

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 「出售居者有其屋計劃單位 2025」和 「出售綠表置居計劃單位 2025」的平均售價和銷售安排及 「白表居屋第二市場計劃 2025」的安排

#### 目的

本文件旨在請委員通過「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2025」（下稱「居屋 2025」）和「出售綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位 2025」（下稱「綠置居 2025」）的平均售價和銷售安排，以及「白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）2025」（下稱「白居二 2025」）的安排。

#### 建議

2. 現請委員備悉：
  - (a) 「居屋 2025」下推售的五個新居屋發展項目和在先前居屋銷售計劃推售的重售居屋單位（**第 4 至 5 段**）；
  - (b) 「綠置居 2025」下推售的新綠置居發展項目、在先前綠置居銷售計劃推售的重售綠置居單位，以及「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）回收單位（**第 6 至 9 段**）；
  - (c) 「居屋 2025」綠表與白表申請者的配額分配比例為 50：50；未用盡的綠表配額會靈活撥歸白表申請者，反之亦然（**第 20 段**）；
  - (d) 由「居屋 2025」起，40 歲以下白表青年家庭及青年一人申請者會獲分派多一個抽籤號碼（**第 27 段**）；

- (e) 由「居屋 2025」起，向前兩次曾連續申請居屋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 28 段**）；
- (f) 由「居屋 2025」和「綠置居 2025」起，新推售的居屋和綠置居發展項目將實施經修訂的轉讓限制（**第 30 段**）；
- (g) 由「白居二 2025」起將白居二配額定為 7 000 個（**第 38 段**）；  
並通過下述安排：
- (h) 調整資助出售單位計算負擔能力中用於計算按揭供款的假設（**第 11 段**）；
- (i) 根據於 2018 年制定按照負擔能力基準釐定的定價機制，把「居屋 2025」和「綠置居 2025」的平均售價（適用於新推售的居屋／綠置居單位和重售的居屋／綠置居單位）分別定為按評定市值折減 30%和 40%（**第 12 和第 14 段**）；
- (j) 就「居屋 2025」和「綠置居 2025」採用**第 18 和第 19 段**所建議的選樓優先次序；
- (k) 為「居屋 2025」和「綠置居 2025」下「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者分別設定**3 300** 個新居屋單位的配額和 **600** 個新綠置居單位的配額（即新推售單位總數的約 40%）。在「居屋 2025」選樓安排中讓綠表和白表申請者各佔所定配額的 50%；未用盡的綠表配額會撥歸白表申請者，反之亦然（**第 23 段**）；
- (l) 為「居屋 2025」和「綠置居 2025」的一人申請者分別設定**850** 個新居屋單位的配額和 **150** 個新綠置居單位的配額（即新推售單位總數的約 10%）。在「居屋 2025」選樓安排中讓綠表和白表申請者各佔所定配額的 50%；未用盡的綠表配額會撥歸白表申請者，反之亦然（**第 25 段**）；
- (m) 採納**第 37 段**就「居屋 2025」和「綠置居 2025」所建議的宣傳安排；
- (n) 將申請「居屋 2025」或「綠置居 2025」一次過的申請費定為 350 元，「白居二 2025」申請費為 300 元，同時申請「居屋 2025」和「白居二 2025」的申請費為 650 元（**第 45 段**）；以及
- (o) 會後把文件銷密（**第 56 段**）。

## 「居屋 2025」和「綠置居 2025」

### 推售的單位

3. 將在「居屋 2025」和「綠置居 2025」下推售的單位載於下文。

### 「居屋 2025」下推售的新居屋單位和重售居屋單位

4. 「居屋 2025」下將合共有 **8 316** 個新推售的居屋單位，分布於 **五個新發展項目**，詳情撮述於 **附件 A1**，發展項目的位置圖則載於 **附件 A2**。

5. 按照現行安排，我們會將未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位（重售單位）會在日後的銷售計劃重售。截至 2025 年 10 月 31 日，共有 235 個重售單位，這些單位曾分別在「居屋 2022」、「居屋 2023」和「居屋 2024」首次推售。單位的詳情和位置分別撮述於 **附件 B1 和附件 B2**。我們會將上述重售單位，連同截至選樓日期開始前約兩個月確知的重售單位，一併納入「居屋 2025」重售。

### 「綠置居 2025」下推售的新綠置居單位和重售綠置居單位

6. 「綠置居 2025」下推售位於九龍灣的新發展項目共有 **1 467** 個新綠置居單位，詳情撮述於 **附件 A3**，發展項目的位置圖則載於 **附件 A4**。

7. 「綠置居 2024」目前正進行選樓程序，其中包括新綠置居單位和曾在先前銷售計劃推售的重售綠置居單位。如在「綠置居 2024」選樓程序完成後，尚有任何確知的重售綠置居單位，我們會把這些重售單位連同截至選樓日期開始前約兩個月確知的重售單位，一併納入「綠置居 2025」重售。單位的詳情和位置分別撮述於 **附件 B3 和附件 B4**。

### 「綠置居 2025」下推售的租置計劃回收單位

8. 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。我們會繼續透過居屋或綠置居銷售計劃推售租置計劃回收單位（文件編號 SHC 15/2023）。

9. 一批約 350 個的租置計劃回收單位已在「綠置居 2024」下推售，選樓程序已於 2025 年 11 月開始，並正進行中。其後，我們會在「綠置居 2025」<sup>註 1</sup> 推售一個合理數目的租置計劃回收單位，選樓程序預計在 2026 年第三／四季開始。最終數目和詳細單位名單會於「綠置居 2025」的選樓日期開始前約三個月確定。

## 定價

### 資助出售單位的定價政策

10. 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，居屋單位是按評定市值折減的售價出售，而有關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（現時為 46,600 元）的非業主住戶家庭動用不超過其每月入息 40% 作按揭供款<sup>註 2</sup>，最低折扣率為 30%。我們會於銷售計劃下新推售的單位和重售單位採用該折扣率。

### 計算按揭供款的假設

11. 我們建議調整用於計算按揭供款的假設。在以往居屋銷售計劃中，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 12 個月的平均利率（以較高者為準）作為計算基準。委員於 2023 年 11 月 17 日通過有關向資助出售單位買家提供按揭貸款的財務機構，就有關按揭保證契據下按揭還款期由最長 25 年延長至最長 30 年的安排（文件編號 SHC 26/2023），並由 2024 年 1 月 1 日起實施。自放寬安排實施以來，有顯著數量的買家選擇 25 年以上的按揭還款期。為反映這市場轉變，我們**建議**由「居屋 2025」起在評定負擔能力中採用 **30 年**按揭還款期。

---

註 1 「居屋 2025」和「綠置居 2025」的選樓日期暫定在 2026 年第三／四季相對接近的時間開始（第 44 段）。在考量行政管理及成本效益，租置計劃回收單位只會於「綠置居 2025」下的向綠表申請者推售而不會於「居屋 2025」下推售。

註 2 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。

## 居屋和綠置居單位的平均售價

12. 根據**第 11 段**調整計算按揭供款假設後的定價政策，「居屋 2025」推售的 8 316 個新居屋單位和重售居屋單位的平均售價，將定於按評定市值<sup>註 3</sup>折減 30% 後的水平。「居屋 2025」下推售的五個新居屋發展項目和有重售單位的居屋發展項目，其建議平均售價詳載於**附件 C1 和 C2**。

13. 資助房屋小組委員會在 2018 年通過（文件編號 SHC 5/2018），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%。

14. 按「居屋 2025」的建議折扣率為 30%（**第 12 段**）計算，「綠置居 2025」下推售的 1 467 個新綠置居單位和重售綠置居單位的平均售價將定於評定市值<sup>註 3</sup>折減 40% 的水平。「綠置居 2025」下推售的新綠置居發展項目和有重售單位的綠置居發展項目，其建議平均售價詳載於**附件 C3**。

15. 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

16. 委員在 2023 年 6 月 16 日的會議上通過，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（文件編號 SHC 15/2023）。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 10 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 83%。最終售價範圍取決於「綠置居 2025」將會推售的租置計劃回收單位。

17. 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。部分租置計劃回收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，沿用「綠置居 2020/21」和「居屋 2022」的安排，在整個銷售計劃進行期間凍結該銷售計劃中所推售的租置計劃回收單位的定價（文件編號 SHC 15/2023）。

---

註 3 我們在評定「居屋 2025」／「綠置居 2025」下推售／重售的居屋／綠置居發展項目的市值時，考慮了截至 2025 年 10 月，鄰近有關發展項目的私人項目和其他資助出售單位項目的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、設施等方面的差異。

## 建議銷售安排

### 選樓的優先次序

18. 我們**建議**「居屋 2025」和「綠置居 2025」的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。進一步詳情如下：

- (a) 「居屋 2025」的合資格申請者選樓時，可視乎**下文第 20、23(a)、25(a)、26 至 28 段**所列的配額安排和可供選購的單位，選擇購買居屋單位；以及；
- (b) 相同的選樓優先次序亦適用於「綠置居 2025」推售的租置計劃回收單位。換言之，「綠置居 2025」的合資格申請者選樓時，可視乎**下文第 23(b)、25(b)、26 和 28 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。

19. 因應上文所述，我們**建議**採用下列的優先次序選樓：

「居屋 2025」

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「居屋 2025」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，彩虹邨碧海樓、金碧樓和丹鳳樓 <sup>註4</sup> ，以及任何在「居屋 2025」開始接受申請的日期之前公布的清拆計劃）						
2.	<p>普通綠表和白表家庭申請者會根據相關的配額分配比例（載於下文<b>第 20 段</b>），並依照下列優先次序選樓：</p> <table border="1" data-bbox="395 853 1386 1209"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 853 892 898">綠表家庭</th> <th data-bbox="892 853 1386 898">白表家庭</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="395 898 892 1104">(1) 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（載於下文<b>第 23(a)段</b>）</td> <td data-bbox="892 898 1386 1104">(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的核心家庭申請者（載於下文<b>第 23(a)段</b>）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1104 892 1209">(2) 其他家庭申請者</td> <td data-bbox="892 1104 1386 1209">(2) 其他核心家庭申請者 (3) 非核心家庭申請者</td> </tr> </tbody> </table>	綠表家庭	白表家庭	(1) 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（載於下文 <b>第 23(a)段</b> ）	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的核心家庭申請者（載於下文 <b>第 23(a)段</b> ）	(2) 其他家庭申請者	(2) 其他核心家庭申請者 (3) 非核心家庭申請者
綠表家庭	白表家庭						
(1) 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（載於下文 <b>第 23(a)段</b> ）	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的核心家庭申請者（載於下文 <b>第 23(a)段</b> ）						
(2) 其他家庭申請者	(2) 其他核心家庭申請者 (3) 非核心家庭申請者						
3.	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「居屋 2025」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，彩虹邨碧海樓、金碧樓和丹鳳樓 <sup>註4</sup> ，以及任何在「居屋 2025」開始接受申請的日期之前公布的清拆計劃）						
4.	普通綠表和白表一人申請者會根據相關的配額分配比例（載於下文 <b>第 20 和 25(a)段</b> ）選樓						

註 4 華富邨華安樓和華樂樓的目標清空日期為 2027 年 7 月（文件編號 SHC 7/2024），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（文件編號 SHC 23/2024）。

## 「綠置居 2025」

優先次序	申請者類別
1.	受房委會已公布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 2025」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，彩虹邨碧海樓、金碧樓和丹鳳樓 <sup>註 4</sup> ，以及任何在「綠置居 2025」開始接受申請的日期之前公布的清拆計劃）
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（載於下文 <b>第 23(b)段</b> ）
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 2025」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，彩虹邨碧海樓、金碧樓和丹鳳樓 <sup>註 4</sup> ，以及任何在「綠置居 2025」開始接受申請的日期之前公布的清拆計劃）
5.	其他一人申請者（載於下文 <b>第 25(b)段</b> ）

### 分配比例及配額

#### 「居屋 2025」綠表與白表申請者的配額分配

20. 自「居屋 2020」起，綠表與白表申請者的配額比例維持在 40:60 的水平。為提升公屋居民成功購買居屋單位的機會以實現在房屋階梯上進上流，委員在 2025 年 3 月 21 日的會議上通過由下一期居屋銷售計劃起調整配額比例（文件編號 SHC 11/2025）。因此，「居屋 2025」中綠表與白表申請者的配額比例定為 50:50。由於未來五年的居屋單位供應量預期較現屆政府上任時的五年供應量增加約 50%，即使把綠表與白表申請者的配額比例調整至 50:50，白表申請者購買居屋單位的機會仍會增加約 25%。除增加居屋單位供應外，我們亦會增加「白居二」配額，並採取靈活安排，把未用盡的家庭配額撥予一人申請者，反之亦然，以增加白表申請者在第二市場購買未補價的資助出售單位的機會（見**第 38 段**）。我們會於「居屋 2025」繼續採取靈活安排，把綠表申請者未用盡的配額重新編配予白表申請者，反之亦然。

21. 我們會留意情況，並適時在日後的銷售計劃進一步檢討綠表與白表申請者的配額分配。

參加「家有長者優先選樓計劃」及「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者

22. 委員在 2024 年 1 月 11 日的會議上通過實施「家有初生優先選樓計劃」(文件編號 SHC 2/2024)，自「居屋 2024」起，房委會於每次資助出售單位銷售計劃中預留 40% 的單位作配額，供參加這項計劃和「家有長者優先選樓計劃」的合資格申請者攪珠和優先選樓。

23. 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。因此：

- (a) 按「居屋 2025」新推售的 8 316 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 **3 300** 個新居屋單位的配額，當中綠表和白表申請者各佔所定配額的 50%。該等配額將根據每個新居屋發展項目的單位數目分配；以及
- (b) 按「綠置居 2025」新推售的 1 467 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 **600** 個新綠置居單位的配額。

