雙倍淨租金另加差餉或市值租金（以較高者為準）的暫准證費。由於定期暫准居住證持有人不再是公屋租戶，亦已被要求遷離有關公屋單位，因此我們認為他們不再符合資格以綠表申請者身分購買資助出售單位的做法合理。

註3 根據現行政策，房委會轄下中轉房屋的認可居民即使不具備綠表資格，仍可在第二市場購買未補價的資助出售單位。這些買家日後亦會受擬議限制所規限。

12. 至於實施日期，我們**建議**由「居屋 2023」開始接受申請日期（暫定為 2023 年年中）起實施第 10 和第 11 段所建議的修訂資格準則。經修訂的準則會適用於(a)由「居屋 2023」起及其後推售的單位（包括居屋單位、綠置居單位和租置計劃回收單位）；以及(b)第二市場的未補價單位和由現租戶購買其居住的租置計劃單位。

定價

居屋單位的平均售價

13. 根據房委會於 2018 年制定的資助出售單位定價政策，推售居屋單位根據評定市值計算的折扣率^{註4}是按照負擔能力基準釐定，即至少 75% 推售的單位，可讓人息水平達家庭每月入息中位數（現時為 40,700 元^{註5}）的非業主住戶家庭動用不超過其每月入息 40% 作按揭供款^{註6}。按照既定安排，有關折扣率適用於銷售計劃下推售的新建單位和重售因買賣協議撤銷而收回的單位。

14. 依照上述定價公式，所推售 9 154 個新建居屋單位和重售因買賣協議撤銷而收回的單位的平均售價，將定於按評定市值^{註7}折減 38% 後的水平。

15. 該六個新居屋發展項目的單位和因買賣協議撤銷而收回的重售單位的平均售價詳載於**附件 D1 和 D2**。

註4 折扣率最少為 30%。

註5 2022 年第四季的數字（扣除強積金供款）。

註6 按揭供款以按揭貸款與單位售價比例 90%、按揭還款期 20 年，並以現行按揭利率（2022 年 12 月）或過去 12 個月的平均按揭利率（以較高者為準）作為計算基準。就是次銷售計劃而言，現行按揭利率為 3.25%，過去 12 個月（2022 年 1 月至 2022 年 12 月）的平均按揭利率為 2.82%。

註7 我們在評定發展項目的市值時，考慮了截至 2023 年 3 月為止，鄰近有關發展項目的私人和其他資助出售房屋發展項目住宅物業在公開市場的成交資料，並已顧及有關發展項目與用作比較的發展項目在樓齡、位置、設計和設施等各方面的差異。

16. 一如以往的做法，房屋署一名首長級人員會計算個別單位的售價，並提交已獲行政長官授予權力的房屋局常任秘書長批核^{註8}。

銷售安排的建議

選樓的優先次序

17. 根據既定安排，我們**建議**合資格申請者選樓的先後次序會首先按照申請類別和配額分配比例而定。同一類別申請者選樓的先後次序，會取決於其申請編號最後兩個數字按攪珠結果而排列的次序。如屬同一申請類別，而申請編號最後兩個數字亦相同，則選樓先後次序將按電腦隨機編排而定。

18. 換言之，「居屋 2023」的合資格申請者選樓時，可視乎下文**第 21、第 24 和第 27 段**列明的配額安排和可供選購的單位，選擇購買居屋單位。

註8 《房屋條例》（第 283 章）第 17A(1)條訂明的事項包括房委會在事先經行政長官批准的情況下，可決定買價和付款的條款及條件。時任行政長官在 2008 年已將其第 17A(1)條下的權力授予運輸及房屋局局長和運輸及房屋局常任秘書長（房屋）。政府於 2022 年重組決策局架構後，行政長官通過由 2022 年 7 月 1 日起，把授予時任運輸及房屋局局長和時任運輸及房屋局常任秘書長（房屋）的法定及行政職能和職責，轉授予房屋局局長和房屋局常任秘書長。

19. 我們**建議**採用以下的既定選樓優先次序：

優先次序 註 9	申請者類別						
1.	<p>普通綠表和白表家庭申請者會根據相關的配額分配比例（載於下文第 21 段），並依下列優先次序選樓：</p> <table border="1" data-bbox="395 555 1385 810"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 555 890 600">綠表家庭</th> <th data-bbox="890 555 1385 600">白表家庭</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="395 600 890 723">(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者（載於下文第 24 段）</td> <td data-bbox="890 600 1385 723">(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭申請者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 723 890 810">(2) 其他家庭申請者</td> <td data-bbox="890 723 1385 810">(2) 其他核心家庭申請者 (3) 非核心家庭申請者</td> </tr> </tbody> </table>	綠表家庭	白表家庭	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者（載於下文 第 24 段 ）	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭申請者	(2) 其他家庭申請者	(2) 其他核心家庭申請者 (3) 非核心家庭申請者
綠表家庭	白表家庭						
(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者（載於下文 第 24 段 ）	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭申請者						
(2) 其他家庭申請者	(2) 其他核心家庭申請者 (3) 非核心家庭申請者						
2.	普通綠表和白表一人申請者會根據相關的配額分配比例（載於下文 第 27 段 ）選樓						

註9 受房委會已公布清拆計劃／中轉房屋清拆計劃影響的家庭申請者和一人申請者，倘有關的目標清拆日期是在居屋／綠置居銷售計劃推出日期（開始接受申請的日期）之後，他們會分別比其他家庭申請者和一人申請者較先選樓。現時，房委會並沒有已公布而目標清拆日期在「居屋 2023」推出日期（開始接受申請的日期）（暫定為 2023 年年中）之後的清拆計劃。

分配比例和配額

「居屋 2023」綠表與白表申請者的配額分配

20. 委員通過把「居屋 2022」綠表與白表申請者的配額分配比例維持在 40：60^{註 10}（見 SHC 42/2021 號文件）。在已收到的 252 000 份「居屋 2022」申請表當中，綠表和白表申請者遞交的申請數目分別為 49 000 份（19%）和 203 000 份（81%）。近年居屋銷售計劃中綠表與白表申請者數目和所佔百分比的變化概述如下：

銷售計劃	綠表與白表申請者的配額分配	綠表申請者數目 (佔申請者總數的百分比) (約)	白表申請者數目 (佔申請者總數的百分比) (約)	售予綠表申請者的單位所佔百分比 (佔售出單位總數的百分比) (約)	售予白表申請者的單位所佔百分比 (佔售出單位總數的百分比) (約)
居屋 2018*	50：50	36 000 (13%)	236 000 (87%)	52%	48%
居屋 2019	50：50	47 000 (15%)	262 000 (85%)	51%	49%
居屋 2020	40：60	33 000 (14%)	203 000 (86%)	32%	68%
居屋 2022	40：60	49 000 (19%)	203 000 (81%)	39%	61%

*包括在修訂定價機制後重啟申請的新申請者

21. 由於綠表與白表申請者的比例沒有顯著變化，我們**建議**把「居屋 2023」綠表與白表申請者的配額分配比例維持在 40：60。按照既定做法，我們會繼續採用靈活安排，把綠表申請者未用盡的配額重新編配予白表申請者，反之亦然。

22. 我們會繼續留意情況，並適時在日後的銷售計劃進一步檢討綠表與白表申請者的配額分配。

註 10 居屋單位銷售計劃於 2014 年重推時，綠表與白表申請者的配額分配比例為 60：40；由「居屋 2016」至「居屋 2019」，有關比例已改為 50：50；由「居屋 2020」起，有關比例則改為 40：60。

參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者

23. 雖然參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者可優先選樓，但按照既定安排，我們會為這類申請者設定配額，讓其他家庭申請者仍有機會購買單位。自 2017 年的居屋銷售計劃開始，我們預留推售單位約 30%作為這類申請者的配額。在近年的居屋和綠置居銷售計劃中，為這類申請者設定的配額比例和其所佔百分比撮述如下：

銷售計劃	為「家有長者優先選樓計劃」設定的配額比例	「家有長者優先選樓計劃」下各類別申請者分別所佔的百分比		
		綠表申請者	白表申請者	綠表及白表申請者
居屋 2018	約 30%	40%	3%	8%
綠置居 2018		41%	(不適用)	(不適用)
居屋 2019		43%	4%	10%
綠置居 2019		43%	(不適用)	(不適用)
居屋 2020		42%	4%	10%
綠置居 2020/21		43%	(不適用)	(不適用)
居屋 2022		44%	5%	13%
綠置居 2022		44%	(不適用)	(不適用)

24. 鑑於在近期的銷售計劃中，這類申請者所佔百分比沒有顯著變化，我們認為在「居屋 2023」繼續把擬推售的新單位約 30%撥作配額是合理的做法。因此，以「居屋 2023」將推售的 9 154 個單位計算，我們**建議**為參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者設定 2 700 個單位的配額，當中綠表和白表申請者分別佔配額的 40%和 60%。

