

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 2024」 的平均售價和銷售安排

目的

本文件旨在請委員通過「出售綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位 2024」（下稱「綠置居 2024」）的平均售價和銷售安排。

建議

2. 現請委員備悉：

- (a) 「綠置居 2024」下推售的新綠置居發展項目、在先前綠置居銷售計劃中未售出／因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位，以及「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）的回收單位（**第 4 至 7 段**）；

並通過下述安排：

- (b) 根據 2018 年制定的現行定價政策，把「綠置居 2024」的平均售價（適用於新推售的綠置居單位和未售出／因買賣協議撤銷而收回重售的綠置居單位）定為按評定市值折減 40%（**第 9 段**）；
- (c) 就「綠置居 2024」採用**第 13 和第 14 段**所建議的選樓優先次序；
- (d) 為「綠置居 2024」下「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者設定 1 050 個綠置居單位的配額（即綠置居新推售單位總數的約 40%），並根據既有程序作選樓安排（**第 17 段**）；
- (e) 為「綠置居 2024」的一人申請者設定 250 個綠置居單位的配額（即綠置居新推售單位總數的約 10%），並根據既有程序作選樓安排（**第 20 段**）；

- (f) 向前兩次曾連續申請綠置居銷售計劃而未能成功購買單位的申請者，分派多一個抽籤號碼，惟所有該等申請必須來自同一申請者（**第 22 和第 23 段**）；
- (g) 資助出售單位的白表和綠表申請者在簽署資助出售單位的買賣協議時，如並未簽訂任何有效和存續的協議（包括臨時協議）購買香港住宅物業，則不會被視為擁有香港住宅物業（**第 28 和第 29 段**）；
- (h) 採納**第 31 段**所建議的「綠置居 2024」宣傳安排；
- (i) 把「綠置居 2024」一次過的申請費定為 290 元（**第 34 段**）；以及
- (j) 會後把本文件銷密（**第 43 段**）。

「綠置居 2024」推售的單位

3. 將在「綠置居 2024」下推售的單位載於下文。

(a) 新建綠置居單位

4. 「綠置居 2024」下推售的九龍灣宏緻苑^{註1}共有 2 576 個綠置居單位，詳情撮述於**附件 A1**，發展項目的位置圖則載於**附件 A2**。

(b) 未售出／因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位

5. 按照現行安排，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。截至 2025 年 4 月 30 日，在「綠置居 2020/21」和「綠置居 2022」首次推售的單位中，共有 147 個未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位，單位的詳情和位置分別撮述於**附件 B1 和附件 B2**。上述未售出／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「綠置居 2024」重售。

(c) 租置計劃回收單位

6. 委員在 2023 年 6 月 16 日的會議上通過恆常化出售租置計劃回收單位。我們會繼續透過「出售居者有其屋計劃」（下稱「居屋」）／綠置居銷售計劃推售租置計劃回收單位（見 SHC 15/2023 號文件）。

註1 香港房屋委員會（下稱「房委會」）策劃小組委員會於 2024 年 12 月 6 日的會議上通過把位於九龍灣宏照道第一期的公營房屋發展項目，轉為綠置居項目推售。

7. 一批約 400 個的租置計劃回收單位已在「出售居屋計劃單位 2024」（下稱「居屋 2024」）推售，選樓程序於 2025 年 5 月開始。其後，我們會在「綠置居 2024」推售一個合理數目的租置計劃回收單位，最終數目和詳細單位名單會於「綠置居 2024」的選樓期前約三個月確定。

定價

綠置居單位的平均售價

8. 資助房屋小組委員會在 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）。

9. 按「居屋 2024」的折扣率為 30%（見 SHC 24/2024 號文件）計算，「綠置居 2024」推售的 2 576 個新單位，以及擬於「綠置居 2024」重售的未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位，平均售價會定在評定市值折減 40%的水平^{註 2}。綠置居新發展項目，以及未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位納入「綠置居 2024」重售的發展項目，其建議平均售價詳載於**附件 C**。

10. 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。

租置計劃回收單位的售價

11. 委員在 2023 年 6 月 16 日會議上通過，租置計劃回收單位與售予現租戶的租置計劃單位繼續採用相同定價機制（見 SHC 15/2023 號文件）。現行定價機制按「經調整重置成本」方法制定，詳情載於**附件 D**。截至 2025 年 4 月，租置計劃未售單位的定價介乎約 16 萬元至 133 萬元，折扣率為評定市值折減 78%至 82%。最終售價範圍取決於「綠置居 2024」將會推售的租置計劃回收單位。

12. 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。部分租置計劃單位兩年一度的定價檢討，有可能處於選樓期內。為售價的確定性起見，委員在 2023 年 6 月 16 日會議上通過，在整個銷售計劃進行期間凍結該計劃中所推售的租置計劃回收單位的定價（見 SHC 15/2023 號文件）。

註 2 我們在評定「綠置居 2024」出售／重售的綠置居發展項目市值時，考慮了截至 2025 年 4 月為止，鄰近有關綠置居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，並已顧及綠置居發展項目與用作比較的發展項目在樓齡、位置、設計、設施等方面的差異。

