

## 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 2018 — 售價及銷售安排

#### 目的

本文件旨在請委員通過「出售居屋單位 2018」的平均售價和銷售安排，以及告知委員擬於 2018 年 3 月同時推出的「白表居屋第二市場計劃」（下稱「白居二」）」的主要執行細節。

#### 背景

2. 「出售居屋單位 2018」推售的 4 431 個新建單位分布於三個發展項目，預計於 2018/19 至 2020/21 年度落成。三個發展項目的位置圖載於  
----- 附件 A1 至 A3，詳情撮述如下：

| 發展項目／<br>地區       | 座數                      | 按平方米計算的<br>實用面積（約數） | 單位數目<br>（個） | 預計關鍵日期 <sup>註 1</sup> |
|-------------------|-------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| 凱樂苑<br>長沙灣<br>荔盈街 | 第 1 期<br>A 座            | 36.3 - 37.2         | 264         | 2018 年 10 月 31 日      |
|                   |                         | 43.9 - 44.7         | 560         |                       |
|                   |                         | 部份合計：               | 824         |                       |
|                   | 第 2 期<br>B、C、D<br>及 E 座 | 35.6 - 37.2         | 1083        | 2019 年 9 月 30 日       |
|                   |                         | 44.1 - 48.4         | 458         |                       |
|                   |                         | 58.4 - 58.6         | 157         |                       |
|                   |                         | 部份合計：               | 1 698       |                       |
|                   | 合計：                     |                     | 2 522       |                       |
| 啟朗苑<br>啟德<br>沐安街  | A、B 及<br>C 座            | 26.6 - 26.8         | 156         | 2019 年 2 月 28 日       |
|                   |                         | 35.3 - 35.8         | 264         |                       |
|                   |                         | 41.3 - 43.8         | 263         |                       |
|                   | 合計：                     |                     | 683         |                       |
| 裕泰苑<br>東涌<br>東涌道  | A 及 B 座                 | 25.8 - 29.7         | 466         | 2020 年 8 月 31 日       |
|                   |                         | 34.8 - 40.1         | 574         |                       |
|                   |                         | 41.5 - 45.4         | 118         |                       |
|                   |                         | 52.9 - 53.1         | 68          |                       |
|                   | 合計：                     |                     | 1 226       |                       |
|                   | 總合計：                    |                     | 4 431       |                       |

### 銷售計劃暫訂時間表

3. 銷售計劃主要進程的暫訂時間如下：

| 進程 <sup>註2</sup> | 暫訂時間         |
|------------------|--------------|
| 接受申請（兩個星期）       | 2018年3月底至4月中 |
| 攪珠               | 2018年6月      |
| 開始選樓             | 2018年8月      |

註1 根據《一手住宅物業銷售條例》（第621章）（下稱「《條例》」），如發展項目尚未落成，售樓說明書、買賣協議和廣告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，香港房屋委員會（下稱「房委會」）會在關鍵日期後14日內以書面向運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室轄下的獨立審查組申請佔用許可證，並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，而單位的買賣手續會在發出通知日期後14日內完成。

註2 委員通過把「白居二」和「出售居屋單位 2018」一併推出接受申請（見SHC 62/2017號文件）。「白居二」的申請和攪珠會跟「出售居屋單位 2018」同期進行。詳情載於下文第24至27段。

## 出售因買賣協議撤銷而收回的單位

4. 我們不時收到買家因個人或經濟理由提出撤銷買賣協議的要求。不過，這些單位的最終數目須在所有準買家完成物業轉易手續後方可確定。在「出售居屋單位 2017」的銷售，資助房屋小組委員會通過把在首批居屋單位中截至 2017 年 6 月的所有已批准撤銷買賣協議並收回的單位納入重售。我們最終在 2017 年 7 月中完成該五個居屋發展項目的所有轉讓程序，並在 2017 年 8 月底選樓期開始之前，收回 63 個買賣協議撤銷的單位重售。重售單位已全數售出。

5. 展望未來，我們預期 2018 年 8 月的預定選樓期開始前，過去兩次居屋銷售計劃下準業主的物業轉易程序不會全部完成。因此，這次銷售計劃不會納入因買賣協議撤銷而收回的單位。

## 建議及理據

### 可負擔的價格

6. 居屋作為一種資助出售房屋旨在滿足中低收入家庭的置業訴求。首先，居屋單位的建築以切合實際和「實而不華」的設計為主，只提供基本設備（例如客／飯廳的地面為混凝土搪平地台），沒有花巧的裝置、室內陳設和附屬設施。因此，這些單位的評估市值<sup>註3</sup>一般較有別於這些設計的私人住宅單位為低，尤其相對於區內一手私人發展的住宅單位的售價<sup>註4</sup>。

---

註3 我們在評定有關居屋單位的市值時，分析了 2017 年 9 月至 12 月期間，鄰近發展項目的私人和居屋屋苑住宅物業在公開市場的成交資料，並已作出適當調整，以反映這些物業與有關居屋單位在樓齡、位置、設計和設施等各方面的差異，特別是居屋單位「實而不華」的狀況。私人和居屋屋苑二手單位的成交資料較一手單位的成交資料更為相關。用作比較的發展項目二手單位平均成交價（以每平方米實用面積計算）如下：