一人申請者

24. 為了讓一人申請者有合理機會購買單位，我們在近期的居屋和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	各類一人申請者分別所佔的百分比		
		綠表申請者	白表申請者	綠表和白表申請者
居屋 2022	約 10%	18%	64%	55%
居屋 2023		17%	63%	52%
居屋 2024		18%	65%	52%
綠置居 2022		18%	不適用	不適用
綠置居 2023		17%	不適用	不適用
綠置居 2024		18%	不適用	不適用

25. 鑑於在近期的居屋和綠置居銷售計劃中，這類申請者所佔百分比沒有顯著變化，我們認為在「居屋 2025」和「綠置居 2025」繼續在新推售單位中預留約 10%作配額的做法恰當。因此：

- (a) 按「居屋 2025」新推售的 8 316 個單位計算，我們**建議**為一人申請者預留 **850** 個新居屋單位的配額，當中綠表<sup>註 5</sup>和白表申請者各佔所定配額的 50%。該等配額將根據每個新居屋發展項目的單位數目分配；以及
- (b) 按「綠置居 2025」新推售的 1 467 個單位計算，我們**建議**為一人申請者預留 **150** 個新綠置居單位的配額<sup>註 5</sup>。

26. 當「居屋 2025」只餘下 850 個新居屋單位可供選擇（而「綠置居 2025」則餘下 150 個新綠置居單位），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，並可選購任何尚餘的居屋／綠置居單位。另一方面，倘在一人申請者名單用盡後，「居屋 2025」或「綠置居 2025」一人申請者配額下的單位仍未售罄，所有餘下的單位會回撥予「其他家庭申請者」類別的申請者。

#### 分派額外抽籤號碼

27. 為協助青年向上流動，委員在 2025 年 1 月 14 日的會議上通過由下一期居屋銷售計劃開始推行青年計劃（居屋）（文件編號 SHC 1/2025）。因此，由「居屋 2025」起，選擇參加青年計劃（居屋）的 40 歲以下白表青年家庭及青年一人申請者會獲分派多一個抽籤號碼。

28. 為增加申請者成功購買單位的機會，委員在 2025 年 1 月 14 日的會議上亦通過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的安排。居屋和綠置居將會分開計算（文件編號 SHC 1/2025）。上述安排首次於「綠置居 2024」實行（文件編號 SHC 17/2025），並會在「居屋 2025」和「綠置居 2025」繼續實施。

---

註 5 包括受房委會已公布公屋清拆計劃影響的公屋一人申請者，以及普通綠表申請者。

## 公屋富戶的安排

29. 為使房委會加快收回公屋單位，委員在 2025 年 3 月 11 日的會議上通過讓正繳交額外租金（不論其租金水平）的公屋富戶在自願遷出單位後可保留「綠表資格」四年，在此期間可以綠表申請者身份購買一手居屋／綠置居單位，或在第二市場購買未補價的資助出售單位（文件編號 SHC 11/2025）<sup>註 6</sup>。

## 轉讓限制及其他運作安排

### 新居屋和綠置居單位

30. 為鼓勵上進上流，委員在 2025 年 11 月 6 日的會議上通過由下一期居屋和綠置居銷售計劃開始，新推售單位於公開市場轉讓限制年期，由首次轉讓日期起計 15 年放寬至十年。在「居屋 2025」下新推售的居屋單位和在「綠置居 2025」下新推售的綠置居單位，均受委員於 2025 年 11 月 6 日通過的轉讓限制規限（文件編號 SHC 24/2025），詳情載於**附件 E1**。

### 重售的居屋和綠置居單位

31. 在「居屋 2022」、「居屋 2023」和「居屋 2024」首次推售及後重售的居屋單位，均受委員於 2022 年 1 月 6 日通過的轉讓限制規限（文件編號 SHC 41/2021），詳情載於**附件 E2**。

32. 在「綠置居 2022」和「綠置居 2024」首次推售及後重售的綠置居單位，均受委員於 2022 年 1 月 6 日通過的轉讓限制規限（文件編號 SHC 41/2021），詳情載於**附件 E2**。

---

註 6 按現行安排，公屋租戶在全家獲取其他形式資助房屋後，須於 60 天內將原住公屋單位交回予房委會。如有需要，租戶可申請延期居留，但以 30 日為限，期間須繳交佔用費，其數額相等於市值租金或 3 倍淨租金／暫准證費另加差餉，以較高者為準。因應收緊「富戶政策」下提高富戶的額外租金已由 2025 年 10 月 1 日開始實施（文件編號 SHC 11/2025），故於延長期間應繳付的佔用費將會調整，並由「居屋 2025」和「綠置居 2025」開始接受申請的日期起實施，預計為 2026 年第二季。經調整的費用適用於（a）「居屋 2025」和「綠置居 2025」下推售的單位（包括居屋單位、綠置居單位及租置計劃回收單位）；和（b）於居屋第二市場未補價的單位。如住戶正繳交兩倍半或以下的淨租金／暫准證費另加差餉，延長交回單位的佔用費將為三倍淨租金／暫准證費另加差餉。如住戶正繳交三倍半或四倍半淨租金／暫准證費另加差餉，延長交回單位的佔用費則相等於其正繳交的租金／暫准證費水平另加差餉。

33. 在「綠置居 2020/21」首次推售及後重售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（文件編號 SHC 60/2018），詳情載於**附件 E3**。

### **租置計劃回收單位**

34. 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向現租戶出售的租置計劃單位繼續受相同的轉讓限制規限。適用於租置計劃單位的轉讓限制載於**附件 E4**，以供參考。

35. 委員在 2021 年 3 月 15 日的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（文件編號 SHC 12/2021）。委員亦備悉「居屋 2023」推售租置計劃回收單位的視察單位安排（文件編號 SHC 15/2023）。該等運作安排適用於「綠置居 2025」下推售的租置計劃回收單位。

### **「居屋 2025」和「綠置居 2025」的宣傳安排**

36. 《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。

37. 我們**建議**為「居屋 2025」下推售的居屋單位，以及「綠置居 2025」下推售的綠置居單位和租置計劃回收單位採取以下宣傳安排：

- (a) 就新推售／重售居屋單位和綠置居單位而言，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，在位於樂富的房委會客戶服務中心（適用於居屋單位）或位於觀塘的綠置居售樓處（適用於綠置居單位），以及房委會／房屋署的指定網站提供居屋／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、居屋／綠置居樣本單位的虛擬短片、居屋／綠置居樣本單位的室內虛擬實境導覽、新推售單位／重售居屋／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，提供樣本租置計劃回收單位的室內虛擬實境導覽、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

- (c) 採用分兩階段向公眾和準買家派發銷售資料的安排。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，提供新推售居屋及綠置居單位的售樓資料簡介（以及重售的居屋和綠置居單位及租置計劃回收單位的售樓簡介單張），當中載有居屋和綠置居發展項目及租置計劃屋邨的基本資料和特色，供公眾索取和在房委會／房屋署指定網站瀏覽。在選樓期開始前七日起，我們會就新推售及重售的居屋和綠置居單位提供載有居屋和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。

## 「白居二 2025」

### 全年配額及配額比例

38. 由於白表申請者對購買第二市場的未補價資助出售單位的需求持續殷切，委員在 2025 年 11 月 6 日的會議上通過，由下一期「白居二」起增加 1 000 個配額，使「白居二」配額的總數增至 7 000 個。1 000 個新增配額的其中一半會撥予 40 歲以下的青年家庭及一人申請者，以協助青年人置業（文件編號 SHC 24/2025）。因此，「白居二 2025」的配額將定為 7 000 個，其中 2 000 個配額會撥予 40 歲以下的青年申請者，而其餘 5 000 個屬一般配額。家庭和一人申請者的配額比例維持 9：1，即一般配額包括 4 500 個家庭申請者配額及 500 個一人申請者配額；2 000 個青年計劃（白居二）配額包括 1 800 個青年家庭申請者配額及 200 個青年一人申請者配額。我們會按照委員在同一會議上通過的靈活安排，把未用盡的家庭配額撥予一人申請者，反之亦然。

39. 「白居二 2025」在暫定於 2026 年第二季進行攪珠後，我們會根據有關配額及合資格申請者按攪珠結果設定的優先次序，向成功通過審查的申請者發出批准信。5 000 個一般配額會先分配給次序較優先的成功申請者（無論申請者是否選擇參加青年計劃（白居二）），然後撥予青年申請者的配額會按隨後的先後次序分配給已選擇參加青年計劃（白居二）的 2 000 名合資格申請者。

40. 與「居屋 2025」相關的申請資格（包括「居屋 2025」的入息及資產限額），以及擁有香港住宅物業的限制和青年計劃（白居二）的限制等，會適用於「白居二 2025」。

41. 為避免「白居二」配額因個人意願轉變而被浪費，委員亦在同一會議上通過，由「白居二 2025」起，房委會發出的批准信數目將會適量大於「白居二」配額，讓購買單位的配額得以盡用，以滿足買家期望。因此，參考「白居二 2020」／「白居二 2022」／「白居二 2023」的未使用配額（15%／18%／20%）的平均比率為 18%，以及按照「白居二 2025」的 7 000 個配額計算，我們會額外發出 1 300 封批准信，即合共發出 8 300 封批准信。

### 「白居二」買家的轉讓限制

42. 委員在 2019 年 3 月 15 日會議上通過的轉讓限制將繼續適用於「白居二 2025」，詳情載於**附件 F**。

### 精簡申請安排

43. 為精簡申請程序和便利白表與綠表申請者，「居屋 2025」和「綠置居 2025」將與「白居二 2025」同步推出。白表申請者可以(a)僅申請「居屋 2025」；或(b)僅申請「白居二 2025」；或(c)同時申請「居屋 2025」和「白居二 2025」；而綠表申請者可以(d)僅申請「居屋 2025」；或(e)僅申請「綠置居 2025」；或(f)同時申請「居屋 2025」和「綠置居 2025」。換言之，每位白表和綠表申請者均可同時申請兩項計劃。此外，為決定「居屋 2025」與「綠置居 2025」的選樓優先次序和「白居二 2025」的配額分配，我們將分別進行三次攪珠程序。

白表申請者	綠表申請者
(a) 僅申請「居屋 2025」； (b) 僅申請「白居二 2025」；或 (c) 同時申請「居屋 2025」和 「白居二 2025」	(d) 僅申請「居屋 2025」； (e) 僅申請「綠置居 2025」；或 (f) 同時申請「居屋 2025」和 「綠置居 2025」

## 暫定時間表

44. 我們預計「居屋 2025」、「綠置居 2025」和「白居二 2025」將於 2026 年第二季開始接受申請，主要進程的暫定時間如下：

進程	暫定時間		
	居屋 2025	綠置居 2025	白居二 2025
開始接受申請	2026 年第二季 (聯合申請)		
攪珠	2026 年第二季 (三項計劃將於同日分別進行攪珠)		
開始選樓	2026 年 第四季	2026 年 第三／四季 <sup>^</sup>	
向「白居二 2025」的合資格申請者發出批准信，以申請「購買資格證明書」			2026 年 第四季

<sup>^</sup> 鑑於「綠置居 2025」僅涉及綠表申請者，預計該計劃將早於「居屋 2025」開始選樓。

## 申請費

45. 申請者在申請「居屋 2025」、「綠置居 2025」或「白居二 2025」時須繳交一次過及不會退還的申請費。我們建議把僅申請「居屋 2025」或「綠置居 2025」的申請費定為 350 元；僅申請「白居二 2025」的申請費定為 300 元；同時申請「居屋 2025」和「白居二 2025」的申請費定為 650 元。在收回成本的原則下，建議的收費較上一次居屋和綠置居銷售計劃高 60 元，較白居二高 50 元。為配合綠表申請者保留申請的安排（即居屋綠表申請者可選擇參加下一次資助出售單位銷售計劃而無須重新遞交申請和繳付申請費），同時申請「居屋 2025」和「綠置居 2025」的申請者僅須繳付「居屋 2025」的申請費。

## 網上申請

46. 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「居屋 2025」、「綠置居 2025」和「白居二 2025」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

47. 出售五個居屋新發展項目合共 8 316 個單位和曾在先前居屋銷售計劃推售的 235 個重售單位，總售樓收益預計約為 237.52 億元。在扣除約 142.72 億元的估計總成本，並假設單位會全數售出後，預計「居屋 2025」的運作盈餘為 94.8 億元。須注意的是，總售樓收益會視乎「居屋 2025」所推售的重售居屋單位的最終數目而定。

48. 出售綠置居新發展項目合共 1 467 個單位，總售樓收益預計約為 39.32 億元。在扣除約 22.62 億元的估計總成本，並假設單位會全數售出後，預計「綠置居 2025」的運作盈餘為 16.7 億元。須注意的是，總售樓收益和總成本會視乎「綠置居 2025」所推售的重售綠置居單位和租置計劃回收單位的最終數目而定。

49. 我們預期需要輔助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

50. 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「居屋 2025」推售居屋單位和在「綠置居 2025」推售綠置居單位及租置計劃回收單位，包括實施各項新措施和優化安排。

## 法律上的影響

51. 在推售居屋單位和綠置居單位方面，《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。

52. 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

53. 居屋新發展項目位處多個不同地區，而綠置居新發展項目亦位置便利，因此，我們預期「居屋 2025」和「綠置居 2025」會受公眾歡迎。由於「居屋 2025」、「綠置居 2025」和「白居二 2025」將推出的新措施廣受公眾支持，我們預期上文概述的建議安排會受合資格申請者歡迎。