建議銷售安排

選樓的優先次序

13. 根據現行安排，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相關配額而定。同一類別申請者的選樓先後次序，會再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，則選樓次序會由電腦隨機編排而定。相同的選樓優先次序也適用於「綠置居 2024」推售的租置計劃回收單位。換言之，「綠置居 2024」的合資格申請者選樓時，可視乎下文**第 17、20、22 和 23 段**所列的配額安排和可供選購的單位，選擇購買綠置居單位或租置計劃回收單位。

14. 因應上文所述，我們**建議**採用下列的選樓優先次序：

優先次序	申請者類別
1.	受房委會已公布公共租住房屋(下稱「公屋」)清拆計劃影響的家庭申請者，而目標清空日期是在「綠置居 2024」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即華富邨華安樓和華樂樓，以及彩虹邨碧海樓、金碧樓和丹鳳樓 ^{註 3} ）
2.	參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者
3.	其他家庭申請者
4.	受房委會已公布公屋清拆計劃影響的一人申請者，而目標清空日期是在「綠置居 2024」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即華富邨華安樓和華樂樓，以及彩虹邨碧海樓、金碧樓和丹鳳樓 ^{註 3} ）
5.	其他一人申請者

註 3 華富邨華安樓和華樂樓的目標清空日期為 2027 年 7 月(見 SHC 7/2024 號文件)，而彩虹邨碧海樓、金碧樓和丹鳳樓的目標清空日期為 2029 年 4 月（見 SHC 23/2024 號文件）。

配額

參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者

15. 自 2018 年的綠置居銷售計劃開始，我們預留推售單位的約 30% 作為「家有長者優先選樓計劃」類別的配額。在近年的綠置居銷售計劃中，為這類別申請者設定的配額和其所佔的百分比撮述如下：

銷售計劃	為「家有長者優先選樓計劃」設定的配額	「家有長者優先選樓計劃」申請者所佔的百分比
綠置居 2020/21	約 30%	43%
綠置居 2022		44%
綠置居 2023		44%

16. 行政長官在 2023 年《施政報告》中指出，面對出生率持續處於低水平，政府必須有政策導向鼓勵生育，並宣布推出一系列措施以鼓勵生育和締造有利育兒環境，當中包括透過為家庭提供房屋誘因以鼓勵他們生育的「家有初生優先選樓計劃」。委員其後在 2024 年 1 月 11 日的會議上通過實施這項計劃等事宜（見 SHC 2/2024 號文件）。由「居屋 2024」起，每次資助出售單位銷售計劃中將預留 40% 的單位作配額，供參加「家有初生優先選樓計劃」和「家有長者優先選樓計劃」的合資格申請者攪珠和優先選樓。凡有嬰兒於 2023 年 10 月 25 日或以後出生的資助出售單位銷售計劃家庭申請者，而有關子女在該銷售計劃申請截止日期時為三歲或以下，均符合申請資格。

17. 因此，按將於「綠置居 2024」新建綠置居發展項目推售的 2 576 個單位計算，我們**建議**為參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者設定 **1 050 個綠置居單位** 的配額。

18. 按照現行安排，為「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」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。若參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」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，若「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的配額尚未用盡，剩餘的配額會撥歸「其他家庭」類別的申請者。

一人申請者

19. 為了讓一人申請者有合理機會購買單位，我們在近期的綠置居銷售計劃中為這類申請者預留約 10% 的單位：

銷售計劃	為一人申請者設定的配額	一人申請者所佔的百分比
綠置居 2020/21	約 10%	18%
綠置居 2022		18%
綠置居 2023		17%

20. 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 2024」繼續在新推售的單位中預留約 10% 作配額的做法恰當。因此，按將於「綠置居 2024」新建綠置居發展項目推售的 2 576 個單位計算，我們**建議為一人申請者預留 250 個綠置居單位**的配額。

21. 按照現行安排，當只餘下 250 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），一人申請者便會獲邀選樓，並可選購「綠置居 2024」尚餘任何類別任何面積的單位。倘在一人申請者名單用盡後，配額下的 250 個綠置居單位和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。

向前兩次曾連續申請綠置居銷售計劃而未能成功購買單位的申請者分派多一個抽籤號碼

22. 為進一步完善房屋階梯，回應市民的置業願望，行政長官在 2024 年《施政報告》中公布，向前兩次曾連續申請同一類別資助出售單位銷售計劃而未能成功購買單位的申請者，分派多一個抽籤號碼，以增加他們成功購買單位的機會。居屋申請與綠置居申請將會分開計算。委員其後通過多項安排，包括由下一期居屋和綠置居銷售計劃起實施有關安排（見 SHC 1/2025 號文件）。

23. 「綠置居 2024」是首個實施有關優化安排的銷售計劃。前兩次曾連續申請綠置居銷售計劃（即「綠置居 2022」及「綠置居 2023」）而未能成功購買單位的申請者，包括獲邀選樓但最終未能成功購買單位的人士，會獲提供多一個抽籤號碼，惟所有該等申請必須來自同一申請者^{註 4}。至於獲分派多一個抽籤號碼的申請者的選樓次序，會以攪珠結果排列而次序較前的抽籤號碼訂定。

註 4 為免生疑問，在前兩次連續推出的綠置居銷售計劃中，任何人士如並非申請者，而只是名列申請表上的家庭成員，即不符合資格獲分派多一個抽籤號碼；在前兩次連續推出的任何一次綠置居銷售計劃中被房委會取消申請的人士，亦不會獲分派多一個抽籤號碼。