25. 按照現行安排，為「家有長者優先選樓計劃」設定的配額一旦用盡，「其他家庭」類別的申請者便會獲邀選樓。倘參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者未能取得配額，他們仍有機會在「其他家庭」類別下購買單位。另一方面，如參加「家有長者優先選樓計劃」申請者未用盡配額，該些配額會撥歸予「其他家庭」類別的申請者。

一人申請者

26. 為了讓一人申請者有合理機會購買單位，我們在近期的居屋／綠置居銷售計劃中為該類申請者預留約 10%的單位：

銷售計劃	為一人申請者設定的配額比例	各類一人申請者分別所佔的百分比		
		綠表申請者	白表申請者	綠表及白表申請者
居屋 2018	約 10%	21%	62%	56%
綠置居 2018		20%	(不適用)	(不適用)
居屋 2019		21%	62%	56%
綠置居 2019		21%	(不適用)	(不適用)
居屋 2020		22%	62%	56%
綠置居 2020/21		18%	(不適用)	(不適用)
居屋 2022		18%	64%	55%
綠置居 2022		18%	(不適用)	(不適用)

27. 鑑於在近期的銷售計劃中，這類申請者所佔百分比沒有顯著變化，我們認為在「居屋 2023」繼續預留擬推售的新單位約 10%的做法恰當。因此，以「居屋 2023」將推售的 9 154 個單位計算，我們**建議**為一人申請者預留 **900** 個單位的配額，當中綠表^{註 11}和白表申請者分別佔配額的 40%和 60%。

28. 按照現行安排，當只餘下 **900** 個「居屋 2023」單位可供選擇，或所有家庭申請者名單已用盡（視乎何者較早而定），一人申請者便會獲邀選樓，並可選購「居屋 2023」任何餘下的單位。倘在一人申請者名單用盡後，配額下的 **900** 個單位仍未售罄，所有餘下的單位會回撥予「其他家庭」類別的申請者。

轉讓限制及其他運作安排

29. 「居屋 2023」下推售的新建居屋單位，以及在「居屋 2022」下首次推售並因買賣協議撤銷而收回的裕雅苑和愉德苑居屋單位，均受委員於 2022 年 1 月 6 日通過的現行轉讓限制規限（見 SHC 41/2021 號文件），詳情載於**附件 E1**。

註 11 包括受房委會已公布公屋／中轉房屋清拆計劃（如有）影響的公屋／中轉屋一人申請者，以及普通綠表申請者。

30. 另一方面，因買賣協議撤銷而收回的錦駿苑和啟翔苑居屋單位是在 2019 年之後首次推售，受小組委員會在 2018 年 11 月 16 日通過的轉讓限制規限（見 SHC 60/2018 號文件），有關轉讓限制已在相關批地契約中訂明，詳情載於**附件 E2**。

宣傳安排

31. 《一手住宅物業銷售條例》（第 621 章）（下稱「《條例》」）第 2 部第 2 至第 8 分部的條文並不適用於房委會興建的發展項目，但房委會一直在切實可行的情況下盡量遵從有關條文。

32. 我們**建議**為「居屋 2023」採用以下宣傳安排^{註 12}：

- (a) 在開始接受申請前七日起直至申請期結束為止，以及選樓期開始前七日起，在位於樂富的房委會客戶服務中心和房委會／房屋署的指定網站提供居屋標準單位的室內間格模型及新發展項目的模型、居屋樣本單位的虛擬短片^{註 13}，以及居屋發展項目的展板及其他資料；
- (b) 沿用既定方式，分兩階段向公眾和準買家派發銷售資料。簡而言之，我們會在開始接受申請前七日起直至申請期結束為止，就新建居屋單位提供售樓資料簡介（以及因買賣協議撤銷而收回的居屋單位的售樓簡介單張），當中載有銷售安排和居屋發展項目的基本資料，供公眾索取並在房委會／房屋署指定網站瀏覽。在選樓期開始前七日起，我們會就新建和因買賣協議撤銷而收回的居屋單位提供載有居屋發展項目更詳細資料的售樓說明書和價單，供公眾索取並在房委會／房屋署的指定網站瀏覽。

註 12 《一手住宅物業銷售條例》（第 621 章）第 2 部第 2 至第 8 分部規管有關銷售一手住宅物業就售樓說明書、價單、未落成發展項目或期數的示範單位、參觀已落成發展項目或期數中的物業、銷售安排及其他資料、臨時買賣合約及買賣合約，以及成交紀錄冊的安排。

註 13 居屋樣本單位的經改動和無改動單位的虛擬短片，將以建築信息模擬技術製作。

暫定時間表

33. 考慮到準備工作所需時間，我們預計「居屋 2023」將於 2023 年年中開始接受申請。「居屋 2023」主要進程的暫定時間如下：

進程	暫定時間
開始接受申請	2023 年年中
攪珠	2023 年第四季
開始選樓	2024 年第一季度

申請費

34. 申請者在申請「居屋 2023」時，須繳交一次過的申請費，該筆費用不會退還。為收回房委會處理申請的成本，我們**建議**把「居屋 2023」的申請費定為 270 元。

網上申請

35. 我們除接受紙本形式遞交申請外（親身遞交或郵寄紙本表格），亦會繼續為「居屋 2023」提供網上申請服務（包括電子申請、電子支付及電子通知）。

綠表申請者保留申請的安排

36. 委員於 2019 年通過把綠表申請者保留申請的安排恆常化。在此安排下，居屋綠表申請者可選擇參加下一次資助出售單位銷售計劃而無須重新遞交申請和繳付申請費（見 SHC 16/2019 號文件）。

37. 「居屋 2022」約有 45 000 名綠表申請者（佔總數約 90%）表明同意保留其申請至下一次資助出售單位銷售計劃（即「綠置居 2022」）。由於這項安排廣受綠表申請者歡迎，我們會為「居屋 2023」的綠表申請者採用同一安排（即在「居屋 2023」選擇保留其申請的綠表申請者無須就「綠置居 2023」重新遞交申請）。

相關事項

「特快公屋編配計劃 2023」暨「重售青富苑及蝶翠苑綠置居單位」

38. 在 2022 年 1 月 6 日的會議上，委員通過建議，在「綠置居 2020/21」^{註 14}完結後剩餘的青富苑和蝶翠苑單位（包括未售出及因買賣協議撤銷而收回的單位），以一年一度的「特快公屋編配計劃」作為平台，向合資格的公屋申請者推售（文件編號 SHC 43/2021）。青富苑和蝶翠苑共有 256 個未售出及因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位透過「特快公屋編配計劃 2022」推售，這些單位已全部售出。

39. 同時，青富苑和蝶翠苑已分別於 2023 年 3 月和 2022 年 6 月獲發佔用許可證。截至 2023 年 3 月 31 日，這兩個發展項目合共有 113 個因買賣協議撤銷而收回的單位。該等收回單位的詳情撮述於**附件 B3**。發展項目的位置圖載於**附件 B4**。為加快出售這些單位，我們**建議**在「特快公屋編配計劃 2023」同步向合資格的公屋申請者^{註 15}推售該兩個發展項目任何因買賣協議撤銷而收回的單位。

40. 按照每年一度「特快公屋編配計劃」的慣常時間表，我們預計於 2023 年年中開始接受申請，2023 年第四季開始選樓。整個選樓程序預計於 2024 年年初完成。

定價

41. 小組委員會在 2018 年通過，綠置居單位的折扣率會較上一次居屋銷售計劃的折扣率高 10%（見 SHC 5/2018 號文件）。根據「居屋 2023」的折扣率 38%（見**第 12 段**）計算，我們**建議**因買賣協議撤銷而收回的青富苑和蝶翠苑綠置居單位在「特快公屋編配計劃 2023」的平均售價定於按評定市值折減 48%的水平。青富苑和蝶翠苑單位的平均售價詳載於**附件 D3**。

註 14 在「綠置居 2019」推售的青富苑和蝶翠苑合共 3 696 個單位中，有 523 個單位未售出。這些未售出單位連同兩個項目因買賣協議撤銷而收回的 14 個單位在「綠置居 2020/21」第二次推售。

註 15 「特快公屋編配計劃」讓持有有效公屋申請約一年或以上及符合該計劃其他申請條件（例如：符合公屋入息及資產限額、申請表內有至少一半成員在香港居住滿七年）的公屋申請者，有機會提早獲編配公屋單位。持有有效公屋申請而其登記日期（或其適用的相應登記日期）在 2022 年 3 月 31 日或之前並符合「特快公屋編配計劃」其他條件的公屋申請者，均合資格申請「特快公屋編配計劃 2023」。

申請費

42. 「特快公屋編配計劃 2023」暨「重售青富苑及蝶翠苑綠置居單位」的申請者須繳交一次過及不會退還的申請費。我們**建議**把申請費定為 270 元，與「居屋 2023」的申請費水平（見**第 34 段**）一致。若申請者只有興趣申請「特快公屋編配計劃」下的公屋單位，按照既定做法，有關申請無需收費。