54. 部分持分者或想知悉是否有進一步協助公屋富戶購買資助出售單位的措施。就此，我們可指出若干綠表申請者在選樓方面遇到困難，主要在於較大單位供應有限。有見及此，我們會強調房委會在未來的綠置居和居屋項目將增加面積較大單位的比例，預計可更切合這類申請者的需求。事實上，「居屋 2025」將推售較大單位的數量已由以往佔總數約 20% 提升至約 25%。

55. 在資助房屋小組委員會通過「居屋 2025」與「綠置居 2025」的平均售價和銷售安排及「白居二 2025」的安排後，我們會發出新聞稿予以公布，然後在 2026 年第二季再發新聞稿公布開始接受申請的事宜。我們會設立專用網頁，以便宣傳「居屋 2025」、「綠置居 2025」推售的發展項目、在「綠置居 2025」推售的租置計劃回收單位和「白居二 2025」，並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

56. 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

57. 請委員在 2025 年 12 月 17 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 12 月 16 日

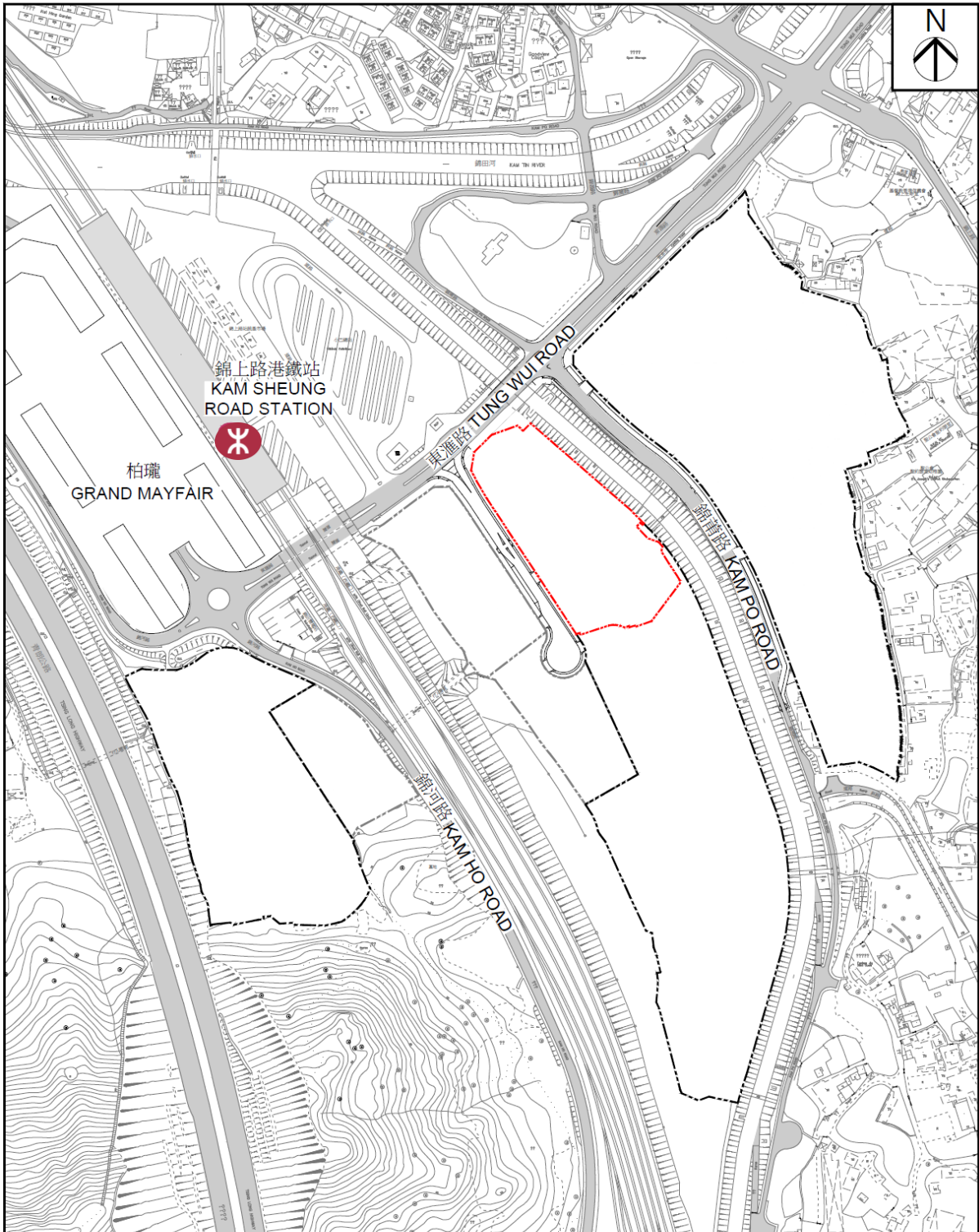
「居屋 2025」下新推售的單位

發展項目 / 位置	實用面積 (約數) <sup>註 1</sup>		單位數目 (佔單位總數的百分比)	預計關鍵日期 <sup>註 2</sup>
	(平方米)	(平方呎)		
匯熙苑 錦田 <sup>註 3</sup>	26.1 - 27.5	281 - 296	285 (30%)	2027 年 8 月 31 日
	34.8 - 36.1	375 - 389	525 (55%)	
	41.2 - 41.7	443 - 449	150 (15%)	
總數			960	
裕豐苑 東涌 匯東街	26.1 - 27.4	281 - 295	412 (20%)	2027 年 9 月 30 日
	34.9 - 36.7	376 - 395	1 119 (56%)	
	42.6 - 46.4	459 - 499	487 (24%)	
總數			2 018	
朗風苑 屏山 朗風街	27.3	294	38 (2%)	2028 年 7 月 31 日
	36.0 - 37.8	388 - 407	1 127 (60%)	
	45.7 - 47.1	492 - 507	705 (38%)	
總數			1 870	
啟陽苑 啟德 沐和街	26.1 - 27.7	281 - 298	680 (37%)	2028 年 10 月 31 日
	34.8 - 36.5	375 - 393	800 (43%)	
	43.1 - 45.5	464 - 490	360 (20%)	
總數			1 840	
影輝苑 將軍澳 影業路	26.3 - 27.1	283 - 292	516 (32%)	2028 年 12 月 31 日
	35.0 - 37.3	377 - 401	740 (45%)	
	41.5 - 52.0	447 - 560	372 (23%)	
總數			1 628	
「居屋 2025」下新推售的居屋單位總數			8 316	


**「居屋 2025」下新推售的單位 (續)**

- 註 1 個別單位的實用面積有待確定。
- 註 2 就居屋發展項目而言,「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。

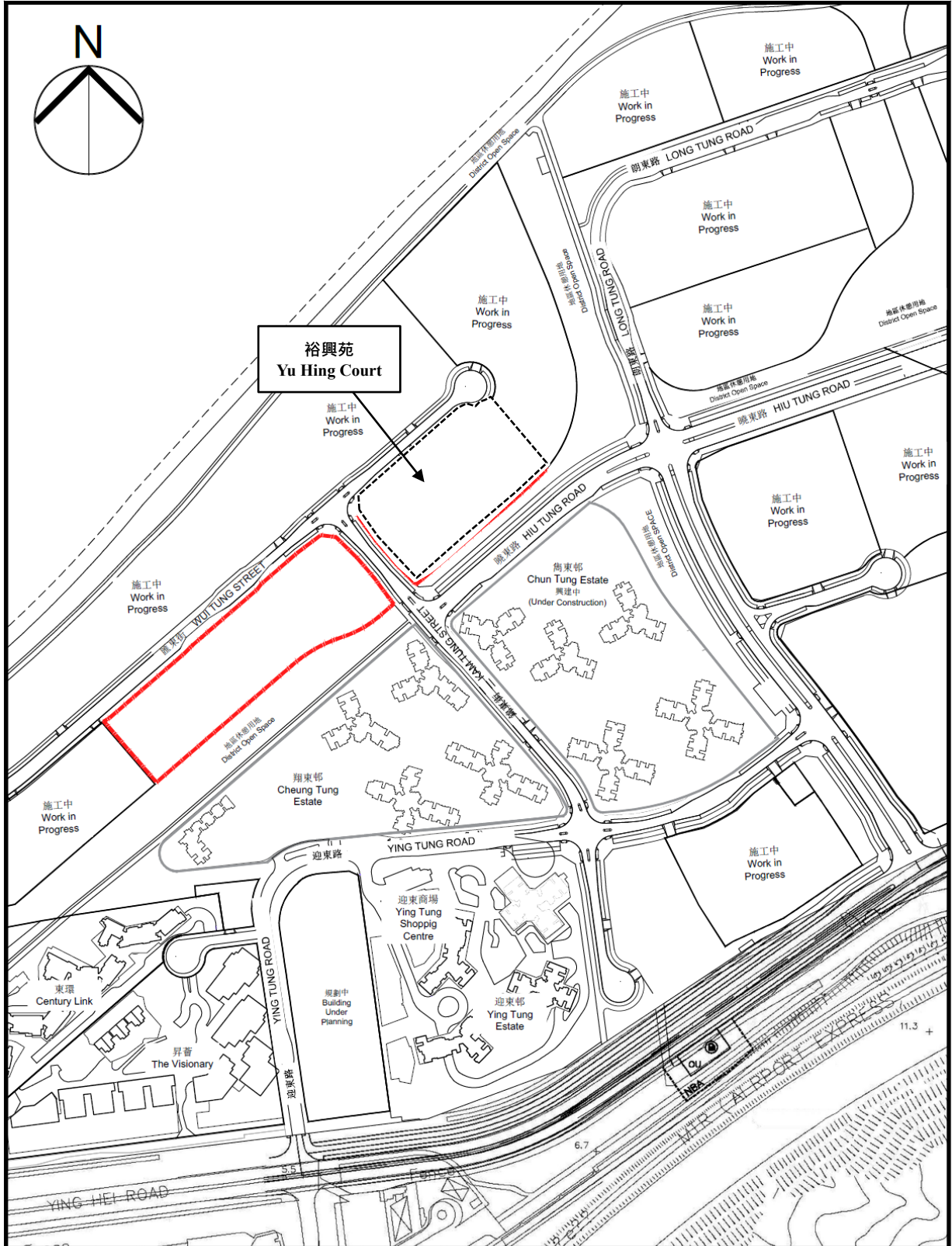
錦田匯熙苑位置圖



匯熙苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR WUI HEI COURT

索引 LEGEND:	地盤界線 SITE BOUNDARY
	房屋署 HOUSING DEPARTMENT
SCALE:	LEGEND:
1:4000 (A4)	18/11/2025

東涌裕豐苑位置圖



裕豐苑位置圖

LOCATION PLAN FOR YU FUNG COURT

索引 LEGEND: 地盤界線 SITE BOUNDARY

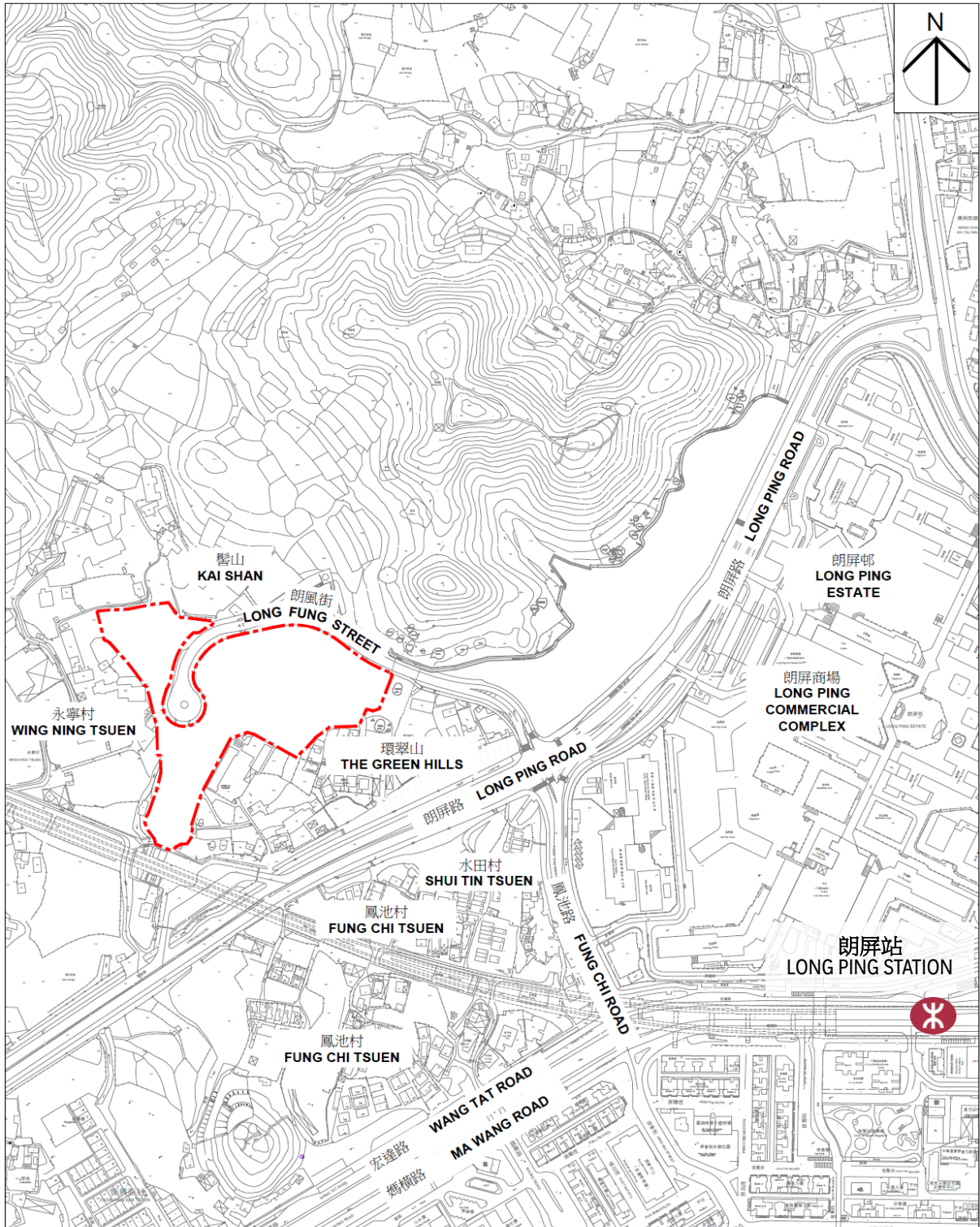


房屋署  
HOUSING DEPARTMENT



SCALE: 1:4000 (A4)

