

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

「綠表置居先導計劃」

目的

本文件旨在請委員就「綠表置居先導計劃」（下稱「綠置居」）的建議執行細節表達意見，並通過有關建議。

背景

2. 社會上有意見，亦有個別的香港房屋委員會（下稱「房委會」）委員提出，可為綠表申請者推出價格比居者有其屋計劃（下稱「居屋」）低廉的資助出售房屋，以協助他們自置居所，並藉此騰出公共租住房屋（下稱「公屋」）單位給正在等候編配的公屋申請者。政府在 2014 年 12 月 16 日公布的長遠房屋策略再次確定資助自置居所是房屋階梯的重要一環，而政府會研究如何進一步豐富資助自置居所的形式，並適時推出一些資助出售單位的補充計劃。

3. 行政長官在《2015 年施政報告》中建議房委會選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式，出售給綠表人士，定價比傳統居屋低廉。這正回應了長遠房屋策略的大方向。

策劃小組委員會所同意的指導原則

4. 在 2015 年 1 月 19 日的會議上，房委會同意應由策劃小組委員會先考慮「綠置居」建議及指導原則，房屋署會根據策劃小組委員會同意的指導原則擬定執行細節，呈交資助房屋小組委員會考慮。

5. 在 2015 年 1 月 22 日的會議上，策劃小組委員會一致支持「綠置居」建議，並同意以下的指導原則—

- (a) 「綠置居」的執行細節應盡量跟從居屋的安排，因為居屋的安排行之有效、廣為接受，亦容易明白。在合適的情況下採用同一套準則，也可維持房委會各種資助出售單位政策之間的一致性；

- (b) 沿用居屋綠表申請者的定義是適當的；
- (c) 從過往出售居屋的經驗得知，位於較偏遠地區的項目對綠表申請者吸引力稍遜。此外，亦不建議選擇包含會引致昂貴的管理及維修費用的公共設施的公屋項目；
- (d) 整幢大廈應全為出售單位，以避免在租者置其屋（下稱「租置」）計劃下出現的租戶與小業主並存所產生的複雜管理問題。單位配套設計將採用公屋標準，不會有所提升；
- (e) 定價機制基本上應沿用居屋的做法，但同時應考慮綠表申請者的能力、房委會的財政承擔能力及各資助自置居所政策之間的公平性。一般來說，「綠置居」應提供較居屋單位較高的折扣率，但訂立的售價亦應足夠讓房委會收回成本；及
- (f) 轉售限制方面，部分策劃小組委員會委員認為轉售限制應比居屋嚴厲，部分委員則憂慮更嚴厲的轉售限制會影響「綠置居」對綠表申請者的吸引力。

6. 根據以上策劃小組委員會的指導原則，建議的執行細節載於下文。

建議執行細節

A. 選址原則

7. 根據策劃小組委員會的意見，我們**建議「綠置居」採用以下選址原則**—

- (a) 選址或會包含某些公共設施(原本用作公屋發展的土地或無可避免會有這類設施)，但不應包含會引致昂貴管理及維修費用的公共設施；
- (b) 由公屋項目轉成「綠置居」項目，不應對原有規劃帶來重大影響（例如不會令單位數目大幅減少、不會嚴重影響原來計劃提供的設施等）；
- (c) 在理想的情況下項目應為獨立地盤，或容易從公屋發展項目中分割；及
- (d) 在短期內落成的公屋項目可能並不適合，因為—
 - (i) 編配工作可能已開始；

- (ii) 將快落成的租住單位轉成出售單位所涉的規劃及土地程序需時^{註 1}，可能在過渡期間造成單位空置，做法並不理想。

8. 為讓「綠置居」能盡快推出，我們可從正在興建的公屋項目中選擇單位。長遠來說，若「綠置居」將來成為恆常措施，「綠置居」單位可有其他來源。舉例來說，我們可將正在興建的居屋項目轉成公屋規格後作「綠置居」項目出售，新的項目亦可採用公屋的規格來設計及興建，並作「綠置居」項目出售。