- 長沙灣：113,000 元至 189,000 元
- 啟德：119,000 元至 180,000 元
- 東涌：98,000 元至 134,000 元

註4 2017 年 12 月在鄰近地區預售的一手私人項目中，與有關居屋單位面積相若（以每平方米實用面積計算）的單位平均售價載列如下，以供委員參考：

- 長沙灣：匯璽 II 及傲凱：188,000 元至 336,000 元
- 啟德：龍譽、天寰、嘉匯及 Oasis Kai Tak：193,000 元至 286,000 元
- 東涌：沒有一手發展項目在 2017 年 12 月預售

7. 其次，房委會會在居屋單位的評估市值上加上一個折扣以達到既定的負擔能力準則<sup>註5</sup>。1991年，當時的居者有其屋小組委員會同意居屋單位在正常情況下應按評定市值折減30%售予白表及綠表申請者，但若未能符合負擔能力基準，可提供更高的折扣。房委會在2006年就推售剩餘居屋單位以及在2012年就出售日後的居屋單位，再次確認按評定市值折減30%的一般指引。

8. 我們在另一份提交委員審議的文件（見SHC 10/2018號文件）中，建議把居屋白表家庭申請者每月入息限額定為57,000元。整體而言，根據這個建議入息限額，並假設售價按評定市值折減30%，在這次銷售計劃下推售的單位將有93%在申請者負擔能力之內，符合上文第7段所述的既定負擔能力基準。因此，我們**建議居屋單位平均售價定於評定市值折減30%後的水平**。該三個發展項目的建議平均售價詳情載於**附件B**。倘委員通過平均售價，一名房屋署總產業測量師會計算個別單位的售價，並提交運輸及房屋局常任秘書長（房屋）批核<sup>註6</sup>。

## 銷售安排

### **(a) 綠表與白表申請者的配額比例為 50:50**

9. 過去數次銷售計劃的白表申請者反應一直非常踴躍。在「出售居屋單位2017」所收到的約104 700份申請中，白表申請超過92 100份（88%）（在2014和2016年的居屋銷售計劃中，接獲的白表申請分別約有123 500份（91%）和48 700份（92%））。

10. 綠表與白表申請者的配額比例多年來皆有變化，綠表佔的比例由50%至80%不等。在近年銷售計劃下有關比例分別為2014年的60:40及2016年和2017年的50:50。在考慮即將推出銷售計劃的比例，有兩個發展是相關的。首先，資助房屋小組委員會在2018年1月30日的會議上通過把「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）恆常化（見SHC 5/2018號文件）後，新一批「綠置居」單位將於2018年年底推售，為綠表買家提供更多購買資助出售單位的機會。另一方面，資助房屋小組委員會亦在2017年11月30日的會議上通過推出「白居二」（見SHC 62/2017號文件）。「白居二」的全年配額為2 500個，讓白表買家在第二市場購買未補價的居屋單位，從而為他們提供另一置業途徑。為平衡綠表與白表買家的置業訴求，我們**建議即將推出的銷售計劃綠、白表申請者配額比例維持在 50:50**，並

註5 根據既定的居屋定價準則，衡量折扣的原則是至少有一半出售的單位，可讓現時在居屋白表申請者入息上限的家庭（即兩人或以上家庭）在購樓後，其按揭供款與入息比例不超過40%。

註6 《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。在決定買價方面，當時的居屋小組委員會已通過（見HOC 11/89號文件），負責銷售居屋單位的總產業測量師獲授權釐定居屋／私人參建居屋項目個別單位的價格。至於行政長官批准方面，行政長官在2008年已將其在第17A(1)條之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）。

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。我們會檢討日後銷售計劃的綠表與白表配額比例。

### **(b) 選樓的優先次序**

11. 一如以往銷售計劃的安排，成功申請者（即已通過詳細資格審查的申請者）選樓的先後次序，會取決於他們所屬申請類別的相對優先次序，以及綠表與白表申請者的配額比例。同一申請類別的申請者選樓的先後次序，會取決於他們的申請表編號最後兩個數字按攪珠結果的排列次序。如屬同一申請類別，而申請表編號最後兩個數字亦相同，則按電腦隨機編排的先後次序選樓。

12. 根據既定安排，受房委會已公布公屋清拆計劃影響的綠表家庭申請者和一人申請者，倘目標清拆日期是在這次銷售計劃推出日期之後，他們分別較其他普通綠表及白表家庭申請者和一人申請者享有絕對優先選樓資格；在綠表和白表兩個類別當中，家庭申請者又較一人申請者優先。

13. 美東邨美東樓和美寶樓及白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座的清拆計劃獲委員通過（分別見 SHC 42/17 及 SHC 43/17 號文件）後，已於 2017 年 8 月 30 日公布。具體來說，截至 2017 年 8 月底，約有 2 900 戶受清拆計劃影響。根據資助房屋小組委員會的決定，這些住戶如有意在即將推出的居屋銷售計劃購買居屋單位以代替安置入住公屋，將會享有絕對優先選樓資格。在這個優先類別之後，我們會安排綠表和白表申請者按上文第 10 段建議的 50:50 比例選樓，即每兩名獲邀選樓的申請者，會按照申請類別的優先次序，由一名綠表申請者和一名白表申請者輪流選樓。**建議選樓的優先次序撮述如下：**