DATE: 12/9/2025

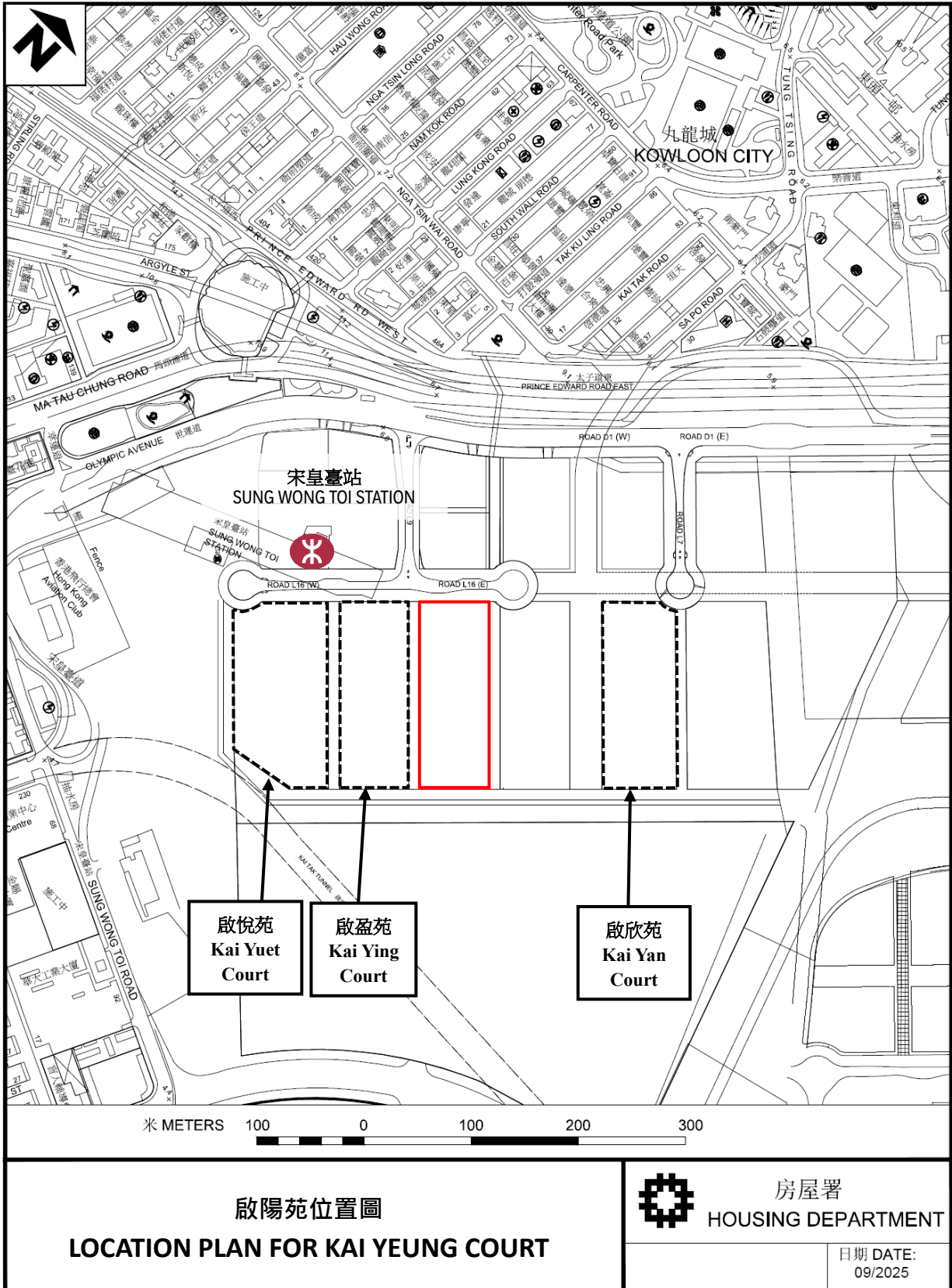
屏山朗風苑位置圖



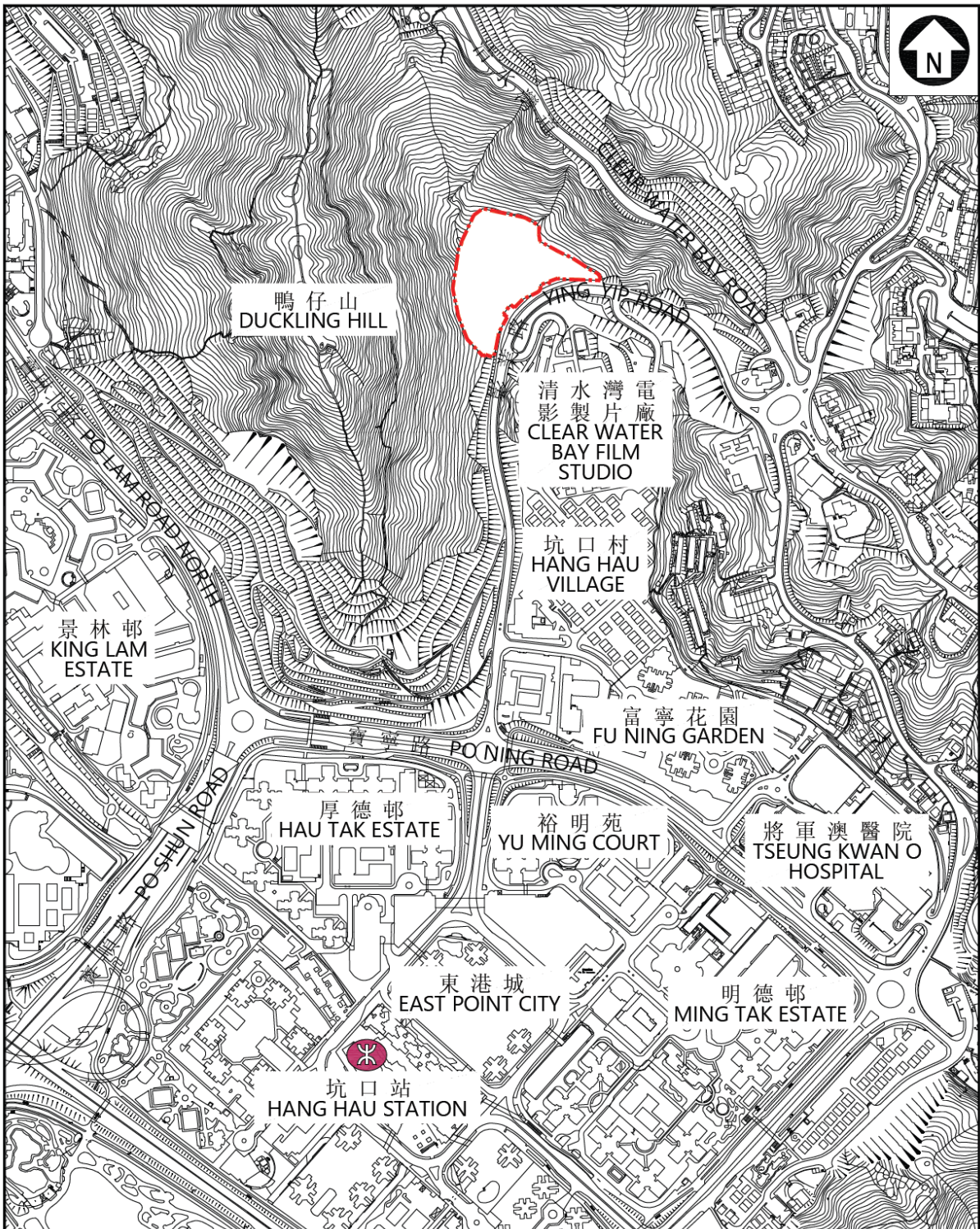
朗風苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR LONG FUNG COURT

索引 LEGEND:	
	地盤界線 SITE BOUNDARY
	
房屋署 HOUSING DEPARTMENT	
SCALE: 1:4000 (A4)	DATE: 17/09/2025


啟德啟陽苑位置圖



將軍澳影輝苑位置圖



影輝苑位置圖  
 LOCATION PLAN FOR YING FAI COURT

索引 LEGEND:	 地盤界線 SITE BOUNDARY
	房屋署 HOUSING DEPARTMENT
SCALE:	DATE:
1: 6000 (A4)	18/09/2025

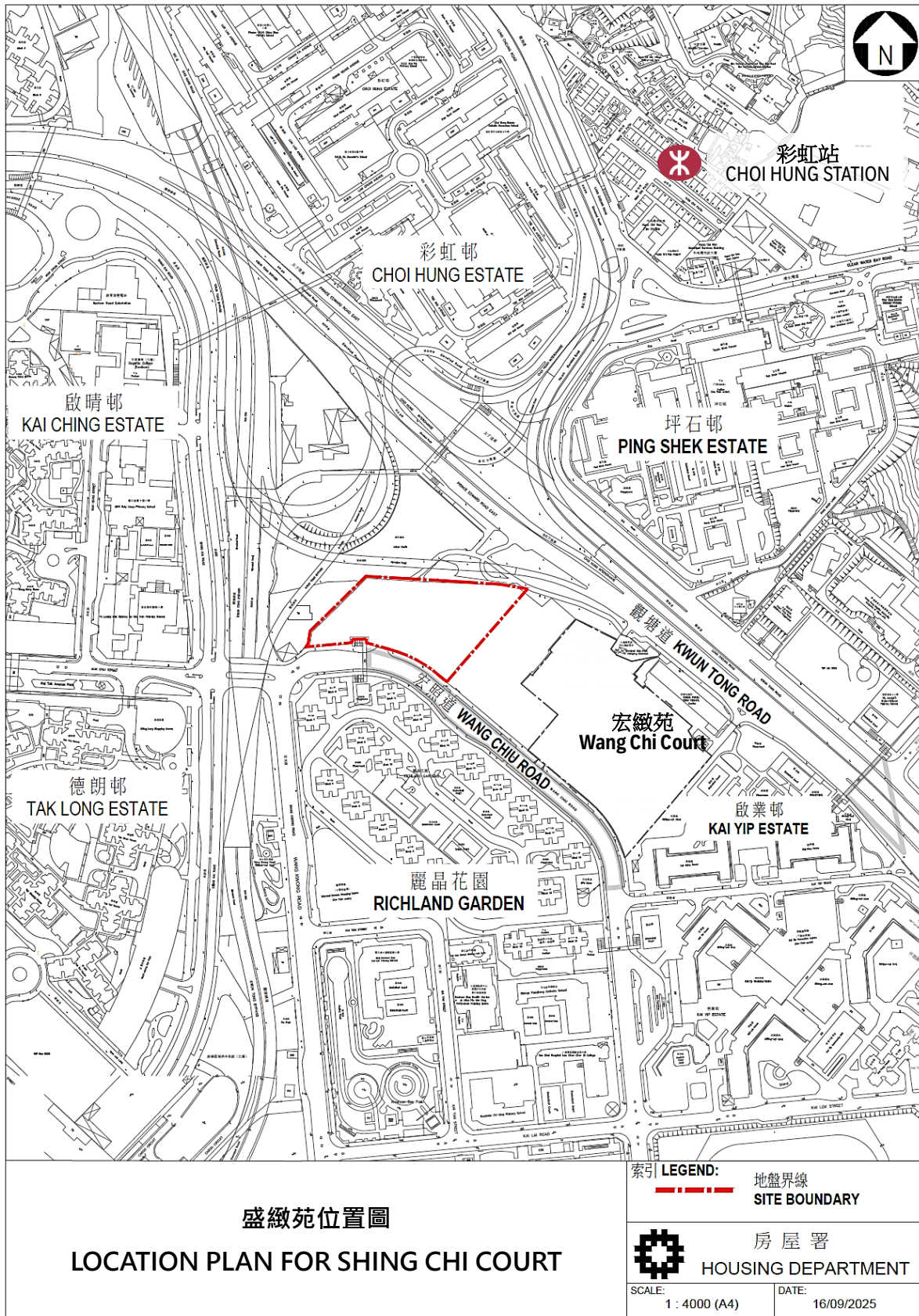
## 「綠置居 2025」下新推售的單位

發展項目／ 位置	實用面積（約數） <sup>註 1</sup>		單位數目 （佔單位 總數的 百分比）	預計關鍵 日期 <sup>註 2</sup>
	（平方米）	（平方呎）		
盛緻苑 九龍灣 宏照道	26.0 - 27.1	280 - 292	336（23%）	2026 年 9 月 30 日
	34.9 - 37.0	376 - 398	792（54%）	
	41.5 - 43.6	447 - 469	339（23%）	
<b>總數</b>			<b>1 467</b>	

