

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

「出售綠表置居計劃單位 2020/21」的 平均售價及銷售安排及 「出售租者置其屋計劃屋邨回收單位」的銷售安排

目的

本文件旨在請委員通過擬於 2021 年 5 月推出的「出售綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位 2020/21^{註 1}（下稱「綠置居 2020/21」）的平均售價和銷售安排，以及在「綠置居 2020/21」下推出的「出售租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）屋邨回收單位」的銷售安排。

建議

2. 現建議委員通過下列安排：
 - (a) 推售約 800 個「租置計劃」回收單位（見**第 8 段**）；
 - (b) 採納在「綠置居 2020/21」下啟鑽苑的平均售價（見**第 10 段**）；
 - (c) 採用既定的選樓優先次序（見**第 13 段至第 15 段**）；
 - (d) 為參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者設定 800 個「綠置居」單位的配額，並根據既有程序作選樓安排（見**第 17 段**）；
 - (e) 為一人申請者預留 300 個「綠置居」單位，並沿用現行政策，容許一人申請者購買任何面積的單位，並根據既有程序作選樓安排（見**第 21 段**）；

註 1 受 2019 冠狀病毒病疫情影響，「綠置居 2019」的選樓程序由原定於 2020 年年中延至 2020 年 12 月方可完成，致令「綠置居 2020」未能在 2020 年內推出。因此，是次即將推出的「綠置居」銷售計劃命名為「綠置居 2020/21」，而非「綠置居 2020」。

- (f) 採納**第 22 段**所述的宣傳安排；
- (g) 規定在「綠置居 2020/21」下按「家有長者優先選樓計劃」購買「租置計劃」回收單位時，年長親人必須是所購買單位的業主或其中一名聯名業主，而單位的聯名業主不得超過三人（見**第 25 段**）；
- (h) 把刪除關鍵成員戶籍的限制伸延至「租置計劃」回收單位的買家（見**第 26 段**）；
- (i) 規定「綠置居 2020/21」下「租置計劃」回收單位的買家必須在簽訂買賣協議時支付不少於售價 5% 作為定金（見**第 27 段**）；
- (j) 收取一次過的申請費 250 元（見**第 36 段**）；以及
- (k) 會後把本文件銷密（見**第 44 段**）。

背景

推售新建的「綠置居」單位

3. 在 2021 年 1 月 11 日的會議上，香港房屋委員會（下稱「房委會」）策劃小組委員會通過將位於鑽石山的公共租住房屋（下稱「公屋」）發展項目（即啟鑽苑）轉為「綠置居」項目，並在 2021 年推售，合共 2 112 個單位。推售單位的詳情載於**附件 A**，發展項目的位置圖載於**附件 B1**。

重售未售出及因買賣協議撤銷而收回的「綠置居」單位

4. 根據既定安排，未售出／因買賣協議撤銷而收回的「綠置居」單位，會在切實可行的情況下於隨後的「綠置居」銷售計劃推出發售。「綠置居 2019」（即蝶翠苑及青富苑）未售出的單位有 523 個，這些單位的詳情載於**附件 A**，位置圖載於**附件 B2 及 B3**。我們會將上述 523 個未售出的單位，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「綠置居 2019」額外單位，一併納入「綠置居 2020/21」內重售。

推售「租置計劃」回收單位

5. 根據委員在 2020 年 3 月 10 日資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）會議上通過的建議（見 SHC 5/2020 號文件），我們已凍結出租「租置計劃」回收單位，以便出售這些單位。在 2020 年 7 月 28 日的

小組委員會會議上（見 SHC 35/2020 號文件），委員通過將「租置計劃」回收單位於每年的居者有其屋（下稱「居屋」）和「綠置居」銷售計劃中一併出售。委員亦通過「租置計劃」回收單位的銷售安排（包括目標買家、銷售方法、定價及轉讓限制），以及同意在兩次銷售計劃後就銷售安排作檢討。

安排及理據

申請資格

6. 小組委員會在 2018 年 1 月 30 日通過的「綠置居」申請資格載於**附件 C**。

7. 有關「租置計劃」回收單位，委員在 2020 年 7 月 28 日的會議上通過將目標買家擴展至所有綠表人士，包括「租置計劃」現租戶。換言之，在是次銷售計劃下，申請資格將會與「綠置居」單位的申請資格相同，合資格申請者可選擇購買「綠置居」單位或「租置計劃」回收單位。

可供出售的「租置計劃」回收單位數目

8. 截至 2020 年 12 月底，已回收的「租置計劃」單位約有 800 個。我們原本計劃把所有截至接近開始選樓日期已回收的「租置計劃」單位一併納入「綠置居 2020/21」內推售。然而，我們最近檢視了有關情況，而其中我們考慮了「綠置居 2019」的銷售情況^{註 2}，以及在目前的經濟情況下綠表買家採取觀望態度的可能性。鑑於在「綠置居 2020/21」下將推售的單位已有 2 635 個（2 112 個新單位和截至 2020 年 12 月底未售出的 523 個單位），若然我們在是次銷售計劃下繼續增加可供出售的「租置計劃」回收單位數目，便有可能無法售出所有單位。再加上考慮到市民對「公屋」的需求同等殷切，我們認為在當前的經濟形勢下宜採取務實的做法，適當調整推售「租置計劃」回收單位的數目，以能應對市況變動，並同時回應「公屋」的需求以及綠表人士的置業期望。因此，我們**建議**在是次銷售計劃把推售的「租置計劃」回收單位數目維持在 800 個左右。若委員通過上述建議，我們會考慮各項因素，其中包括「租置計劃」屋邨的不同性以及按過往經驗其受買家歡迎的程度等，然後在已回收的單位及未來數月將會回收的單位中揀選該 800 個單位。連同 2 635 個「綠置居」單位，「綠置居 2020/21」銷售計劃將有可觀的單位數目，提供不同位置及售價幅度的單位予合資格綠表人士選擇。正如委員在 2020 年 7 月 28 日會議上已經通過，我們會在兩次銷售計劃後（即「綠置居 2020/21」及隨後的「居屋」銷售計劃），就「租置計劃」回收單位的銷售安排作檢討。

