

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

租者置其屋計劃回收單位出售安排

目的

本文件旨在請委員通過出售租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）屋邨回收單位的建議銷售安排。

建議

2. 現建議委員通過下列建議：

- (a) 恆常化出售租置計劃回收單位（**第 12 段**）；
- (b) 將租置計劃回收單位的目標買家定為有綠表資格的人士和「特快公共租住房屋（下稱「公屋」）編配計劃」的合資格申請人（**第 13 和 15 段**）；
- (c) 於資助出售單位銷售計劃（即居者有其屋計劃（下稱「居屋」）和綠表置居計劃（下稱「綠置居」）的銷售計劃）中出售租置計劃回收單位（**第 16 和 17 段**）；
- (d) 將上文(c)段中未售出的租置計劃回收單位，於緊隨該居屋或綠置居銷售計劃的「特快公屋編配計劃」中出售（**第 18 段**）；
- (e) 繼續沿用現行租置計劃的定價機制以釐定租置計劃回收單位的售價（**第 20 段**）；
- (f) 維持在整個銷售計劃期間凍結該計劃所出售租置計劃回收單位定價的做法（**第 21 段**）；
- (g) 就租置計劃回收單位繼續沿用現行租置計劃的轉讓限制（**第 22 段**）；及
- (h) 會後把本文件銷密（**第 32 段**）。

背景

3. 租置計劃於 1998 年推出，以回應公屋租戶的置業願望。其後，因應物業市場出現重大變化和經濟下行，香港房屋委員會（下稱「房委會」）決定於 2005 年推出租置計劃第六期乙後停止出售公屋單位。然而，現時居於 39 個租置計劃屋邨的現租戶仍可隨時選擇購買其現居單位^{註 1}。

4. 因應社會近年對資助出售單位的殷切需求，以及紓緩租置計劃屋邨中因業權混合而衍生的維修和屋邨管理問題，委員在 2020 年 7 月 28 日的資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）會議通過建議，把從租置計劃屋邨回收而來的空置單位的目標買家擴展至有綠表資格的人士^{註 2}，以及通過有關租置計劃回收單位的銷售安排、定價機制、轉讓限制（見 SHC 35/2020 號文件）。委員亦同意，在兩次有租置計劃回收單位出售的居屋／綠置居銷售計劃結束後，就租置計劃回收單位的銷售安排進行檢討。

5. 兩個銷售計劃分別於 2022 年 5 月及 2023 年 2 月完成，銷售反應正面。我們已完成檢討，下文將闡述就出售租置計劃回收單位的建議安排，供委員考慮。

註 1 截至 2023 年 3 月底，在 184 000 個租置計劃單位中，約有 32 000 個單位（即 17%）仍未售出。

註 2 符合綠表資格人士類別：

- (a) 房委會轄下公屋的住戶（除了「有條件租約」住戶、經由房委會「特快公屋編配計劃」獲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租用證形式租住房委會過渡性暫租住屋單位的住戶）；
- (b) 香港房屋協會（下稱「房協」）轄下甲類出租屋邨或年長者居住單位的住戶（除了乙類出租屋邨的住戶、經由房協「特快甲類屋邨出租單位編配計劃」獲配出租單位而於其出租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協過渡性暫租住屋單位的住戶）；
- (c) 已通過詳細資格審核並持有有效《綠表資格證明書》的公屋申請者；
- (d) 受政府清拆行動影響的人士及災民、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的前公屋住戶；
- (h) 獲核實符合「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》的人士；及
- (i) 長者租金津貼計劃的受惠者。

小組委員會透過 SHC 10/2023 號文件通過，公屋租戶和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（包括租置計劃回收單位）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。

檢討

兩次租置計劃回收單位銷售計劃的整體反應

6. 首批約 800 個租置計劃回收單位在「出售綠置居單位 2020/21」（下稱「綠置居 2020/21」）下出售。選樓程序於 2021 年 10 月底開始，並於 2022 年 5 月完成。在「綠置居 2020/21」出售的租置計劃回收單位全數售出。第二批約 500 個租置計劃回收單位在「出售居屋單位 2022」（下稱「居屋 2022」）下出售。選樓程序於 2022 年 11 月中開始，並於 2023 年 2 月底完成。售出率約為 99%，只有六個單位未售出。