### **家庭申請者**

1. **絕對優先資格**適用於受房委會已公布公屋清拆計劃影響的家庭申請者，而目標清拆日期是在這次銷售計劃推出日期之後（即居於美東邨美寶樓和美東樓及白田邨第9、第10、第11和第13座的家庭申請者）。
2. 普通綠表和白表**家庭申請者**會根據配額比例（倘50:50的建議比例獲通過，即配額比例為1:1），並依下列優先次序選樓：

| 綠表家庭                              | 白表家庭                                               |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| (1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭<br>(2) 其他家庭 | (1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭<br>(2) 其他核心家庭<br>(3) 非核心家庭 |

### **一人申請者**

1. **絕對優先資格**適用於受房委會已公布公屋清拆計劃影響的一人申請者，而目標清拆日期是在這次銷售計劃推出日期之後（即居於美東邨美寶樓和美東樓及白田邨第9、第10、第11和第13座的一人申請者）。
2. 普通綠表和白表**一人申請者**會根據配額比例（倘50:50的建議比例獲通過，即配額比例為1:1）選樓。

### **(c) 為家有長者優先選樓計劃設定 1 300 個單位的配額（約佔出售單位總數的 30%）**

14. 根據既定安排，參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者選樓次序會較其他家庭申請者優先。自「出售居屋單位 2016」起，我們為「家有長者優先選樓計劃」設定配額，以增加其他家庭申請者購買居屋單位的機會。「出售居屋單位 2016」中，為「家有長者優先選樓計劃」預留的 2 000 個配額（佔 3 684 個出售單位總數的 54%）未有用盡，而 2016 年「綠置居」銷售計劃的 400 個相關配額（佔 857 個出售單位總數的 47%）和「出售居屋單位 2017」的 600 個配額（佔 2 120 個出售單位總數的 28%）均全數用盡。

15. 即將推出的銷售計劃所推售的單位中，約 37%（即 1 624 個單位）屬於實用面積 41 平方米或以上的較大單位。為了讓其他家庭申請者有機會購得較大單位，我們**建議**為參加「家有長者優先選樓計劃」的申請者設定 **1 300 個單位的配額（即約佔出售單位總數的 30%）**，綠表和白表申請者分別佔配額的 50%，未用盡的綠表配額會重新撥歸白表申請者，反之亦然。如參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者未能取得配額，他們仍有機會在綠表和白表的其他家庭類別下購買單位。另一方面，參

加「家有長者優先選樓計劃」的申請者未用盡的配額，會按照上文第 13 段所述的次序，撥歸綠表和白表的其他家庭申請者。

**(d) 為一人申請者預留 400 個單位（約佔出售單位總數 9%）**

16. 一人申請者對居屋的需求一直殷切，在 2014、2016 及 2017 年的居屋銷售計劃中，分別約有 79 300、29 600 及 59 600 份申請來自一人申請者，佔申請總數超過 50%。由於一人申請者在選樓優先次序排列最後，因此若不為他們預留一部分單位，他們未必能獲得購買單位的機會。在 2016 及 2017 年的居屋銷售計劃中，考慮到並無實用面積低於 30 平方米的小型單位推售，我們只預留了 5% 單位供一人申請者選購（即在 2016 和 2017 年分別預留了 200 和 100 個單位）。在即將推出的銷售計劃中，約有 14%（即 622 個單位）是實用面積 30 平方米以下、適合一人申請者的小型單位。因此，我們**建議為一人申請者預留 400 個單位（約佔出售單位總數的 9%）**，綠表和白表申請者分別佔 50%。一如以往的銷售計劃，如有預留給綠表申請人的單位未獲選購，便會撥歸白表申請者，反之亦然。同樣地，在家庭申請者選樓後，一人申請者可以選購餘下的 400 個任何面積的單位。如在所有一人申請者獲安排選樓後，該 400 個單位仍未售罄，餘下的單位會按照上文第 13 段所述的次序，撥歸綠表和白表的其他家庭申請者。另一方面，如在所有家庭申請者選樓後餘下超過 400 個單位，這些單位會全部撥歸一人申請者選購。

**申請費**

17. 申請者在遞交申請時，須繳交一次過的申請費，該筆費用不會退還給申請者。按照收回房委會處理申請成本的原則，我們**建議是次申請費設定為 240 元**。

**宣傳安排**

18. 《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<sup>註 7</sup>並不適用於房委會興建的住宅物業。不過，房委會過去推行銷售計劃時，在切實可行的範圍內會盡量遵守相關規定。借鑑過往銷售計劃的經驗，我們建議在即將推出的銷售計劃中採取下文所述的宣傳安排。