註 2 在「綠置居 2019」下推售的 3 710 個單位中，有 523 個尚未售出。

定價

「綠置居」單位的售價

9. 根據小組委員會在 2018 年通過的現行定價機制(見**附件 C**)，「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%。由於「居屋 2020」按評定市值計算的折扣率為 40%，因此「綠置居 2020/21」的折扣率將訂為 **50%**。

10. 按照既定做法，我們在評定有關「綠置居」單位的市值時，考慮了鄰近的私人住宅物業和資助出售單位在公開市場近期（即截至 2021 年 1 月）的成交資料，並適當考慮該等發展項目與「綠置居」單位在樓齡、位置、設計和設施等各方面的差異。「綠置居 2020/21」下新發展項目和未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位的**建議**平均售價載於**附件 D**。

11. 一如以往的做法，待委員通過建議平均售價後，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運輸及房屋局常任秘書長（房屋）批核^{註3}。

「租置計劃」回收單位的售價

12. 委員在 2020 年 7 月 28 日的會議上通過，出售租置計劃回收單位予綠表人士時，將沿用出售「租置計劃」單位予現租戶的現行定價機制。現行定價機制按「經調整重置成本」方法制定，詳情載於**附件 E**。截至 2021 年 1 月，「租置計劃」未售單位的定價介乎約 140,000 元至 1,260,000 元，折扣率為評估市值的 82% 至 85%^{註4}。最終售價取決於是次銷售計劃將會推售的單位。委員亦在 2020 年 7 月 28 日會議上通過，即使「租置計劃」單位每兩年一度的定價檢討與選樓期重疊^{註5}，在該次銷售計劃整段期間推售的「租置計劃」回收單位的定價將予凍結。如在銷售計劃完結後有剩餘未售單位，單位售價將會按最近一次的每兩年一度定價檢討調整，然後在下一一次銷售計劃繼續出售。

註3 《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之下，可決定買價和付款的條款及條件。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）。

註4 市值是經參考同類物業的市場交易數據後評定。

註5 在現行的定價機制下，「租置計劃」單位的定價每兩年檢討和調整一次，而各屋邨的檢討時間表各有不同。

銷售安排

選樓的優先次序

13. 我們**建議**按照既定安排，制定「綠置居」單位的選樓優先次序。根據既定安排，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比例而定。然後，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。

14. 就「租置計劃」回收單位而言，我們亦**建議**採用相同上述的選樓優先次序。換言之，合資格申請者選樓時，視乎下文第 17 段及第 21 段列明的配額比例，申請者可選擇購買「綠置居」單位或「租置計劃」回收單位^{註 6}。

註 6 我們應要求檢視了以下的銷售安排方案，查看能否盡量減少未售出單位的數目：

方案(1) - 待售出一幢大廈所有單位後才推售下一幢大廈的單位予申請者選樓：鑑於單位的銷售是按申請類別和優先次序而定，我們可能須重覆邀請申請者就每幢大廈選樓，這對他們帶來不便。無論如何，為了極少量單位尚未售出而不推售下一幢大廈的單位，此舉並不可取。

方案(2) - 將申請者分組，每組只可從一幢指定大廈選樓：申請者可能會批評此舉有欠公允，令其無法選擇真正屬意的單位。此外，礙於每幢大廈的準買家數目減少，可能會增加單位未能售出的機會。

有見及此，我們認為維持現行的銷售安排實屬恰當，即推售所有單位，供合資格申請者按其選樓優先次序和配額比例選樓。

15. 我們**建議**採用以下的既定選樓優先次序：

優先次序	申請者類別
1.	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是次銷售計劃推出日期（開始接受申請的日期）之後（即白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座 ^{註 7} ）
2.	受房委會已公布中轉房屋清拆計劃影響的合資格家庭申請者，而目標清拆日期是在是次銷售計劃推出日期（開始接受申請的日期）之後（即石籬中轉房屋 ^{註 8} ）
3.	參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者
4.	其他家庭申請者
5.	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是次銷售計劃推出日期（開始接受申請的日期）之後（即白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座 ^{註 7} ）
6.	受房委會已公布中轉房屋清拆計劃影響的合資格一人申請者，而目標清拆日期是在是次銷售計劃推出日期（開始接受申請的日期）之後（即石籬中轉房屋 ^{註 8} ）
7.	其他一人申請者

註 7 在 2017 年 8 月 30 日的會議上，委員通過白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座的清拆計劃，合共約 1700 戶受影響。委員亦決定，該等住戶如有意購買「居屋」單位以代替入住「公屋」，可在即將推出的「居屋」銷售計劃中享有絕對優先選樓資格（見 SHC 43/2017 號文件）。自「綠置居」於 2018 年恆常化以來，上述安排亦適用於「綠置居」銷售計劃。為免生疑問，在 2018 年根據空置單位的特別出租安排獲分配入住白田邨第 13 座單位的租戶並非白田邨的清拆戶，因此不會享有優先選樓資格。根據最新資料，白田邨第 9、第 10 和第 11 座的目標清拆日期為 2021 年 11 月，白田邨第 13 座的目標清拆日期為 2022 年 2 月。