轉讓限制及其他運作安排

綠置居單位

24. 在「綠置居 2024」下新推售的綠置居單位，以及在「綠置居 2022」首次推售但未售出／因買賣協議撤銷而收回的高宏苑、錦柏苑和清濤苑綠置居單位，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**。

25. 另一方面，在「綠置居 2020/21」首次推售但因買賣協議撤銷而收回的啟鑽苑綠置居單位，則受委員於 2018 年 11 月 16 日通過的轉讓限制規限（見 SHC 60/2018 號文件），詳情載於**附件 E2**。

租置計劃回收單位

26. 委員在 2023 年 6 月 16 日資助房屋小組委員會會議上同意，租置計劃回收單位買家和租置計劃單位現租戶繼續受同樣的轉讓限制規限。適用於租置計劃單位的轉讓限制載於**附件 E3**，以供參考。

27. 委員在 2021 年 3 月 15 日會議上核准並備悉各項有關「綠置居 2020/21」推售租置計劃回收單位的運作安排（見 SHC 12/2021 號文件）。委員也備悉「居屋 2023」推售租置計劃回收單位的視察單位安排（見 SHC 15/2023 號文件）。該等運作安排適用於「綠置居 2024」下推售的租置計劃回收單位。

擁有住宅物業的限制

28. 申請購買資助出售單位的白表和綠表^{註5}申請者，由申請截止日期之前的 24 個月起計，直至簽署買賣協議購買本銷售計劃的單位時，均在擁有香港住宅物業方面受到限制。

註5 委員於 2023 年 4 月 26 日通過，綠表申請者在擁有香港住宅物業方面所受的限 制，與適用於白表申請者的限制相同（見 SHC 10/2023 號文件）。

29. 現時，如申請者或名列申請表上的任何家庭成員在上述限制期內曾簽訂協議^{註6}購買香港任何住宅物業，該名申請者將不符合資格申請資助出售單位。不過，在某些情況下，該協議可能在購買資助出售單位時已被申請者／有關家庭成員取消或撤銷。為理順有關情況，我們**建議**由「綠置居 2024」開始，白表和綠表申請者在簽署資助出售單位的買賣協議時，如並無簽訂任何有效及存續的協議^{註6}，則不會被視作擁有香港住宅物業。換言之，白表和綠表申請者如曾簽訂協議^{註6}購買香港住宅物業，有關協議其後被取消或撤銷，則只要他們沒有違反擁有香港住宅物業的限制，便仍然符合資格申請資助出售單位。白表和綠表申請者在擁有香港住宅物業方面的限制，詳載於**附件 F**。

宣傳安排

30. 《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 分部的條文雖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。

31. 我們**建議**為「綠置居 2024」下推售的綠置居單位和租置計劃回收單位採用以下宣傳安排：

- (a) 就綠置居單位而言，我們會在開始接受申請前七日起直至申請期結束為止，以及在選樓期開始前七日起，在位於觀塘的綠置居售樓處和房委會／房屋署的指定網站提供綠置居新發展項目的標準單位室內間格模型、項目模型和短片、綠置居樣本單位的虛擬短片、綠置居樣本單位的室內虛擬實境導覽、新推售單位／未售出單位／因買賣協議撤銷而收回的單位的綠置居發展項目的展板／電子屏幕及其他資料；
- (b) 就租置計劃回收單位而言，我們會在位於觀塘的綠置居售樓處和房委會／房屋署的指定網站，在開始接受申請前七日起直至申請期結束為止，提供樣本租置計劃回收單位的室內虛擬實境導覽、照片和短片、租置計劃屋邨展板／電子屏幕及其他資料，並在選樓期開始前七日起直至選樓期結束為止，提供所有推售的租置計劃回收單位的室內短片、租置計劃屋邨展板／電子屏幕及其他資料；以及

註6 該等協議包括臨時協議。

- (c) 沿用既定安排，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，提供新推售綠置居單位的售樓資料簡介（以及未售出／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的售樓簡介單張），當中載有綠置居發展項目和租置計劃屋邨的基本資料，供公眾在房委會／房屋署指定網站瀏覽。在選樓期開始前七日起，我們會就新推售綠置居單位和未售出／因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位提供載有綠置居發展項目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，供公眾索取和在房委會／房屋署指定網站瀏覽。

暫定時間表

32. 我們預計「綠置居 2024」將於 2025 年第三季開始接受申請。「綠置居 2024」主要進程的暫定時間如下：

進程	暫定時間
開始接受申請	2025 年第三季
攪珠	2025 年第三季／第四季
開始選樓	2025 年第四季

綠表申請者保留申請的安排

33. 在提交「居屋 2024」申請表時已表明同意把申請保留至「綠置居 2024」的綠表申請者^{註 7}，將會納入是次綠置居銷售計劃。不過，如果申請者希望以一個與「居屋 2024」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」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者，便須於「綠置居 2024」所訂明的申請期內通知房委會。此外，如果申請者已成功在「居屋 2024」購得單位（於 2025 年 5 月開始選樓），其在是次綠置居銷售計劃下的申請將會被撤銷。

申請費

34. 申請者在申請「綠置居 2024」時須繳交一次過及不會退還的申請費。為收回房委會處理申請的成本，我們**建議**把「綠置居 2024」的申請費定為 290 元。

註 7 「居屋 2024」的綠表申請者約有 28 000 名（佔總數約 97%）已表明同意保留其申請至「綠置居 2024」，因而無須繳交「綠置居 2024」的申請費。