19. **在開始推售前**，我們會把售樓資料簡介、申請表和申請須知存放在位於樂富的房委會客務中心（下稱「客務中心」），供公眾索取。公眾亦可於辦公時間到房委會各屋邨辦事處和地區租約事務管理處、香港房屋協會各出租屋邨辦事處、民政事務總署各民政諮詢中心，以及深水埗房屋事務詢問處索取以上文件。此外，售樓資料簡介的電子版本會上載

---

註 7 《條例》的第 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。

到指定網站，申請表和申請須知的電子版本亦可從房委會／房屋署網站瀏覽和下載。該三個居屋發展項目的公契最新擬稿和鳥瞰照片會展示於客務中心，也可在指定網站閱覽。發展項目標準單位的虛擬示範單位短片及室內間格模型、建築模型及其他資料，包括核准建築圖則、分區計劃大綱圖、批地文件等，亦會在客務中心展示，供公眾閱覽。

20. **在選樓期開始前**，我們會把載有發展項目詳情的售樓說明書連同價單放置在客務中心，供公眾索取，亦會存放少量在房委會各屋邨辦事處，供公屋租戶閱覽。此外，售樓說明書和價單的電子版本亦會上載到指定網站。

### 物業轉易安排

21. 在出售居屋單位時，房委會的既定做法是委聘律師處理與買家成交的物業轉易工作。目前，房委會根據現行由當時的居屋小組委員會通過的招標安排和評分制度（見**附件 C**），以公開招標方式為各銷售計劃（包括出售和回購單位）委聘物業轉易律師。

22. 正如其他採購工作，我們認為有需要不時檢討委聘物業轉易律師的招標安排，以顧及不斷轉變的運作需要和市場情況；每項銷售計劃所需律師行的數目和單位分配標準，更可能因應推售單位的數目和發展項目的時間表而須作出調整。委聘物業轉易律師的招標安排，與房委會採購其他法律服務的既定安排（撮述於**附件 D**）相若。

23. 為簡化批核程序，並確保招標安排與房委會採購其他法律服務的現行安排一致，我們**建議，為所有居屋、「綠置居」或其他資助出售單位銷售計劃委聘物業轉易律師（包括出售和回購單位）時，相關招標安排和評分制度由一名房屋署首長級人員作出批核，以便發出和批核標書。**

### 白表居屋第二市場計劃

24. 委員已通過把「白居二」和「出售居屋單位 2018」一併推出（見 SHC 62/2017 號文件）。「白居二」全年配額為 2 500 個，家庭與一人申請者的配額比例定為 9:1。「白居二」採用「出售居屋單位」的現行申請資格準則，包括現行的入息及資產限額以及住宅物業擁有權的限制等。兩項計劃會有獨立的申請表。申請者可選擇居屋、「白居二」或同時選擇兩者。兩項計劃會分別進行攪珠，以分別訂定「出售居屋單位」下各申請類別的選樓優先次序，以及「白居二」的配額分配。



## 「白居二」和「出售居屋單位 2018」的暫訂時間表

25. 「白居二」和「出售居屋單位 2018」主要進程的暫訂時間如下：

| 進程                        | 暫訂時間              |               |
|---------------------------|-------------------|---------------|
|                           | 「白居二 2018」        | 「出售居屋單位 2018」 |
| 接受申請（兩個星期）                | 2018 年 3 月底至 4 月中 |               |
| 攪珠                        | 2018 年 6 月        |               |
| 開始選樓                      |                   | 2018 年 8 月    |
| 向合資格申請者發出批准信，以申請「購買資格證明書」 | 2018 年 9 月        |               |

26. 在「白居二」下，成功申請者會獲邀在房委會 2018 年 9 月（暫訂時間）發出批准信日期起計的兩個星期內，申請「購買資格證明書」（有效期一年），然後才可於居屋第二市場購買未補價的單位。「白居二」和居屋會在 2018 年 6 月攪珠，屆時，同時申請兩項計劃的申請者將可知道自己能否取得「白居二」的配額，以及他們選購居屋的優先次序。據此，他們便可選擇在 8 月選樓期開始時購買新居屋單位，或者在 2018 年 9 月批准信發出後，申請「購買資格證明書」，以在「白居二」下購買居屋第二市場未補價的單位。

### 申請費

27. 申請者在遞交「白居二」申請時，須繳交一次過的申請費，該筆費用不會退還給申請者。按照收回房委會處理申請成本的原則，我們**建議是次申請費設定為 120 元**。申請人可選擇居屋、「白居二」或同時選擇兩者。倘申請者同時申請兩項計劃，須分別支付兩項計劃的申請費。

### 對財政及人手的影響

28. 出售 4 431 個新居居單位的總售樓收益預計為 159.61 億元。扣除估計總工程費用 77.24 億元<sup>註 8</sup>後，預計運作盈餘為 82.37 億元。

29. 由於居屋銷售計劃涉及逾 4 000 個單位，並與「綠置居」的籌備工作和同時推出的「白居二」重疊，因此需額外人手，推展籌備和銷售工作。我們會聘用輔助人手（即盡可能使用現有處別配額，僱用個體聘用人員和定期項目僱員），協助銷售計劃的籌備工作，並會視乎實際額外工