註 8 在 2020 年 12 月 8 日的會議上，委員通過清拆石籬中轉房屋的遷置及其他相關安排，合共約 300 戶受影響。委員亦同意，獲核實編配公屋資格的受影響住戶，如有意購買「居屋」／「綠置居」單位以代替編配公屋，可在石籬中轉房屋的目標清拆日期前，在即將推出的房委會「居屋」／「綠置居」銷售計劃或香港房屋協會的資助出售房屋項目中，享有綠表及優先選樓資格（見 SHC 59/2020 號文件）。根據當時的管理及行動小組委員會於 1997 年通過的安排（見 MOC 63/97 號文件），相對於受房委會清拆計劃影響的「公屋」租戶，中轉房屋住戶的選樓優先次序較低。根據最新資料，石籬中轉房屋的目標清拆日期為 2022 年 12 月。

配額比例

參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者

16. 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。在近期的「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」下申請者所佔百分比 (綠表申請者)
居屋 2018	約 30%	40%
綠置居 2018		41%
居屋 2019		43%
綠置居 2019		43%
居屋 2020		42%

17. 鑑於在近期的銷售計劃中，這類申請者所佔的百分比沒有顯著變化，我們認為合理的做法，是把配額比例維持在「綠置居 2020/21」可供出售的「綠置居」單位數目（即 2 635 個單位，包括 2 112 個新建發展項目的單位及 523 個於「綠置居 2019」未售出的單位）約 30%。因此，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 800 個「綠置居」單位的配額。

18. 按照現行安排，「家有長者優先選樓計劃」設定的配額（即 800 個「綠置居」單位）一旦用盡，「其他家庭」類別的申請者便會獲邀選樓。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「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」的申請者未用盡配額，該些配額會撥歸「其他家庭」類別的申請者。

19. 我們已考慮應否同樣為「租置計劃」回收單位設定配額，但並不建議這做法。這是因為如果按照「綠置居」單位和「租置計劃」回收單位的合計數目設定配額，參加「家有長者優先選樓計劃」申請者所選的單位可能大多是「綠置居」單位（新單位或許較「租置計劃」回收單位受歡迎）。如是者，「其他家庭」類別的申請者可購得新單位的機會便會減少。如為「綠置居」單位和「租置計劃」回收單位分別設定配額，執行方面預料有重大困難，原因是待該兩類單位各自的配額用盡後，我們才可邀請下一個類別的申請者選樓，以致選樓過程所需時間大幅延長。因此，我們不建議把「租置計劃」回收單位納入配額設定機制，而是申請者獲安排選樓時，可自由選擇購買「綠置居」單位或「租置計劃」回收單位。如此一來，申請者就可購買新「綠置居」單位的相對優

次便無先後之分。畢竟在每次銷售計劃下，「租置計劃」回收單位與新單位的比例或會有所不同，而就樓齡和價格而言，「租置計劃」回收單位和「綠置居」單位是兩種不同的產品。

一人申請者

20. 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	一人申請者所佔百分比 (綠表申請者)
居屋 2018	約 10%	21%
綠置居 2018		20%
居屋 2019		21%
綠置居 2019		21%
居屋 2020		22%

21. 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「綠置居 2020/21」將可供出售的「綠置居」單位（即 2 635 個單位，包括 2 112 個新建發展項目的單位及 523 個於「綠置居 2019」未售出的單位）預留約 10% 給此類申請者的做法恰當。根據上文第 17 段所述的理據，我們**建議為一人申請者預留 300 個「綠置居」單位**。按照現行安排，當只餘下 300 個「綠置居」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），一人申請者會獲邀選購餘下任何面積的單位，並可選購任何餘下的「租置計劃」回收單位。如在一人申請者名單用盡後，該 300 個「綠置居」單位和任何餘下的「租置計劃」回收單位仍未售罄，所有餘下的單位會回撥予「其他家庭」類別的申請者。

宣傳安排

22. 我們**建議**為「綠置居」單位^{註9}及「租置計劃」回收單位^{註10}採用以下宣傳安排：

- (a) 就「綠置居」單位而言，在位於觀塘的「綠置居」售樓處^{註12}及房委會／房屋署的指定網址提供「綠置居」發展項目標準單位的室內間格模型^{註11}、建築模型、展板及其他資料；
- (b) 就「租置計劃」回收單位而言，在位於觀塘的「綠置居」售樓處^{註12}及房委會／房屋署的指定網址，於申請期內提供「租置計劃」樣本回收單位的室內照片，並於選樓期內提供所有推售「租置計劃」回收單位的室內照片和短片；
- (c) 在位於觀塘的「綠置居」售樓處^{註12}及房委會／房屋署的指定網址提供「租置計劃」屋邨的展板及其他資料；以及
- (d) 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，就新建的「綠置居」單位向公眾提供售樓資料簡介（為未售出／因買賣協議撤銷而收回的「綠置居」單位和「租置計劃」回收單位提供售樓簡介單張），當中載有銷售安排和發展項目／屋邨的基本資料。我們會在選樓期開始前七日起，就新建和未售出／因買賣協議撤銷而收回的「綠置居」

註9 《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。雖然有關條文並不適用於房委會興建的項目，但房委會一直在切實可行的情況下盡量遵從相關規定。