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。

九龍灣盛緻苑位置圖



盛緻苑位置圖

LOCATION PLAN FOR SHING CHI COURT

「居屋 2025」的重售居屋單位  
(截至 2025 年 10 月 31 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)	
<b>「出售居屋單位 2022」的重售單位<sup>註</sup></b>				
昭明苑 將軍澳昭信路	-	-	-	佔用許可證： 2024 年 11 月 15 日
啟欣苑 啟德沐禮街	9	17.3 - 41.5	186 - 447	佔用許可證： 2024 年 12 月 13 日
冠山苑 馬頭角高山道	-	-	-	佔用許可證： 2024 年 11 月 21 日
安秀苑 觀塘安愉道	47	25.9 - 42.4	279 - 456	佔用許可證： 2025 年 2 月 17 日
<b>「出售居屋單位 2023」的重售單位<sup>註</sup></b>				
啟悅苑 啟德沐和街	53	25.8 - 43.6	278 - 469	佔用許可證： 2025 年 7 月 18 日
安楹苑 觀塘安禧街	33	26.2 - 44.0	282 - 474	佔用許可證： 2025 年 6 月 27 日
安麗苑 觀塘安愉道	42	25.8 - 46.2	278 - 497	佔用許可證： 2025 年 8 月 29 日
安樺苑 觀塘安禧街	17	27.5 - 45.8	296 - 493	佔用許可證： 2025 年 8 月 29 日
兆翠苑 屯門恆富街	3	26.2 - 35.6	282 - 383	佔用許可證： 2025 年 3 月 13 日
朗天苑 元朗青山公路	25	26.0 - 42.0	280 - 452	預計關鍵日期： 2026 年 3 月 31 日

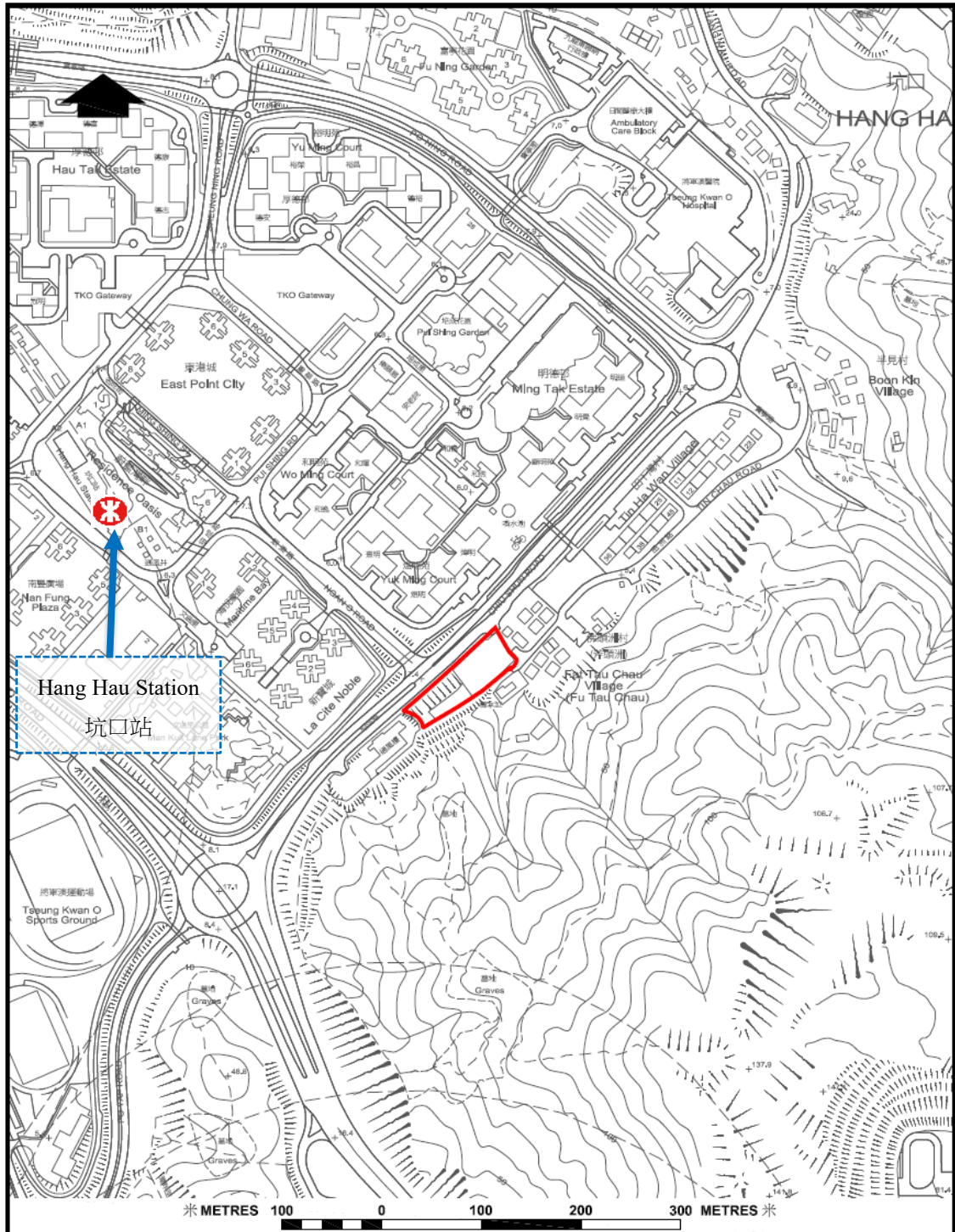
註 上述重售單位，連同截至選樓日期開始前約兩個月確知的重售單位，會一併納入「居屋 2025」重售。

「居屋 2025」的重售居屋單位  
(截至 2025 年 10 月 31 日)(續)

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)	(平方米)	
<b>「出售居屋單位 2024」的重售單位<sup>註</sup></b>				
<b>啟盈苑</b> 啟德沐和街	3	26.4 - 35.7	284 - 384	預計關鍵日期： 2026 年 10 月 31 日
<b>安柏苑</b> 觀塘安禧街	2	37.8 - 37.9	407 - 408	佔用許可證： 2025 年 3 月 28 日
<b>裕興苑</b> 東涌匯東街	1	36.1	389	預計關鍵日期： 2026 年 4 月 30 日
<b>總數</b>	<b>235</b>			

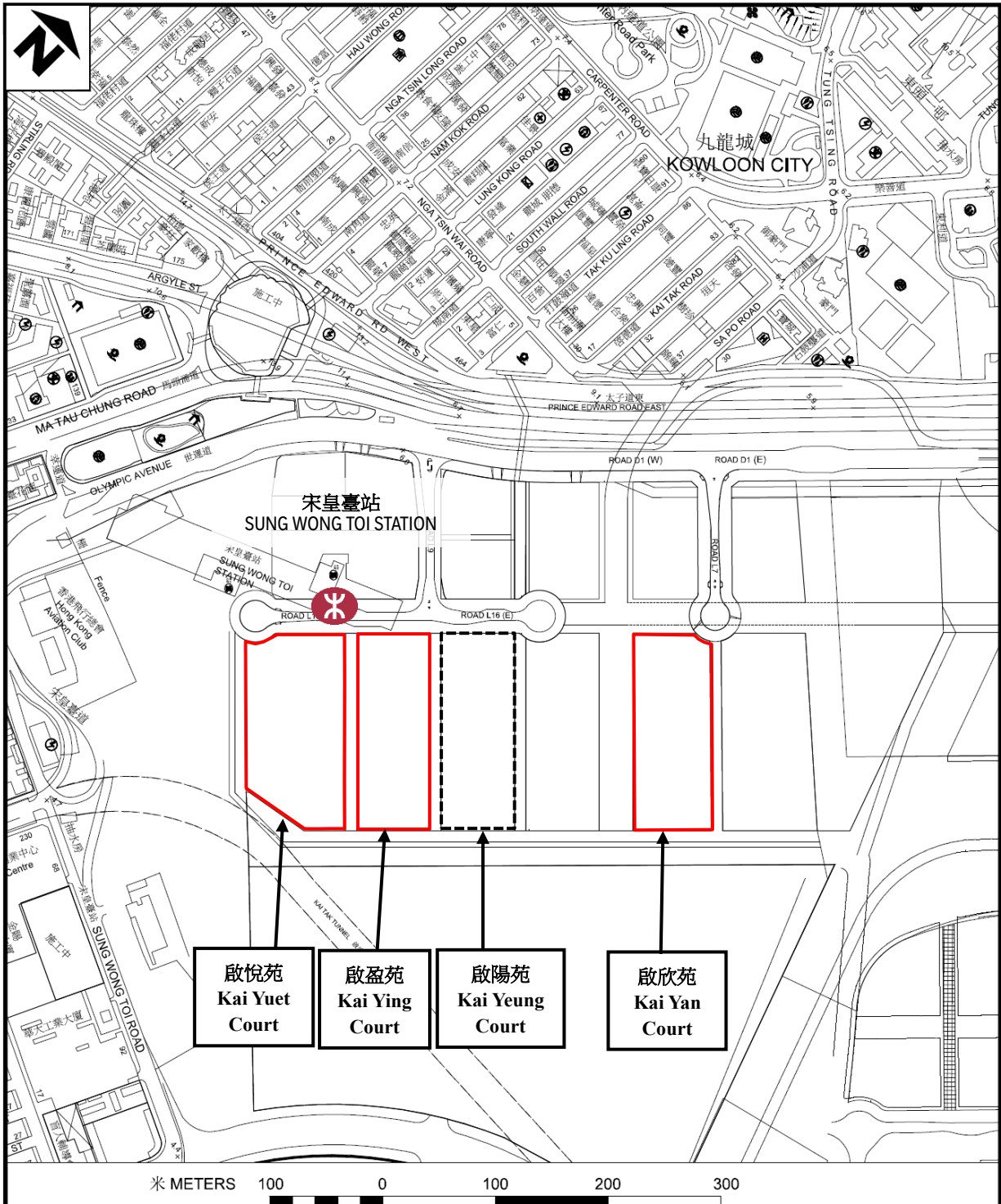
註 上述重售單位，連同截至選樓日期開始前約兩個月確知的重售單位，會一併納入「居屋 2025」重售。

將軍澳昭明苑位置圖



<b>昭明苑位置圖</b>		 <b>房屋署</b> <b>HOUSING DEPARTMENT</b>
<b>LOCATION PLAN FOR CHIU MING COURT</b>		

啟德啟悅苑／啟盈苑／啟欣苑位置圖

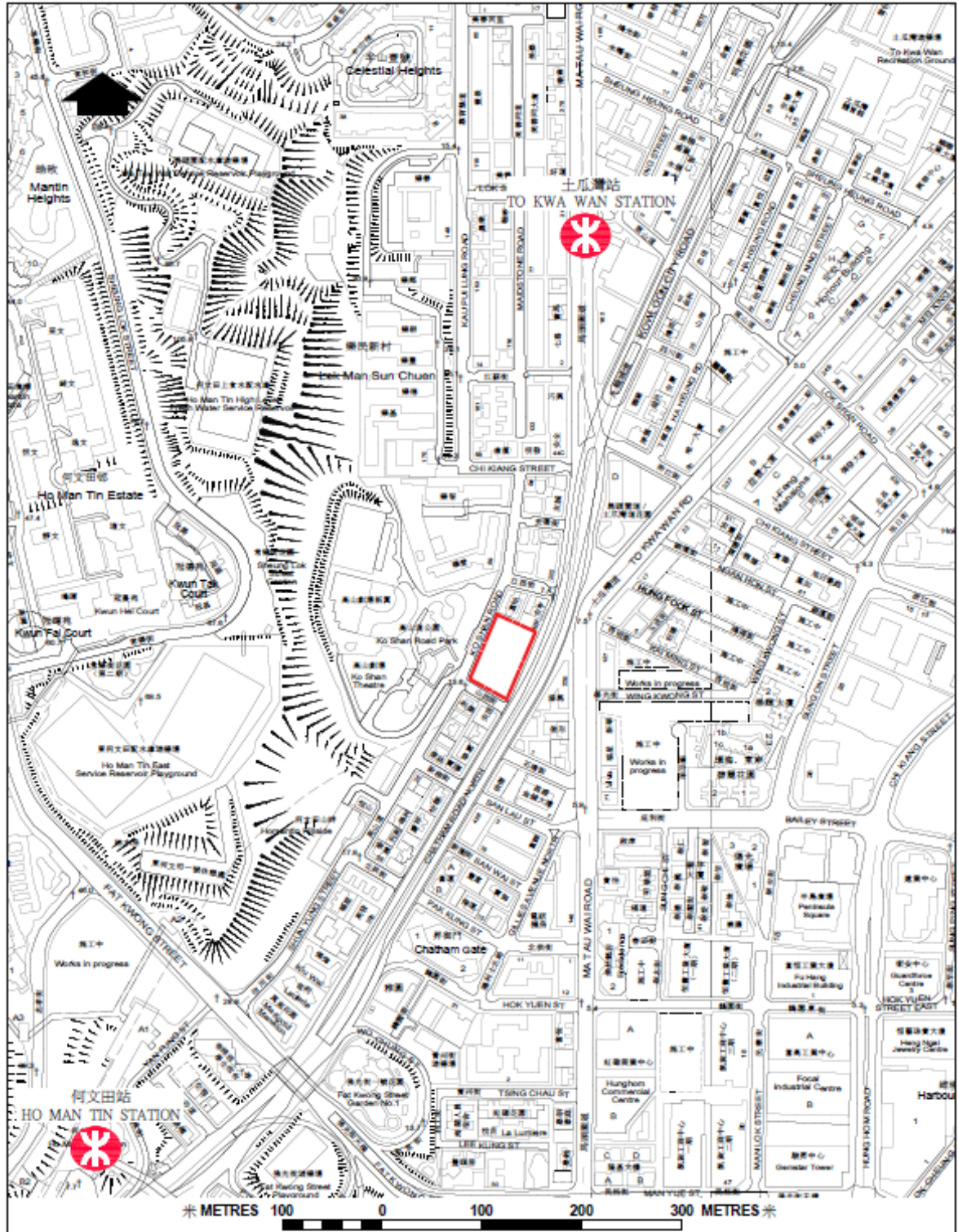


啟悅苑/啟盈苑/啟欣苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR KAI YUET COURT/  
KAI YING COURT/KAI YAN COURT