網上申請

35. 我們除接受以紙本形式遞交申請外(即親自遞交或郵寄紙本表格)，亦會繼續為「綠置居 2024」提供網上申請服務(包括電子申請、電子支付及電子通知)。

對財政和人手的影響

36. 出售 2 576 個新綠置居發展項目單位和 147 個於「綠置居 2020/21」及「綠置居 2022」首次推售但未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位，總售樓收益預計約為 65.97 億元。在扣除估計總工程費用約 35.89 億元，並假設單位全數售出後，預計「綠置居 2024」的運作盈餘為 30.08 億元。須注意的是，總售樓收益和總工程費用會視乎「綠置居 2024」所推售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的最終數目而定。

37. 我們預期需要額外人手準備各種銷售宣傳資料和協助租置計劃回收單位視察工作。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員工)，以應付額外的工作量。

對資訊科技的影響

38. 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，以配合在「綠置居 2024」下推售綠置居單位和租置計劃回收單位，以及處理向前兩次曾連續申請綠置居銷售計劃而未能成功購買單位的申請者提供多一個抽籤號碼的優化安排。

法律上的影響

39. 在推售綠置居單位方面，《條例》第 2 部第 2 至第 8 分部(有關銷售安排)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 部有關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。

40. 至於租置計劃回收單位方面，《條例》並不適用於該等單位的銷售，因此就遵從《條例》而言，銷售這類單位不會有法律上的影響。

公眾反應及公布事宜

41. 綠置居新發展項目位置便利，出售租置計劃回收單位亦有助滿足綠表申請者的置業訴求，因此，我們預期「綠置居 2024」銷售計劃會受綠表申請者歡迎。公屋申請者亦會歡迎我們繼續推售租置計劃回收單位，讓他們有多一個途徑購買可負擔的居所。

42. 在資助房屋小組委員會通過「綠置居 2024」的平均售價和銷售安排後，我們會發出新聞稿予以公布，然後在 2025 年第三季再發新聞稿公布「綠置居 2024」開始接受申請的事宜。我們會設立專用網站，以便宣傳即將在「綠置居 2024」推售的綠置居發展項目和租置計劃回收單位，也會透過上載信息至房委會 Facebook 和 Instagram 專頁等途徑，進行宣傳。

文件銷密

43. 我們**建議**在會議後把本文件銷密。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，也可向房屋署公開資料主任索閱。

討論

44. 請委員在 2025 年 6 月 12 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鄭可琪
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 ： HD4-1/EST/1-55/1
 （策略處）
發出日期 ： 2025 年 6 月 11 日

「綠置居 2024」推售的新單位

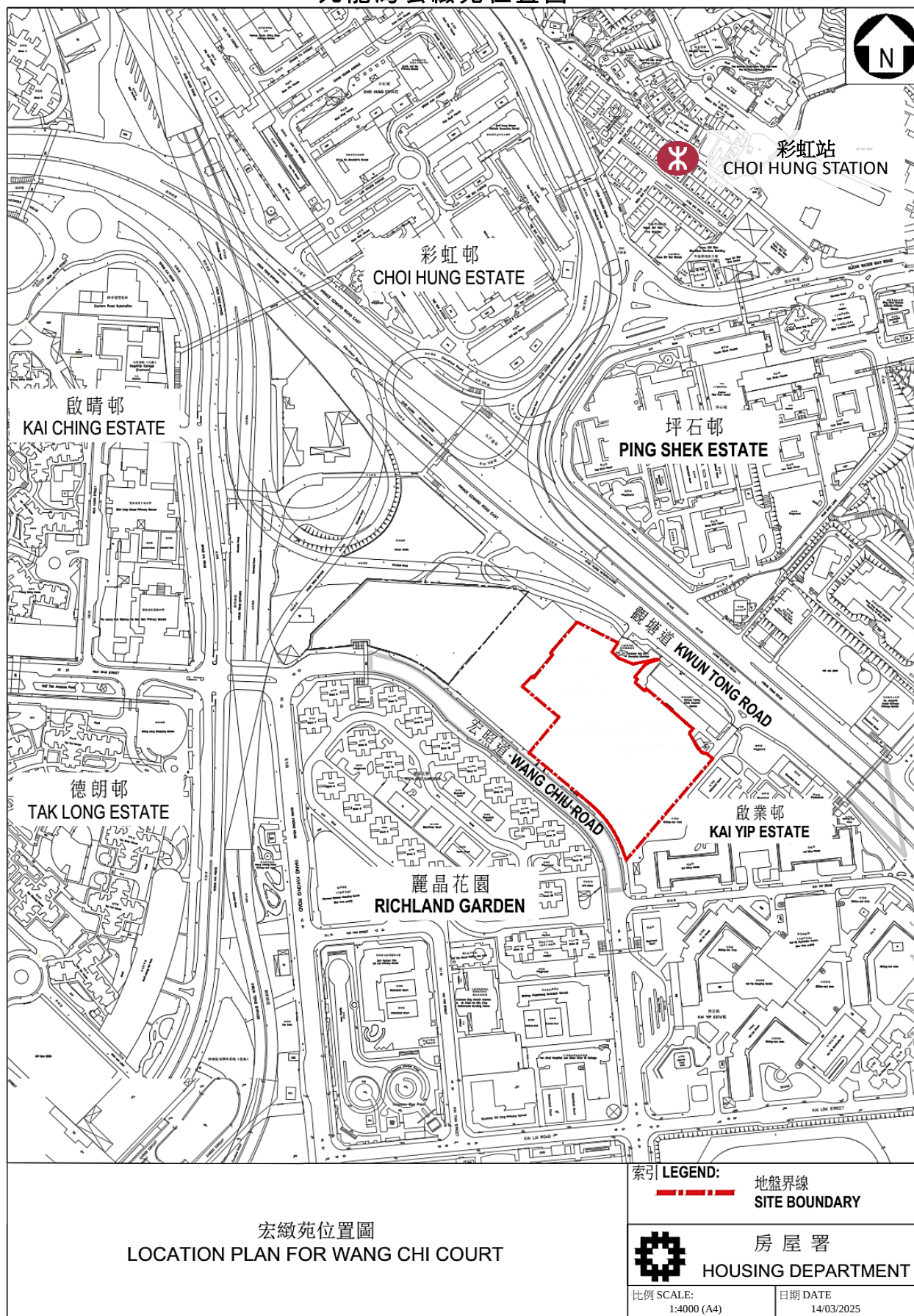
發展項目／ 位置	實用面積 ^{註 1} (約數)		單位數目 (佔單位 總數的 百分比)	完工日期	預計關鍵 日期 ^{註 2}
	(平方米)	(平方呎)			
宏緻苑 九龍灣 宏照道 ^{註 3}	17.9 - 18.0	193 - 194	72 (3%)	2025 年 第四季	2026 年 5 月 31 日
	26.0 - 27.7	280 - 298	895 (35%)		
	35.0 - 36.7	377 - 395	878 (34%)		
	41.8 - 43.3	450 - 466	731 (28%)		
總數			2 576		