註 8 估計總工程費用包括發展成本（即建築和間接成本）、相當於發展成本 35% 的土地成本、間接行政成本及其他與銷售相關的開支，包括印刷、廣告、宣傳、顧問，以及入伙前管理事宜等的開支。

作量，提出充分理據另行爭取更多人力資源。處理申請的運作成本會由申請費抵銷。

## **對資訊科技的影響**

30. 我們已為出售居屋開發新電腦系統，並已自 2014 年 12 月推出「出售居屋單位 2014」時開始採用。即將推出的銷售計劃會與「白居二」聯合接受申請和進行攪珠，我們會進一步提升該系統，以作配合。

31. 我們需要資訊科技支援服務，以建立指定網站。指定網站會涵蓋三個新居屋發展項目的銷售和宣傳資料。

## **法律上的影響**

32. 《條例》第 2 部第 2 至第 8 分部（關於銷售安排）的條文並不適用於房委會興建的發展項目，因此是次銷售計劃不會帶來法律上的影響。不過，房委會須遵守《條例》第 3 部有關廣告，以及第 4 部涵蓋有關作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的規定。

## **公眾反應及公布事宜**

33. 鑑於社會上對自置居所有強烈的訴求，而且是次推售單位的地點具吸引力，因此「出售居屋單位 2018」會繼續引起傳媒和公眾廣泛關注。我們會一次過公布「白居二」和「出售居屋單位 2018」的安排，讓公眾在申請前可全面了解這兩項計劃。房委會已決定把「綠置居」恆常化，以期在 2018 年年底推售「綠置居」單位。白表申請者可能會認為，白表配額定於 50%，不足以滿足他們對居屋的強烈需求。我們會解釋，「白居二」可為白表申請者提供另一置業途徑；我們亦會根據發展項目的情況，檢討日後居屋銷售計劃的綠表與白表申請者配額比例，以及「白居二」的每年配額。

34. 房委會在開始接受申請前七日起直至申請期結束為止，會提供印有發展項目基本資料和售價幅度的售樓資料簡介，而售樓說明書會大致遵從《條例》的規定編製，並會在開始選樓前七日，連同價單放置於客務中心，供公眾索取，亦會上載至該三個居屋發展項目的指定網站。因此，成功申請者在選樓前可獲得發展項目的全面資料，以決定是否購買單位。此安排在過往銷售計劃中已採用，並普遍獲公眾和準買家接受。

## 文件銷密

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

## 建議

36. 請委員通過下列建議：

- (a) 採納按評定市值折減 30% 後的平均售價（見**第 8 段及附件 B**）；
- (b) 把綠表與白表申請者的配額比例定為 50:50；未用盡的綠表配額可靈活撥歸白表申請者，反之亦然（見**第 10 段**）；
- (c) 採用既定的選樓優先次序（見**第 13 段**）；
- (d) 為參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭預留 1 300 個單位的配額。綠表和白表申請者各佔配額的 50%。未用盡的綠表配額可撥歸白表申請者，反之亦然（見**第 15 段**）；
- (e) 為一人申請者預留 400 個單位（單位面積不設限制）。綠表和白表申請者各佔 50%。未用盡的綠表配額可撥歸白表申請者，反之亦然（見**第 16 段**）；
- (f) 收取一次過的居屋申請費 240 元（見**第 17 段**）和「白屋二」申請費 120 元（見**第 27 段**）；
- (g) 採納**第 19 及 20 段**所述的宣傳安排；
- (h) 通過**第 23 段**所述的物業轉易安排；
- (i) 備悉「白居二」的推行細節（見**第 24 至 26 段**）；以及
- (j) 會後把本文件銷密（見**第 35 段**）。