 房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

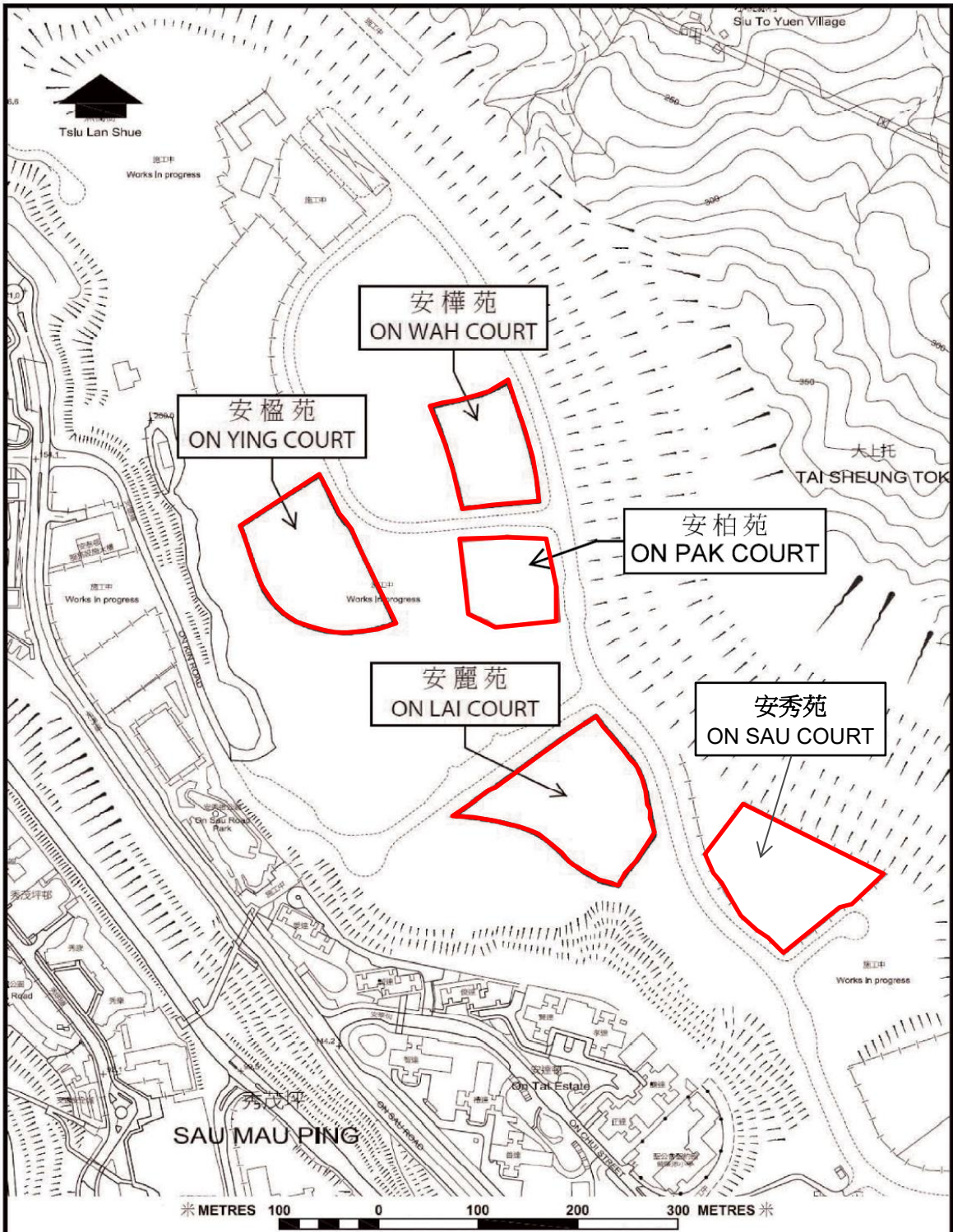
日期 DATE:  
09/2025

馬頭角冠山苑位置圖



<p>冠山苑位置圖</p> <p><b>LOCATION PLAN FOR KWUN SHAN COURT</b></p>		 <p>房屋署 <b>HOUSING DEPARTMENT</b></p>

觀塘安秀苑 / 安楹苑 / 安麗苑 / 安樺苑 / 安柏苑位置圖

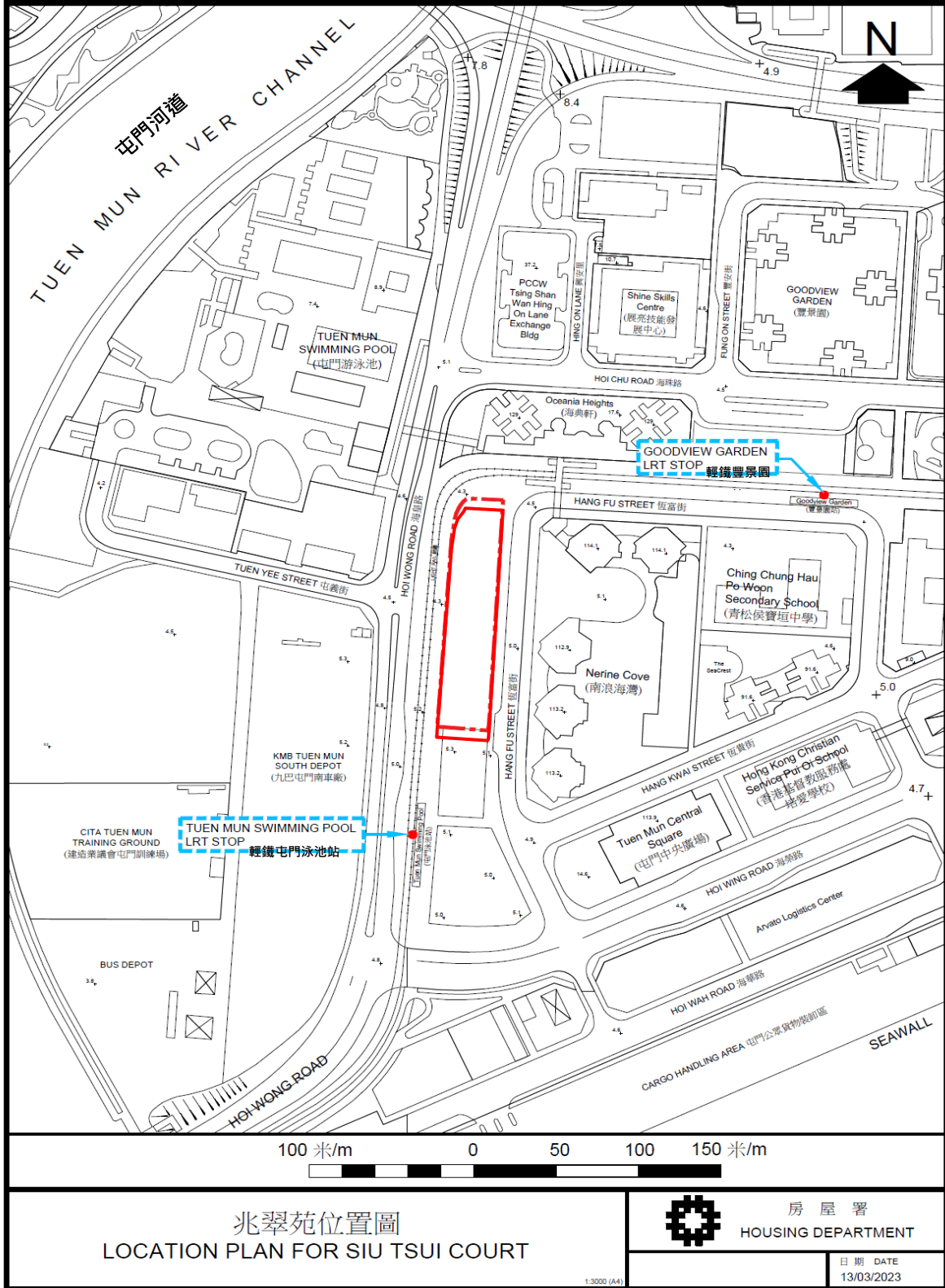


安秀苑/安楹苑/安麗苑/安樺苑/安柏苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR ON SAU COURT/ON YING COURT/  
ON LAI COURT/ON WAH COURT/ON PAK COURT

房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE:  
8. 2. 2023

屯門兆翠苑位置圖



兆翠苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR SIU TSUI COURT



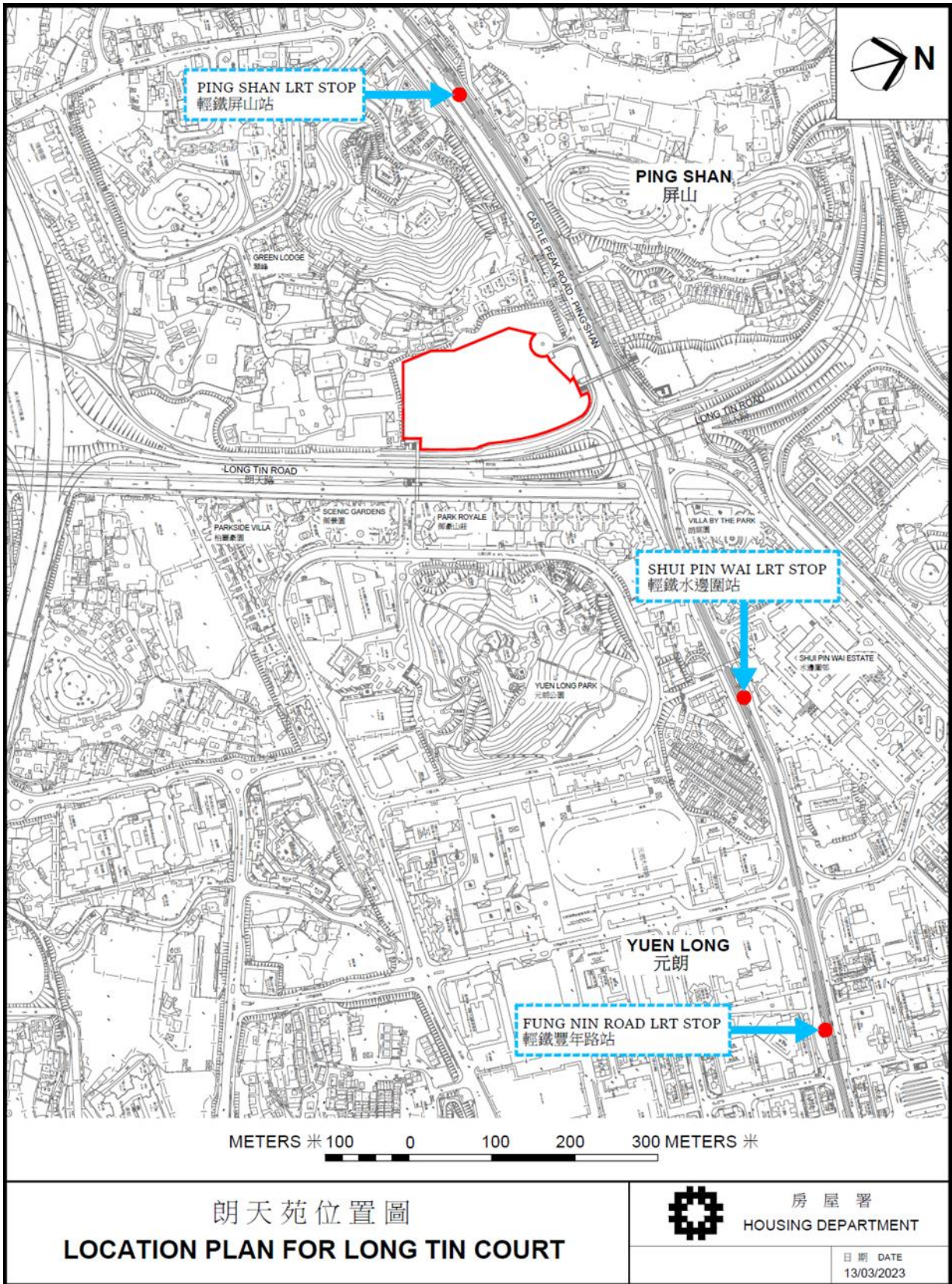
房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
13/03/2023

1:3000 (A4)

