

## 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 2020 平均售價及銷售安排及 白表居屋第二市場計劃 2020 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 2020」（下稱「居屋 2020」）的平均售價和銷售安排，以及「白表居屋第二市場計劃 2020」（下稱「白居二 2020」）的安排。兩項計劃均擬於 2020 年 7 月同時推出。

#### 建議

2. 請委員通過：

- (a) 採納按評定市值臨時折減 37% 後的「居屋 2020」臨時平均售價（包括新建的出售單位及因買賣協議撤銷而收回的重售單位）並在取得 2020 年 4 月至 6 月非業主住戶的每月入息中位數後確定（**第 5 至 11 段**）；
- (b) 根據既定機制，按申請者家庭類別釐定「居屋 2020」的選樓優先次序（**第 12 段**）；
- (c) 把「居屋 2020」綠表與白表申請者的配額比例定為 40:60；未用盡的綠表配額可靈活撥歸白表申請者，反之亦然（**第 15 及 16 段**）；
- (d) 為「居屋 2020」參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭預留 2 100 個單位的配額。綠表和白表申請者分別佔配額的 40% 及 60%。未用盡的綠表配額可撥歸白表申請者，反之亦然（**第 17 段**）；
- (e) 為「居屋 2020」一人申請者預留 700 個單位（單位面積不限）。綠表和白表申請者分別佔配額的 40% 及 60%。未用盡的綠表配額可撥歸白表申請者，反之亦然（**第 18 及 19 段**）；

- (f) 採納「居屋 2020」的宣傳安排（**第 21 段**）；
- (g) 增加「白居二」的全年配額至 4 500 個及維持家庭和一人申請者的配額比例為 9:1（**第 23 段**）；
- (h) 凍結一次過的「居屋 2020」申請費 250 元；「白居二 2020」申請費 160 元；同時申請兩者為 410 元（**第 28 段**）；以及
- (i) 會後把本文件銷密（**第 36 段**）。

## 背景

### 出售新建單位

3. 「居屋 2020」合共推售 7 047 個居屋單位，分布於四個新發展項目。有關發展項目的詳情撮述於**附件 A1**，位置圖載於**附件 A2**。

### 重售因買賣協議撤銷而收回的單位

4. 按照既定安排，未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位會在切實可行的情況下於隨後的銷售計劃推出發售。截至 2020 年 5 月 31 日，「居屋 2018」有 18 個因買賣協議撤銷而收回的單位，詳情撮述於**附件 B1**，相關發展項目的位置圖載於**附件 B2**。我們會將上述 18 個收回的單位，連同截至選樓日期開始前約一個月確知的「居屋 2018」和「居屋 2019」<sup>註 1</sup>未售出／因買賣協議撤銷而收回的額外單位，一併納入「居屋 2020」內重售。

## 建議及理據

### 「居屋 2020」

#### 平均售價

5. 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，推售單位根據評定市值計算的折扣率<sup>註 2</sup>，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

註 1 冠德苑的佔用許可證已發出，而凱德苑、尚文苑、雍明苑、錦暉苑和旭禾苑的佔用許可證預計於 2020 年第三季發出。

註 2 折扣率最少為 30%。

位數（現時為\$41,800<sup>註3</sup>）的非業主住戶家庭動用不超過其入息 40%作按揭供款<sup>註4</sup>。按照既定安排，有關折扣率適用於銷售計劃推售的新建單位和重售未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位。

6. 依照上述定價公式，「居屋 2020」所推售 7 047 個新建單位和重售未售出／因買賣協議撤銷而收回單位的平均售價，將定於評定市值折減 37%後的水平<sup>註5</sup>。該四個新發展項目及 18 個因買賣協議撤銷而收回的單位按此方法評定的平均售價詳情載於**附件 C**。