43. 在 2022 年 1 月 6 日舉行的會議上（見 SHC 43/2021 號文件），委員通過並備悉有關在「特快公屋編配計劃 2022」同步銷售青富苑和蝶翠苑未售出的綠置居單位的各項運作安排^{註 16}。在「特快公屋編配計劃 2023」同步銷售因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位時，該等運作安排仍然適用。

對財政及人手的影響

44. 出售六個新居屋發展項目合共 9 154 個單位及 39 個在「居屋 2020」和「居屋 2022」因買賣協議撤銷而收回的單位，總售樓收益預計約為 262.05 億元。在扣除估計總工程費用^{註 17}約 139.88 億元後，並假設單位會全數售出，預計「居屋 2023」的運作盈餘為 122.17 億元。須注意的是，總售樓收益視乎在「居屋 2023」所推售因買賣協議撤銷而收回的居屋單位最終數目而定。

45. 因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位的售樓收益，將視乎在「特快公屋編配計劃 2023」暨「重售青富苑及蝶翠苑綠置居單位」下推售並成功售出的單位數目。

46. 我們預期需要額外人手準備各種銷售宣傳資料。如有需要，我們會聘用專門的承辦商提供協助，並會利用輔助人手（即個體聘用人員和房委會定期項目僱員），以應付額外的工作量。

註 16 包括申請資格及銷售計劃、轉讓限制、宣傳安排和提供網上申請服務。

註 17 主要的估計成本包括發展成本（即建築和間接成本）和相當於發展成本 35% 的土地成本。估計總成本包括間接行政成本和其他與銷售相關的開支，包括印刷、廣告、宣傳、顧問費用、入伙前管理事宜的開支等。

對資訊科技的影響

47. 我們會提升與資助出售房屋運作有關的現有電腦系統^{註 18}，以配合是次居屋單位的銷售計劃。為配合在「特快公屋編配計劃」平台上推售因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位，系統亦會進一步提升。

法律上的影響

48. 在推售居屋單位和因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位方面，《條例》第 2 部第 2 至第 8 分部（關於銷售安排）並不適用於房委會興建的發展項目，因此就遵從上述條文而言，是次銷售計劃不會帶來法律上的影響。不過，房委會須遵從《條例》第 3 部有關廣告的規定。《條例》第 4 部涵蓋作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的規定，亦適用於房委會。

公眾反應及公布事宜

49. 居屋新發展項目位處不同地區，因此我們預期「居屋 2023」會受申請者歡迎。公屋申請者亦會歡迎推售因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位，此舉將為他們提供額外途徑購買可負擔的居所。另一方面，或會有人質疑「居屋 2023」的折扣率（即 38%）較「居屋 2022」的折扣率（即 49%）為低。就此，我們會解釋這主要是由於私人住宅物業整體價格下跌，以及「居屋 2022」包括了位於市區優越位置的單位。同時，收緊公屋租戶申請購買資助房屋資格的建議應會受公眾歡迎。

50. 小組委員會通過「居屋 2023」的平均售價和銷售安排，以及因買賣協議撤銷而收回的青富苑和蝶翠苑綠置居單位的銷售安排後，我們會發出新聞稿。「居屋 2023」於 2023 年年中開始接受申請前，我們亦會再發新聞稿。我們會設立專用網站，宣傳即將推售的居屋單位和因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位，亦會透過其他途徑，包括報章和電台廣告，以及上載信息至房委會 Facebook 和 Instagram 專頁，為「居屋 2023」進行宣傳。

文件銷密

51. 我們**建議**在會後把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網站和房屋署圖書館閱覽本文件，亦可向房屋署公開資料主任索閱。

註 18 該些系統包括資助出售房屋電腦系統、資助出售房屋計劃的電子化服務和房屋委員會銷售及資助系統。

討論

52. 請委員在 2023 年 4 月 26 日舉行的會議上，通過上文**第 2 段**所載的建議。

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

檔號 ： HD4-1/EST/1-55/1
 （策略處）
發出日期： 2023年4月24日

「居屋 2023」推售的新單位

發展項目 / 地區	實用面積* (約數)		單位數目 (佔單位總數的百分比)	預計關鍵日期#
	(平方米)	(平方呎)		
兆翠苑 屯門 恆富街 [^]	26.1 - 27.6	281 - 297	154 (30%)	2025 年 4 月 30 日
	34.7 - 36.1	374 - 389	255 (49%)	
	41.4 - 48.1	446 - 518	109 (21%)	
總數			518	
安楹苑 觀塘 安禧街	26.2 - 26.7	282 - 287	104 (9%)	2025 年 7 月 31 日
	35.5 - 36.7	382 - 395	752 (66%)	
	44.0 - 44.4	474 - 478	284 (25%)	
總數			1 140	
安樺苑 觀塘 安禧街	27.5	296	112 (11%)	2025 年 8 月 31 日
	37.3 - 37.9	401 - 408	654 (66%)	
	45.8 - 46.0	493 - 495	224 (23%)	
總數			990	

* 個別單位的實用面積有待確定。

根據《一手住宅物業銷售條例》(下稱「《條例》」)(第 621 章), 如發展項目尚未落成, 售樓說明書、買賣協議和廣告必須述明該發展項目的「預計關鍵日期」。就居屋發展項目而言, 「關鍵日期」是指發展項目在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期。根據《條例》規定買賣協議所須載有的強制性條文, 房委會會在關鍵日期後 14 日內以書面向房屋局常任秘書長辦公室轄下的獨立審查組申請佔用許可證, 並會在佔用許可證發出日期後六個月內, 就房委會有能力有效地將單位轉讓予買方一事, 以書面通知買方。單位的買賣手續會在發出通知日期後 14 日內完成。

[^] 此為臨時街道名稱。

「居屋 2023」推售的新單位 (續)

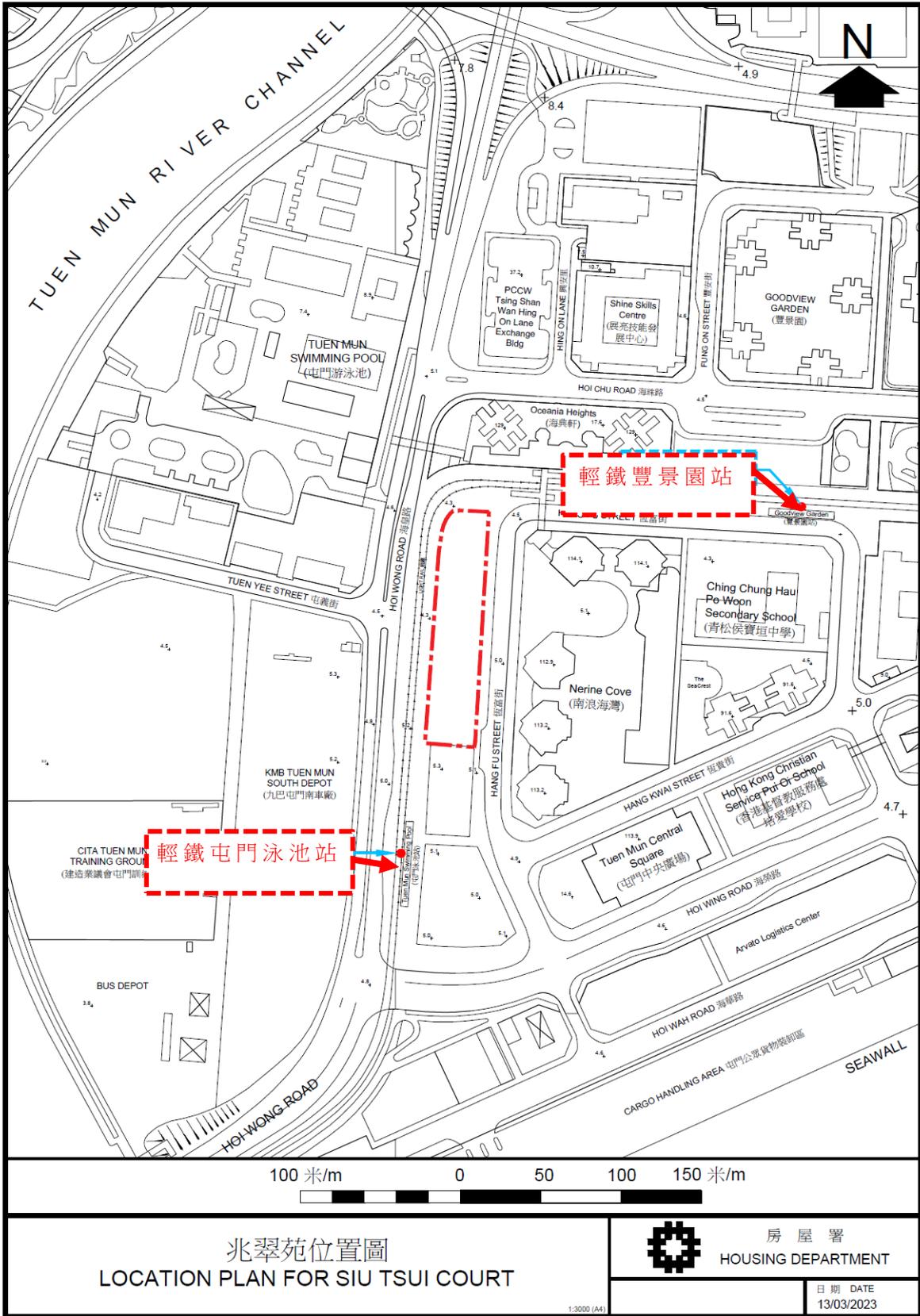
發展項目 / 地區	實用面積* (約數)		單位數目 (佔單位總數的百分比)	預計關鍵日期#
	(平方米)	(平方呎)		
安麗苑 觀塘 安愉道	25.8 - 29.7	278 - 320	300 (22%)	2025 年 8 月 31 日
	34.8 - 39.6	375 - 426	720 (52%)	
	42.4 - 46.2	456 - 497	360 (26%)	
總數			1 380	
啟悅苑 啟德 沐和街^	25.8 - 26.7	278 - 287	651 (32%)	2025 年 10 月 31 日
	34.8 - 36.5	375 - 393	899 (44%)	
	42.6 - 44.1	459 - 475	496 (24%)	
總數			2 046	
朗天苑 元朗 青山公路	26.0 - 30.1	280 - 324	677 (22%)	2026 年 3 月 31 日
	35.7 - 36.4	384 - 392	1 270 (41%)	
	41.1 - 42.2	442 - 454	1 133 (37%)	
總數			3 080	
「居屋 2023」推售的新居屋單位總數			9 154	