B. 申請資格

9. 顧名思義，只有綠表申請者方合資格申請「綠置居」。現時合資格申請居屋的綠表申請者大多數為現行公屋租戶，但一直亦有少數其他類別人士符合綠表資格購買居屋，例如已通過詳細審核並將在約一年內獲編配公屋的公屋申請者^{註 2}。為使各資助出售房屋計劃維持一致性，我們**建議「綠置居」採用現行居屋綠表申請者的定義。**

特快公屋編配計劃

10. 現時，透過特快公屋編配計劃獲配公屋單位的租戶可以綠表申請居屋。不過，若他們於其公屋單位入伙起計三年內申請居屋，在選樓次序方面他們會被視作白表申請者，而他們所購買的居屋單位亦會計算在白表申請者的配額內。此措施旨在防止有人利用特快公屋編配計劃作為後門或捷徑取得綠表資格購買居屋單位。由於「綠置居」並不設白表申請者及白表配額，為確保公平及維持房委會各資助出售房屋計劃的一致性，我們**建議透過特快公屋編配計劃獲配公屋單位的人士，於其公屋單位入伙起計三年內 不合資格申請「綠置居」。**

註1 將公屋單位轉成出售單位的步驟如下 —

- (a) 修改已獲批的規劃大綱、調解地盤的劃定分界、共用的設施、及分擔成本的安排，和批核建築圖則；及
- (b) 擬訂土地契約和公契。

註2 以下類別人士符合綠表資格購買居屋 —

- (a) 公屋租戶；
- (b) 已通過詳細審核並將在約一年內獲編配公屋的公屋申請者；
- (c) 受政府清拆行動影響的人士及災民、而又合資格入住公屋的人士；
- (d) 分戶/離婚而又合資格入住公屋的公屋住戶；
- (e) 受市區重建局清拆計劃影響的人士（須搬遷而合資格入住公屋的住戶）；
- (f) 持有由房屋署簽發有效保證書而又合資格獲編配公屋的前公屋住戶；
- (g) 選擇購買資助自置居所單位的公務員公共房屋配額申請者；
- (h) 長者租金津貼計劃的受惠者；及
- (i) 持有由房屋署簽發有效保證書的房屋署屋宇事務助理職系人員。

C. 按揭貸款保證

11. 在居屋方面，房委會會向參與居屋樓宇按揭的財務機構提供由單位首次轉讓日期起計為期最長 30 年^{註 3}的按揭貸款保證。在這安排下，買家可取得最高達單位售價 95%（綠表申請者）或 90%（白表申請者）的按揭貸款，還款期最長為 25 年。

12. 「綠置居」方面，我們建議跟從居屋的安排，為「綠置居」單位提供按揭貸款保證，即由單位首次轉讓日期起計為期最長 30 年的按揭貸款保證（還款期最長 25 年），以便綠表買家可取得最高達單位售價 95% 的按揭貸款。與居屋的安排相同，在「綠置居」單位業主繳付補價並在公開市場上出售單位後，房委會的按揭貸款保證將不再適用於新業主。

D. 定價機制

13. 根據既定的居屋定價準則，單位售價訂於市值的折扣水平，而有關折扣關乎合資格家庭的負擔能力。衡量負擔能力的原則，是至少有一半單位的售價，可讓在居屋白表入息上限的家庭在購樓後，其按揭供款與入息比例不超過 40%。在正常情況下，居屋單位會按市值折減 30% 出售；但如未能符合負擔能力基準，可提供更高的折扣。

14. 考慮到策劃小組委員會的意見，我們認為「綠置居」可採用既定的居屋定價機制，但需作出以下兩項改動，以切合綠表申請者的情況——

- (a) 按揭貸款與單位售價比例為 95%；及
- (b) 以四人家庭申請公屋的入息限額作為評定負擔能力的基準^{註 4}。

15. 換言之，我們**建議「綠置居」採用以下定價機制**——

註3 作為一項活化居屋第二市場的措施，資助房屋小組委員會在 2010 年 10 月通過將房委會提供的按揭貸款保證年期由首次轉讓日期起計的 25 年延長至 30 年，讓居屋第二市場的買家跟參與的財務機構商討按揭時，可受惠於更長的「剩餘」按揭貸款保證年期。延長的年期適用於居屋第二市場及一手市場（即由房委會出售的居屋單位）。按揭貸款保證年期與按揭還款期不同——按揭還款期由居屋買家與參與的財務機構商議而定。不過，房委會提供按揭貸款保證的其中一個條件是有關按揭的還款期不能超過 25 年。