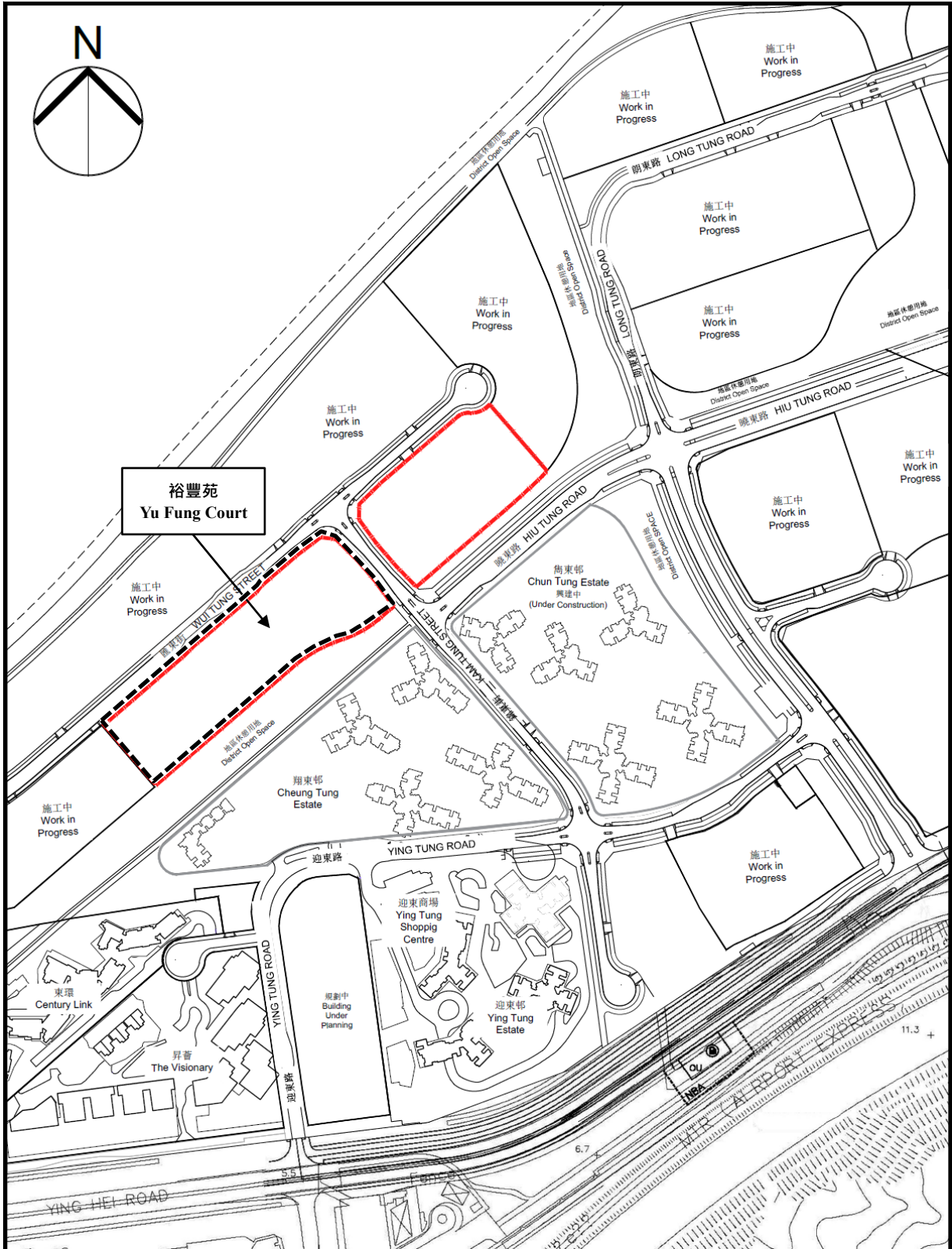
本圖則取自圖則/分區計劃大綱圖編號: S/TM/36  
BASE EXTRACTED FROM SHT. NO. S/TM/36

元朗朗天苑位置圖



本圖則取自圖則編號: 6-NW-B  
BASE EXTRACTED FROM SURVEY SHEET NO: 6-NW-B

東涌裕興苑位置圖



裕興苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR YU HING COURT

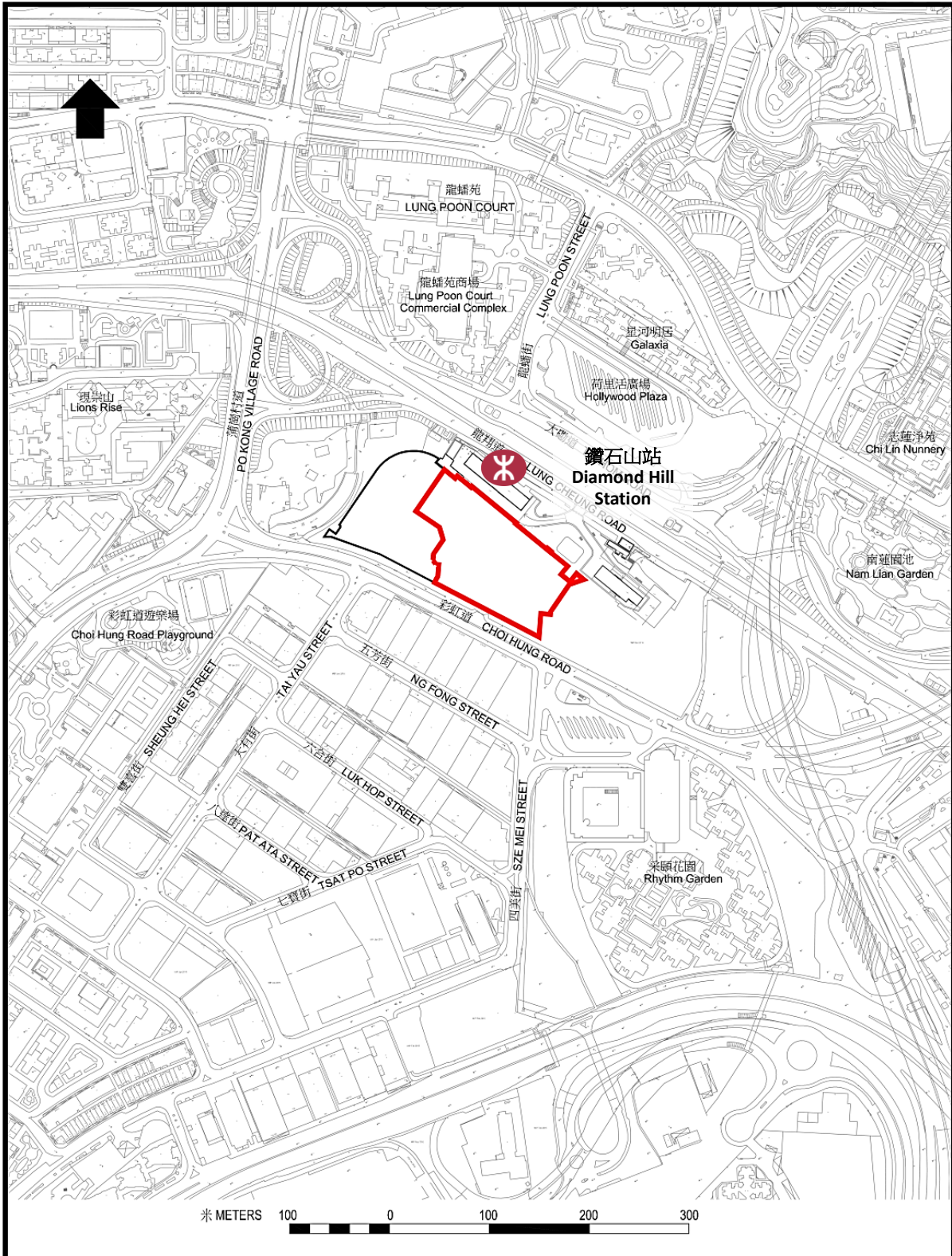
索引 LEGEND:	地盤界線 SITE BOUNDARY
 <b>房屋署</b> <b>HOUSING DEPARTMENT</b>	
SCALE: 1:4000 (A4)	DATE: 12/9/2025

## 「綠置居 2025」的重售綠置居單位

發展項目／位置	佔用許可證日期／預計關鍵日期
<b>「出售綠置居單位 2020/21」的重售單位（如有）<sup>註</sup></b>	
<b>啟鑽苑</b> 鑽石山 彩虹道	佔用許可證： 2023 年 12 月 28 日
<b>「出售綠置居單位 2022」的重售單位（如有）<sup>註</sup></b>	
<b>高宏苑</b> 油塘 欣榮街	佔用許可證： A 座：2025 年 4 月 29 日 B 座：2025 年 5 月 28 日
<b>錦柏苑</b> 馬鞍山 恆泰路	預計關鍵日期： 2026 年 7 月 31 日
<b>清濤苑</b> 粉嶺 清曉路	佔用許可證： 2024 年 7 月 18 日
<b>「出售綠置居單位 2024」的重售單位（如有）<sup>註</sup></b>	
<b>宏緻苑</b> 九龍灣 宏照道	預計關鍵日期： 2026 年 5 月 31 日

註 任何在「綠置居 2024」選樓程序完成後確知的重售綠置居單位，連同截至選樓開始前約兩個月確知的重售單位，會一併納入「綠置居 2025」重售。

鑽石山啟鑽苑位置圖



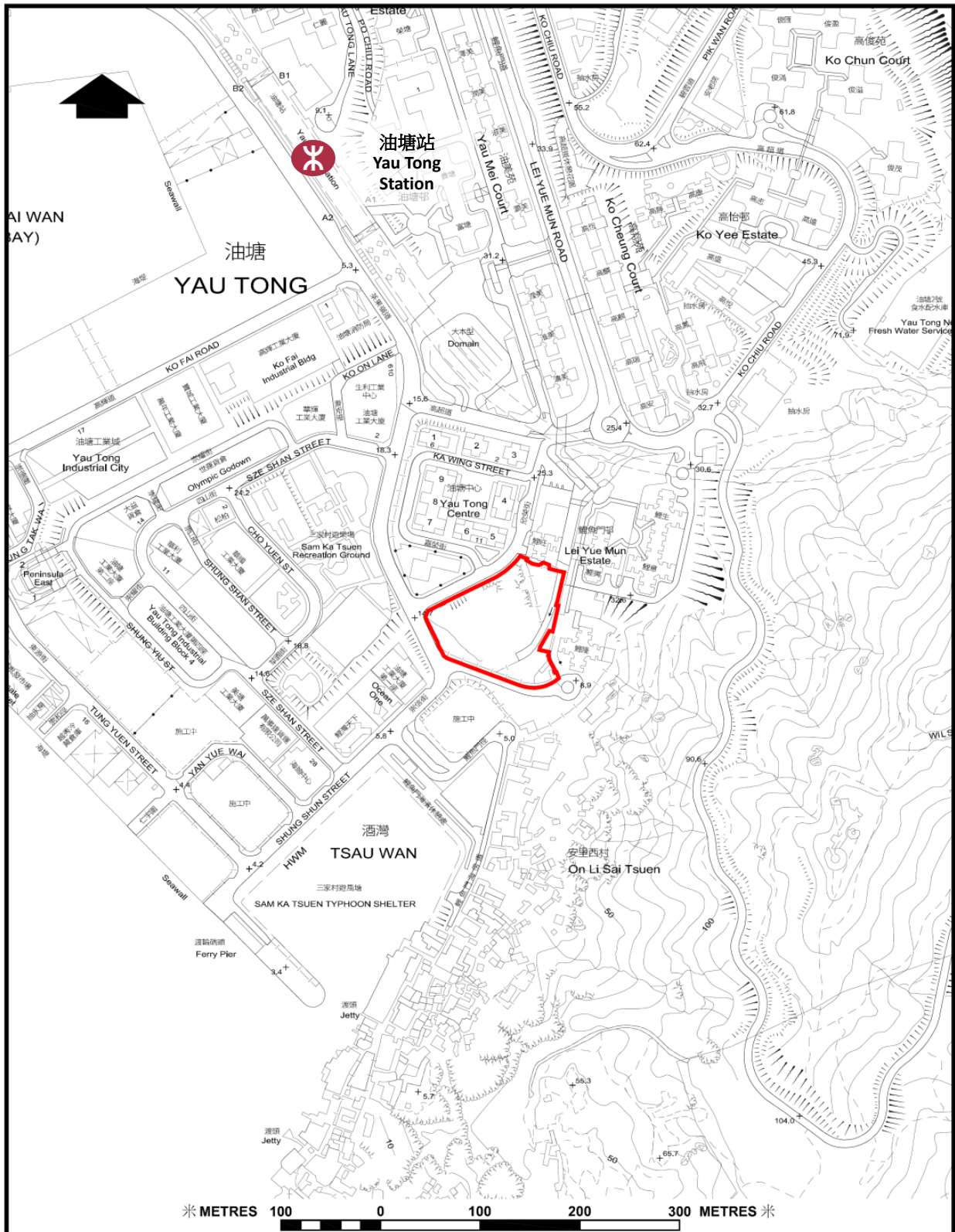
啟鑽苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR KAI CHUEN COURT