## 討論

37. 請委員在 2018 年 2 月 14 日舉行的會議上，通過上文**第 36 段**所載的建議。

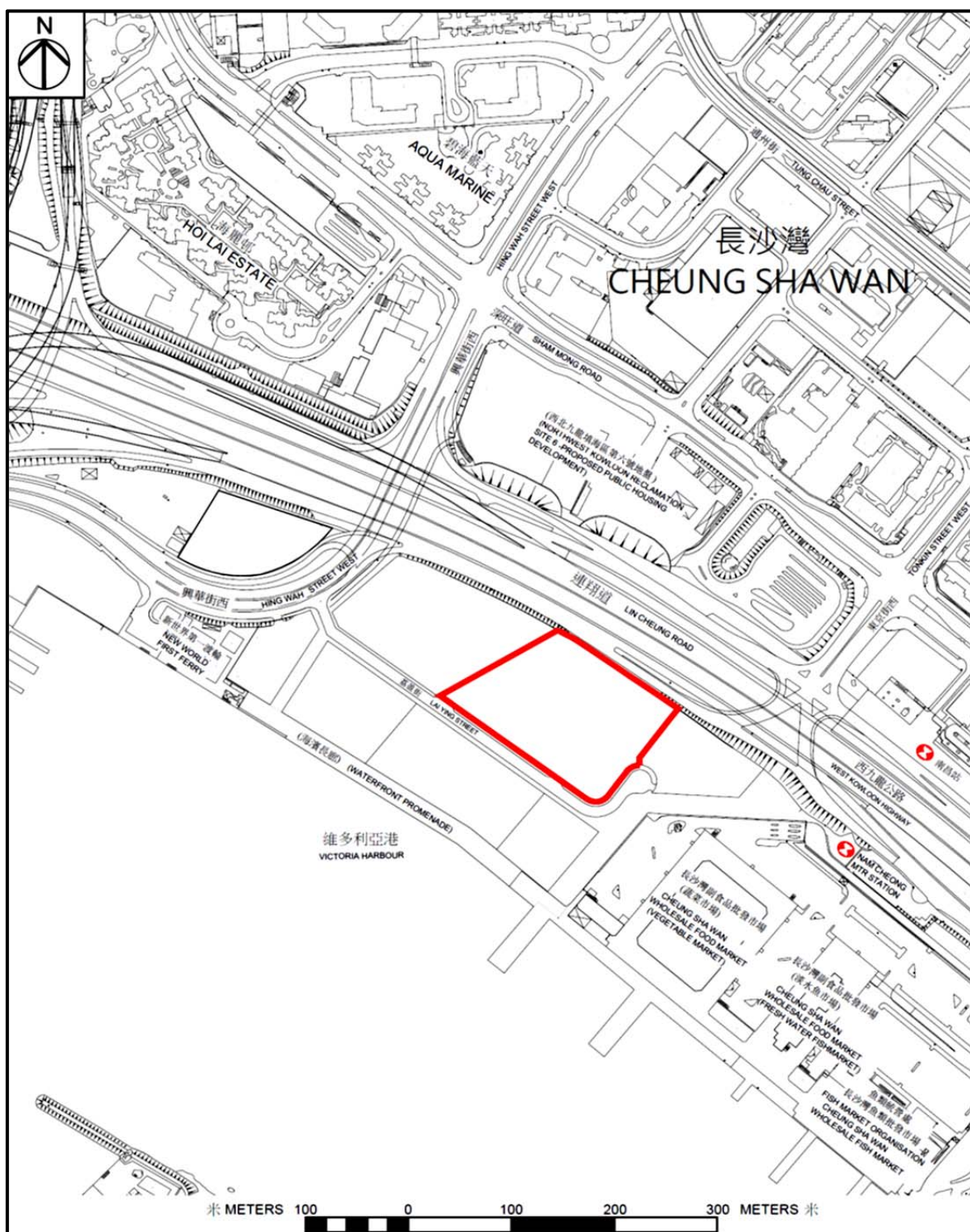
資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD4-1/EST/1-55/1  
(策略處)

發出日期：2018 年 2 月 9 日



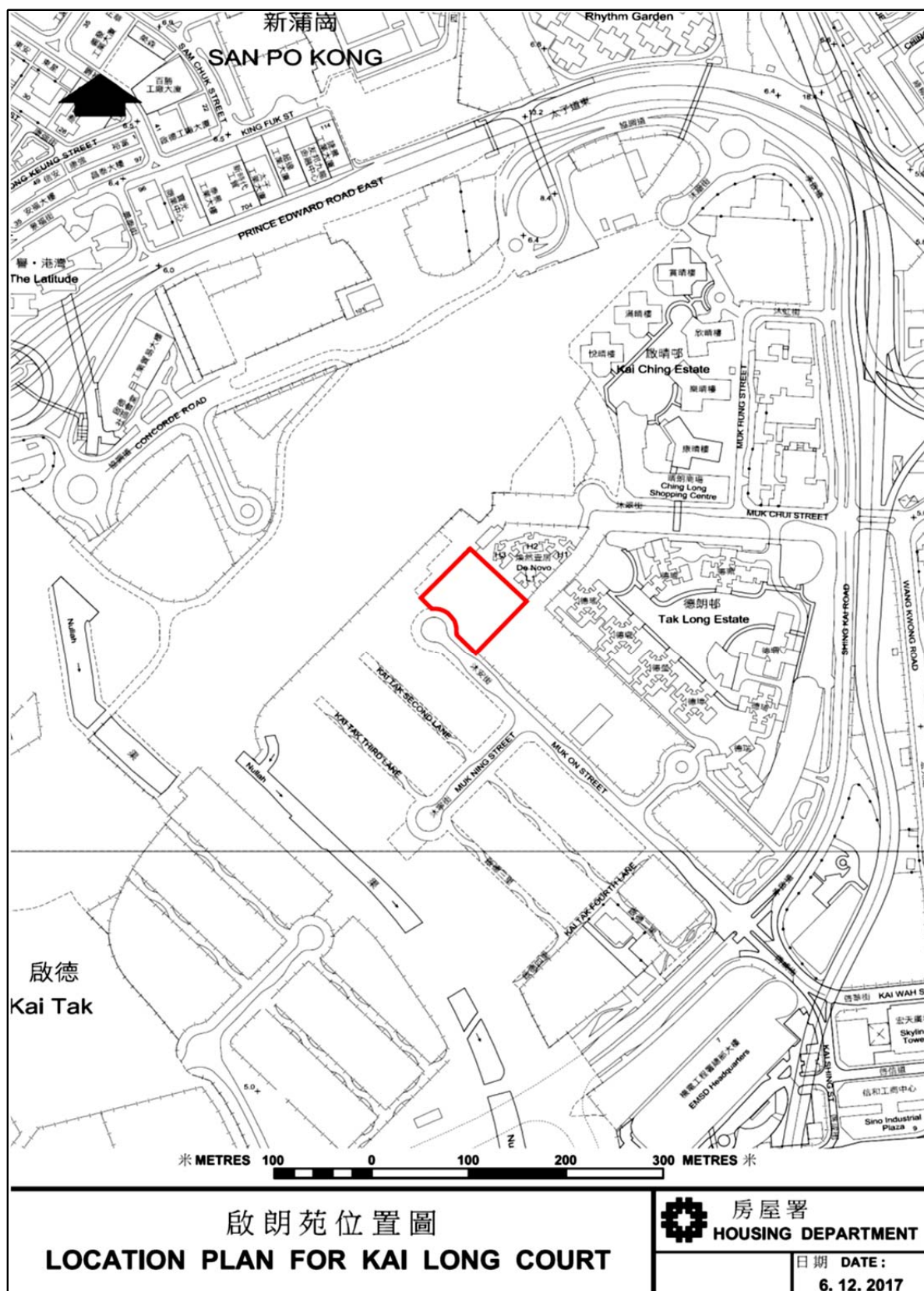
凱樂苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR HOI LOK COURT