* 個別單位的實用面積有待確定。

根據《一手住宅物業銷售條例》(下稱「《條例》」)(第 621 章), 如發展項目尚未落成, 售樓說明書、買賣協議和廣告必須述明該發展項目的「預計關鍵日期」。就居屋發展項目而言, 「關鍵日期」是指發展項目在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期。根據《條例》規定買賣協議所須載有的強制性條文, 房委會會在關鍵日期後 14 日內以書面向房屋局常任秘書長辦公室轄下的獨立審查組申請佔用許可證, 並會在佔用許可證發出日期後六個月內, 就房委會有能力有效地將單位轉讓予買方一事, 以書面通知買方。單位的買賣手續會在發出通知日期後 14 日內完成。

^ 此為臨時街道名稱。

屯門兆翠苑位置圖



兆翠苑位置圖
LOCATION PLAN FOR SIU TSUI COURT



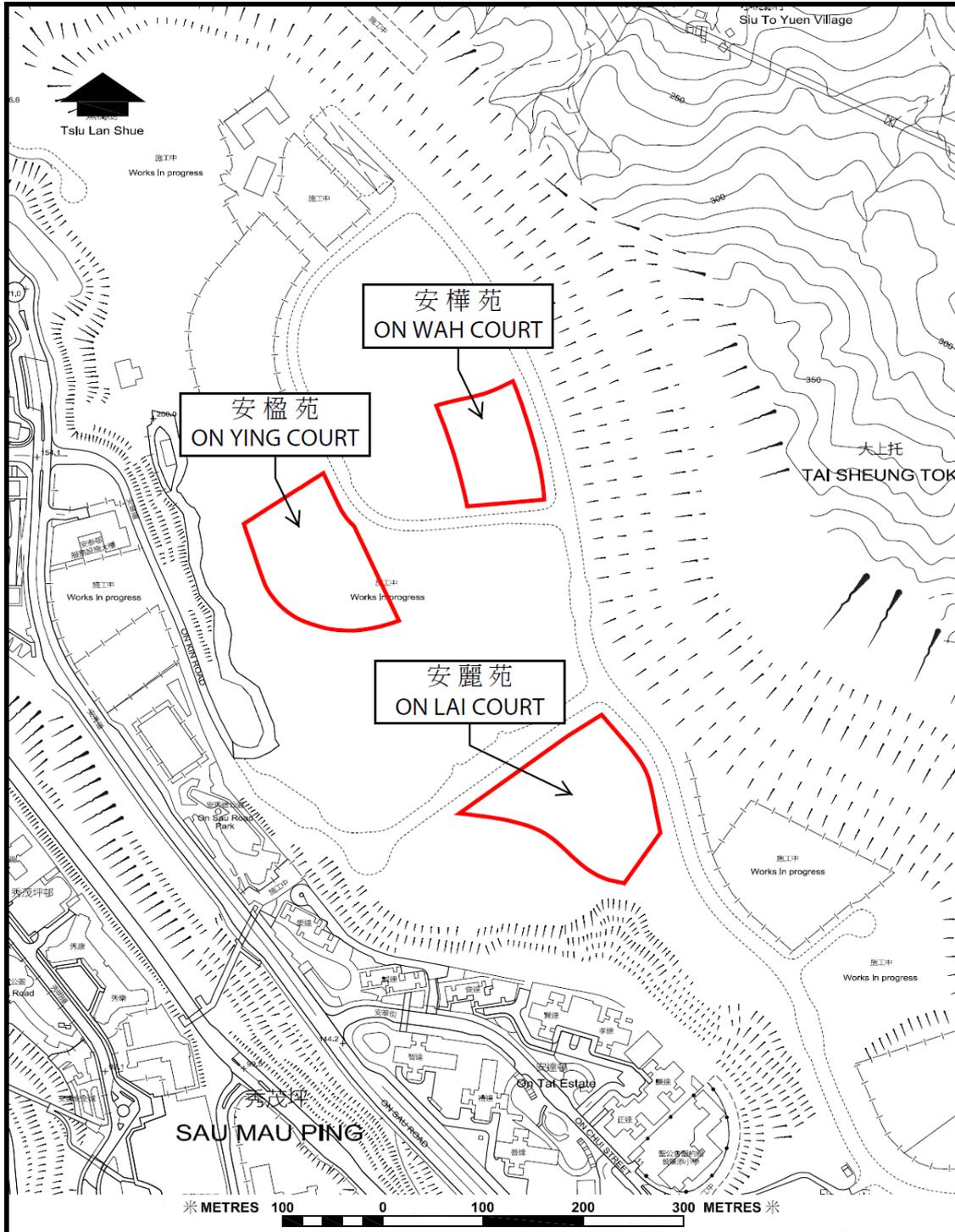
房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE
13/03/2023

本圖則取自圖則/分區計劃大綱圖編號: S/TM/36
BASE EXTRACTED FROM SHT. NO. S/TM/36

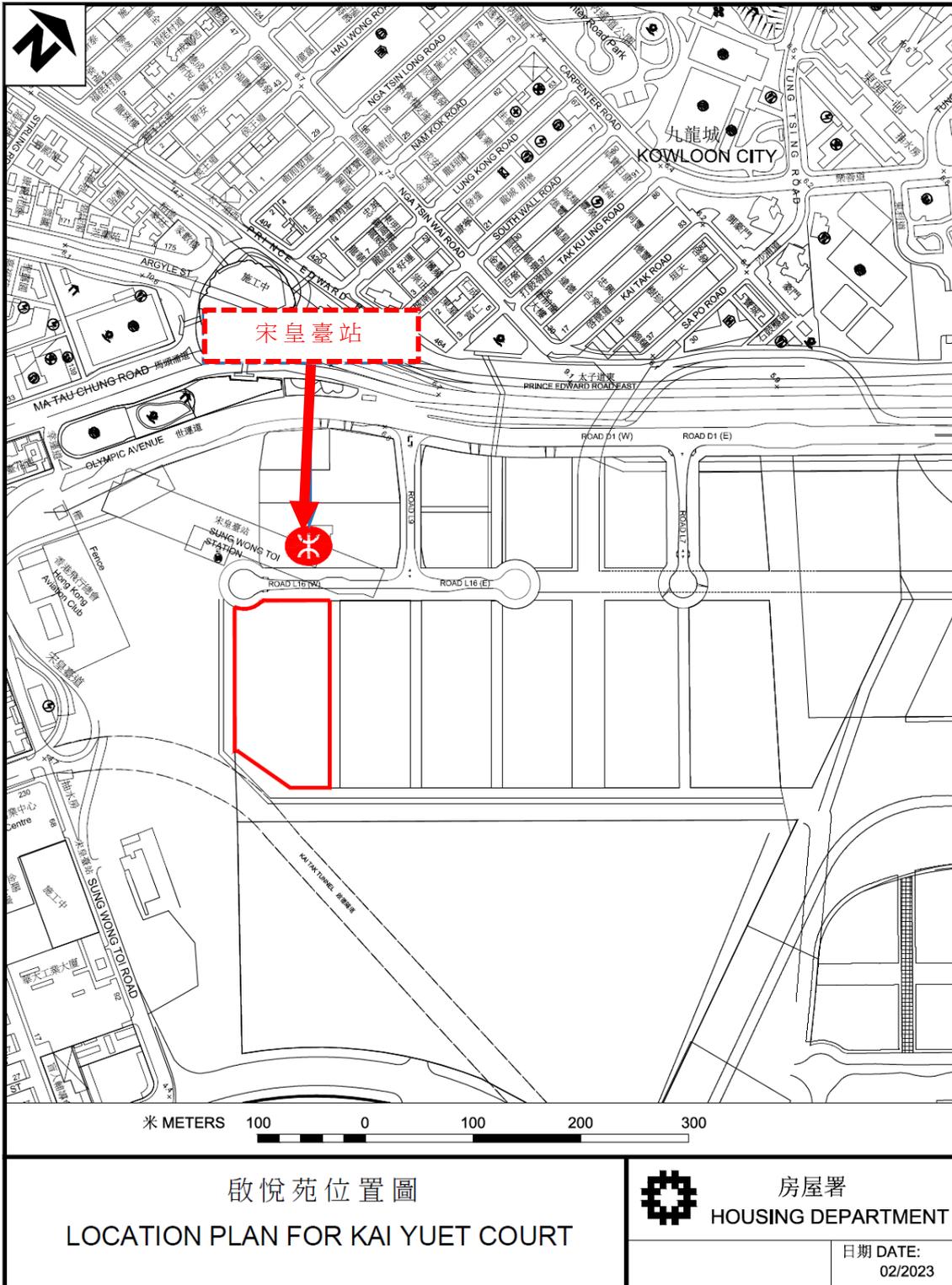
1:3000 (A4)

