

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 出售天利苑居者有其屋計劃單位 售價及銷售安排

#### 目的

本文件旨在請委員通過出售天利苑單位以及天頌苑一個因撤銷買賣協議而收回的單位的平均售價和銷售安排。

#### 背景

##### 天利苑

2. 天利樓位於大嶼山大澳，是龍田邨九幢公共租住房屋（下稱「公屋」）大廈之一。龍田邨旁邊是另一個居者有其屋計劃（下稱「居屋」）屋苑，名為龍軒苑，在 1999 年納入居屋第二十期乙出售。位置圖載於**附件 A**。天利樓於 1995 年落成，屬於鄉村式大廈，樓高 12 層，共有 86 個單位，自落成至今，空置率一直高企。為善用公營房屋資源，委員於 2013 年 2 月 7 日通過把天利樓這幢公屋大廈改建為居屋大廈，以供發售（見 SHC 10/2013 號文件）。委員亦通過透過利便管理的調遷安排，遷置受影響的 14 個租戶，以收回其現居單位，並向他們發放住戶搬遷津貼，以及給予他們一個月免租期。此外，這些租戶可選擇調遷往任何地區，而當天利樓的改建單位發售時，他們可以第一優先資格購買單位。

3. 透過利便管理的調遷安排，遷置 14 個受影響租戶的工作已於 2013 年 9 月順利完成。至於擬備批地契約、公契和其他業權文件以便出售單位的工作，亦已於 2014 年 2 月完成。此外，天利樓是單幢居屋，為方便管理而為大廈和相關外部範圍進行的提升工程，將於 2014 年 4 月月底竣工。我們亦在諮詢各相關政府部門<sup>註 1</sup>後，把該幢改建的居屋大廈改名天利苑，並於 2013 年 12 月 16 日向離島區議會匯報重新命名一事。

---

註 1 就該幢改建的居屋大廈改名為天利苑一事，我們諮詢了差餉物業估價署署長、香港郵政署長、公務員事務局首席法定語文主任、民政事務總署署長和離島民政事務專員，並無接獲反對意見。

4. 將天利苑一個單位改建為供管理服務和業主立案法團共用的聯合辦事處後，該幢大廈共有 85 個單位。隨著批地契約、公契和其他業權文件擬備妥當，而提升工程亦接近完成，我們現正擬備售樓說明書，以便於 2014 年 6 月出售該 85 個單位。

## 天頌苑

5. 在 2013 年出售剩餘居屋單位第 7 期推售 832 個剩餘居屋單位時，當中天頌苑 L 座一個單位的買家未能完成買賣，有關的買賣協議遂告撤銷。該單位會與天利苑 85 個單位將一併在本期銷售計劃下推售。

## 評定售價

### 定價原則

6. 根據居屋的定價準則，單位售價訂於市值的折扣水平，而有關折扣關乎符合居屋入息限額家庭的負擔能力。衡量負擔能力的原則，是至少有一半單位的售價，可讓現時在居屋白表申請人入息上限<sup>註 2</sup>的家庭在購樓後，其按揭供款與入息比例不超過 40%。當時的居者有其屋小組委員會於 1991 年同意，在正常情況下，居屋單位應按市值折減 30% 出售；但假如未能符合負擔能力基準，可提供更高的折扣。房委會在 2006 年推售剩餘居屋單位時，再次確認提供市值 30% 折扣的一般指引，而房委會在 2013 年開展出售剩餘居屋單位第 7 期時，亦採用這個折扣率。

### 評定市值

7. 在評定這次銷售計劃的平均市值時，我們參考了截至 2013 年 12 月，鄰近兩個屋苑（天利苑主要為大嶼山；而天頌苑為天水圍）的私人和居屋屋苑在公開市場的住宅物業成交資料。就天頌苑而言，我們亦參考了該屋苑單位在公開市場的成交價格。我們為相關單位估值時，已顧及屋苑與其他用作比較的屋苑在樓齡、位置、設計和設施等各方面的差異。我們亦已充分考慮到天利苑及天頌苑均非新落成大廈，但均已進行提升和修繕工程。

### 建議售價

8. 這次推售單位的評定市值，以及按評定市值折減 30% 後所得的平均售價載於**附件 B**。視乎單位的樓層、方向、景觀等因素，天利苑的建議單位售價由 641,100 元至 897,300 元不等。天頌苑單位的建議售價則為 1,934,300 元。