7. 鑑於 2019 冠狀病毒病疫情導致經濟形勢非常具有挑戰性，失業率目前為 5.9%，為 2009 年以來最高水平。家庭入息可能面臨沉重的下行壓力，這正是上述定價公式以作評定居屋單位售價的重要元素（即非業主住戶的每月入息中位數越低，折扣率越高，而售價越低）。由於定價公式的主要目的是提供合理的單位數目，以供家庭入息達中位數的非業主住戶可以負擔，因此我們認為值得在評定售價時，採用 2020 年 4 月至 6 月最新的入息數字（而非現時為 2020 年 1 月至 3 月的參考時段），藉以反映這段時期經濟形勢的急速變化。基於上述考慮，**我們建議採用「臨時」的折扣率和平均售價，作為一項一次性的特別安排**，而非直接採用第 6 段所述有關「居屋 2020」的折扣率和平均售價。我們會在 2020 年 8 月下旬取得 2020 年 4 月至 6 月非業主住戶每月入息中位數時，再確定「居屋 2020」最終的折扣率和平均售價。**若相關入息數字下跌，我們將上調折扣率（從而下調平均售價）；但若相關入息數字上升，我們將不會下調折扣率（從而令平均售價因而上調）**。在採用經調整的折扣率以修訂平均售價時，我們將維持採用**附件 C**所載的評估市值。

8. 現時折扣率和平均售價設定為臨時數字可令居屋申請按原定計劃在 2020 年 7 月展開。若非受 2019 冠狀病毒病疫情所影響，「居屋 2020」原可在 2020 年 4 月開始接受申請。若待 2020 年 8 月取得相關入息數字後才推出「居屋 2020」，是最不理想的做法，原因是原定於 2020 年 10 月/11 月落成而位於沙田的彩禾苑（涉及 806 個單位），現預計可提早於 2020 年 8 月取得估用許可證。如果我們延遲推售「居屋 2020」，則「白居二 2020」也無可避免地需要延遲，原因是「白居二」通常與居屋一併推出（下文第 22 段）。

---

註3 2020 年 1 月至 3 月的數字（扣除強積金供款）。

註4 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。就本次銷售計劃，現行按揭利率（2020 年 3 月）為 2.25%，而過去 12 個月（2019 年 4 月至 2020 年 3 月）的平均按揭利率為 2.54%。

註5 我們在評定發展項目的市值時，考慮了截至 2020 年 5 月底為止，鄰近有關發展項目的私人和居屋屋苑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。

9. 請委員留意，如果最終採用 2020 年 4 月至 6 月的入息數字來評定「居屋 2020」的折扣率和售價，這將表示評估期將與「居屋 2020」入息及資產限額所採用的（評估期為 2020 年 1 月至 3 月）不同。雖然我們過往採用相同的評估期是一個理想的做法，但我們強烈不建議更改「居屋 2020」入息及資產限額的評估期，原因是我們要考慮 2020 年 4 月至 6 月入息數字的主要目的是適切地反映「居屋 2020」申請者的負擔能力。此外，如果我們以 2020 年 4 月至 6 月作為「居屋 2020」入息及資產限額的評估期，則只可在 2020 年 8 月待獲得有關數據後才開始接受申請。由於我們計劃於 2020 年 7 月推出「居屋 2020」，因此我們不建議調整相關評估期，並謹記我們這項一次性的特別安排，主要是為了顧及居屋買家的負擔能力。

10. 待委員通過上文第 7 段所建議的安排，我們將在相關的銷售/宣傳資料，例如申請須知，發展項目的指定網站，售樓資料簡介（為重售單位提供售樓簡介單張）等（下文第 21 段），清楚列明折扣率和售價為臨時數字，以及在取得 2020 年 4 月至 6 月的入息數字後，有機會上調折扣率及下調平均售價的情況。

11. 按照既定安排，倘委員通過上文第 7 段所建議的安排，並當取得 2020 年 4 月至 6 月非業主住戶的每月入息中位數，房屋署會提交已獲行政長官授予權力的運輸及房屋局常任秘書長（房屋）批核<sup>註6</sup>平均售價，並由一名首長級人員計算及訂定個別單位的售價。我們將通知申請者和資助房屋小組委員會最後訂定的折扣率和平均售價。

## 銷售安排

### 選樓的優先次序

12. 一如以往的銷售計劃，我們須按照申請類別和配額比例釐定選樓的先後次序。同一類別的申請者選樓的先後次序，再取決於他們的申請表編號最後兩個數字按攪珠結果的排列次序。如屬同一申請類別，而申請表編號最後兩個數字亦相同，則按電腦隨機編排的先後次序選樓。我們**建議採用既定的選樓優先次序**，現撮述如下：

---

註6 《房屋條例》(第 283 章)第 17A(1)條訂明的事項包括房委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。行政長官在 2008 年已將其在第 17A(1)條之下的權力授予運輸及房屋局局長和運輸及房屋局常任秘書長（房屋）。