觀塘安楹苑、安樺苑和安麗苑位置圖



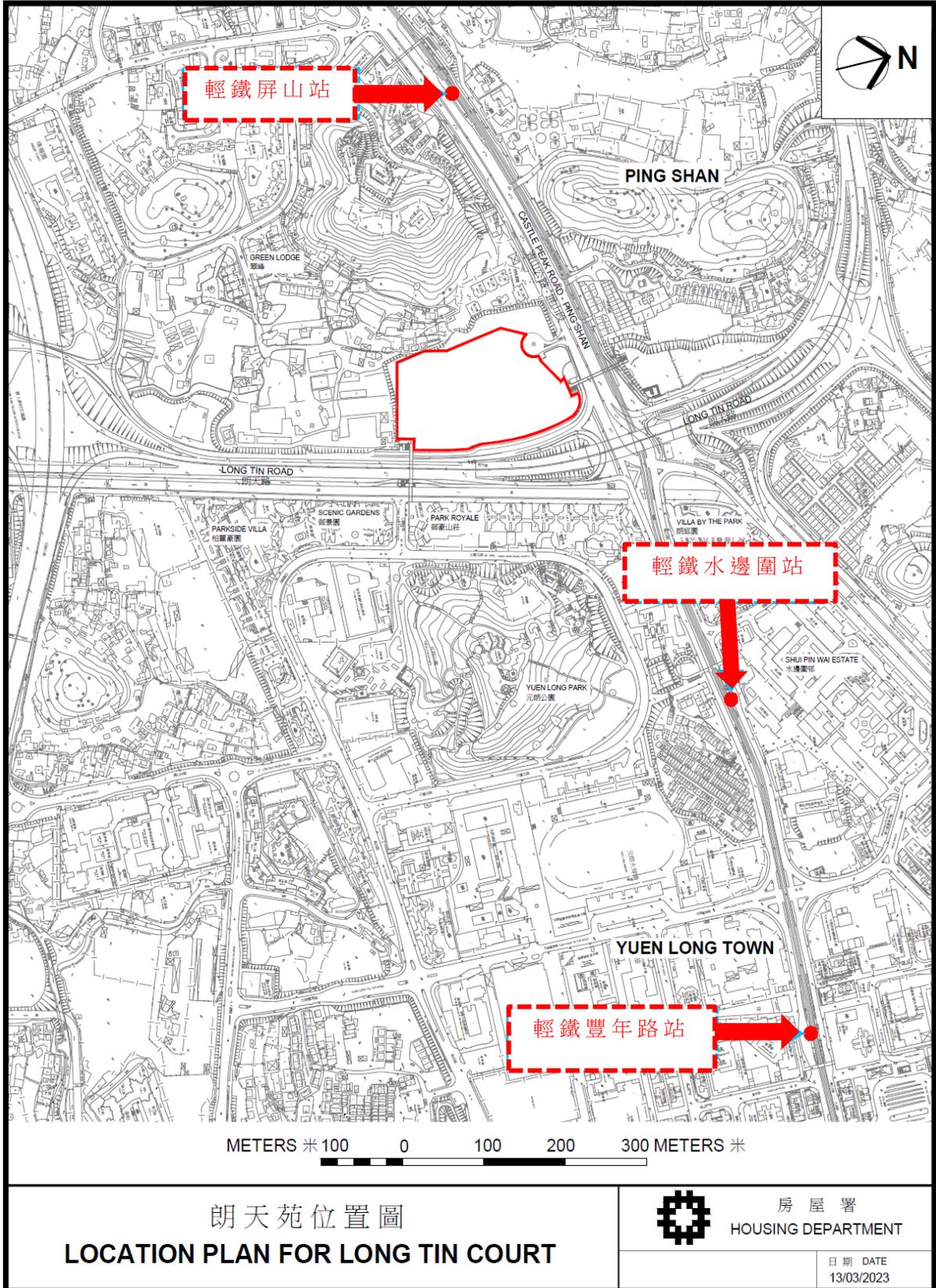
<p>安楹苑、安樺苑、安麗苑位置圖 LOCATION PLAN FOR ON YING COURT, ON WAH COURT AND ON LAI COURT</p>	<p> 房屋署 HOUSING DEPARTMENT</p> <p>日期 DATE: 8. 2. 2023</p>
--	--

啟德啟悅苑位置圖



本圖則取自圖則/分區計劃大綱圖編號: 11-NE-C
BASE EXTRACTED FROM SURVEY SHEET NO.11-NE-C

元朗朗天苑位置圖



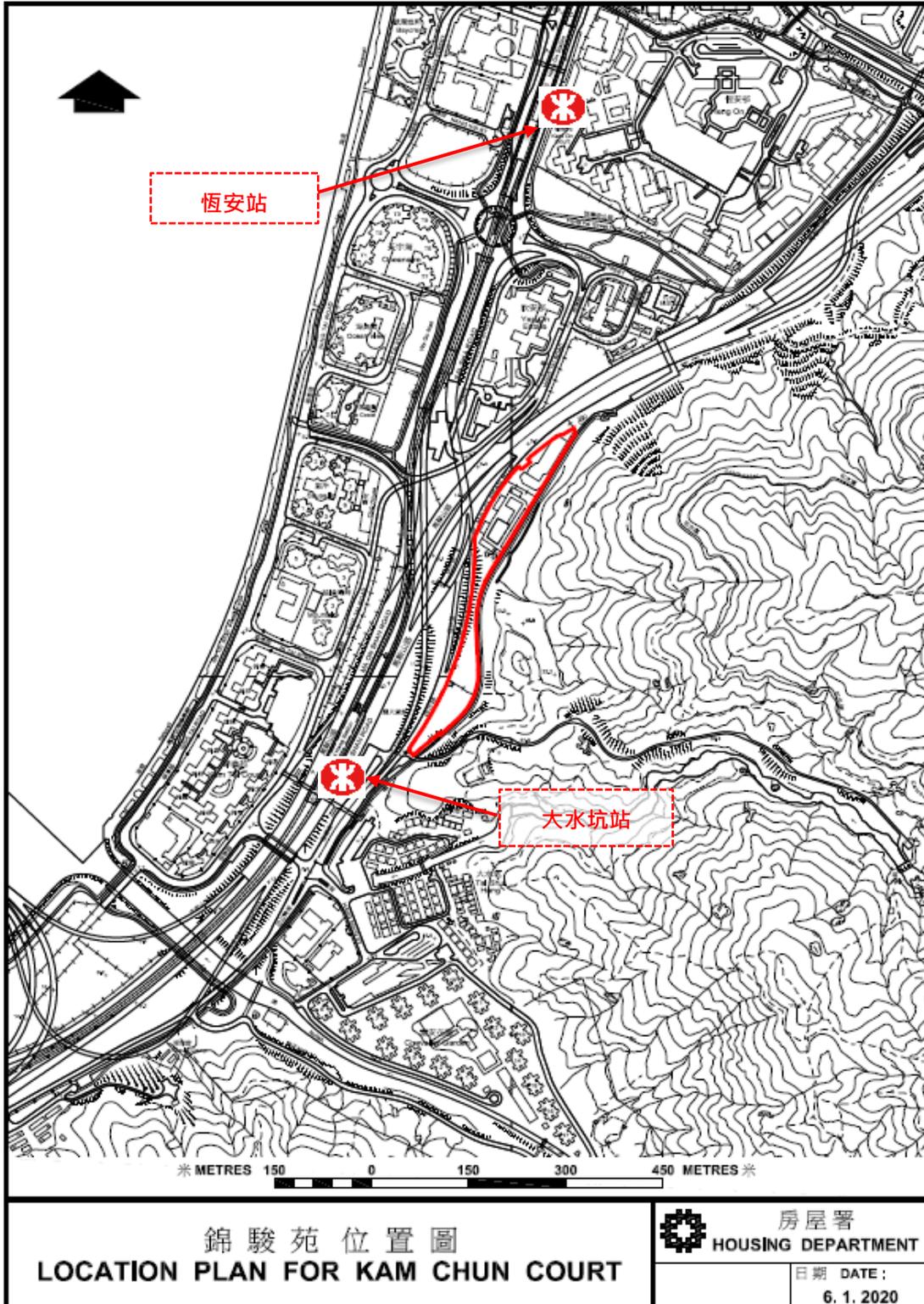
本圖則取自圖則編號: 6-NW-B
BASE EXTRACTED FROM SURVEY SHEET NO.: 6-NW-B

