

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 訂定「出售居者有其屋計劃單位 2022」的 最終折扣率和平均售價

#### 目的

本文件旨在告知委員「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2022」（下稱「居屋 2022」）最終訂定的折扣率和平均售價。

#### 背景

2. 在 2022 年 1 月 6 日的會議上，委員通過「居屋 2022」的臨時平均售價、最終平均售價的訂定安排和銷售安排，以及「白表居屋第二市場計劃 2022」（下稱「白居二 2022」）的安排（見 SHC 42/2021 號文件）。

3. 在「居屋 2022」下推售的單位分以下四類：

- 
- (a) 七個新居屋發展項目合共 8 926 個單位（載列於**附件**）；
  - (b) 15 個在「居屋 2020」因買賣協議撤銷而收回的彩禾苑和山麗苑單位，連同截至「居屋 2022」選樓日期開始前約兩個月確知因買賣協議撤銷而收回的該兩個屋苑的單位；
  - (c) 在「出售綠表置居計劃單位 2020/21」下因買賣協議撤銷而收回的「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）回收單位，以及從已回收及未來數月直至「居屋 2022」選樓日期開始前約三個月回收的「租置計劃」單位中揀選單位；以及
  - (d) 香港房屋協會在 2016 年和 2017 年預售的三個發展項目<sup>註 1</sup>中，因買賣協議撤銷而收回的 27 個資助出售單位。

---

註 1 翠嶺峰、翠鳴臺和綠怡雅苑。

## 折扣率和平均售價

### 臨時折扣率和平均售價

4. 根據香港房屋委員會（下稱「房委會」）於 2018 年制定的資助出售單位定價政策，推售單位根據評定市值計算的折扣率是按照負擔能力基準釐定，即至少 75% 推售的單位，可讓入息水平達家庭每月入息中位數<sup>註 2</sup> 的非業住戶家庭動用不超過其每月入息 40% 作按揭供款<sup>註 3</sup>。

5. 由於「居屋 2022」新發展項目個別單位的實用面積<sup>註 4</sup> 仍有待確定，委員在 2022 年 1 月 6 日的會議上通過，SHC 42/2021 號文件第 12 段所載的折扣率（按評定市值折減 49%）和平均售價只屬「臨時」數字。委員亦通過我們的建議，待「居屋 2022」新發展項目個別單位的實用面積確定後（暫訂於 2022 年上半年），才訂定「居屋 2022」的最終折扣率和平均售價。若按最終實用面積訂定的折扣率高於臨時折扣率，我們將採用較高的折扣率；若按最終實用面積訂定的折扣率低於臨時折扣率，我們不會把折扣率下調（以免平均售價因而上升）。在確定實用面積以落實最終折扣率和平均售價時，居屋發展項目的評定市值和家庭入息中位數將維持不變（見 SHC 42/2021 號文件第 11 至第 15 段）。我們會再告知委員最後訂定的折扣率和平均售價。

### 訂定「居屋 2022」的最終折扣率和平均售價

6. 「居屋 2022」新發展項目個別單位的實用面積現已確定。按照上文第 4 段所載的定價公式，並以「居屋 2022」新發展項目個別單位的最終實用面積計算，在「居屋 2022」下推售的 8 926 個新建單位和任何因買賣協議撤銷而收回的單位的平均售價，最終訂定為按評定市值折減 **49%**，即與 SHC 42/2021 號文件所載的臨時數字相同。在確定實用面積以落實最終折扣率和平均售價時，SHC 42/2021 號文件所採用有關居屋發展項目的評定市值和家庭入息中位數維持不變。該七個新居屋發展項目和 15 個因買賣協議撤銷而收回的居屋單位最終所訂定的平均售價詳載於附件。

---

註 2 按照 SHC 42/2021 號文件所載，2021 年第三季的數字（扣除強積金供款）為 38,700 元。

註 3 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。按照 SHC 42/2021 號文件所載，當時的按揭利率（2021 年 9 月）為 3%，而過去 12 個月（2020 年 10 月至 2021 年 9 月）的平均按揭利率為 2.93%。因此採用了 3%。