註10 《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）第 10(3)條訂明《條例》不適用於已落成的住宅發展項目如該發展項目中最少 95%的住宅物業自佔用許可證發出以來，已根據租約（政府租契除外）連續持有最少 36 個月或持有多於一段期間，而該等期間合計不少於 36 個月。該 39 個「租置計劃」屋邨於 1982 至 1994 年間落成，屋邨單位數目中最少 95%自佔用以來已根據租約連續持有最少 36 個月或持有多於一段期間，而該等期間合計不少於 36 個月。儘管如此，房委會將如推售其他資助出售單位一樣，按照《條例》所反映透明度的原則出售「租置計劃」回收單位，並在切實可行的情況下盡量遵從《條例》列明的規定。

註11 為簡化程序，我們自「綠置居 2018」開始不再提供虛擬示範單位短片。申請者可參考售樓處內展示的標準單位室內間格模型和建築模型的布局，以及載於售樓資料簡介／售樓說明書和售樓處展板的樓面平面圖。礙於現有的「租置計劃」單位的檔案圖則年代久遠，資料有限，以建築信息模擬技術製作的建築模型及室內間格模型在技術上並不可行。

註12 供展示室內間格模型、建築模型、展板及其他資料的「綠置居」售樓處的開放範圍以及展覽規模，可能須因應疫情予以適當調整，藉此控制人流。

單位提供載有發展項目／屋邨更詳細資料的售樓說明書（為「租置計劃」回收單位提供售樓小冊子）和價單，供公眾索取及在房委會／房屋署的指定網址瀏覽。

「租置計劃」回收單位的其他運作安排

以「現狀」出售

23. 在收回「租置計劃」單位後，我們會進行翻新工程使其質素達到合理水平，然後才把單位交予買家。租置計劃回收單位將以「現狀」出售，即按單位目前的實際情況和狀況出售。除上文第 22 段所述的銷售資料外，我們亦會在選樓期間，於售樓處向準買家提供載有相關物業資料的賣方資料表格。唯如果物業在交付後，買家發現單位內有關供水系統、排水系統、供電系統及/或公共天線系統的室內裝置（位於單位內的公共設施除外）未能運作，可在物業交付日起計七天內，以書面通知房委會，房委會將按需要作出適當跟進。

24. 我們已考慮應否讓綠表人士在選樓前參觀「租置計劃」回收單位，不過，此舉可能對「租置計劃」屋邨的業主／租戶帶來不便；要取得「租置計劃」屋邨的業主立案法團同意，讓屬於外來人士的準買家進入屋邨參觀單位料有困難，尤其是此時社交距離措施仍未完全撤銷；該 39 個「租置計劃」屋邨位於不同地點，會涉及大量的後勤安排，選樓程序更會拖慢，繼而延長是次銷售計劃的時間。有見及此，我們不建議在是次銷售計劃中安排買家參觀「租置計劃」回收單位。這做法與為已落成但因買賣協議撤銷而收回的「居屋」單位所採用的安排相若。上文第 22 段所述的銷售資料，特別是為個別「租置計劃」回收單位製作的短片和相冊，將提供所需資料以協助準買家揀選單位。

共同業權及刪除戶籍政策

25. 就出售「居屋」／「綠置居」單位及出售「租置計劃」單位售予現租戶而言，容許最多二人共同擁有物業（見 HOC 30/78 號和 HOC 80/97 號文件）。至於選擇參加「家有長者優先選樓計劃」的「居屋」／「綠置居」單位申請者，年長親人必須為所購買單位的業主或其中一名聯名業主^{註13}，而該單位的聯名業主不得超過三人^{註14}。按照參加「家有長者優先選樓計劃」的「居屋」／「綠置居」單位申請者的現行安排，我們**建議**在「綠置居 2020/21」下出售的「租置計劃」回收單位，年長親人必須為所購買單位的業主或其中一名聯名業主，而單位的聯名業主不得超過三人。

註13 除因永久離開、去世或社會福利署署長提出的其他體恤理由外，該名年長親人的名字日後不得從房屋署持有的業主記錄中刪除。

註14 見 HOC 56/98 號和 HOC 63/98 號文件。

26. 就出售「居屋」／「綠置居」單位而言，除因結婚或獲准享有僱主提供的房屋福利外，二人家庭中關鍵成員^{註15}的戶籍，只可在購買單位兩年後（以簽訂轉讓契據的日期起計兩年後）才會獲准刪除。為公平起見，我們**建議**把相同的限制伸延至「綠置居 2020/21」下出售的「租置計劃」回收單位。

定金

27. 按照「居屋」／「綠置居」單位綠表買家的現行安排，我們**建議**「租置計劃」回收單位的買家^{註16}須於簽訂買賣協議時（即緊接選樓後）支付不少於單位售價 5%^{註17}的定金，此安排屬適度和必要的承諾，表明買家有認真落實購買單位的意向。

物業轉易安排

28. 現時名列房委會律師行名單，並負責辦理向現租戶出售「租置計劃」單位物業轉易事宜的律師行，亦將會負責處理「租置計劃」回收單位的物業轉易工作。房委會的律師會在買賣協議日期起計 28 日內，向買方或其委聘律師送達通知書，通知對方「租置計劃」回收單位的買賣必須在 14 日內或通知書訂明的其他日期完成，而買方須於買賣完成時繳付售價餘額。這做法與房委會的「居屋」／「綠置居」的單位完成買賣的轉易安排一致。