註 1 個別單位的實用面積或會有所改變。

註 2 就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。

註 3 街道名稱待定。

九龍灣宏緻苑位置圖



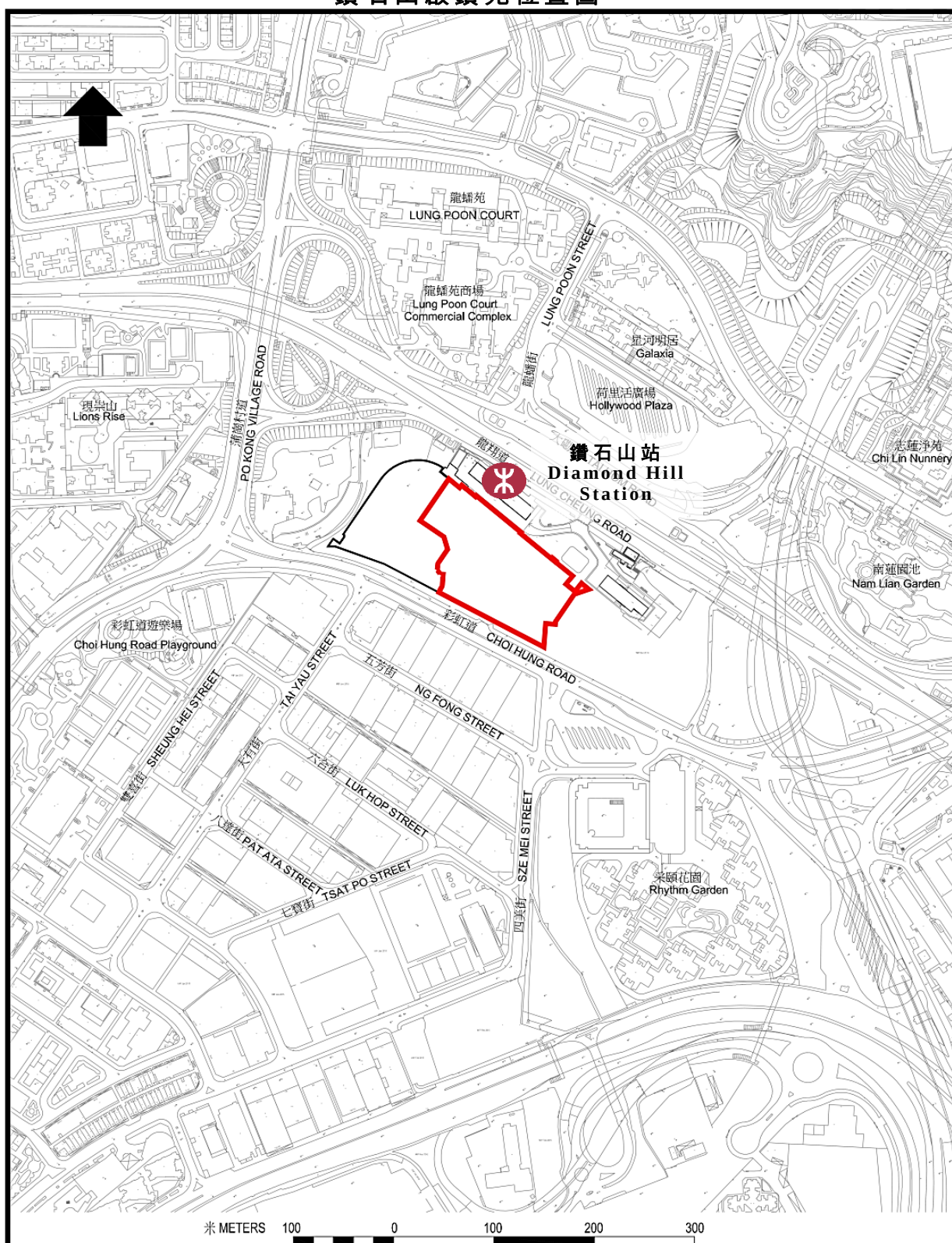
附件 B1

「綠置居 2024」的未售出／因買賣協議撤銷而收回重售的單位
(截至 2025 年 4 月 30 日)