(a) 家庭申請者

- (i) **絕對優先資格**適用於受房委會已公布清拆計劃影響的公共租住房屋（下稱「公屋」）住戶家庭申請者，而目標清拆日期是在這次銷售計劃推出日期（開始接受申請的日期）之後（即居於美東邨美東樓和美寶樓及白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座的家庭申請者<sup>註 7</sup>）。
- (ii) 普通綠表和白表**家庭申請者**會根據相關的配額比例（下文第 15 及 16 段），並依下列優先次序選樓：

綠表家庭	白表家庭
(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭
(2) 其他家庭	(2) 其他核心家庭
	(3) 非核心家庭

(b) 一人申請者

- (i) **絕對優先資格**適用於受房委會已公布清拆計劃影響的公屋住戶**一人申請者**，而目標清拆日期是在這次銷售計劃推出日期之後（即居於美東邨美東樓和美寶樓及白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座的一人申請者<sup>註 7</sup>）。
- (ii) 普通綠表和白表**一人申請者**會根據相關的配額比例（下文第 15 及 16 段）選樓。

### **配額比例／分配**

綠表與白表申請者的配額比例為 40:60

13. 居屋單位銷售計劃於 2014 年重推時，綠表與白表申請者的配額比例為 60:40，在「居屋 2016」至「居屋 2019」的比例改為 50:50。鑑於白表申請者反應熱烈，一直佔申請宗數約 85% 至 90%<sup>註 8</sup>，我們於 2013 年推

註 7 在 2017 年 8 月 30 日的會議上，委員通過清拆計劃。美東邨美東樓和美寶樓的目標清拆日期為 2020 年 11 月；白田邨第 9、第 10 和第 11 座的目標清拆日期為 2020 年 4 月，第 13 座的目標清拆日期為 2021 年 1 月。合共約 2 900 戶受影響。委員亦決定，這些住戶如有意購買居屋單位以代替入住公屋，可在即將推出的居屋銷售計劃中享有絕對優先選樓資格（見 SHC 42/2017 及 SHC 43/2017 號文件）。根據最新資料，美東邨美東樓和美寶樓的目標清拆日期為 2020 年 12 月；白田邨第 9、第 10 和第 11 座的目標清拆日期為 2021 年 2 月，第 13 座的目標清拆日期為 2021 年 5 月。

註 8 白表申請者於 2017 年和 2018 年實際上購買了分別約 60% 和 50% 的單位。

出「白居二」，向白表申請者提供另一置業途徑，讓他們在第二市場購買未繳付補價的資助出售單位。「白居二」的配額由 2018 年的 2 500 個增加至 2019 年的 3 000 個，而「白居二 2020」的配額將建議進一步增加至 4 500 個（第 19 段）。我們在「白居二 2018」和「白居二 2019」分別接獲約 61 000 宗和 134 000 宗申請，超額認購率分別約為 23 和 44 倍。

14. 至於一直符合資格在第二市場購買未繳付補價資助出售單位的綠表申請者，我們於 2016 年推出「綠表置居計劃」（「綠置居」），並於 2018 年把「綠置居」恆常化，向他們提供另一置業途徑。「綠置居」單位的數目由 2016 年的 857 個逐步增加至 2019 年的 3 696 個。我們的目標是在 2020 年推售約 4 700 個「綠置居」單位<sup>註 9</sup>。

15. 我們為公屋租戶提供機會購買資助出售單位的目標不變，但同時須適當回應白表申請者自置居所的強烈訴求。為平衡綠表與白表申請者的置業訴求，並考慮到 2020 年推售的「綠置居」單位數目，我們**建議**把「居屋 2020」的綠表與白表申請者配額比例修訂為 40:60。根據建議的修訂配額比例，提供予綠表申請者的新建資助出售單位數目仍較提供予白表申請者的數目為多。在「居屋 2020」推售的 7 047 個新建單位當中，綠表與白表申請者的配額分別為 2 819 個和 4 228 個單位。若計及 2020 年暫定推售約 4 700 個「綠置居」單位，提供予綠表與白表申請者的新建單位總數將分別為 7 519 個和 4 228 個。

16. 我們會繼續採用靈活安排，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，並會在日後的銷售計劃檢討綠表與白表申請者的配額分配。