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

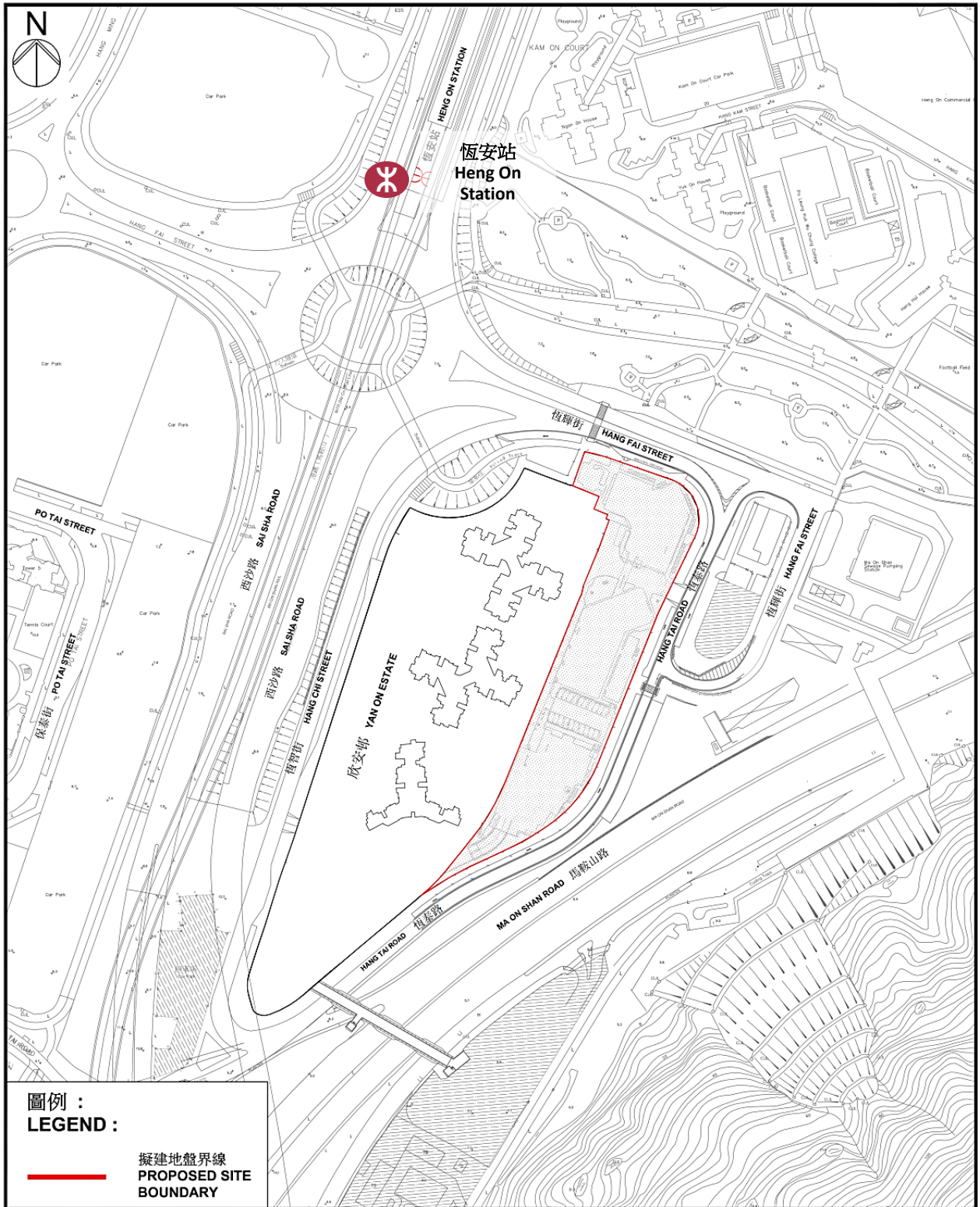



房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE :

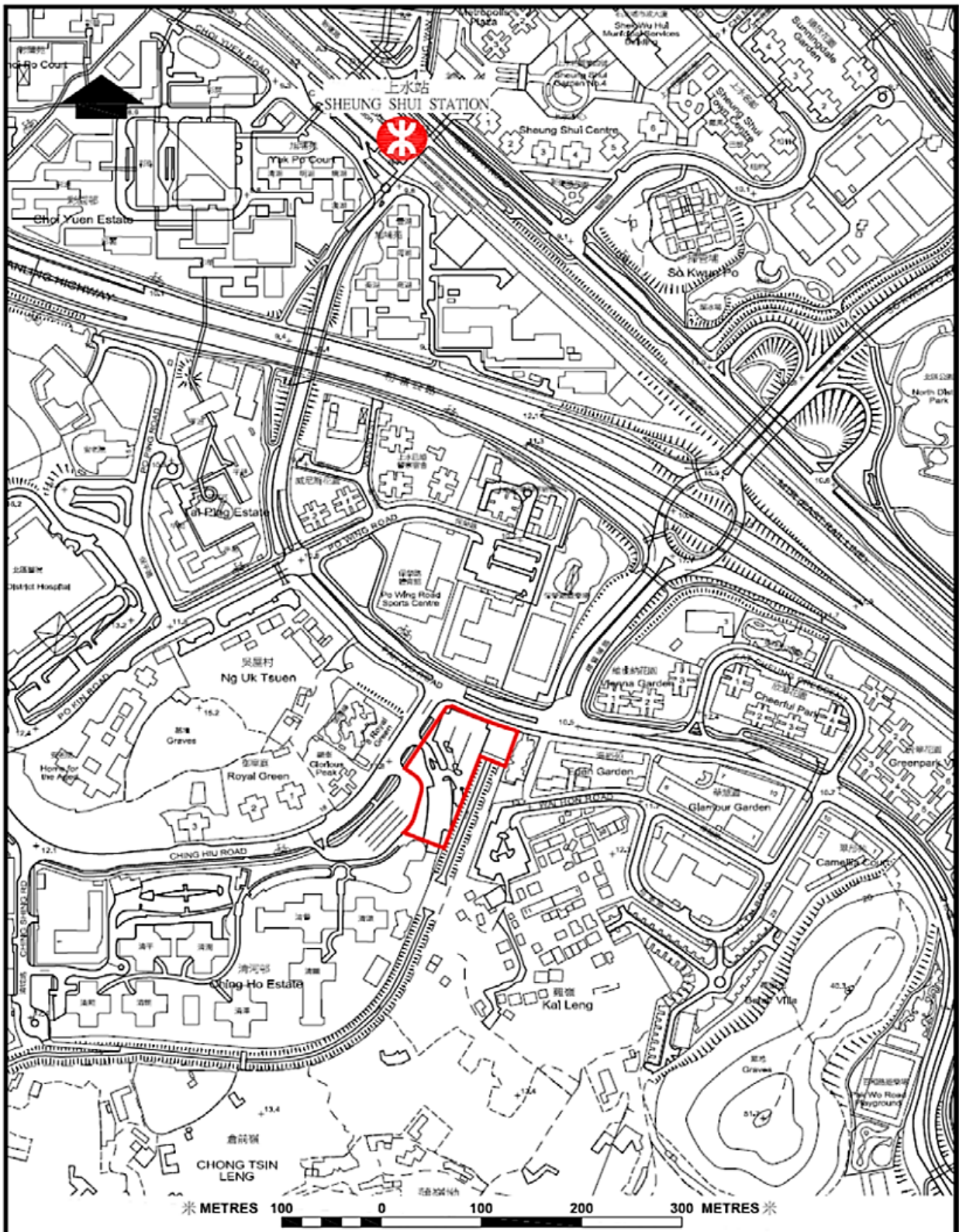
1. 11. 2021

馬鞍山錦柏苑位置圖



<p>圖例： <b>LEGEND:</b></p> <p><span style="color: red;">—</span> 擬建地盤界線 <b>PROPOSED SITE BOUNDARY</b></p>		<p>0 50 100 METERS 米 SCALE 1:2500(A4)</p>	
<p>錦柏苑位置圖 <b>LOCATION PLAN FOR KAM PAK COURT</b></p>		<p> 房屋署 <b>HOUSING DEPARTMENT</b></p>	
		<p>日期 DATE 22.11.2021</p>	

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

九龍灣宏緻苑位置圖



## 「居屋 2025」新發展項目的建議平均售價

發展項目／ 位置	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減 30% 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)
匯熙苑 錦田	110,000 元／平方米 (10,220 元／平方呎)	77,000 元／平方米 (7,150 元／平方呎)	180 萬元 - 345 萬元
裕豐苑 東涌	96,000 元／平方米 (8,920 元／平方呎)	67,200 元／平方米 (6,240 元／平方呎)	150 萬元 - 340 萬元
朗風苑 屏山	97,000 元／平方米 (9,010 元／平方呎)	67,900 元／平方米 (6,310 元／平方呎)	169 萬元 - 339 萬元
啟陽苑 啟德	143,000 元／平方米 (13,290 元／平方呎)	100,100 元／平方米 (9,300 元／平方呎)	219 萬元 - 480 萬元
影輝苑 將軍澳	108,000 元／平方米 (10,030 元／平方呎)	75,600 元／平方米 (7,020 元／平方呎)	168 萬元 - 423 萬元

## 「居屋 2025」的重售居屋單位建議平均售價

發展項目／ 位置	評定平均市值  (以實用面積計算)	折減30%後的 建議平均售價  (以實用面積計算)
昭明苑 將軍澳	115,000 元／平方米 (10,680 元／平方呎)	80,500 元／平方米 (7,480 元／平方呎)
啟欣苑 啟德	140,000 元／平方米 (13,010 元／平方呎)	98,000 元／平方米 (9,100 元／平方呎)
冠山苑 馬頭角	126,000 元／平方米 (11,710 元／平方呎)	88,200 元／平方米 (8,190 元／平方呎)
安秀苑 觀塘	109,000 元／平方米 (10,130 元／平方呎)	76,300 元／平方米 (7,090 元／平方呎)
啟悅苑 啟德	144,000 元／平方米 (13,380 元／平方呎)	100,800 元／平方米 (9,360 元／平方呎)
安楹苑 觀塘	113,000 元／平方米 (10,500 元／平方呎)	79,100 元／平方米 (7,350 元／平方呎)
安麗苑 觀塘	111,000 元／平方米 (10,310 元／平方呎)	77,700 元／平方米 (7,220 元／平方呎)
安樺苑 觀塘	108,000 元／平方米 (10,030 元／平方呎)	75,600 元／平方米 (7,020 元／平方呎)
兆翠苑 屯門	104,000 元／平方米 (9,660 元／平方呎)	72,800 元／平方米 (6,760 元／平方呎)
朗天苑 元朗	96,000 元／平方米 (8,920 元／平方呎)	67,200 元／平方米 (6,240 元／平方呎)

「居屋 2025」的重售居屋單位建議平均售價 (續)

發展項目／ 位置	評定平均市值  (以實用面積計算)	折減 30% 後的 建議平均售價  (以實用面積計算)
啟盈苑 啟德	143,000 元／平方米 (13,290 元／平方呎)	100,100 元／平方米 (9,300 元／平方呎)
安柏苑 觀塘	109,000 元／平方米 (10,130 元／平方呎)	76,300 元／平方米 (7,090 元／平方呎)
裕興苑 東涌	97,000 元／平方米 (9,010 元／平方呎)	67,900 元／平方米 (6,310 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 2025」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 2025」重售。我們會按照折扣率和平均售價計算個別重售單位（包括額外重售單位（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。

## 「綠置居2025」單位的建議平均售價

發展項目／ 位置	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)
<b>新發展項目</b>			
盛緻苑 九龍灣	126,000 元／平方米 (11,710 元／平方呎)	75,600 元／平方米 (7,020 元／平方呎)	168 萬元 - 354 萬元
<b>重售單位的發展項目</b>			
啟鑽苑 鑽石山	127,000 元／平方米 (11,800 元／平方呎)	76,200 元／平方米 (7,080 元／平方呎)	-
高宏苑 油塘	117,000 元／平方米 (10,870 元／平方呎)	70,200 元／平方米 (6,520 元／平方呎)	-
錦柏苑 馬鞍山	108,000 元／平方米 (10,030 元／平方呎)	64,800 元／平方米 (6,020 元／平方呎)	-
清濤苑 粉嶺	97,000 元／平方米 (9,010 元／平方呎)	58,200 元／平方米 (5,410 元／平方呎)	-
宏緻苑 九龍灣	125,000 元／平方米 (11,610 元／平方呎)	75,000 元／平方米 (6,970 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 2025」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 2025」推售。我們會按照折扣率和平均售價計算個別重售單位(包括額外重售單位(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**<sup>註</sup>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 租置計劃單位的樓齡介乎 31 年至 43 年。

由「居屋2025」和「綠置居2025」起推售的  
房委會資助出售單位的轉讓限制  
(見文件編號SHC 24/2025)

資助房屋小組委員會於 2025 年 11 月 6 日通過經修訂的轉讓限制，以下轉讓限制載於由「居屋 2025」和「綠置居 2025」起新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\*。

---

\* 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。

由「居屋 2022」和「綠置居 2022」起推售的  
房委會資助出售單位的轉讓限制  
(見文件編號 SHC 41/2021)

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，並載於推售的資助出售單位的政府租契。以下轉讓限制適用於「居屋 2022」、「綠置居 2022」、「居屋 2023」、「綠置居 2023」、「居屋 2024」和「綠置居 2024」推售的新單位：

**(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\*。

---

\* 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。

由「居屋2019」和「綠置居2019」起推售的  
房委會資助出售單位的轉讓限制  
(見文件編號SHC 60/2018)

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，並載於推售的資助出售單位的政府租契。以下轉讓限制適用於「居屋 2019」、「綠置居 2019」、「居屋 2020」和「綠置居 2020/21」推售的新單位：

**(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\*；

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\*。

---

\* 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。

「綠置居 2025」下推售的租者置其屋計劃單位的轉讓限制

首次轉讓日期起計 <sup>註 1</sup>	公開市場／房委會回購	第二市場
0-2 年	<p>業主<b>不可</b>在公開市場出售單位</p> <p>業主須以單位的<b>原來定價</b>售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額<sup>註 2</sup></p>	<p>業主<b>不可</b>在第二市場出售單位</p>
3-5 年	<p>業主可在向房委會繳付補價後，於<b>公開市場</b>出售單位</p> <p>業主也可以<b>評定十足市值扣減購買單位時的折扣率後的價格</b>把單位售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額<sup>註 2</sup></p>	<p>業主可按<b>自行議定的價格</b>於第二市場出售單位而無須繳付補價</p>
6 年及以上	<p>業主可在向房委會繳付補價後，於<b>公開市場</b>出售單位</p>	

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 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，則可申請在單位售回予房委會後回復租戶身分。

### 「白居二」買家的額外轉讓限制

除適用於相關資助出售單位的轉讓限制外，「白居二」買家亦受額外轉讓限制所規限。小組委員會在 2019 年 3 月 15 日通過以下的「白居二」轉讓限制（文件編號 SHC 16/2019）：

- (a) 再次確認「白居二」買家在第二市場購入單位的首兩年內，不得在第二市場出售其單位，以下情況**除外**：
- (b) 倘「白居二」買家購買「居屋 2019」或以後銷售計劃中首次出售的單位，買家可於購入單位的首兩年內，在特殊情況下，並獲房屋署署長批准後，在第二市場出售單位。有關特殊情況包括但不限於破產、因家庭收入大幅下降而導致難以償還按揭貸款等。