29. 申請須知及售樓簡介單張／小冊子中，會建議買方自行委聘屬意的律師行代表他們辦理交易事宜。如買方選擇委聘房委會的律師代表他們，有關的律師將同時代表房委會及買方^{註18}。

註15 關鍵成員指載列於申請表上業主以外的一名家庭成員，以符合家庭申請者必須最少有兩名合資格人士的資格準則。

註16 「租置計劃」單位現租戶如購買其所居單位，須提交認購申請書和 2,500 元的意向金。

註17 綠表買家可借貸達到單位售價 95%的款額，而白表買家可借貸達到單位售價 90%的款額（見 SHC 53/2012 號文件）。

註18 根據《法律執業者條例》（第 159H 章）下《律師執業規則》第 5C 條，如「綠置居」單位／「租置計劃」回收單位的售價在 100 萬元或以下，買方可選擇委聘房委會的代表律師代其行事，而有關律師將同時代表房委會和買方行事。如「綠置居」單位／「租置計劃」回收單位的售價在 100 萬元以上，買方必須另行委聘律師行代其行事。

轉讓限制

「綠置居」單位

30. 「綠置居 2020/21」下推售的所有「綠置居」單位，受小組委員會於 2018 年 11 月 16 日通過的經修訂轉讓限制（見 SHC 60/2018 號文件）規限，詳情載於**附件 F1**。

「租置計劃」回收單位

31. 在 2020 年 7 月 28 日舉行的小組委員會會議上，委員通過「租置計劃」回收單位沿用現行「租置計劃」的轉讓限制。適用於「租置計劃」單位的轉讓限制載列於**附件 F2**，以供參考。

32. 雖然既有規定是資助出售單位的買家不得再次購買資助出售單位，但委員已通過「租置計劃」單位的業主或認可人士可在簽訂轉讓契據日期起計十年內，以白表申請購買「居屋」單位^{註 19}（見 SHC 6/2006 號及 SHC 62/2006 號文件）。這項安排只適用於憑藉以往是有關「租置計劃」單位現租戶的身份而取得該「租置計劃」單位業權的業主（及認可人士），並不適用於透過以往的「租置計劃」空置單位受限制銷售計劃或在「居屋」第二市場或公開市場重售安排下，憑綠表資格取得「租置計劃」單位業權的業主。為免生疑問，現清楚說明「綠置居 2020/21」下「租置計劃」回收單位的買家同樣不符合資格以白表申請購買「居屋」單位。

暫定時間表

33. 「綠置居 2020/21」主要進程的暫定時間如下：

進程	暫定時間
開始接受申請	2021 年 5 月
攪珠	2021 年 7 月／8 月
開始選樓	2021 年 9 月／10 月

註 19 在該項安排下，「租置計劃」的業主或認可人士將獲豁免符合入息及資產限額和在港擁有住宅物業的限制，但必須在簽署「居屋」單位買賣協議後三個月內售出其「租置計劃」單位，以防他們享有雙重房屋福利。

綠表申請者保留申請的安排

34. 已就「居屋 2020」遞交申請並表明同意將其申請保留至下一次資助出售單位銷售計劃的綠表申請者^{註 20}將納入是次「綠置居」銷售計劃。不過，如申請者希望以一個與「居屋 2020」不同的申請類別作出申請，而該申請類別會影響其選樓優先次序，例如由一人申請者更改為家庭申請者，或由一般家庭申請者改為參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者，便須於「綠置居 2020/21」所訂明的申請期內通知房委會。此外，如申請者已成功在「居屋 2020」購得單位（預訂於 2021 年 5 月／6 月開始選樓），其「綠置居」申請會被撤銷。

網上申請

35. 「居屋 2020」的網上申請安排廣受歡迎。有見及此，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「綠置居 2020/21」提供網上申請服務（包括電子申請、電子支付及電子通知）。

申請費

36. 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。為配合政府延長凍結收費一年直至 2021 年 12 月 31 日的措施，我們**建議**把「綠置居 2020/21」的申請費凍結為 **250 元**。

對財政及人手的影響

37. 出售「綠置居」新發展項目下的 2112 個單位、523 個未售出的「綠置居」單位及大約 800 個「租置計劃」回收單位的總售樓收益預計約為 61.65 億元。在扣除估計總工程費用^{註 21}約 36.44 億元，及假設所有單位售出後，預計是次銷售計劃的運作盈餘為 25.21 億元。須注意的是，總售樓收益多寡，視乎將推售因買賣協議撤銷而收回的「綠置居」單位及「租置計劃」回收單位的最終數目而定。

註 20 「居屋 2020」下約有 32 000 名綠表申請者（佔總數約 97%）表明同意將其申請保留至下一次資助出售單位銷售計劃。

註 21 就「綠置居」單位而言，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。就「租置計劃」回收單位而言，發展成本是指相關公屋單位的帳面淨值，而土地成本則以該等公屋單位原來成本值的 35% 計算。這兩類單位的估計總成本亦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、顧問費用等，但入伙前管理事宜的開支只適用於「綠置居」單位。

38. 我們預期需要額外人手準備各種銷售宣傳物品。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。

對資訊科技的影響

39. 我們會提升與資助出售房屋和「租置計劃」運作有關的現有電腦系統^{註22}，以配合是次「綠置居」單位和「租置計劃」回收單位的銷售計劃。

法律上的影響

40. 在推售「綠置居」單位方面，《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）（第621章）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，房委會須遵守《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。