### 有長者成員的家庭

17. 雖然參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者可優先選樓，但我們會按照既定安排為這類申請者設定配額，讓其他家庭申請者仍有機會購買單位。自 2017 年推出的居屋銷售計劃起，為這類申請者設定的配額約佔推售單位的 30%。由於這類申請者在近年的銷售計劃中所佔百分比並無重大改變，我們認為把配額維持在單位數目的 30% 是合理的做法。因此，我們**建議為參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者設定 2 100 個單位的配額**，綠表和白表申請者分別佔 40% 和 60%。如參加「家有長者優先選樓計劃」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，參加「家有長者優先選樓計劃」的申請者未用盡的配額，會撥歸「其他家庭」類別的申請者。

---

註 9 政府在《2019 年施政報告》公布 2020 年將推售的居屋單位和「綠置居」單位數目可高達約 12 000 個。

## 一人申請者

18. 為了讓一人申請者有合理機會購買單位，我們在 2018 年及 2019 年的居屋銷售計劃中為一人申請者預留了約佔推售單位的 10%。我們認為繼續在「居屋 2020」為一人申請者預留約 10% 的單位，做法合適。因此，我們**建議為一人申請者預留 700 個單位**，綠表<sup>註 10</sup>和白表申請者分別佔 40% 及 60%。

19. 按照既定安排，在家庭申請者選樓後，一人申請者會獲邀選購餘下 700 個任何面積的單位。如在所有一人申請者選樓後，該 700 個單位仍未售罄，餘下的單位會回撥予「其他家庭」類別的申請者。另一方面，如在所有家庭申請者選樓後餘下超過 700 個單位，這些單位會全部撥歸一人申請者選購。

---

註 10 包括受房委會已公布清拆計劃影響的公屋住戶一人申請者和普通綠表一人申請者。

## 轉讓限制

20. 在「居屋 2018」中首次推售，但因買賣協議撤銷而收回的單位，受資助房屋小組委員會於 2018 年 7 月 17 日通過的轉讓限制<sup>註 11</sup>規限。在「居屋 2020」推售的新建單位及在「居屋 2019」中首次推售但未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位，受資助房屋小組委員會於 2018 年 11 月 16 日通過的轉讓限制<sup>註 12</sup>規限。

---

註 11 資助房屋小組委員會於 2018 年 7 月 17 日通過以下轉讓限制（見 SHC40/2018 號文件）：

(a) 繳付補價後於公開市場轉售單位

首次轉讓日期起計五年後，居屋業主可在繳付補價後於公開市場轉售單位；

(b) 將單位售予房委會或房委會提名的人

首次轉讓日期起計首五年內：居屋業主須將單位售予房委會。房委會不會回購單位，但會行使《房屋條例》賦予的權力提名買家，並按《房屋條例》附表訂明的價格轉讓（即在首次轉讓日期起計兩年內以原來售價轉讓；或在首次轉讓日期起計第三至第五年內以市值扣除折扣後的價格轉讓）；

房委會會按「白居二」攪珠的優先次序，從成功白表申請者中物色提名對象（不包括租者置其屋計劃單位的業主），並會在單位成功售予提名的人之前，繼續每年按攪珠的優先次序，從這些成功申請者中物色提名對象；

(c) 於第二市場轉售單位（無須繳付補價）

首次轉讓日期起計第三年起：居屋業主可在無須繳付補價的情況下，在第二市場按自行議定的價格，出售單位予房委會訂明類別的買家（包括綠表及白表買家）。

註 12 資助房屋小組委員會於 2018 年 11 月 16 日通過於 2019 年起銷售的資助出售單位的轉讓限制載列於政府租契（見 SHC60/2018 號文件），經修訂的轉讓限制如下：

(a) 繳付補價後於公開市場轉售單位

首次轉讓日期起計十年後，居屋業主可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：居屋業主可在第二市場按不高於原來售價的價格，轉售單位予房委會訂明類別的買家；