**因買賣協議撤銷而收回並在「居屋 2023」重售的居屋單位
(截至 2023 年 3 月 31 日)**

發展項目／ 地區	單位 數目	實用面積 (約數)		佔用許可證日期／ 預計關鍵日期
		(平方米)	(平方呎)	
在「出售居屋單位 2020」因買賣協議撤銷而收回的單位^註				
錦駿苑 馬鞍山 馬鞍山路	27	30.0 - 45.5	323 - 490	佔用許可證： 2023 年 3 月 28 日
啟翔苑 鑽石山 彩虹道	6	27.4 - 37.1	295 - 399	預計關鍵日期： 2023 年 5 月 31 日
合計	33			
在「出售居屋單位 2022」因買賣協議撤銷而收回的單位^註				
裕雅苑 東涌 怡東路	5	25.3 - 35.2	272 - 379	佔用許可證： 2022 年 10 月 27 日
愉德苑 沙田 安睦街	1	42.9	462	佔用許可證： 2023 年 3 月 30 日
合計	6			

註 上述因買賣協議撤銷而收回的單位，連同截至選樓日期開始前約兩個月確知因買賣協議撤銷而收回的單位，會一併納入「居屋 2023」內重售。

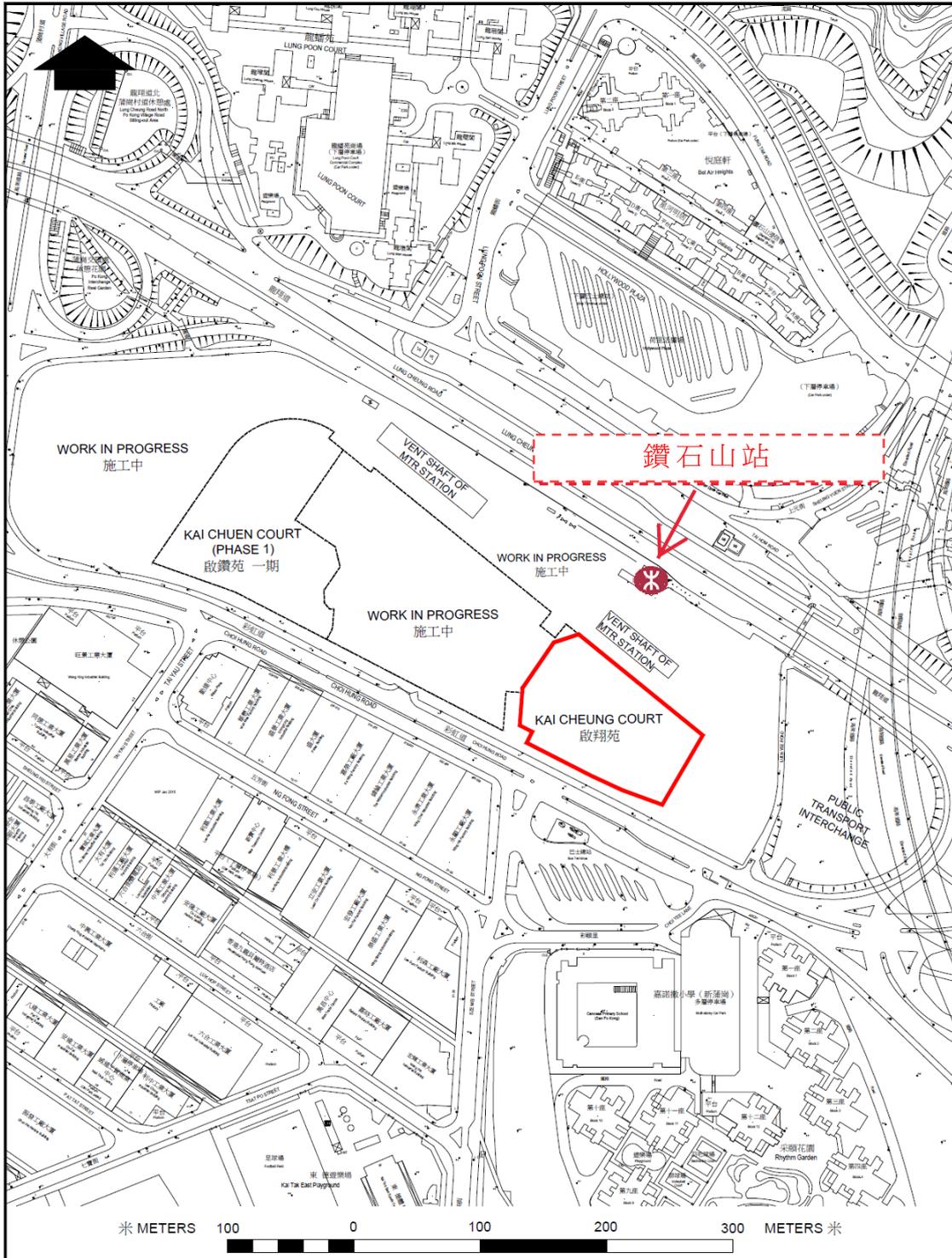
馬鞍山錦駿苑位置圖



本圖與取自圖則/分區計畫大綱圖編號: 7-NE-C, 7-NE-D, 7-SE-A & 7-SE-B
BASE EXTRACTED FROM SH.T. No. 7-NE-C, 7-NE-D, 7-SE-A & 7-SE-B