41. 在出售「租置計劃」回收單位方面，《條例》並不適用於這類單位的銷售，因此不會有法律上的影響。

公眾反應及公布事宜

42. 「綠置居」新發展項目的位置便利，而且出售「租置計劃」回收單位亦有助滿足綠表人士自置居所的訴求，預期這項銷售計劃會受綠表申請者歡迎，並會引起傳媒和公眾關注。

43. 小組委員會通過平均售價和銷售安排後，我們便會發出新聞稿。我們亦暫定在2021年5月發出另一份有關「綠置居2020/21」開始接受申請的新聞稿，並會設立專用網站，宣傳即將推售的「綠置居」發展項目和「租置計劃」回收單位。我們也會透過其他途徑，包括報章和電台廣告，以及上載信息至房委會 Facebook 和 Instagram 專頁進行宣傳。

註22 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、公屋租務管理附屬系統、房屋委員會銷售及資助系統和租者置其屋計劃物業記錄系統。

文件銷密

44. 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瀏覽，和於房屋署圖書館查閱，亦可向房屋署公開資料主任索閱。

討論

45. 請委員在 2021 年 3 月 15 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：2021 年 3 月 10 日

「綠置居 2020/21」推售的單位

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）		
啟鑽苑 鑽石山 彩虹道	17.1 - 17.3	184 - 186	259 (12%)	2023 年 11 月 30 日
	25.5 - 26.7	274 - 287	800 (38%)	
	34.7 - 36.4	374 - 392	486 (23%)	
	40.6 - 44.7	437 - 481	567 (27%)	
總數			2 112	

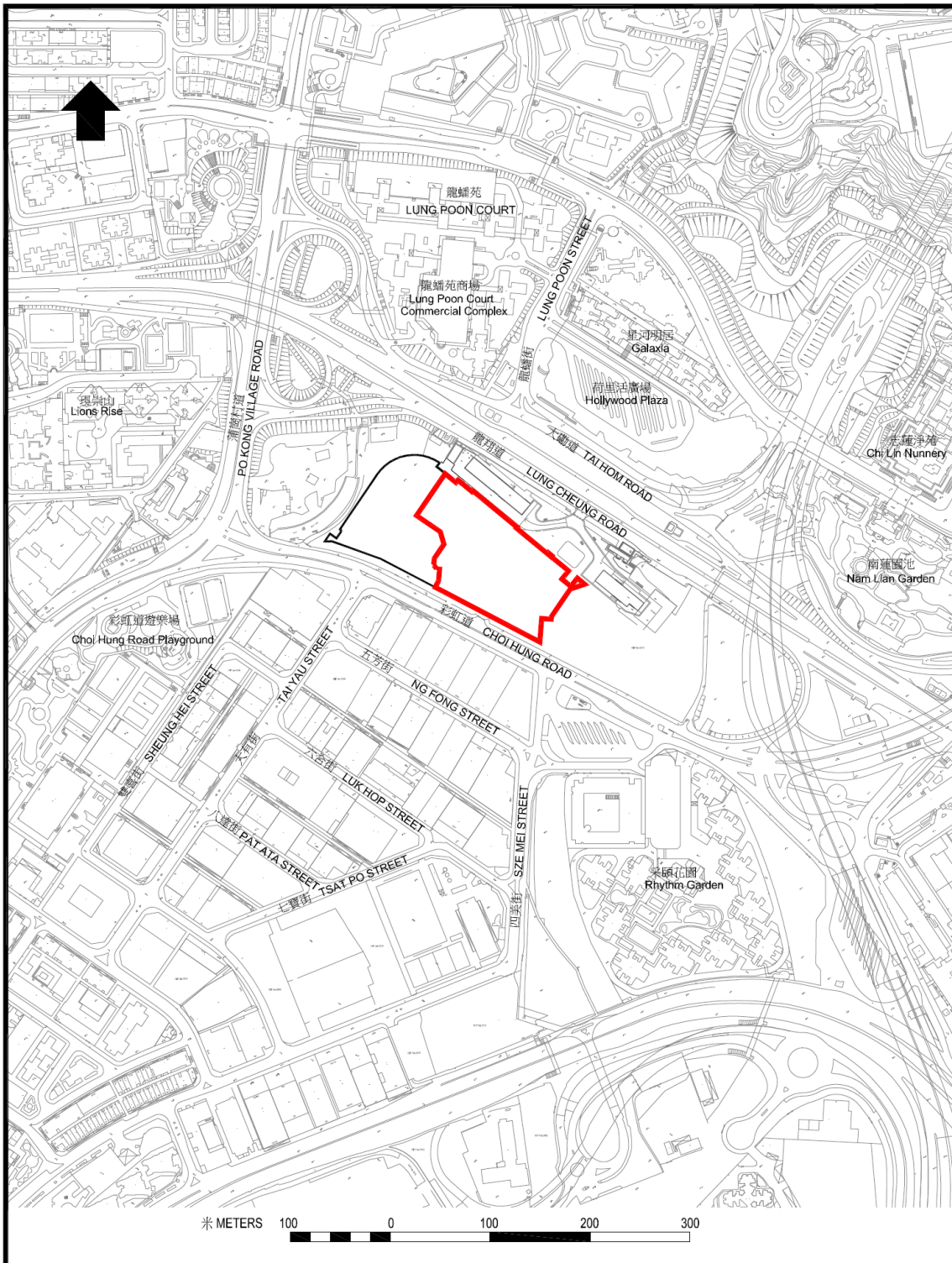
「綠置居 2020/21」重售的單位

發展項目／ 地區	實用面積（約數）		單位數目 [*]	預計關鍵 日期 [*]
	（平方米）	（平方呎）		
蝶翠苑 柴灣 柴灣道	17.4 - 17.6	187 - 189	7	2022 年 9 月 30 日
青富苑 青衣 青衣路	17.4 - 17.6	187 - 189	516	2023 年 5 月 31 日
總數			523	