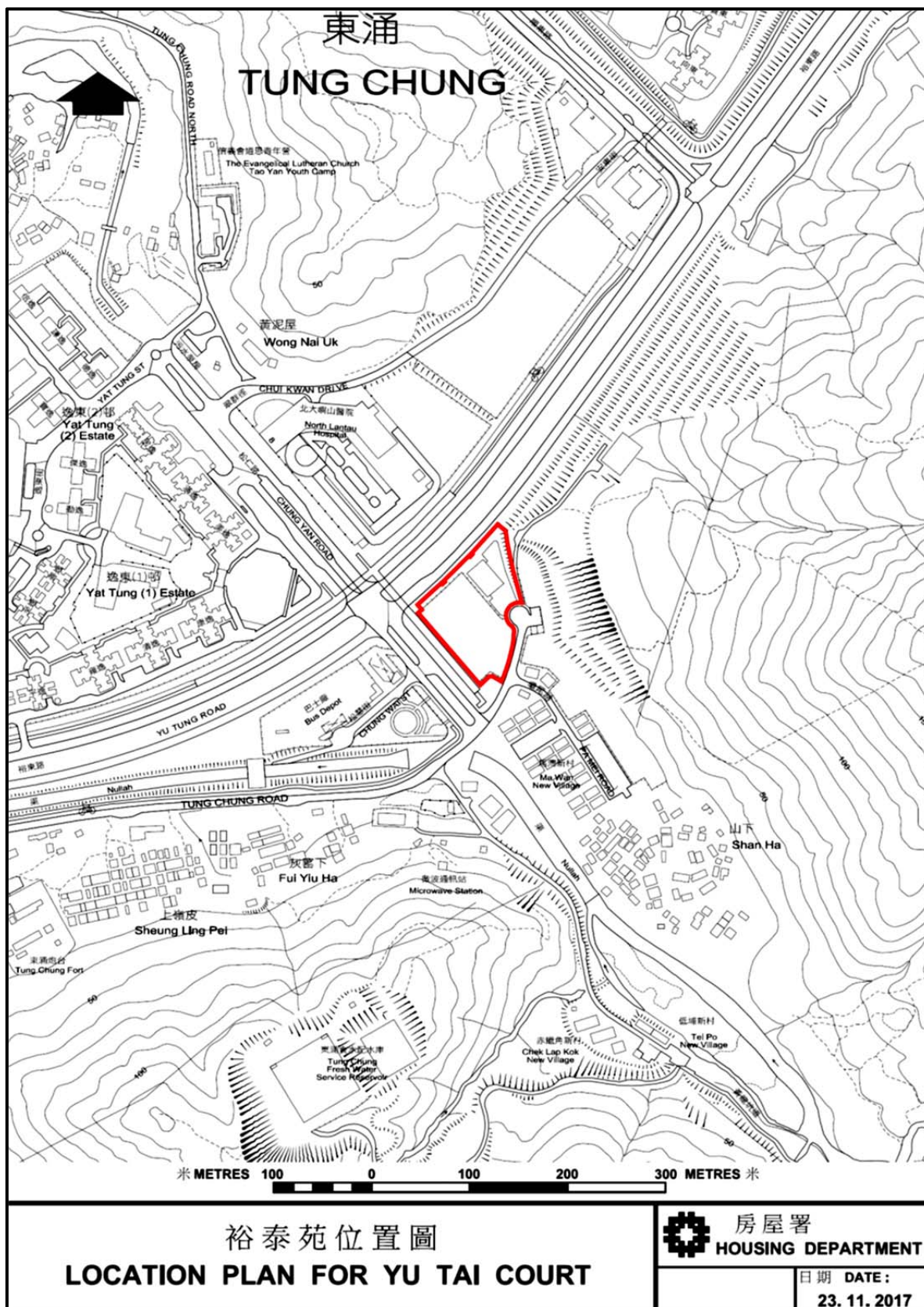


房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE:  
24.11.2017







出售居者有其屋計劃單位 2018  
建議平均售價

| 發展項目<br>(地區) | 單位數目<br>(個)<br>(座數) | 實用面積<br>(平方米)<br>(約數) | 評定的<br>平均市值<br>(實用面積)           | 折減 30% 後的建議<br>平均售價<br>(實用面積)  |
|--------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 凱樂苑<br>(長沙灣) | 2522<br>(5)         | 35.6 至 58.6           | 142,000 元／平方米<br>(13,192 元／平方呎) | 99,400 元／平方米<br>(9,234 元／平方呎)  |
| 啟朗苑<br>(啟德)  | 683<br>(3)          | 26.6 至 43.8           | 150,000 元／平方米<br>(13,935 元／平方呎) | 105,000 元／平方米<br>(9,755 元／平方呎) |
| 裕泰苑<br>(東涌)  | 1226<br>(2)         | 25.8 至 53.1           | 103,000 元／平方米<br>(9,569 元／平方呎)  | 72,100 元／平方米<br>(6,698 元／平方呎)  |

根據上述評定平均市值所得的售價幅度（供委員參考）：

| 發展項目<br>(地區) | 建議單位售價幅度(約)<br>(只供參考) |
|--------------|-----------------------|
| 凱樂苑<br>(長沙灣) | 292 萬至 630 萬          |
| 啟朗苑<br>(啟德)  | 227 萬至 488 萬          |
| 裕泰苑<br>(東涌)  | 159 萬至 428 萬          |



### 委聘物業轉易律師的現行招標安排須知

1. 1999 年前，房委會按一份律師名冊，以輪流方式委聘律師，費用定於《律師（一般）事務費規則》所載事務費表收費的 50%<sup>註1</sup>。如買家不選擇另行委聘法律代表，房委會便無須支付法律費用，買家簽訂轉讓契約時，會由房委會的律師見證。