發展項目／ 位置	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)	
啟鑽苑 鑽石山 彩虹道	4	17.1 – 35.0	184 – 377	佔用許可證日期： 2023 年 12 月 28 日
高宏苑 油塘 欣榮街	64	17.2 – 42.1	185 – 453	佔用許可證日期： A 座： 2025 年 4 月 29 日 B 座： 2025 年 5 月 28 日
錦柏苑 馬鞍山 恆泰路	31	17.1 – 36.0	184 – 388	預計關鍵日期： 2026 年 7 月 31 日
清濤苑 粉嶺 清曉路	48	25.7 – 41.5	277 – 447	佔用許可證日期： 2024 年 7 月 18 日
合計	147			

註 上述未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位，以及截至選樓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「綠置居 2024」重售。

鑽石山啟鑽苑位置圖



啟鑽苑位置圖

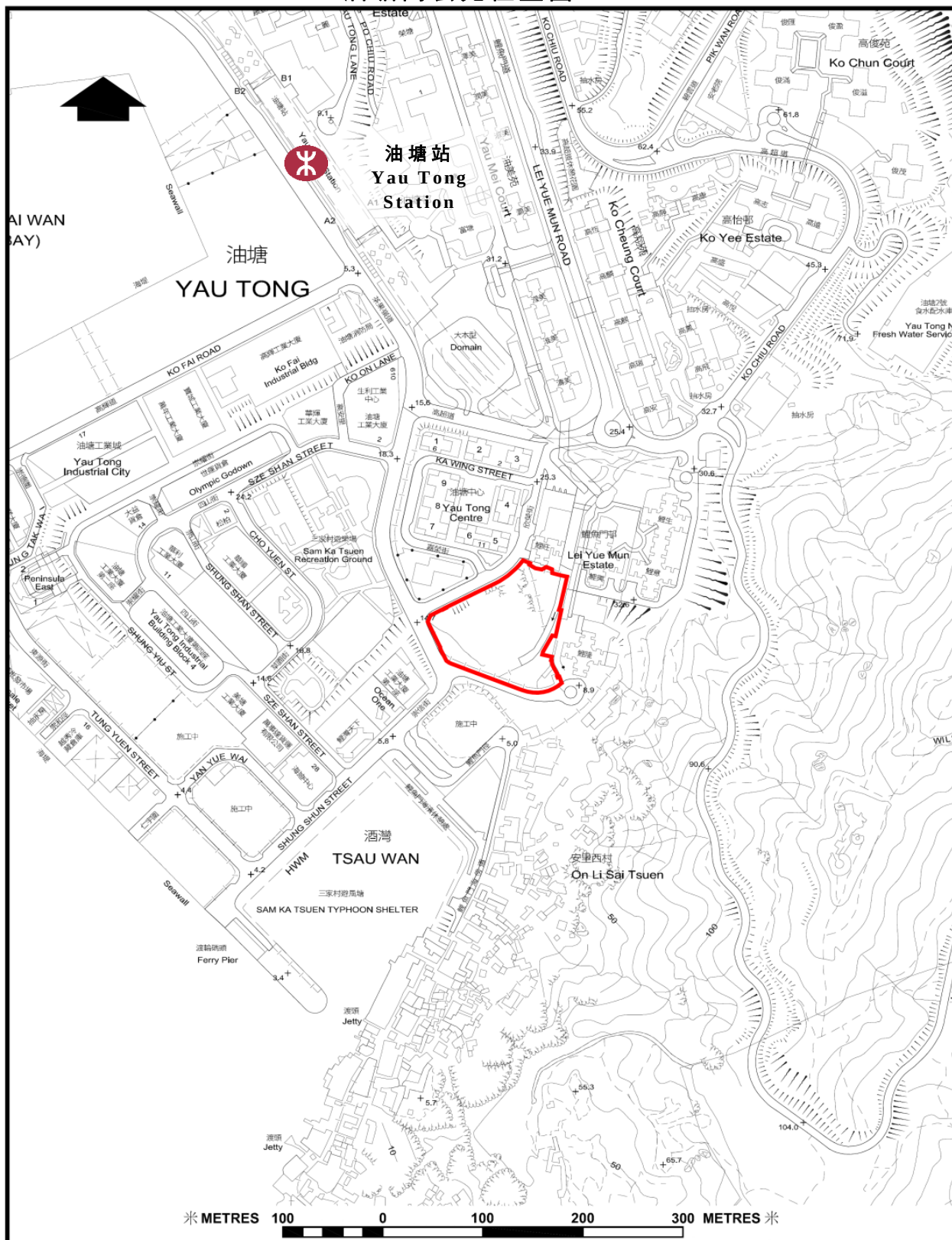
LOCATION PLAN FOR KAI CHUEN COURT



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE:
13.01.2021

油塘高宏苑位置圖



高宏苑位置圖
LOCATION PLAN FOR KO WANG COURT

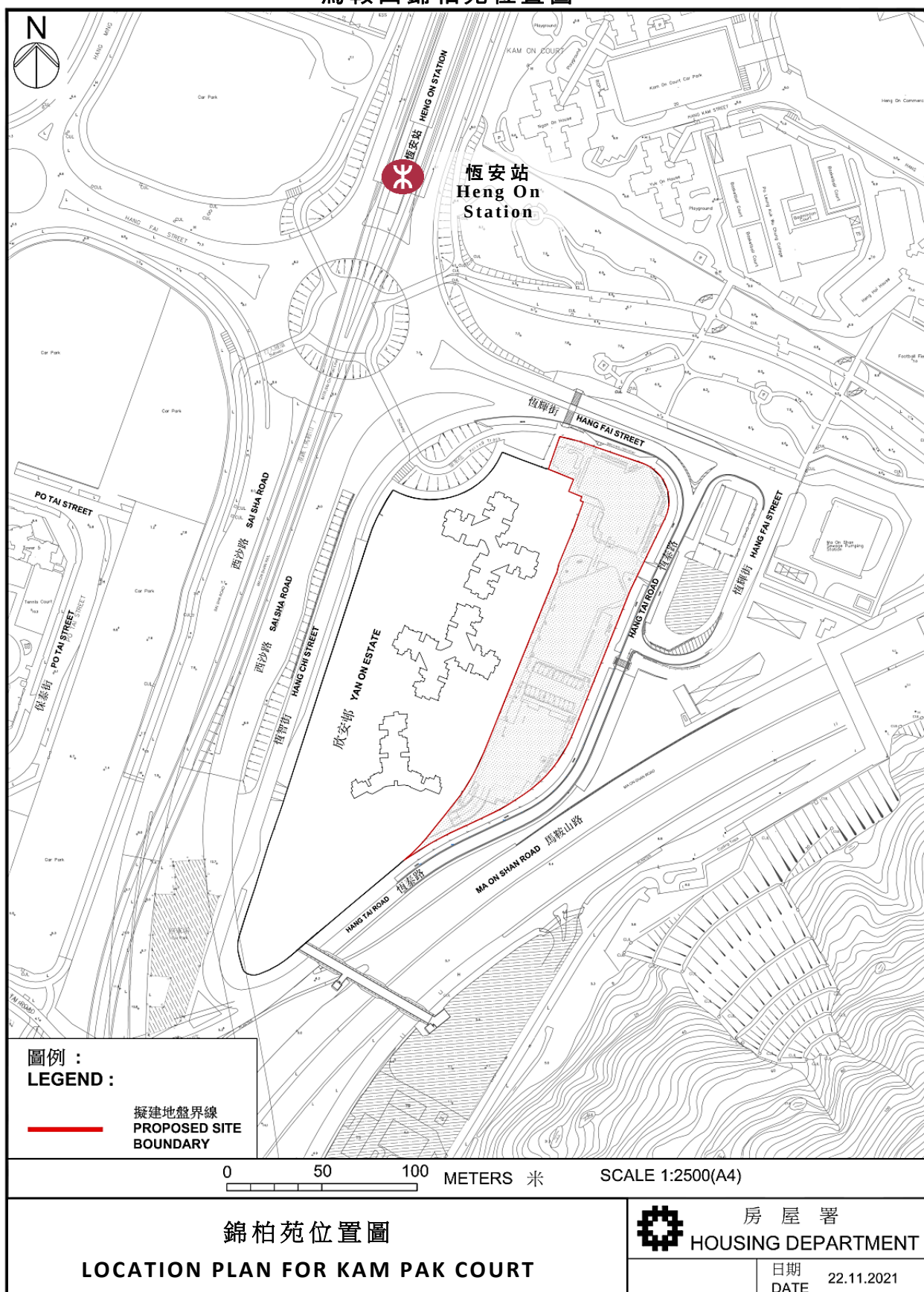


房屋署
HOUSING DEPARTMENT

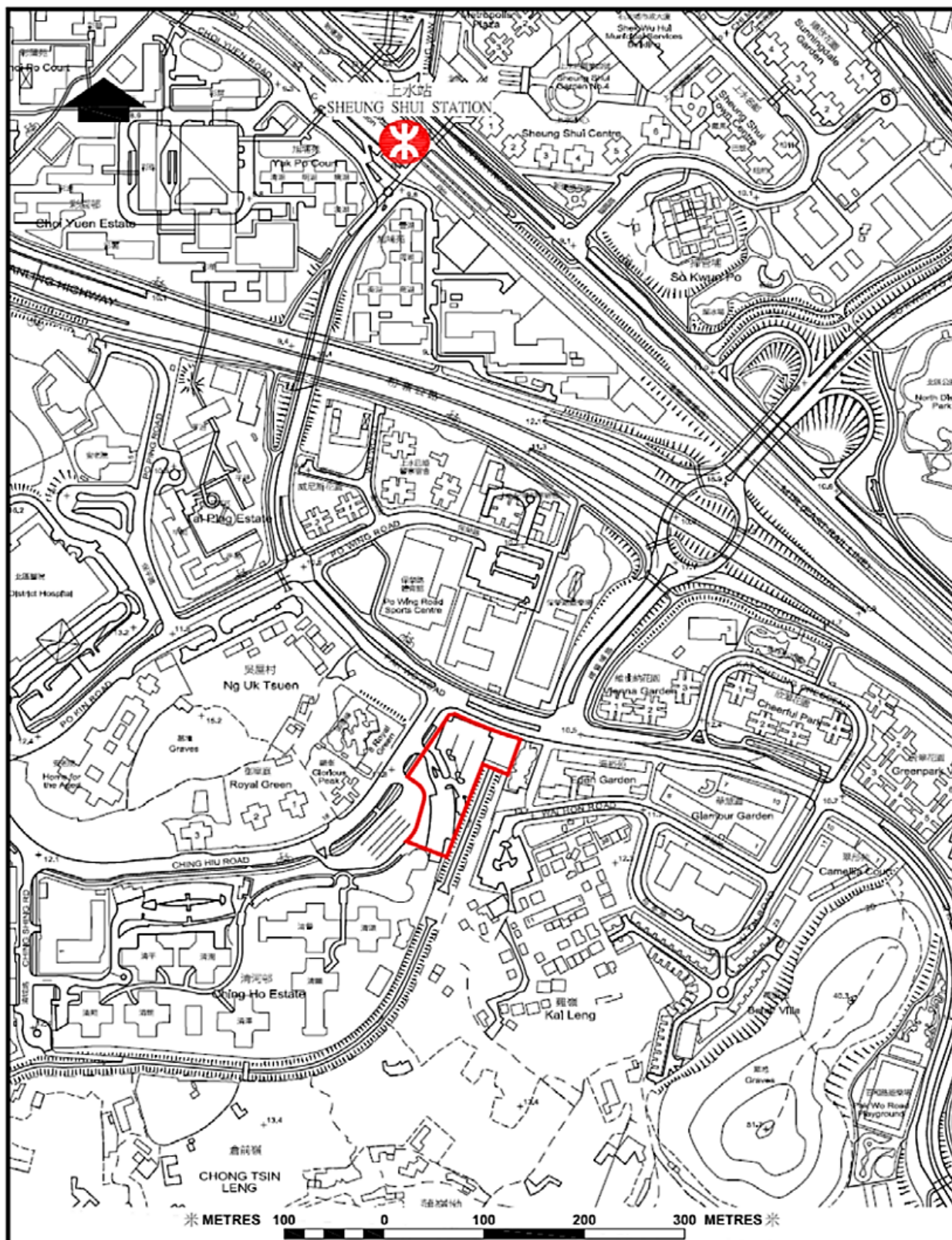
日期 DATE:

1. 11. 2021

馬鞍山錦柏苑位置圖



粉嶺清濤苑位置圖



清濤苑位置圖
LOCATION PLAN FOR CHING TAO COURT



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE:
27.10.2021

附件 C

「綠置居 2024」單位的建議平均售價

位置／ 發展項目	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減 40%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			