註4 就居屋而言，評定負擔能力是以白表家庭的入息限額作為基準。其中一個計算白表家庭入息限額的參數，是私人樓宇四人家庭租戶開支屬中間三分一者的平均住戶開支。由於居屋入息限額並不適用於「綠置居」，我們認為可採用四人家庭申請公屋的入息限額作為「綠置居」定價機制的參數。在 2015-16 年度，四人家庭申請公屋的入息限額為 25,250 元。

- (a) 「綠置居」單位將按市值乘以一個比居屋為高的折扣率出售。由於單位將以典型公屋標準出售，配套設計上不會有所提升，與居屋比較有所落差，因此，「綠置居」單位提供較高折扣率亦是合理的做法；
- (b) 基於以下的假設，至少一半的單位在設定的折扣率下其售價是目標申請者可負擔的——
 - (i) 按揭貸款與入息比例為 40%；
 - (ii) 貸款還款期為 20 年；
 - (iii) 按揭貸款與單位售價比例為 95%；及
 - (iv) 家庭收入水平處於四人家庭申請公屋的入息限額；及
- (c) 售價一般不應低於成本。成本包括發展成本(包含建築成本、直接人力成本及開銷)、土地成本、以及行政和與銷售有關的開支。

16. 由於尚未有選址，我們現時未能計算個別「綠置居」項目的確實成本，從而計算可提供的折扣。跟隨居屋的做法，個別「綠置居」項目的確切售價將於預售前約兩個月訂定，以更適切地反映當時的市場情況。我們將會根據委員通過的定價機制，向委員提交「綠置居」項目的建議售價，以供考慮。

E. 轉售安排

現時居屋及租置計劃單位的轉售限制

17. 居屋及租置計劃單位的買賣協議及轉讓契據受《房屋條例》(香港法例第 283 章)附表中的條款、契諾及條件規限。該附表訂明居屋及租置計劃單位的轉售限制如下——

- (a) 從房委會首次轉讓日期起計首五年內，若單位業主想出售其單位，須把單位售給房委會。房委會或其提名人可以以下價格購買單位——
 - (i) 在首次轉讓日期起計首兩年內——房委會出售單位的原價；
 - (ii) 在首次轉讓日期起計的第三至第五年內——經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣。

倘房委會或其提名人拒絕購買單位，業主可在繳付補價後，於公

開市場出售其單位；

- (b) 在首次轉讓日期起計的第五年過後，業主可在繳付補價後，於公開市場出售其單位；及
- (c) 除上述(a)及(b)外，在首次轉讓日期起計的第三年起，單位業主亦可於無須繳付補價的情況下，按其自行議定的價格，將單位在居屋第二市場上售予房委會提名的人士。傳統上居屋第二市場只供綠表買家購買。現時，房委會提名人士亦包括「擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃」下的白表買家。

以上的轉售限制廣為人知。未經許可的轉讓會受法律制裁，有關交易亦會失效，並會有刑事責任^{註5}。

18. 不過，房委會在2007年起停止回購居屋單位。此外，房委會從未在業主提出把居屋/租置計劃單位出售給房委會時，提名任何人士購買。因此，現時居屋單位業主實際上可於任何時間，在繳付補價後於公開市場出售其單位。至於租置計劃單位，房委會則會在首次轉讓日期起計首五年內回購^{註6}。在首次轉讓日期起計的第三年起，房委會亦容許租置計劃單位業主在繳付補價後於公開市場出售其單位。

適用於「綠置居」的轉售限制的可行方案

19. 「綠置居」與居屋同樣是資助出售單位。因此，對「綠置居」採用現時適用於居屋的轉售限制不無理據。不過，不少公眾人士認為「綠置居」應採用更嚴厲的轉售限制，例如較長的轉售限制期、或將轉售限制於居屋第二市場。部份房委會策略小組委員會委員亦有類似意見。基於這等意見，我們探討了以下的可行方案—

選項 1: 採用適用於居屋的轉售限制(即維持現狀)