---

註 2 兩人或以上家庭的居屋白表申請人入息限額現建議為每月 44,000 元，詳情見 SHC 20/2014 號文件，委員將分別考慮。

9. 我們在另一份擬提交委員審議的文件（見 SHC 20/2014 號文件）內，建議把兩人或以上家庭的白表申請人入息限額定於 44,000 元。整體而言，根據建議的售價和白表申請人的建議入息限額，這次銷售計劃推售的所有單位，均符合負擔能力的基準。因此，我們**建議**採納**附件 B**所載單位的平均售價。倘委員通過平均售價，我們會計算個別單位的售價，以供負責這次銷售計劃定價的總產業測量師按當年居者有其屋小組委員會轉授的權力核准（見 HOC 11/89 號文件）。

## 配額分配和選樓安排

### 配額分配

10. 在過去各期出售居屋單位及剩餘居屋單位時，綠表與白表申請人的配額分配比率不盡相同，由 80:20 至 50:50 不等。原因是要兼顧兩個目標：一方面增加公屋住戶的流動性，使騰出的公屋單位可調撥予公屋輪候冊上的申請人，另一方面協助低、中收入的家庭自置居所，並在兩者之間取得平衡。在所有綠表申請人獲安排選樓後，餘下未用盡的配額會撥歸白表申請人，反之亦然。

11. 2007 年出售剩餘居屋單位第 1 期至 2009 年出售剩餘居屋單位第 5 期，綠表與白表申請人的配額分配比率均設定為 80:20。至於第 6 及第 7 期，為回應社會上增加白表配額的要求，我們採用了 60:40 的比率。最近，社會上有不同意見，分別要求提高綠表或白表的配額。雖然在過去七期<sup>註 3</sup>出售剩餘居屋單位，售予綠表與白表申請人的實際單位數目平均比率為 51%:49%，但每期售予綠表申請人的單位數目一般略高。再者，我們亦一直維持把一個組別餘下未用盡的配額撥歸另一組別申請人的彈性安排。

註 3 出售剩餘居屋單位第 1 至第 7 期售予綠表和白表申請人的單位數目如下：

	售出單位數目							總數
	第 1 期 (2007 年)	第 2 期 (2007 年)	第 3 期 (2008 年)	第 4 期 (2008 年)	第 5 期 (2009 年)	第 6 期 (2010 年)	第 7 期 (2013 年)	
綠表申請人	1 591 (44%)	1 837 (56%)	2 034 (56%)	530 (28%)	1 002 (72%)	1 761 (55%)	365 (44%)	9 120 (51%)
白表申請人	2 037 (56%)	1 434 (44%)	1 599 (44%)	1 389 (72%)	392 (28%)	1 456 (45%)	467 (56%)	8 774 (49%)
總數	3 628	3 271	3 633	1 919	1 394	3 217	832	17 894

12. 考慮到上述情況，並為鼓勵更多綠表申請人購買居屋單位後把公屋單位交還香港房屋委員會（下稱「房委會」），以編配給其他有需要人士，現**建議**在這次銷售計劃下出售天利苑各個改建居屋單位，以及天頌苑一個因撤銷買賣協議而收回的單位時，維持綠表與白表申請人的配額分配比率為 60:40，而綠表和白表申請人未用盡的配額相互轉撥的彈性安排亦維持不變。

## 選樓的優先次序

13. 委員在 2013 年 2 月 7 日通過，讓須遷出天利樓的 14 戶受影響家庭以第一優先資格選購天利苑單位。在這前提下，綠表與白表申請人選樓次序的比率按建議的配額分配比率定為 3:2。其後，我們會維持按申請人類別釐定的優先次序<sup>註 4</sup>，即家庭住戶較一人住戶優先選樓，與出售剩餘居屋單位所採用的安排一致。

## 居港年期規定

14. 政府在《二零一四年施政報告》中宣布盡快加建居屋單位至平均每年 8 000 個左右，相對於政府早前承諾的居屋建造量<sup>註 5</sup>，增幅顯著。房委會現正與各相關政府部門和政策局聯繫，以物色土地增建居屋。由於土地和房屋資源有限，我們認為，在提供置居援助方面必須訂定優次。因此，就是次和日後出售居屋單位時，我們**建議**繼續採納「擴展居屋第二市場計劃至白表買家」臨時計劃和出售剩餘居屋單位第 7 期的規定，即白表申請人本身必須在申請截止當日或之前居港至少七年，而其居留不受任何逗留條件限制（與逗留期限有關的條件除外）。