7. 從兩個銷售計劃可見，面積較大的租置計劃回收單位較受歡迎，大多在銷售初期便已售出。面積中等或較小的單位受歡迎程度相對較低。選樓詳情載於**附件 A**。

8. 為更了解申請者的購買行為，我們在銷售計劃期間向買家進行了意見調查。在成功受訪的租置計劃回收單位買家中，約 83% 指「售價具吸引力」是他們購買單位的原因；約 34% 指「單位面積」是購買的原因；而約 34% 指「地點」是購買的原因。調查結果反映租置計劃回收單位對綠表人士有一定吸引力。

給予租置計劃單位現租戶的誘因

9. 根據現行的安排，39 個租置計劃屋邨的現租戶可選擇購買他們所居住的單位，並在租約的首兩年享有折扣（下稱「特別折扣優惠」）。租置計劃單位現租戶在租約首年內購買其單位可享有 35% 的折扣；租約第二年內購買可享有 17.5% 的折扣；租約第三年或以後則不會享有任何折扣。為鼓勵租置計劃單位現租戶購買其現居單位，小組委員會在 2020 年 7 月 28 日的會上通過（見 SHC 35/2020 號文件），由 2020 年 9 月 1 日開始，向不再享有任何折扣優惠的租置計劃單位現租戶（即租約進入第三年或以上的租戶），提供為期一年的一次性 17.5% 的折扣。

10. 為評估上述一次性限時特別折扣優惠的成效，我們檢視了2017/18至2021/22年度的銷售數字（即特別折扣優惠前四年和一次性限時特別折扣優惠生效時的一年）。銷售數字摘要如下：

	平均每季售予現租戶的租置計劃單位數目（個）
一次性限時特別折扣優惠推出前 （即2017年第二季至2020年第二季）	約680
一次性限時特別折扣優惠推出後 （即2020年第四季至2021年第四季）	約1200

11. 在一次性限時特別折扣推出前，平均每季售出約680個租置計劃單位予現租戶。在一次性特別折扣優惠推出後，每季售出單位的數目增至約1200個，增幅約為76%，反映一次性限時特別折扣優惠有效鼓勵現租戶購買租置單位。

租置計劃回收單位建議銷售安排

恆常化出售租置計劃回收單位

12. 鑑於租置計劃回收單位在過去兩次的銷售計劃中銷情理想，為加快出售租置計劃屋邨未售單位，我們**建議**恆常化出售租置計劃回收單位，並採用下文詳述的銷售安排。此外，39個租置計劃屋邨的現租戶仍然可以隨時選擇購買其現居單位。

目標買家

13. 我們**建議**租置計劃回收單位的目標買家應定為有綠表資格的人士，以及「特快公屋編配計劃」下的合資格申請人。

14. 公共房屋是社會寶貴資源，應該合理善用。就綠表買家而言，他們購買租置計劃回收單位後須交還居住的公屋單位，或放棄未來的公屋編配機會。白表買家則沒有同樣的要求。換言之，向白表買家出售租置計劃回收單位，將會減少可供編配予輪候公屋申請者的公屋單位數量，因而延長了他們等候公屋的時間。因此，我們**不建議**將租置計劃回收單位目標買家擴展至白表買家。

15. 另一方面，有鑑於透過「特快公屋編配計劃」平台出售未售出綠置居單位的成功經驗，我們認為應容許「特快公屋編配計劃」下合資格申請人購買於一個居屋或綠置居銷售計劃後仍未售出的租置計劃回收單位。有關安排一方面有助加快出售租置計劃回收單位，另一方面亦有助減少公屋單位需求。詳情見下文第18至19段。