選項 2: 修訂《房屋條例》附表以實施更嚴厲的轉售限制

註5 《房屋條例》第17B(1)(c)(i)條訂明「凡該人的作為違反與該土地有關的買賣協議的任何條款或條件，或違反與該土地有關的轉讓契據內的任何契諾...則該項看來是如此作出的按揭、其他押記、轉讓或其他讓與，連同任何關於如此按揭、押記、轉讓或以其他方式讓與的協議，均屬無效。」《房屋條例》第27A條訂明「凡(a)任何人看來是就土地設定按揭或以其他方式將土地押記，或將土地轉讓或以其他方式讓與，或訂立一項關乎土地的協議，而不論該人是以貸款人或借款人身份或是以其他身分行事；及(b)該項看來是如此作出的按揭、其他押記，或該項看來是如此作出的轉讓、其他讓與，或該項看來是如此作出的協議，根據第17B條是無效的，該人即屬犯罪，可處罰款\$500,000及監禁1年。」

註6 回購居屋單位與回購租置計劃單位的性質不同。房委會回購的租置計劃單位會作公屋重新編配，而居屋單位則會一直作為資助出售單位。

選項 3: 房委會在首次轉讓日期起計首五年內行使權力提名買家

下文列出就三個選項的詳細考慮。

選項 1: 採用與居屋相同的轉售限制

20. 採用選項 1 的理據為一

- (a) 只需於憲報刊登公告，訂明載於《房屋條例》附表的條款及條件適用，便可將有關的轉售限制套用在「綠置居」計劃；
- (b) 如至少要收回「綠置居」的成本（見上文第 15(c)段），我們未必能在訂價時提供一個很高的折扣。如我們同時訂立非常嚴厲的轉售限制，有可能減低「綠置居」對綠表申請者的吸引力，因而不能達到計劃的目的。採取與居屋相同的轉售限制可免卻有關風險；
- (c) 就部份公眾對炒賣「綠置居」單位的憂慮，現時已存在下列遏抑業主在短期內轉售「綠置居」單位的因素—
 - (i) 「綠置居」業主在購買「綠置居」單位時須交還其公屋單位，如果將「綠置居」單位出售，他們須租住或購買在此刻較昂貴的私人住宅；
 - (ii) 基於較高的折扣（很可能比居屋一般情況下的七折更高），「綠置居」單位的補價金額相對於樓價而言不是一筆小數目；及
 - (iii) 除補價外，由於須繳付額外印花稅（假如當時仍然生效）^{註 7}，售出單位後所得的利潤會進一步減少。
- (d) 事實上，自從房委會在 2007 年停止回購居屋單位（即業主可在任何時間於繳付補價後在公開市場出售其單位）以來，截至 2014 年 12 月底，房委會於 2007 年後出售的約 16800 個

註 7 額外印花稅的稅率如下：

持有時間	2012年10月27日或以後持有住宅物業的額外印花稅的稅率
六個月或以內	20%
超過六個月但在十二個月或以內	15%
超過十二個月但在三十六個月或以內	10%

居屋單位(其中約 920 個的五年轉售限制期仍未屆滿)中，只有約 1% (約 170 個) 在首次轉讓日期起計首五年內於公開市場上轉售。

21. 此選項的弊處在於未能回應有公眾認為「綠置居」的轉售限制應比居屋更嚴厲。

選項 2: 修訂《房屋條例》附表以實施更嚴厲的轉售限制

22. 選項 2 的優點在於我們可在保留《房屋條例》所賦予的法律制裁的同時，引入與《房屋條例》附表不同的轉售限制，從而能更好地確保轉售限制的效用。

23. 此選項的缺點在於為一個先導計劃而修改法例，未必恰當。恰當的做法是先檢討先導計劃的結果，然後考慮「綠置居」會否成為恆常的措施。若是，方考慮長遠而言是否需要為該計劃修改法例。再者，我們希望盡快推出「綠置居」，但修改法例可能需時甚久。

選項 3: 房委會在首次轉讓日期起計首五年內行使提名買家的權力

24. 房委會可對「綠置居」行使《房屋條例》附表賦予的權力，回購單位或提名買家。基於在市況下跌時所有責任和後果都會由房委會負責的道德風險，我們強烈不建議回購「綠置居」。再者，這對房委會現已備受壓力的財政亦有影響^{註 8}。