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」／「綠置居」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。

* 「綠置居 2019」選樓程序完成後，未售出的單位共有 523 個。截至「綠置居 2020/21」選樓日期開始前約兩個月確知因買賣協議撤銷而收回的「綠置居 2019」額外單位，會一併納入「綠置居 2020/21」內重售。

啟鑽苑位置圖



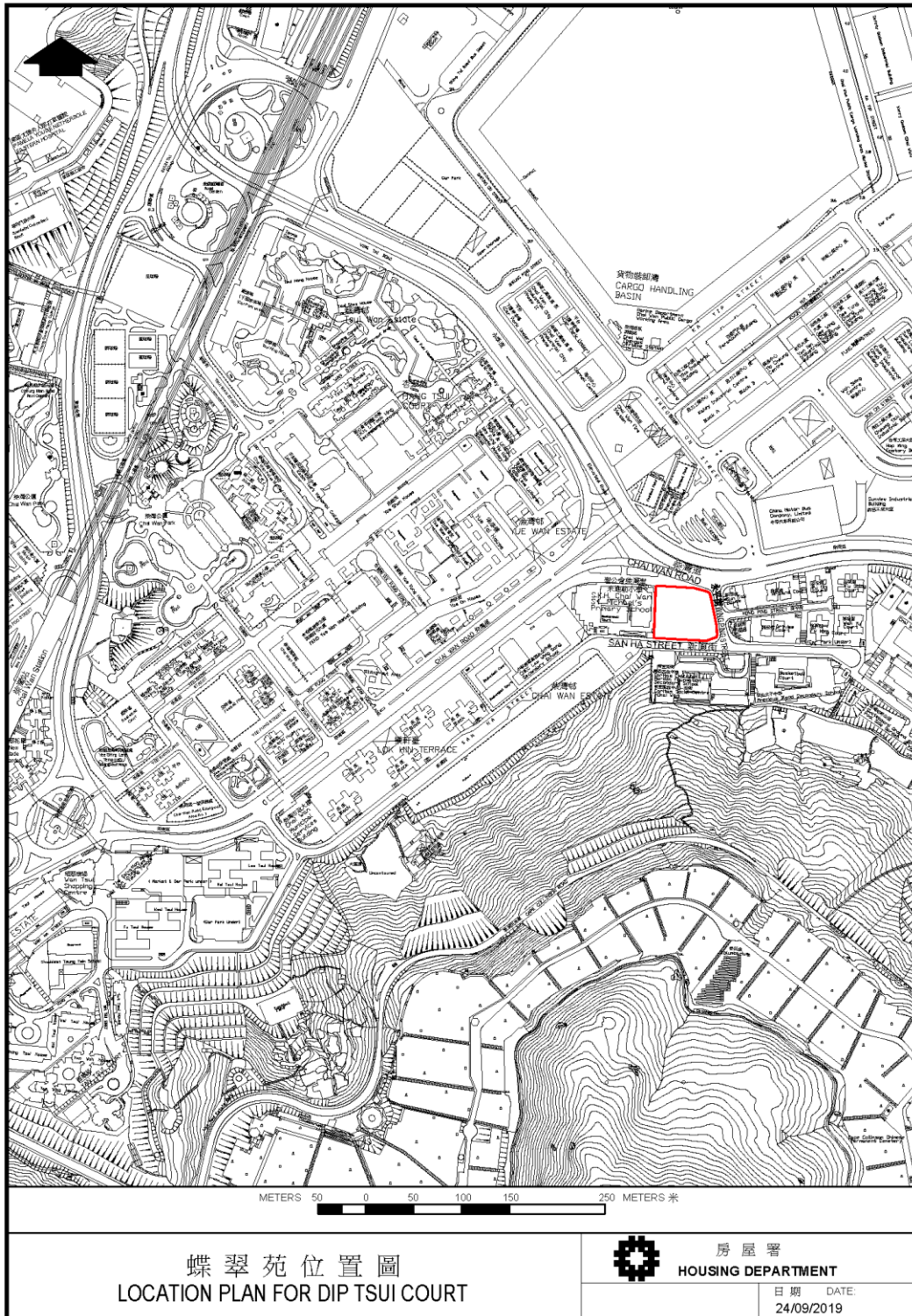
啟鑽苑位置圖
LOCATION PLAN FOR KAI CHUEN COURT



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE:
13.01.2021

蝶翠苑位置圖



本圖刊取自圖則分區計劃大綱圖編號
BASE EXTRACTED FROM SHT. NO. 11-SE-14C, 11-SE-14D, 11-SE-19A, 11-SE-19B, 11-SE-19C & 11-SE-19D

青富苑位置圖



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

資助房屋小組委員會於2018年1月30日通過的
「綠置居」主要執行細節
(見SHC 5/2018號文件)

選址原則

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 在短期內落成的「公屋」項目並不適合。

申請資格

5. 採用現行「居屋」綠表申請者的定義^註。
6. 透過「特快公屋編配計劃」獲配「公屋」單位的人士，於其「公屋」租約生效日期起計三年內不合資格申請「綠置居」。

定價機制

7. 「綠置居」單位會按評定市值作出折減出售。評定市值計及了鄰近的私人和居屋屋苑住宅物業在公開市場的成交資料，以及這些發展項目與「綠置居」單位在樓齡、位置、設計和設施等各方面的差異。
8. 「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%。