---

註 4 綠表申請人方面，選樓的優先次序會沿習過往做法，依次為：受房委會清拆計劃影響的家庭、申請參加家有長者優先選樓計劃的家庭、其他家庭、受房委會清拆計劃影響的一人住戶，以及其他一人住戶。白表申請人方面，申請參加家有長者優先選樓計劃的核心家庭最優先選樓，其後依次為其他核心家庭、非核心家庭和一人住戶。

正如委員所核准（見 SHC33/2007 號文件），透過由 2007/08 年度起實施的特快公屋編配計劃獲編配公屋單位的綠表申請人，如果於入住公屋單位起計三年內申請購買剩餘居屋單位，我們在編排選樓次序時會把他們視作白表申請人，並把這類綠表申請人所購得的剩餘居屋單位，計入白表申請人的配額內。委員其後進一步通過，這項措施須由剩餘居屋單位擴展至日後所有居屋單位（見 SHC 53/2012 號文件）。一如其他綠表申請人，這類綠表申請人在購買居屋單位後，須把其公屋單位交還房委會。

註 5 政府原先的規劃目標，是從 2016/17 年度起計的四年內，合共提供新居屋單位約 17 000 個，其後每年 5 000 個單位。

## 申請和宣傳安排

### 申請費

15. 申請費一般是以收回房委會運作成本為原則。為簡化出售剩餘居屋單位第 7 期的收費程序，委員於 2013 年 2 月 7 日通過在申請人遞交申請時，向其收取一次過的申請費和豁免其後的補足費（見 SHC 9/2013 號文件）。我們**建議**，是次和日後出售居屋單位時均沿用同一安排。按照收回房委會運作成本的原則，在是次銷售計劃下，在申請人遞交申請時將向其收取一次過 200 元的申請費。

### 時間表

16. 我們擬於 2014 年年中推售單位，詳細時間表如下：

進程	時間
公布發售安排 <sup>註 6</sup>	2014 年 6 月
接受申請	2014 年 6 月
攪珠	2014 年 7 月
選樓	2014 年 8 月

### 銷售文件

17. 天利苑的改建單位，以及天頌苑因撤銷買賣協議而收回的單位，均視作一手住宅物業。雖然《一手住宅物業銷售條例》中規管銷售安排（包括擬備售樓說明書）的第 2 部第 2 至第 8 分部並不適用於房委會，但房委會亦打算在切實可行範圍內盡量遵從該條例的規定。

18. 為遵從該條例的規定，我們將提供相關銷售文件，詳情如下：

- (a) 自接受申請期展開七天之前，直至申請期最後一天為止，天利苑的售樓說明書、天頌苑經更新的售樓說明書<sup>註 7</sup>、天利苑和天頌苑的價單，以及天利苑和天頌苑的銷售安排文件<sup>註 8</sup>，

註 6 展開宣傳，公布售樓詳細安排。

註 7 我們在第 7 期出售天頌苑 K、L 兩座剩餘居屋單位，以及 G 座一個未售單位時，已為該屋苑 F、G、H、J、K 及 L 各座擬備售樓說明書。因應是次出售天頌苑因撤銷買賣協議而收回的單位，我們會於接受申請期展開之前三個月內，檢視並更新該屋苑的售樓說明書。

註 8 該條例規定須在售樓之前最少三天提供價單和銷售安排文件。為方便公眾，我們會在售樓之前七天一併提供價單、銷售安排文件和售樓說明書。

均將存放於樂富房委會客務中心居屋銷售小組<sup>註 9</sup>，全日供公眾索取。當申請期屆滿之後，直至選樓期結束為止，公眾亦可在居屋銷售小組辦公時間之內，在該處索取售樓說明書、價單和銷售安排文件。上述文件將於接受申請期展開七天之前上載到房委會指定網站，並保留至選樓期結束為止。一手住宅物業銷售監管局認為，這樣的安排合宜；

- (b) 成功申請人前往居屋銷售小組選購單位之前，會獲提供關於天利苑和天頌苑的賣方資料表格；以及
- (c) 我們會按照該條例規定，從開始接受申請當日起，把每天更新的成交紀錄冊連同所需的其他文件和圖則，備存於居屋銷售小組和上載房委會指定網站，以便公眾查閱或瀏覽。

正如 2013 年推售剩餘居屋單位第 7 期的安排，我們不會把售樓說明書、價單和成交紀錄冊上載一手住宅物業銷售資訊網，以示銷售天利苑和天頌苑的資助單位，有別於私人物業市場銷售一手住宅物業。