25. 較可行的選擇，是在「綠置居」單位業主向房委會提出回售時，由房委會提名綠表申請者購買。單位的售價在首次轉讓日期起計首兩年內將訂於房委會出售單位的原價；而在首次轉讓日期起計的第三至第五年為經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣。提名的過程必須在一段合理的時間內完成，例如六個月，視乎有關程序的細節而定。其中一個實行的方式，是採用現時居屋第二市場的做法，容許「綠置居」單位的業主自行物色（包括透過地產代理物色）合乎綠表資格的買家供房委會作出提名。此選項下建議的實行細節載於**附件**。

26. 此選項的優點是—

- (a) 有關限制可在《房屋條例》附表所載的現行法律框架內實施，無需修訂法例；

註 8 根據 2014 年 12 月公布的長遠房屋策略，政府按最新的房屋需求推算，以 290000 個單位作為 2015-16 至 2024-25 年度十年期的公營房屋供應目標。房委會作為公營房屋的主要提供者，為達至建屋目標，將面對與日俱增的財政壓力，並很大可能需要政府給予財政上的支援以落實其公營房屋計劃。

- (b) 售予提名人，可讓由政府提供予「綠置居」單位業主的任何資助皆可保留於目標群組內(即綠表申請者)；及
- (c) 對投機人士而言，由於售價由《房屋條例》附表規定，沒有議價的空間，他們應不會希望將單位售予房委會提名的人。另一方面，他們需等候至少六個月，方能在繳付補價後在公開市場出售單位。這額外的時間使他們難以捕捉當時的市場情況，但卻未至於使綠表申請者不想購買「綠置居」單位。非投機人士在遇到經濟困難時亦可有渠道將資產套現。

27. 此選項的缺點是一

- (a) 或有人會認為此選項不夠嚴厲，或並不有效。在物業價格上升時，有些單位業主或不會積極促成房委會的提名，只待六個月後繳付補價，然後在公開市場出售單位。事實上，在此機制下有可能沒有任何交易。希望以此渠道購買「綠置居」單位的綠表申請者或會批評此措施浪費他們付出的努力甚或相關費用；
- (b) 根據《房屋條例》附表第 2(b)段，在第三至第五年內，價格是「在購買人要約轉讓時」經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣。因此，即使在有關的六個月提名期內市值有變，該評估的市值將不會被更新，市場上升時或會引起投訴；
- (c) 我們曾探討在「綠置居」單位業主提出回售時由房委會自行尋找提名人的可行性。但若要房委會執行類似「地產代理」的工作，會牽涉實際困難和製造不必要的行政成本。因此，我們認為這做法並不可行。由於我們不能確定「綠置居」單位業主會否在自行尋找潛在買家方面遇到困難，或地產代理是否有興趣服務這個小市場，我們不能排除可能有「綠置居」單位業主會投訴這個做法。不過，這或許正是對轉售作嚴厲限制所希望產生的遏抑效果；及
- (d) 根據《房屋條例》附表第 1 段，在房委會提名的買家拒絕接受轉讓時，房委會應容許單位業主繳付補價以便在公開市場上出售單位。在房委會作出提名後，基於各種原因，或有可能雙方不繼續交易及/或不完成轉讓。如「綠置居」單位業主與房委會提名的人士在哪一方有過失方面有爭議時，房委會將難以判斷及決定應否容許單位業主繳付補價以在公開市場上出售單位。為避免房委會牽涉於這些爭議，以及受挑戰和索償的風險，其中一個做法是訂明並要求提名的買家同意，在交易不能於某一特定時間內完成時，不論是誰拒絕交易，均容許「綠置居」單位業主繳付補價並

在公開市場上出售單位。不過，這做法會削弱對房委會提名的買家的保障。

28. 假如決定對「綠置居」實施更嚴厲的轉售限制，基於上述的情況和考慮，選項 3 較為可行。若將來「綠置居」成為恆常措施，而先導計劃的結果顯示有需要就轉售限制修改法例，我們可再研究應否修訂《房屋條例》。