註 4 按照上述定價公式，個別單位的實用面積是釐定居屋單位售價的重要元素。

7. 一如以往的做法，房屋署一名首長級人員已計算個別單位的售價，並得到已獲行政長官授予權力的運輸及房屋局常任秘書長（房屋）<sup>註5</sup>所批核。

## 對財政的影響

8. 根據最終訂定的平均售價，出售七個新居屋發展項目合共 8 926 個單位及 15 個因買賣協議撤銷而收回的居屋單位，總售樓收益預計為 230.42 億元。扣除估計總工程費用<sup>註6</sup> 125.86 億元後，預計運作盈餘為 104.56 億元。

## 人手、資訊科技及法律上的影響

9. 對人手、資訊科技或法律上並無影響。

## 公眾反應及公布事宜

10. 「居屋 2022」和「白居二 2022」在 2022 年 6 月中進行攪珠後，我們會發出新聞稿，公布「居屋 2022」最終訂定的折扣率和平均售價。

11. 我們已在相關的銷售／宣傳資料，例如申請須知、房委會／房屋署有關「居屋 2022」的指定網址、售樓資料簡介（和因買賣協議撤銷而收回的單位的售樓簡介單張）等，列明資料所載的售價幅度為「臨時」數字，待「居屋 2022」發展項目個別單位的實用面積確定後，折扣率和平均售價或會有所調整。按照居屋發展項目最終折扣率和平均售價，我們會將計算所得的最終售價範圍上載到房委會／房屋署有關「居屋 2022」的指定網址，有關信息亦會在房委會 Facebook 和 Instagram 專頁發布。此外，我們會按照最終折扣率和平均售價計算「居屋 2022」個別新單位和因買賣協議撤銷而收回的單位的售價，並載列於價單中，供公眾和準買家在選樓（預計於 2022 年第四季開始）前參考。

---

註5 《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。行政長官在 2008 年已將其第 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）。

註6 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。

## 提交參考

12. 本文件提交各委員參考。

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     ： 2022 年 6 月 13 日

「居屋 2022」新發展項目  
最終訂定的平均售價

地區／ 發展項目	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減 49% 後的 平均售價 (以實用面積計算)	售價幅度 (只供委員參考)
東涌 裕雅苑	121,000 元／平方米 (11,240 元／平方呎)	61,710 元／平方米 (5,730 元／平方呎)	130 萬元 - 355 萬元
沙田 愉德苑	143,000 元／平方米 (13,290 元／平方呎)	72,930 元／平方米 (6,780 元／平方呎)	174 萬元 - 337 萬元
北角 驥華苑	210,000 元／平方米 (19,510 元／平方呎)	107,100 元／平方米 (9,950 元／平方呎)	248 萬元 - 531 萬元
馬頭角 冠山苑	162,000 元／平方米 (15,050 元／平方呎)	82,620 元／平方米 (7,680 元／平方呎)	188 萬元 - 364 萬元
觀塘 安秀苑	139,000 元／平方米 (12,910 元／平方呎)	70,890 元／平方米 (6,590 元／平方呎)	153 萬元 - 325 萬元
將軍澳 昭明苑	146,000 元／平方米 (13,560 元／平方呎)	74,460 元／平方米 (6,920 元／平方呎)	169 萬元 - 335 萬元
啟德 啟欣苑	180,000 元／平方米 (16,720 元／平方呎)	91,800 元／平方米 (8,530 元／平方呎)	124 萬元 - 479 萬元

因買賣協議撤銷而收回並在「居屋 2022」重售的  
居屋發展項目單位  
最終訂定的平均售價<sup>註</sup>

地區／ 發展項目	評定平均市值  (以實用面積計算)	折減 49% 後的 平均售價  (以實用面積計算)
沙田 彩禾苑	135,000 元／平方米 (12,540 元／平方呎)	68,850 元／平方米 (6,400 元／平方呎)
粉嶺 山麗苑	98,000 元／平方米 (9,100 元／平方呎)	49,980 元／平方米 (4,640 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 2022」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 2022」內重售。個別因買賣協議撤銷而收回的單位(包括額外收回的單位(如有))的售價會按照最終訂定的折扣率和平均售價計算,並會詳列於價單中,供公眾和準買家在選樓前參考。