銷售計劃

居屋／綠置居銷售計劃

16. 在「綠置居 2020/21」和「居屋 2022」銷售計劃中，我們一併將回收而來的租置計劃單位出售。合資格申請人選擇推售的租置計劃回收單位的相對優先次序，是根據現時居屋／綠置居銷售計劃的選樓機制，以抽籤方式及申請人的申請類別而定。申請人在選擇居屋／綠置居單位時，視乎當時的單位供應情況，獲得一個額外選擇可選購租置計劃回收單位。鑑於租置計劃回收單位在兩次銷售計劃中銷售流程暢順，我們認為維持在居屋或綠置居銷售計劃中出售租置計劃回收單位的安排合適且更符合成本效益，而不應為租置計劃回收單位安排獨立的銷售計劃。

17. 根據以往經驗，每年約有 400 個租置計劃回收單位可供出售。為加快租置計劃單位的銷售，以提供更多置業機會，並紓緩租置計劃屋邨因混合業權而衍生的維修及屋邨管理問題，理論上無論收回的單位數目有多少，我們都應盡可能在居屋／綠置居銷售計劃中出售租置計劃回收單位。然而，考慮到須確保推行銷售計劃的成本效益，我們**建議**只有在租置計劃回收單位達到一個合理數目後，方在居屋／綠置居銷售計劃中出售租置回收單位。

「特快公屋編配計劃」

18. 在「特快公屋編配計劃」下，持有有效公屋申請超過一年，並符合計劃的其他資格要求（例如符合公屋的入息及資產限額、申請表內必須有至少一半成員在香港居住滿七年等）的公屋申請者，將可獲得提早入住公屋單位的機會。鑑於最近透過「特快公屋編配計劃」作平台出售綠置居未售單位的成功經驗^{註3}，我們**建議**在一次居屋或綠置居銷售計劃結束後，將仍未售出的租置計劃單位放在緊隨其後的「特快公屋編配計劃」中出售，而非按小組委員會於 2020 年 7 月通過的做法在下個居屋／綠置居銷售計劃出售。具體而言，合資格的公屋申請者可以選擇一個在有關「特快公屋編配計劃」下供租住的公屋出租單位，或購買一個未售出的租置計劃回收單位。選樓次序將根據「特快公屋編配計劃」既定程序下的選樓次序，即一般申請者將根據其申請編號（或相應的申請編號）的次序，而配額及計分制下的申請者將根據其分數。

註3 於 2022 年 1 月 6 日的會議上，小組委員會通過建議，將「綠置居 2020/21」銷售計劃結束時剩餘的青富苑和蝶翠苑單位（包括未售和因撤銷買賣協議而收回的單位），透過「特快公屋編配計劃」作平台出售予合資格的公屋申請者。所有在「特快公屋編配計劃 2022」出售的青富苑和蝶翠苑未售和因撤銷買賣協議而收回的綠置居單位（即共 256 單位）全數售出。

19. 將合資格買家擴展至所有輪候公屋約一年或以上的公屋申請者，可以加快出售租置計劃回收單位，尤其是租置計劃單位相對低廉的價格對公屋申請者而言應具吸引力。由於在「特快公屋編配計劃」下出售的各個單位已曾在居屋或綠置居銷售計劃中出售過一次，這項建議安排將可「保留」綠表人士購買租置計劃回收單位的優先權。

定價

20. 小組委員會於 2020 年 7 月通過，租置計劃回收單位與售予現租戶的租置計劃單位採用同樣定價機制。我們**建議**日後出售租置計劃回收單位時繼續沿用同樣的定價機制。售予現租戶的租置計劃單位定價採用「經調整重置成本」方法（即以現時重置租置計劃單位的成本為基礎，然後按樓齡及地區作調整）。在釐定個別租置計劃單位的定價時，會以多個影響樓價的因素為參數，包括樓層、座向、景觀、及單位間隔等。由於買家對租置計劃回收單位在「綠置居 2020/21」和「居屋 2022」出售時的定價安排反應正面，以及為避免不同的定價機制同時適用於租置計劃單位，我們建議繼續按現行將租置計劃單位出售予現租戶的租置計劃定價機制出售租置計劃回收單位。