2. 1997 年後，事務費表上的收費已不再屬強制性質。1999 年，為盡量減低房委會須支付的法律費用，當時的居者有其屋小組委員會（下稱「居屋小組委員會」）通過就租者置其屋計劃第二期改變委聘律師的程序，讓房委會以更具有競爭力的費用委聘律師。自此之後，房委會所有銷售計劃均透過招標方式採購物業轉易律師服務（包括出售和回購單位）。甄選小組獲委任檢討甄選準則，以供居屋小組委員會通過，並在考慮律師的出價後，就委聘事宜向居屋小組委員會作出建議。
3. 其後居屋小組委員會與租住房屋小組委員會合併，成為資助房屋小組委員會，而 2003 年 3 月 31 日後亦不再有甄選小組獲委任。為出售居屋單位委聘物業轉易律師的現行招標安排是根據一套包括以下準則的評分制度實施：
  - (a) 物業轉易團隊的專業經驗；
  - (b) 律師行在過去 10 年必須具有處理最少兩個新房屋項目的經驗；
  - (c) 過低的收費建議（即該律師行是建議收費最低的 10% 的律師行之一）將不獲接納（「拒絕接納」規則）<sup>註2</sup>；以及
  - (d) 每家律師行獲分配處理的單位基本數目約為 500 至 600 個，下限和上限分別為 400 和 700 個。

---

註 1 過往事務費表的收費屬強制性質，該強制規定已在 1997 年取消。

註 2 由於當時市場環境競爭激烈，房委會就招標收到的建議物業轉易費不斷降低。在 1999 至 2000 年的六項招標工作中，平均標準物業轉易費由 1,250 元逐漸跌至 200 元以下，甚至有一名投標者以免費服務提出競投。甄選小組注意到這個收費趨勢可能帶來的隱患，而香港律師會對此亦十分關注。居屋小組委員會因而通過措施，拒絕接納屬不合理低水平的出價，凡屬其中一家建議收費最低的 10% 的律師行將不獲考慮。

### 採購法律服務的招標安排

法律事務分處是根據《房委會採購及物料供應訓令》以及房委會轄下的獲授財政權力所列的規定，為採購法律服務安排招標。有關法律服務包括：

1. 委聘法律顧問，為房委會的銷售計劃（例如居屋和「綠置居」）擬備法律文件。
2. 委聘律師，為屋邨管理處提供年度法律服務。
3. 委聘律師，在法律訴訟（例如司法覆核程序、管理事宜和債項追討行動等）中擔任房委會的代表。
4. 委聘律師，在涉及建築事宜的仲裁和法律訴訟中擔任房委會的代表。
5. 委聘法律顧問，為特定項目或個案擬備法律文件（例如推行「綠置居」的法律文件）。
6. 委聘法律顧問，就建築相關事宜提供意見。
7. 委聘法律顧問，就其他特別事項提供意見。