### 示範單位／參觀單位安排

19. 《一手住宅物業銷售條例》並無規定必須就銷售一手住宅物業提供示範單位。因此，我們會按第 7 期推售天頌苑 K、L 兩座剩餘居屋單位的做法，不會在是次銷售計劃的申請及選樓期間，為天利苑提供示範單位作參觀之用。不過，為遵循該條例關於已落成發展項目的規定，我們會安排買家參觀其選購的天利苑單位和天頌苑因撤銷買賣協議而收回的單位，然後才簽訂買賣協議。再者，我們會把載有典型單位的室內照片和天利苑外望景觀照片的相簿，備存於房委會客務中心的居屋資訊中心和上載房委會網站，讓公眾翻閱或瀏覽。

### 天頌苑管理費爭議

20. 天頌苑有一宗關於管理費的爭議，一名業主已經入稟土地審裁處，聆訊定於 2014 年 3 月 26 和 27 日進行。因此，房委會會在售樓文件（包括售樓說明書，特別是買賣協議）內全面披露有關的爭議、可能導致的業權負擔，以及法律訴訟程序的最新情況。在不牴觸買賣協議所訂條件的情況下，房委會會就法庭下令支付或房委會同意支付與管理費

---

註 9 以往出售居屋時，公眾可於居屋銷售小組，以及包括房委會和香港房屋協會轄下屋邨辦事處、各區租約事務管理處、民政事務總署轄下諮詢服務中心、深水埗房屋事務詢問處等其他地點索取銷售文件、申請表和申請須知。考慮到是次出售單位數量較少和環保原因，銷售文件只會存放於居屋銷售小組以備索取，其他地點僅提供該些文件即場閱覽。我們已就這樣的安排諮詢一手住宅物業銷售監管局，該局並無負面意見。

爭議相關的款項（包括任何利息、費用及開支），對買家及其繼承人和受讓人作出彌償。

21. 我們會在售樓文件附加提示，促請買家在選購單位和簽訂買賣協議之前，就管理費爭議的影響尋求獨立法律意見，並自行委聘律師在買賣交易期間代表其行事。

## 其他安排

### 欠妥之處的保養責任期

22. 根據《一手住宅物業銷售條例》規定買賣協議所須包括的強制性條文，賣方須提供由個別單位售出日期起計六個月的欠妥之處的保養責任期。然而，按出售居屋／剩餘居屋單位的一貫做法，我們**建議**，就 85 個天利苑單位及因撤銷買賣協議而收回的天頌苑單位而言，房委會提供由個別單位轉讓日期起計一年的欠妥之處的保養責任期。

### 樓宇結構安全保證

23. 委員贊同房委會為整幢或整個均為未售單位的大廈或發展項目，提供十年樓宇結構安全保證（天水圍的屋苑保證年期為 20 年），由這些大廈首個推售期的首個選樓日起計（見 SHC6/2006 號文件）。我們**建議**沿用出售剩餘居屋單位的做法，由是次銷售計劃的首個選樓日起計，為天利苑單位提供十年樓宇結構安全保證。

24. 至於因撤銷買賣協議而收回的天頌苑單位，天頌苑 K 及 L 座的首次推售期為出售剩餘居屋單位第 7 期。因此，房委會會由該期首個選樓日（即 2013 年 7 月 24 日）起計，為位於天頌苑 L 座因撤銷買賣協議而收回的單位提供 20 年樓宇結構安全保證。

## 回購安排

25. 委員於 2006 年 1 月 24 日通過，房委會將拒絕接納所有由 2007 年起出售的剩餘居屋單位的回購申請（見 SHC 6/2006 號文件）。委員其後進一步於 2012 年 9 月 12 日通過，房委會將繼續拒絕接納未來居屋單位買家的回購申請（見 SHC 53/2012 號文件）。因此，天利苑及天頌苑單位業主在向房委會繳付補價後，即可在公開市場出售其單位<sup>10</sup>；或在首次轉讓日期起計兩年後無須繳付補價而在居屋第二市場將其單位轉售予合資格買家。

---

註 10 根據轉讓限制，在下述情況下，居屋業主在繳付補價後可在公開市場出售其單位：(a) 單位首次轉讓日期起計五年後；或 (b) 在五年期屆滿前，該居屋業主已向房委會要約出售其單位但被房委會拒絕。

## 法律上的影響

26. 目前因管理費爭議而引起的法律訴訟程序，不會妨礙是次銷售計劃出售因撤銷買賣協議而收回的天頌苑單位。不過，房委會須於銷售文件中全面披露該法律訴訟程序的最新情況。