20_00105T

鑽石山啟翔苑位置圖

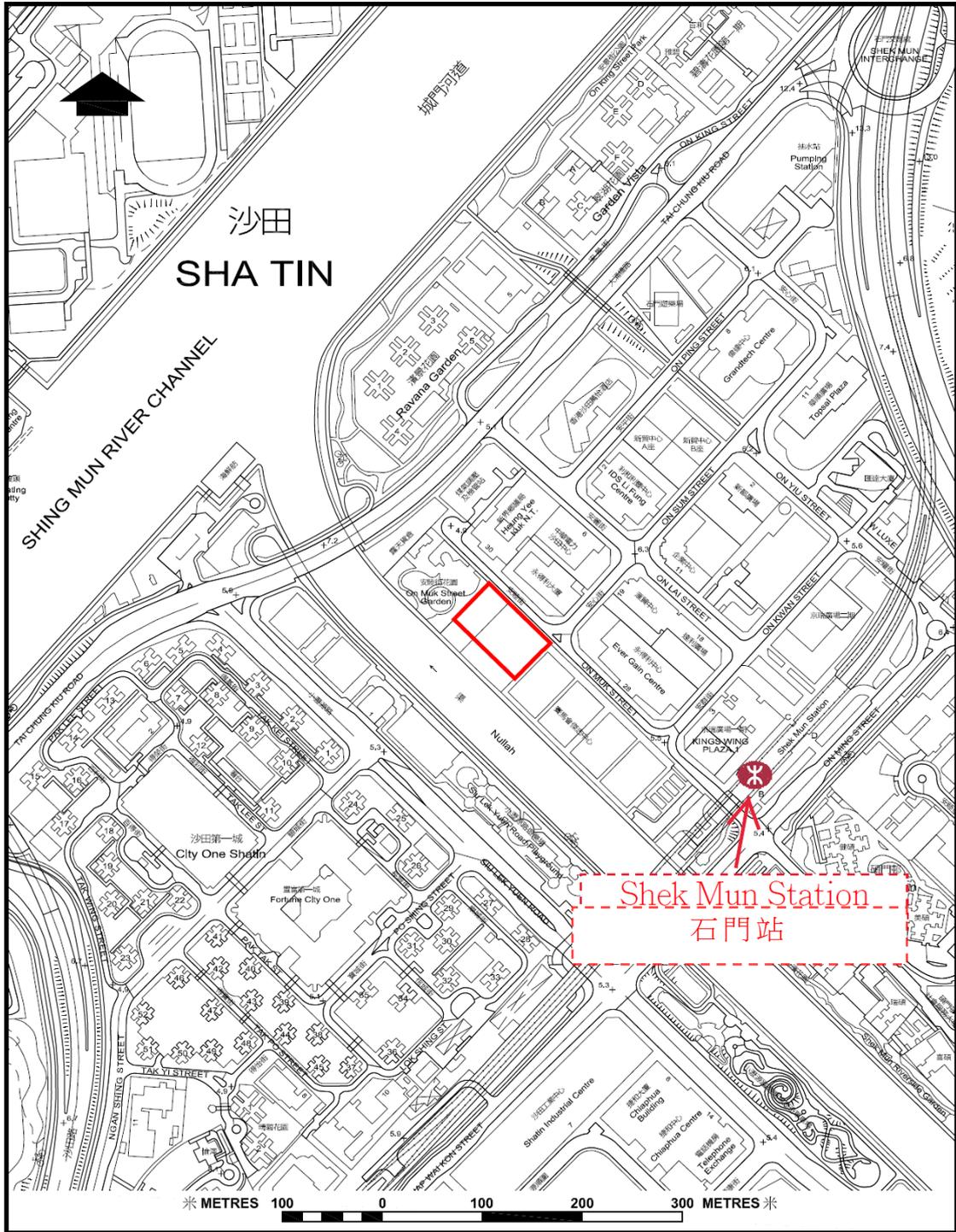


東涌裕雅苑位置圖



本圖取自圖則分區計劃大綱圖編號
BASE EXTRACTED FROM SHT. NO. 9-SE-1A, 9-SE-1B, 9-SE-1C, 9-SE-1D, 9-SE-1A & 9-SE-1B

沙田愉德苑位置圖



愉德苑位置圖
LOCATION PLAN FOR YU TAK COURT



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

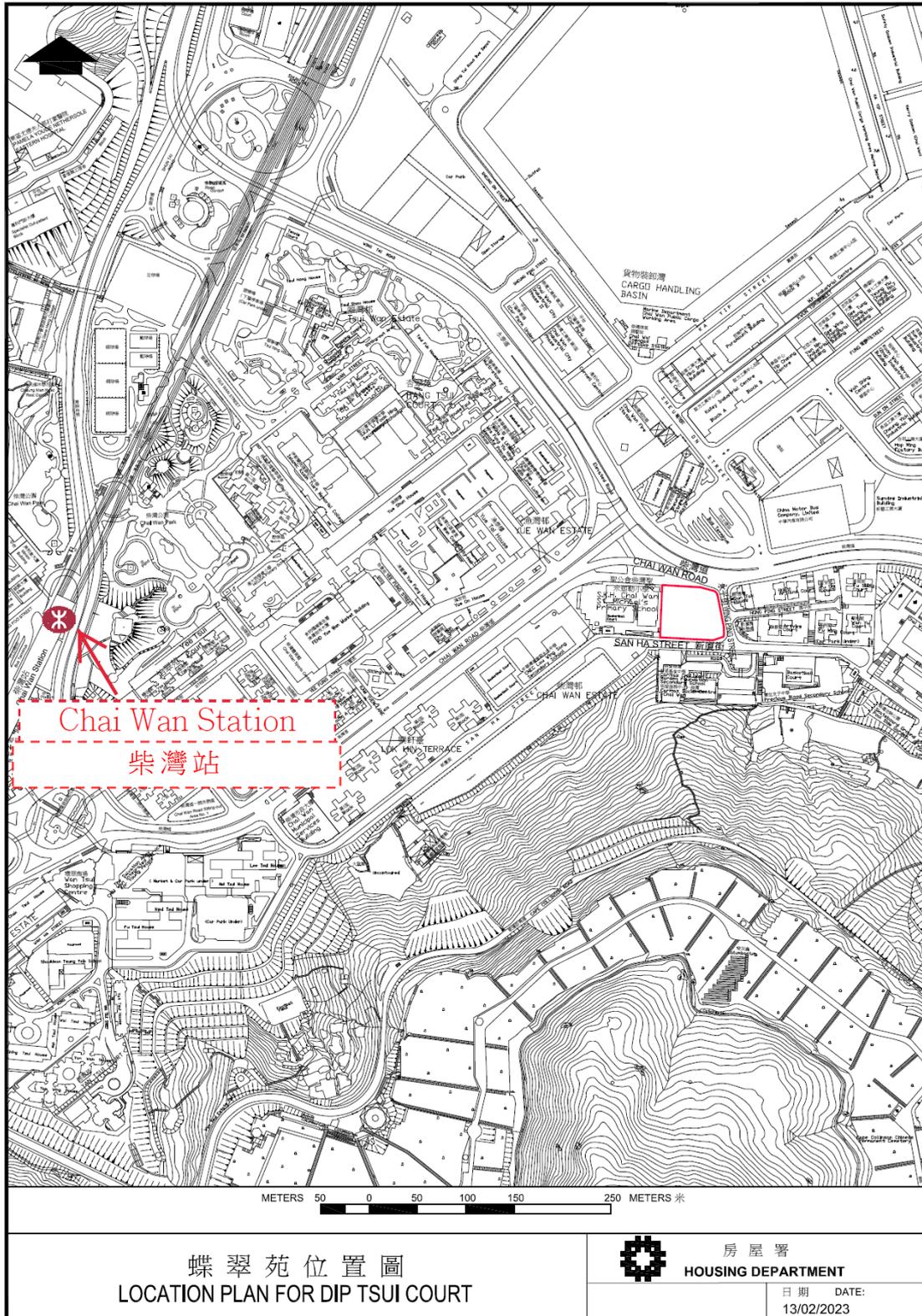
日期 DATE:
9. 2. 2023

**因買賣協議撤銷而收回並在「特快公屋編配計劃 2023」
暨「重售青富苑及蝶翠苑綠置居單位」下
推售的綠置居單位
(截至 2023 年 3 月 31 日)**

發展項目／ 地區	單位數目	實用面積 (約數)		佔用許可證日期
		(平方米)	(平方呎)	
蝶翠苑 柴灣 柴灣道	1	17.4	187	2022 年 6 月 15 日
青富苑 青衣 青衣路	112	17.4 - 43.3	187 - 466	2023 年 3 月 7 日
總數	113			

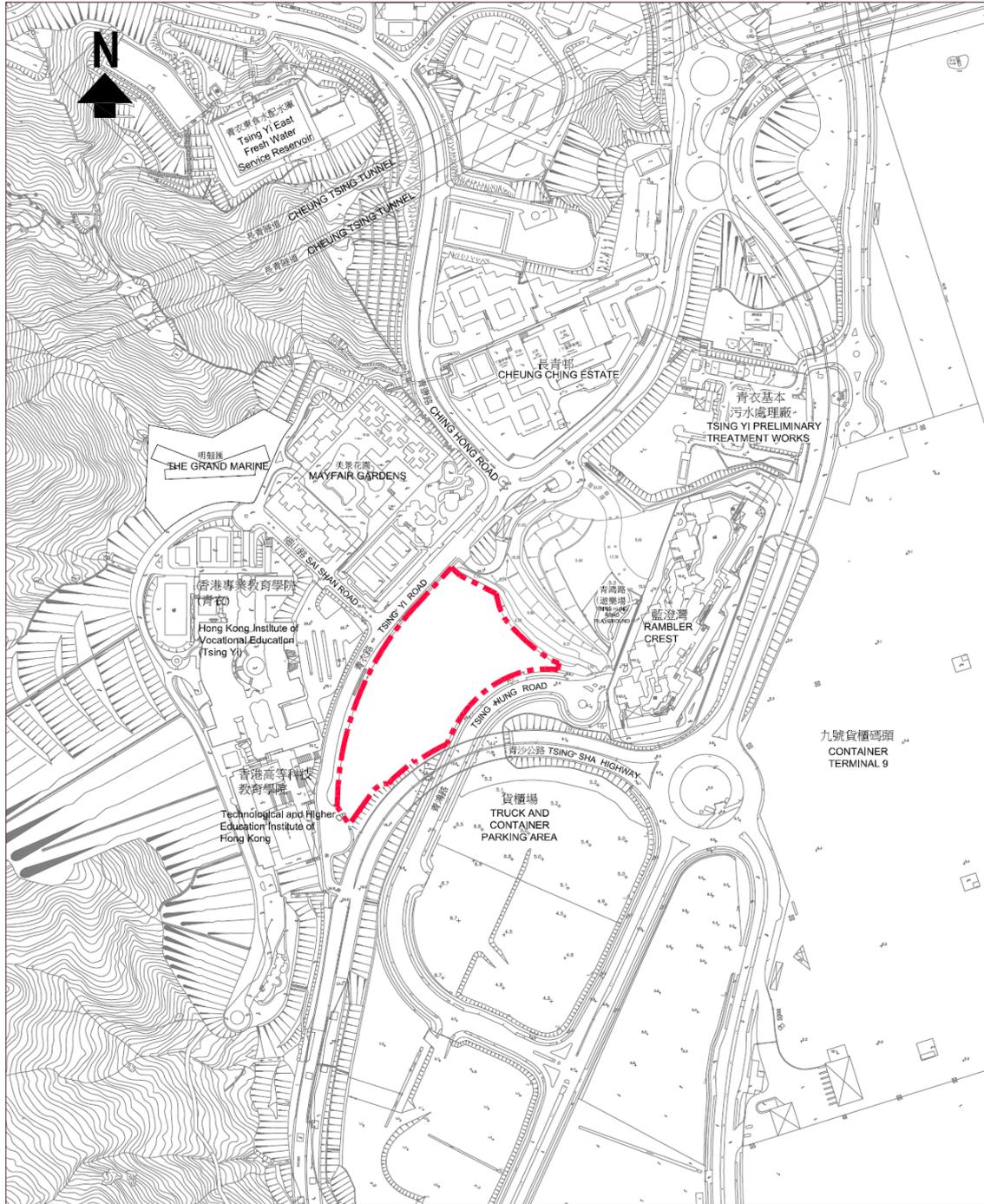
註 青富苑和蝶翠苑任何因買賣協議撤銷而收回的單位，會納入「特快公屋編配計劃 2023」暨「重售青富苑及蝶翠苑綠置居單位」，向合資格公屋申請者推售。

