

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

訂定「出售綠表置居計劃單位 2022」的 最終折扣率和平均售價

目的

本文件旨在告知委員「出售綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位 2022」（下稱「綠置居 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「綠置居 2022」的臨時平均售價、最終平均售價的訂定安排和銷售安排（見 SHC 43/2021 號文件）。
3. 「綠置居 2022」將推售三個新綠置居發展項目，包括粉嶺清濤苑、油塘高宏苑和馬鞍山錦柏苑，合共 4 693 個單位。

折扣率和平均售價

「綠置居 2022」的臨時折扣率和平均售價

4. 資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）在 2018 年通過，綠置居單位的折扣率會較上一次「居者有其屋計劃」（下稱「居屋」）銷售計劃的折扣率高 10%（見 SHC 5/2018 號文件）。
5. 委員在 2022 年 1 月 6 日的會議上通過，根據「出售居屋單位 2022」（下稱「居屋 2022」）的臨時折扣率 49%（見 SHC 42/2021 號文件）計算，把「綠置居 2022」推售的 4 693 個新綠置居單位按評定市值折減 59% 的平均售價只屬臨時數字。我們會待居屋的折扣率確定後，才訂定綠置居的最終折扣率。
6. 在 2022 年 1 月 6 日的會議上，委員備悉「綠置居 2022」約於 2022 年第三至第四季開始接受申請，與小組委員會會議相距超過九個月。

為更確切反映該段時期的市場狀況，以及考慮到綠置居的折扣率需予確定，委員通過我們的建議，即在開始接受申請前，我們會重新評估該三個新綠置居發展項目的市值，並採用最終的綠置居折扣率，以確定該些新綠置居發展項目的平均售價。

訂定「綠置居 2022」的最終折扣率和平均售價

7. 「居屋 2022」推售的新單位和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%（見 SHC 16/2022 號文件）。根據「居屋 2022」的最終折扣率 49%計算，「綠置居 2022」的折扣率最終訂定為 **59%**，與臨時數字相同。

8. 在「綠置居 2022」於 2022 年 9 月開始接受申請前，我們已重新評估該三個新綠置居發展項目的市值（上文第 6 段）^{註 1}。與載於 SHC 43/2021 號文件附件 B 的市值^{註 2} 相比，該三個新綠置居發展項目的重新評估市值下調約 4%至 5%。按「綠置居 2022」的最終折扣率 59%和重新評估的市值計算，三個新綠置居發展項目最終訂定的平均售價載於**附件**，下調幅度約為 4%至 5%。

9. 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，並取得已獲行政長官授予權力的房屋局常任秘書長^{註 3} 所批核。

對財政的影響

10. 根據最終訂定的平均售價，出售三個新綠置居發展項目合共 4 693 個單位的總售樓收益預計為 79.08 億元。扣除估計總工程費用^{註 4} 63.97 億元後，預計運作盈餘為 15.11 億元。

註 1 在重新評估該些發展項目的市值時，考慮了截至 2022 年 8 月為止，鄰近有關發展項目的私人及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，並已顧及有關發展項目與用作比較的發展項目在樓齡、位置、設計和設施等各方面的差異。

註 2 在評估有關市值時，參考了截至 2021 年 11 月為止，鄰近有關發展項目的私人及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而評定。

註 3 《房屋條例》（第 283 章）第 17A(1)條訂明的事項包括香港房屋委員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。時任行政長官在 2008 年已將其在第 17A(1)條之下的權力授予時任運輸及房屋局局長和時任運輸及房屋局常任秘書長（房屋）。政府於 2022 年重組決策局架構後，行政長官通過由 2022 年 7 月 1 日起，把授予時任運輸及房屋局局長和時任運輸及房屋局常任秘書長（房屋）的法定及行政職能和職責，轉授予房屋局局長和房屋局常任秘書長。

註 4 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。

人手、資訊科技及法律上的影響

11. 對人手、資訊科技或法律上並無影響。

公眾反應及公布事宜

12. 「綠置居 2022」在 2022 年 9 月底開始接受申請前，我們會發出新聞稿，公布「綠置居 2022」最終訂定的折扣率和平均售價。此事或會引起傳媒和公眾關注。我們會解釋，「綠置居 2022」的最終折扣率和平均售價是根據現行定價機制訂定。我們已在開始接受申請前，重新評估該三個新綠置居發展項目的市值。

13. 為準備在 2022 年 9 月底開始接受「綠置居 2022」申請，我們已在售樓資料簡介列明，資料所載的售價幅度為「臨時」數字，折扣率和平均售價或會有所調整。按照綠置居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幅度上載到香港房屋委員會（下稱「房委會」）／房屋署有關「綠置居 2022」的指定網址，有關信息亦會在房委會 Facebook 和 Instagram 專頁發布。位於觀塘的綠置居售樓處也會展示最終售價幅度。此外，按照最終折扣率和平均售價計算「綠置居 2022」個別新單位的售價將會載列於價單中，供公眾和準買家在選樓（預計於 2023 年第一季度開始）前參考。

提交參考

14. 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 9 月 21 日

「綠置居 2022」新發展項目最終訂定的平均售價

地區／ 發展項目	實用面積* (約數)		單位 數目	截至 2022 年 8 月的評定 平均市值 (以實用面積 計算)	折減 59% 後 的平均售價 (以實用面積 計算)	最終售價 幅度 (只供委員 參考)
	(平方米)	(平方呎)				
粉嶺 清濤苑	25.7 - 26.8	277 - 288	396	118,000 元／ 平方米 (10,960 元 ／平方呎)	48,380 元 ／平方米 (4,490 元 ／平方呎)	113 萬元 - 219 萬元
	34.8 - 38.5	375 - 414	308			
	41.2 - 41.5	443 - 447	72			
	總計		776			
油塘 高宏苑	17.2 - 20.7	185 - 223	387	142,000 元／ 平方米 (13,190 元 ／平方呎)	58,220 元 ／平方米 (5,410 元 ／平方呎)	84 萬元 - 271 萬元
	25.8 - 30.9	278 - 333	774			
	34.8 - 39.4	375 - 424	560			
	41.5 - 45.4	447 - 489	300			
	總計		2 021			
馬鞍山 錦柏苑	17.1 - 17.2	184 - 185	160	132,000 元／ 平方米 (12,260 元 ／平方呎)	54,120 元 ／平方米 (5,030 元 ／平方呎)	75 萬元 - 261 萬元
	25.8 - 26.8	278 - 288	846			
	34.7 - 36.6	374 - 394	527			
	42.0 - 43.9	452 - 473	363			
	總計		1 896			
「綠置居 2022」推售的新綠置居單位 總數			4 693			

* 個別單位的實用面積已經確定。