F. 補價安排

29. 為解除資助出售單位的轉售及轉讓限制而需要補價時，現行載於《房屋條例》附表內的計算方法如下—

$$\text{補價} = \text{現行市值} \times \text{折扣率}$$

而，

$$\text{折扣率} = \frac{\text{最初市值} - \text{買價}}{\text{最初市值}} \times 100\%$$

30. 要對上述方程式作任何改動，均須修改法例。我們不建議就「綠置居」先導項目修改法例。因此，我們建議採用《房屋條例》附表所載資助出售單位的既定方程式計算「綠置居」單位的應付補價。

G. 預售「綠置居」單位的時間

31. 預售「綠置居」單位的時間取決於解決與選作「綠置居」項目的地盤的相關事項、進行地區諮詢、擬訂土地契約，公契和銷售文件所需的時間。我們亦需顧及房委會的其他銷售項目時間。除人手的考慮外，更重要的是我們須在不同的資助出售單位的銷售計劃中，為相關申請者提供合理的選擇。因此，在確定「綠置居」選址後，可能仍需一段時間，方能進行預售。

下一步工作

32. 在委員通過建議的執行細節(包括選址的原則)後，我們會為「綠置居」先導計劃物色適當的選址。由於策劃小組委員會負責批准公營房屋的發展項目，我們會將建議選址提交策劃小組委員會通過。其後，我們會諮詢相關區議會。因應立法會房屋事務委員會的要求，我們亦會向其匯報「綠置居」先導計劃的執行細節及選址。

33. 展望將來，我們會在預售前約兩個月請委員考慮及通過「綠置居」項目的定價及銷售安排。我們亦會適時檢討先導計劃的成效。

對財政及人手的影響

34. 如果「綠置居」單位定價於至少能收回房委會提供單位成本的水平，房委會不會在財政方面有虧損。「綠置居」先導計劃在策劃階段所需的人手，將由房委會現時的預算所應付。未來所需的人手，將會反映於房委會有關的預算中。

文件銷密

35. 我們建議，待委員通過第 36 段所載的建議後，將本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁、房屋署圖書館及透過房屋署的公開資料主任，查閱有關資料。

建議

36. 請委員通過以下「綠置居」的執行細節—

- (a) 選址原則 - 載於第 7 段；
- (b) 申請資格 - 載於第 9 及 10 段；
- (c) 按揭貸款保證 - 載於第 12 段；
- (d) 定價機制 - 載於第 15 段；
- (e) 轉售安排 - 請委員決定就「綠置居」採用哪一項選項(詳情載於第 19 至 28 段)；
- (f) 補價安排 - 載於第 30 段；及
- (g) 將本文件銷密。

資助房屋小組委員會秘書
劉佩菁代行
電話：2761 7928
傳真：2761 0019

檔號：HD CR 4-4/SP/10-25/0-1
(策略處)

發出日期：2015 年 4 月 29 日

選項 3 的建議實行細節—
房委會在首次轉讓日期起計的首五年提名買家

以下是在選項 3 下「綠置居」單位業主提出回售時的建議程序—

- (a) 如有「綠置居」單位業主向房委會提出回售其「綠置居」單位，房委會會通知該業主應自行物色有綠表資格的買家；
- (b) 單位的售價在首次轉讓日期起計首兩年內是房委會出售單位的原價；而在首次轉讓日期起計的第三至第五年是經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣。業主需為評估市值向房屋署繳交費用；
- (c) 在「綠置居」單位業主物色到有意購買該「綠置居」單位的買家後，買家需向房委會申請提名，而房委會會確認買家的綠表身份。我們會研究要求「綠置居」單位業主和買家各簽署聲明書的可行性，以證明除房委會訂明的價格外並無其他交易代價。根據《房屋條例》第 26(2)條，就任何與購買房委會獲授權提名購買人的土地有關的事項向房委會作出任何虛假陳述，即屬犯罪；
- (d) 房委會在確認買家的綠表身份後，會向「綠置居」單位業主和買家發出提名的通知。「綠置居」單位業主和買家須於指定時間內進行轉讓；
- (e) 假如在房委會在指定時間內(例如「綠置居」單位業主提出回售後的六個月內)未有收到提名申請，或在提名後的指定時間內不論任何原因沒有完成轉讓，「綠置居」單位業主可在繳付補價後於公開市場上出售其單位；及
- (f) 銷售文件中將提供有關轉售安排的適當資料。