21. 租置計劃單位的定價每兩年檢討和調整一次，不同租置屋邨的調整時間有所不同。部分租置計劃單位的兩年一度定價檢討，有可能處於選樓期內。為保確定性，我們**建議**沿用前兩次銷售計劃的安排，在整個銷售計劃期間凍結該銷售計劃中所推售租置計劃單位的定價。若有未售出的租置計劃回收單位於隨後的「特快公屋編配計劃」出售，我們將根據最新的兩年一度定價檢討，在透過「特快公屋編配計劃」平台出售單位前修改這些單位的定價，而價格在計劃期內亦會維持不變。

轉讓限制

22. 小組委員會於 2020 年 7 月通過，在居屋／綠置居銷售計劃出售的租置計劃回收單位的轉讓限制，沿用出售予現租戶的租置計劃單位的轉讓限制（**附件 B**）。我們**建議**繼續沿用相同安排，即租置計劃回收單位買家和租置計劃單位現租戶將受同樣的轉讓限制，避免不同的轉讓限制同時適用於租置計劃單位。

於「居屋 2023」銷售計劃出售租置計劃回收單位

23. 如委員通過上述的建議銷售安排，我們計劃在「居屋 2023」銷售計劃中出售新一批租置計劃回收單位，暫定於 2023 年中接受申請。^{註 4}按照第 17 段所述的安排，我們會在「居屋 2023」銷售計劃出售一個合理

註 4 小組委員會已於 2023 年 4 月 26 日通過「居屋 2023」銷售計劃的詳細銷售安排（見 SHC 10/2023 號文件）。

數量的租置計劃回收單位^{註5}，最終數量及詳細單位名單將於選樓前三個月左右確定。

24. 基於疫情及其他考慮^{註6}，我們沒有於「綠置居 2020/21」及「居屋 2022」出售租置計劃回收單位時安排視察單位。參考過準買家的意見後，我們會在徵得個別租置計劃屋邨業主立案法團同意的情況下，與相關持份者作出安排，協助買家視察在「居屋 2023」下出售的租置計劃回收單位。詳細而言，當準買家在選樓日選擇一個租置計劃回收單位時，我們將盡力在可行的情況安排他視察單位。準買家須在第二個工作天或之前在銷售中心確認交易。如果他在視察相關單位後決定不進行交易，他將不可以重新選購居屋單位。不過，他可以選購另一個租置計劃回收單位，亦會獲安排視察單位。如準買家在視察第二個租置計劃單位後決定不購買單位，他將被視為放棄購買的權利。詳細安排將載於有關的銷售和申請文件。我們於「特快公屋編配計劃」出售租置計劃回收單位時，亦會提供類近安排。

25. 有意見認為房委會應提供更多誘因，吸引租置計劃現租戶購買其單位，或在其無意購買其單位的前提下，調遷至非租置計劃屋邨。我們曾考慮這些意見，但我們不建議在現時階段推出這些措施。如前文所述，一次性特別折扣優惠已於 2021 年第三季完結。我們認為不少有意購買其單位的租置計劃現租戶應已藉該機會購買單位。短期內再推出另一輪的特別折扣優惠對加快出售單位效果或有限。此外，我們亦有可能無意中鼓勵現租戶等待未來更優厚的優惠措施推出。如此一來，將會造成公平性問題，於非租置計劃屋邨居住的公屋租戶將有所不滿。因此，我們認為現時並非合適時候推出另一輪特別折扣優惠。

對財政及人手的影響

26. 按上述建議的定價機制，租置計劃單位的平均售價約為 \$500,000，由 \$140,000 至 \$ 1,230,000 不等。每次銷售計劃中租置計劃回收單位的總售樓收益取決於多項因素，包括實際可收回和售出的單位數目，現階段未能估算，每次銷售計劃亦會有所不同。

註5 包括「居屋 2022」銷售計劃中 6 個未售出及 15 個因撤銷買賣協議而收回的租置計劃回收單位，確實數字視乎一系列因素，包括維修情況、其他可供出售單位的面積及位置多樣性等，並會在稍後確定。