柴灣蝶翠苑位置圖



本圖取自有關分區計劃大綱圖編號: 11-SE-14C, 11-SE-14D, 11-SE-19A, 11-SE-19B, 11-SE-19C & 11-SE-19D
BASE EXTRACTED FROM SHT. NO. 11-SE-14C, 11-SE-14D, 11-SE-19A, 11-SE-19B, 11-SE-19C & 11-SE-19D

青衣青富苑位置圖



米 METRES 100 0 100 200 300 METRES 米

青富苑位置圖

LOCATION PLAN FOR CHING FU COURT



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE:
02.2023

本圖則取自測量圖則編號: 10-NE-5C, 10-NE-5D, 10-NE-10A, 10-NE-10B, 10-NE-10C & 10-NE-10D
BASE EXTRACTED FROM SHT. NO.: 10-NE-5C, 10-NE-5D, 10-NE-10A, 10-NE-10B, 10-NE-10C & 10-NE-10D

**擁有香港住宅物業的限制
(適用於白表申請者)**

現時，就申請購買居屋單位的白表申請者而言，由申請截止日期之前的**24個月起計**，直至簽署買賣合約購買本銷售計劃的單位時，申請者及名列申請表上的家庭成員不得：

- (a) 擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或
- (b) 簽訂任何協議（包括臨時協議）購買香港任何住宅物業；或
- (c) 持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司一半以上的股權；或
- (d) 為任何死者遺產的受益人，如遺產包含香港任何住宅物業或土地；或
- (e) 轉售香港任何住宅物業或出讓與香港住宅物業有關的任何權益（轉售或出讓的日期，以簽訂轉讓契據當日為準）；或
- (f) 退出任何持有一半以上股權而擁有香港住宅物業的公司。

住宅物業包括在香港的任何住宅物業、未落成的私人住宅物業、經屋宇署認可的天台構築物、用作居住用途的土地及由地政總署批出的小型屋宇批地（包括丁屋批地）。

「居屋 2023」新發展項目的建議平均售價

發展項目／地區	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減 38% 後的建議 平均售價 (以實用面積計算)	建議售價幅度 (只供委員參考)
屯門 兆翠苑	118,000 元／平方米 (10,960 元／平方呎)	73,160 元／平方米 (6,800 元／平方呎)	179 萬元-372 萬元
觀塘 安楹苑	128,000 元／平方米 (11,890 元／平方呎)	79,360 元／平方米 (7,370 元／平方呎)	171 萬元-394 萬元
觀塘 安樺苑	122,000 元／平方米 (11,330 元／平方呎)	75,640 元／平方米 (7,030 元／平方呎)	181 萬元-377 萬元
觀塘 安麗苑	126,000 元／平方米 (11,710 元／平方呎)	78,120 元／平方米 (7,260 元／平方呎)	169 萬元-376 萬元
啟德 啟悅苑	163,000 元／平方米 (15,140 元／平方呎)	101,060 元／平方米 (9,390 元／平方呎)	223 萬元-494 萬元
元朗 朗天苑	109,000 元／平方米 (10,130 元／平方呎)	67,580 元／平方米 (6,280 元／平方呎)	149 萬元-318 萬元

**因買賣協議撤銷而收回並在「居屋 2023」重售的
居屋發展項目單位
建議平均售價**

發展項目／地區	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減 38% 後的 建議平均售價 (以實用面積計算)
馬鞍山 錦駿苑	121,000 元／平方米 (11,240 元／平方呎)	75,020 元／平方米 (6,970 元／平方呎)
鑽石山 啟翔苑	146,000 元／平方米 (13,560 元／平方呎)	90,520 元／平方米 (8,410 元／平方呎)
東涌 裕雅苑	107,000 元／平方米 (9,940 元／平方呎)	66,340 元／平方米 (6,160 元／平方呎)
沙田 愉德苑	127,000 元／平方米 (11,800 元／平方呎)	78,740 元／平方米 (7,320 元／平方呎)

註 上述評定平均市值和平均售價以整個發展項目計算。截至「居屋 2023」的選樓日期開始前約兩個月獲批准撤銷買賣協議並收回的額外單位會一併納入「居屋 2023」內推售。我們會按照折扣率和平均售價計算個別重售單位（包括因買賣協議撤銷而收回的額外單位（如有））的售價，並會詳列在價單中，供公眾和準買家在選樓前參考。

**因買賣協議撤銷而收回並在「特快公屋編配計劃 2023」
暨「重售青富苑及蝶翠苑綠置居單位」下
推售的綠置居單位
建議平均售價**

發展項目／ 地區	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減 48% 後的建議平均售價 (以實用面積計算)
柴灣 蝶翠苑	121,000 元／平方米 (11,240 元／平方呎)	62,920 元／平方米 (5,850 元／平方呎)
青衣 青富苑	111,000 元／平方米 (10,310 元／平方呎)	57,720 元／平方米 (5,360 元／平方呎)

註 因買賣協議撤銷而收回的青富苑和蝶翠苑單位會納入「特快公屋編配計劃 2023」暨「重售青富苑及蝶翠苑綠置居單位」，向合資格公屋申請者推售。

上述平均售價以整個發展項目計算。因買賣協議撤銷而收回並在「特快公屋編配計劃 2023」暨「重售青富苑及蝶翠苑綠置居單位」下推售的單位售價定為按評定市值折減 48%。詳列個別單位售價的價單會在選樓前公布。

**由 2022 年起推售的房委會資助出售單位的轉讓限制
(見 SHC 41/2021 號文件)**

資助房屋小組委員會於 2022 年 1 月 6 日通過經修訂的轉讓限制，以下轉讓限制載於由 2022 年起推售的資助出售單位的政府租契：

(a) 繳付補價後於公開市場轉售單位

居屋及綠置居業主可於首次轉讓日期起計 15 年後，在繳付補價後於公開市場轉售單位；

(b) 於第二市場轉售單位（無須繳付補價）

首次轉讓日期起計首五年

居屋及綠置居業主可以不高於原來售價，在第二市場轉售單位予房委會訂明的買家類別*；

首次轉讓日期起計第六年起

業主可按其自行議定的價格，在第二市場轉售單位予房委會訂明的買家類別*。

* 就居屋而言，合資格買家為綠表及白表申請者（即白表居屋第二市場計劃下的成功白表申請者）。就綠置居而言，合資格買家只限於綠表申請者。房委會日後可在有需要時調整上述安排。

**2019 年、2020 年和 2021 年推售的房委會資助出售單位的轉讓限制
(見 SHC 60/2018 號文件)**

資助房屋小組委員會於 2018 年 11 月 16 日通過經修訂的轉讓限制，以下轉讓限制載於由 2019 年至 2021 年推售的資助出售單位的政府租契：

(a) 繳付補價後於公開市場轉售單位

居屋及綠置居業主可於首次轉讓日期起計十年後，在繳付補價後於公開市場轉售單位；

(b) 於第二市場轉售單位（無須繳付補價）

首次轉讓日期起計首兩年

居屋及綠置居業主可以不高於原來售價，在第二市場轉售單位予房委會訂明的買家類別*；

首次轉讓日期起計第三年起

業主可按其自行議定的價格，在第二市場轉售單位予房委會訂明的買家類別*。

* 就居屋而言，合資格買家為綠表及白表申請者（即白表居屋第二市場計劃下的成功白表申請者）。就綠置居而言，合資格買家只限於綠表申請者。房委會日後可在有需要時調整上述安排。