九龍灣 宏緻苑	121,000 元／平方米 (11,240 元／平方呎)	72,600 元／平方米 (6,740 元／平方呎)	115 萬元至 349 萬元
有未售出／因買賣協議撤銷而收回單位的發展項目			
鑽石山 啟鑽苑	123,000 元／平方米 (11,430 元／平方呎)	73,800 元／平方米 (6,860 元／平方呎)	—
油塘 高宏苑	113,000 元／平方米 (10,500 元／平方呎)	67,800 元／平方米 (6,300 元／平方呎)	—
馬鞍山 錦柏苑	104,000 元／平方米 (9,660 元／平方呎)	62,400 元／平方米 (5,800 元／平方呎)	—
粉嶺 清濤苑	93,000 元／平方米 (8,640 元／平方呎)	55,800 元／平方米 (5,180 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「綠置居 2024」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「綠置居 2024」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。

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，在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 租置計劃單位樓齡 31 至 43 年不等。

註 2 根據已通過的安排，待完成每兩年一度的定價檢討後，總產業測量師會向根據《房屋條例》（第 283 章）獲行政長官授予權力的房屋局常任秘書長提交有關定價，以供批核。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 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（見 SHC 41/2021 號文件）：

(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

- 居屋及綠置居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^註。

註 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^註；

首次轉讓日期起計第三年起

- 居屋及綠置居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*。

註 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。

附件 E3

「綠置居 2024」下出售的租者置其屋計劃單位的轉讓限制

首次轉讓 日期起計 ^{註 1}	公開市場／房委會回購	第二市場
0 – 2 年	業主 不可 在公開市場出售單位 業主可以 原來定價 把單位售回房委會，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 年	業主可在向房委會繳付補價後，於 公開市場 出售單位 業主也可以 評定十足市值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 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 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 首次轉讓日期是指單位第一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據日期。

註 2 單位業主若於單位首次轉讓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和批准，可在售回單位予房委會後申請回復租戶身分。

附件 F

適用於白表及綠表申請者的香港住宅物業擁有權限制

申請購買資助出售單位（包括透過各銷售計劃購買的居屋單位、綠置居單位和租置計劃回收單位、第二市場的未補價單位，以及租置計劃單位租戶購買其正在居住的單位）的白表和綠表申請者，由申請截止日期之前 24 個月起計，直至簽署買賣協議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：

1. 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
2. 簽訂任何仍然有效及存續的協議（包括臨時協議）購買香港任何住宅物業；或
3. 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
4. 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
5. 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
6. 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）。