註 以下類別人士符合綠表資格購買「居屋」／「綠置居」單位：

- (a) 房委會轄下「公屋」的住戶（「有條件租約」住戶、經由「特快公屋編配計劃」獲編配「公屋」而於其「公屋」單位租約生效日期起計三年內的住戶或以按月暫准居住證形式租住房委會過渡性暫租住屋單位的住戶，均不可申請）；
- (b) 香港房屋協會（下稱「房協」）轄下甲類出租屋邨（下稱「出租屋邨」）的住戶（乙類出租屋邨的住戶或以按月暫准居住證形式租住房協過渡性暫租住屋單位的的住戶，均不可申請）；
- (c) 已通過詳細審核並持有有效「綠表資格證明書」的公屋申請者；
- (d) 受政府清拆行動或天災影響而又合資格入住公屋的人士；
- (e) 分戶／離婚而又合資格入住「公屋」的「公屋」住戶；
- (f) 受市區重建局清拆計劃影響的人士（須搬遷而合資格入住「公屋」的住戶）；
- (g) 持有由房屋署簽發有效保證書而又合資格獲編配公屋單位的前「公屋」住戶；
- (h) 符合「公務員公共房屋配額」申請資格，並持有有效「綠表資格證明書」而選擇購買「居屋」／「綠置居」單位的初級公務員；
- (i) 長者租金津貼計劃的受惠者；以及
- (j) 持有由房屋署簽發有效保證書的房屋署屋宇事務助理職系人員。

9. 每一期「綠置居」銷售計劃的售價一般不應低於成本。成本包括發展成本（包含建築成本、直接人力成本及間接成本）、土地成本，以及行政和與銷售有關的開支。
10. 「綠置居」項目的售價及銷售安排會於接受申請前提交資助房屋小組委員會批准。

「綠置居 2020/21」建議平均售價

發展項目	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減 50%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)
新發展項目			
啟鑽苑 鑽石山 彩虹道	159,000 元 / 平方米 (14,770 元 / 平方呎)	79,500 元 / 平方米 (7,390 元 / 平方呎)	118 萬元 - 385 萬元
重售單位*			
蝶翠苑 柴灣 柴灣道	131,000 元 / 平方米 (12,170 元 / 平方呎)	65,500 元 / 平方米 (6,090 元 / 平方呎)	-
青富苑 青衣 青衣路	118,000 元 / 平方米 (10,960 元 / 平方呎)	59,000 元 / 平方米 (5,480 元 / 平方呎)	-

* 重售單位的評定平均市值和建議平均售價以整個發展項目計算。委員通過平均售價後，我們會計算個別單位的售價，並會詳列在價單中，供公眾和準買家參考。

「租置計劃」單位 經調整重置成本方法

售予「租置計劃」現租戶的單位採用「經調整重置成本」方法定價。

2. 在此方法下，我們以現時重置單位的成本為基礎，訂定屋邨內某大廈類型的「租置計劃」單位的**平均定價**。有關成本包括：

- 建築成本（包括大規模機電改善工程的費用）；
- 工程管理成本；
- 資金成本；以及
- 繳付予政府的土地成本，

並因應**樓齡**^{註1}和**地理位置**作出調整。

3. 我們會以平均定價為基礎，考慮影響個別單位價值的各項因素後，釐定「租置計劃」個別單位的**定價**。有關因素包括：

- 樓層；
- 座向；
- 景觀；以及
- 環境和間隔等。

4. 「租置計劃」個別單位的定價現時每兩年檢討和調整一次^{註2}。

註 1 「租置計劃」單位的樓齡介乎 26 年至 39 年。

註 2 根據已通過的安排，待完成每兩年一度的定價檢討後，總產業測量師會提交有關定價予根據《房屋條例》（第 283 章）獲行政長官授予權力的運輸及房屋局常任秘書長（房屋）批核。當時的居者有其屋小組委員會先前通過的運作安排中，包括授權一名總產業測量師在每次檢討時按既定定價原則釐定售價（見 HOC 105/99 及 HOC 96/2001 號文件）。

**由 2019 年起推售的香港房屋委員會資助出售單位的轉讓限制
(見 SHC 60/2018 號文件)**

轉讓限制載於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，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，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。

「租置計劃」計劃單位的轉讓限制

首次轉讓契據日期起計 註 1	公開市場／香港房屋委員會（下稱「房委會」）回購 ^{註 2}	第二市場
0-2 年	業主 不可 在公開市場轉讓單位 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 ^{註 3}	業主 不可 在第二市場轉讓單位
3-5 年	業主可在向房委會繳付補價後，於 公開市場 出售單位 業主亦可以 評估市值並在扣減購買單位時的折扣率後的價格 把單位售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額 ^{註 3}	業主可按 自行議定的價格 於第二市場出售單位而無須補價
6 年及以上	業主可在向房委會繳付補價後，於 公開市場 出售單位	

註 1 首次轉讓契據日期是指單位第一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據的日期。

註 2 部份「租置計劃」回收單位是房委會回購的單位，有關單位的五年轉讓限制期已經屆滿。購買這些單位的人士可在向房委會繳付補價後，於公開市場出售單位。

註 3 單位業主若於單位首次轉讓契據日期起計五年內家庭出現突變，並獲得社會福利署署長推薦及房屋署署長核實及批准，則可在售回單位予房委會後申請回復租戶身分。