27. 有關遵守《一手住宅物業銷售條例》第 2 部第 2 至第 8 分部（關於銷售安排）的規定，由於條例的相關部分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。

28. 至於廣告方面，房委會須遵守該條例第 3 部的規定。此外，委員須注意，該條例第 4 部有關失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等的條文，均適用於房委會。

## 對財政、人手和資訊科技的影響

29. 出售天利苑的改建居屋單位和因撤銷買賣協議而收回的天頌苑單位，預計總售樓收益為 7,246 萬元。扣除估計成本總額 6,727 萬元後，預計運作盈餘為 519 萬元。

30. 我們會以現有人手應付因推售單位而增加的工作量，包括擬備批地文件、大廈公契、其他業權文件、售樓說明書（須在切實可行的範圍下，盡量符合《一手住宅物業銷售條例》的規定），以及其他銷售資料和文件、定價、銷售安排等工作。

31. 我們需要資訊科技支援以加強電腦系統，從而為天利樓 14 個受影響而須遷出的住戶安排第一優先揀選單位、製作房委會指定網站，以及按照該條例的規定更新成交紀錄冊。

## 公眾反應和公布事宜

32. 天利樓於 1995 年落成入伙。為出售該屋苑的單位，我們已為天利樓和相關外部範圍進行提升工程，以方便日後作單幢式居屋大廈管理。根據既定方法和估值原則，天利苑單位的售價已反映該發展項目位置偏遠、樓齡及其他特徵。由於售價在相對較可負擔的水平，天利苑的推售能為中低收入家庭提供良好的置居機會。此外，盡早出售天利苑居屋單位，亦能更有效運用公營房屋資源，預期會受公眾歡迎。

33. 自《一手住宅物業銷售條例》於 2012 年實施以後，天利苑是房委會第二個有一手住宅物業出售的銷售計劃。儘管該條例第 2 部第 1 至第 8 分部有關規管銷售安排的適用範圍，並不涵蓋房委會興建的發展項目，但房委會在作出銷售安排時，亦已在切實可行的範圍下，盡量符

合該條例的有關規定。我們預計，這方面不會引起公眾和傳媒廣泛關注。我們會在資助房屋小組委員會會議結束後發出新聞公報，宣布此項決定。

## 文件銷密

34. 現建議在會後把本文件銷密。屆時，公眾可於房委會網頁瀏覽、於房屋署圖書館閱覽，以及向房屋署公開資料主任索閱本文件。

## 徵詢意見

35. 現建議委員通過—

- (a) **附件 B** 所載已折減的平均售價（請參閱上文第 8 和第 9 段）；
- (b) 把綠表和白表申請人的配額分配比例定為 60:40，而未用盡的綠表配額可靈活撥歸白表申請人，反之亦然；並把一般綠表和白表**申請人**的選樓次序比率定為 3:2，惟天利樓 14 個受影響而須遷出的住戶可優先選樓（請參閱上文第 12 和第 13 段）；
- (c) 是次和**日後**出售居屋單位時的白表申請人居港年期規定，即申請人本人必須在申請截止當日或之前居港滿七年，而其居留不受任何逗留條件限制（與逗留期限有關的條件除外）（請參閱上文第 14 段）；
- (d) 就是次和日後出售居屋單位時沿用收取一筆過申請費的安排，而在申請人於是次銷售計劃下遞交申請時，向其收取一筆過 200 元的申請費（請參閱上文第 15 段）；
- (e) 提供欠妥之處的保養責任期和樓宇結構安全保證（請參閱上文第 22 至第 24 段）；以及
- (f) 於會後把本文件銷密（請參閱上文第 34 段）。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號： HD4-1/EST/1-55/1  
（策略處）

發出日期： 2014 年 3 月 19 日



附件 B

出售天利苑居者有其屋計劃單位以及  
天頌苑一個因撤銷買賣協議而收回的單位  
建議平均售價

地區	發展項目	大廈類別	單位數目 (個)	實用面積 (平方米)	評定的平均市值 (元／每平方米 實用面積)	建議平均售價 (以 30%折扣率計算) (元／每平方米 實用面積)	建議售價幅度 (元／單位)
大嶼山大澳	天利苑	鄉村式	85	44.4 至 45.1	26,500	18,550	641,100 至 897,300
<b>因撤銷買賣協議而收回的單位</b>							
天水圍	天頌苑	康和式	1	60.4	45,750	32,025	1,934,300