註6 這些考慮包括可能對租置計劃屋邨的業主／租戶造成的滋擾；特別在社交距離措施尚未完全取消的情況下，預期難以取得租置計劃屋邨業主立案法團的同意以准許潛在買家（即外來人士）進入屋邨視察單位；分佈在不同地點的 39 個租置屋邨所需要的大量後勤安排，以及令選樓過程減慢，因而延長銷售計劃時間。

27. 為應付額外工作量，我們已在 2020/21 年度增設職位，亦利用有時限的補充人手（即個體聘用人員和房委會定期項目員工）協助籌備出售租置計劃回收單位的工作。我們會監察人手情況，並在有需要時另行申請增加人手資源。

對資訊科技的影響

28. 我們會提升與資助出售單位和租置計劃運作有關的現有電腦系統，以配合於居屋／綠置居銷售計劃中出售租置計劃回收單位的常規做法。

法律上的影響

29. 租置計劃回收單位的目標買家、銷售方法、定價機制和轉讓限制不涉及法律上的影響。

公眾反應及公布事宜

30. 由於資助出售單位的需求持續殷切，我們預計公眾（尤其是綠表人士）會歡迎恆常出售租置計劃回收單位。另一方面，這可能會再次引起在現時 39 個租置計劃外其他公共屋邨重推租置計劃的聲音。對此，我們會重申，考慮到現時公屋需求龐大，不宜擴展租置計劃，以免令整體公屋供應減少，進一步延長輪候公屋的申請者的平均輪候時間。

31. 若委員通過上文第 2 段的建議，我們會發出新聞稿。

文件銷密

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

討論

33. 在 2023 年 6 月 16 日舉行的小組委員會會議上，我們會邀請委員通過上文第 2 段的建議。

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

檔號 ： HD(CR)4-4/SP/10-15/0-2
 (策略處)
發出日期： 2023年6月14日

在「綠置居 2020/21」中售出的租置計劃回收單位 (按單位類型劃分)

選樓日	已售出單位的累計數目 (面積)					已售出單位的累計總數 (個)
	甲類單位 (小於 18 平方米)	乙類單位 (18.0 至 27.1 平方米)	丙類單位 (27.2 至 36.3 平方米)	丁類單位 (36.4 至 42.1 平方米)	其他 (超過 42.1 平方米)	
第 10 天	0	1	86	53	21	161
第 15 天	0	5	120	61	21	207
第 30 天	3	204	210	61	21	499
第 45 天	55	319	216	61	21	672
第 55 天	157	322	216	61	21	777
第 65 天	189	322	216	61	21	809
售出單位總數	189	322	216	61	21	809
未售出單位數目	0	0	0	0	0	0

在「居屋 2022」中售出的租置計劃回收單位 (按單位類型劃分)

選樓日	已售出單位的累計數目 (面積)					已售出單位的累計總數 (個)
	甲類單位 (小於 18 平方米)	乙類單位 (18.0 至 27.1 平方米)	丙類單位 (27.2 至 36.3 平方米)	丁類單位 (36.4 至 42.1 平方米)	其他 (超過 42.1 平方米)	
第 10 天	0	0	9	19	9	37
第 15 天	0	0	20	31	11	62
第 30 天	0	3	102	58	15	178
第 45 天	0	54	128	58	15	255
第 55 天	1	137	144	58	15	355
第 68 天	47	239	167	58	15	526
售出單位總數	47	239	167	58	15	526
未售出單位數目	6	0	0	0	0	6

**租者置其屋計劃單位
轉讓限制**

首次轉讓日期 起計 (年) ^{註 1}	公開市場 / 香港房屋委員會 (房委會) 回購	第二市場
0-2	業主 不可 在公開市場出售單位 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 2}	業主 不可 在第二市場出售單位
3-5	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 評估十足市值扣減購買單位時的折扣率的價格 把單位售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額 ^{註 2}	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 及以後	業主可在向房委會繳付補價後，於 公開市場 出售單位	

註 1 首次轉讓日期是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 租置計劃單位的業主若於單位首次轉讓日期起計五年內家庭出現突然變遷，並獲得社會福利署署長推薦，以及由房屋署署長核實和批准，可申請在售回單位予房委會後回復租戶身份。