首次轉讓日期起計第三年起：居屋業主可在第二市場按自行議定的價格，轉售單位予房委會訂明類別的買家；

在第二市場轉售居屋單位：合資格買家為綠表及白表申請者（即「白居二」的成功白表申請者）。房委會日後可按需要更改有關規定。

## 宣傳安排

21. 我們**建議**為「居屋 2020」採用以下的既定宣傳安排<sup>註 13</sup>：

- (a) 在位於樂富的房委會客戶服務中心售樓處提供新發展項目標準單位的室內間格模型<sup>註 14</sup>、建築模型、展板及其他資料；以及
- (b) 沿用既定方式，分兩階段向公眾和準買家派發銷售資料。簡單來說，我們在開始接受申請前七日起直至申請期結束為止，會向公眾提供印有發展項目的銷售安排和基本資料（包括單位面積和臨時售價幅度）的售樓資料簡介（為重售單位提供售樓簡介單張）。若我們最終調整臨時售價幅度，有關資料將上載至發展項目的指定網站。在選樓期開始前七日起，我們會提供載有發展項目詳情的售樓說明書和價單，供公眾索取。

## 白居二 2020

### 簡化申請程序的安排

22. 一如「白居二 2019」，「白居二 2020」將與「居屋 2020」一併推出。兩項計劃繼續沿用 2019 年的安排，使用同一份申請表。申請者可選擇申請居屋、「白居二」或同時選擇兩者。兩項計劃會分別進行攪珠，以決定「居屋 2020」的選樓優先次序和「白居二 2020」的配額分配。

### 全年配額及配額比例

23. 市場對「白居二」的反應持續熱烈，「白居二 2018」和「白居二 2019」的配額分別為 2 500 個和 3 000 個，收到的申請由「白居二 2018」的約 61 000 宗（超額認購 23 倍），增至「白居二 2019」的約 134 000 宗（超額認購 44 倍），其中「白居二 2018」的配額平均使用率約為 60%。《2019 年施政報告》建議房委會進一步增加「白居二」全年配額，以滿足更多白表人士的置業需求。考慮到目前經濟不景氣的情況下白表申請者的需求仍持續殷切，我們**建議**把「白居二 2020」的**配額**由 2019 年的

---

註 13 《一手住宅物業銷售條例》（第 621 章）第 2 部第 2 至第 8 分部規管有關銷售一手住宅物業就售樓說明書、價單、未落成發展項目或期數的示範單位、參觀已落成發展項目或期數中的物業、銷售安排及其他資料、臨時買賣合約及買賣合約，以及成交紀錄冊的安排。雖然有關條文並不適用於房委會興建的項目，但房委會一直盡量遵從相關規定。

註 14 為簡化程序，我們自「綠置居 2018」開始不再提供虛擬示範單位短片。申請者可透過售樓處內展示的室內間格模型和建築模型，以及載於售樓資料簡介／售樓說明書和售樓處展板的樓面平面圖詳細面積，參考標準單位的布局。

3 000個增加至 2020 年的 4 500 個，家庭與一人申請者的配額比例維持在 9:1。「居屋 2020」的申請資格準則，包括入息及資產限額和住宅物業擁有權的限制等，同時適用於「白居二 2020」。

24. 就「白居二 2019」的有效白表「購買資格證明書」持有者，如他們成功申請「白居二 2020」，我們只會在其「白居二 2019」的白表「購買資格證明書」有效期屆滿後，才發出「白居二 2020」的白表「購買資格證明書」，以確保任何成功申請者不會同時持有兩份「購買資格證明書」。

### 「白居二」買家的轉讓限制

25. 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 2020」<sup>註 15</sup>。

### 「居屋 2020」和「白居二 2020」的暫訂時間表

26. 「居屋 2020」和「白居二 2020」主要進程的暫訂時間如下：

進程	暫訂時間	
	「居屋 2020」	「白居二 2020」
開始接受申請（為期兩星期）	2020 年 7 月	
攪珠	2020 年 10 月	
開始選樓	2021 年 3 月	
向合資格申請者發出批准信，以申請「購買資格證明書」		2021 年 3 月

27. 「白居二」的成功申請者會獲邀在房委會 2021 年 3 月（暫訂時間）發出批准信日期起計六個星期內，申請「購買資格證明書」（有效期一年），然後才可於第二市場購買單位。「白居二」和居屋會在 2020 年 10 月攪珠，同時申請兩項計劃的申請者將可知道自己能否取得「白居二」的配額，以及他們選購居屋的優先次序。屆時他們可選擇在 2021 年 3 月選樓期開始時購買新居屋單位，或者在 2021 年 3 月批准信發出後，申請「購買資格證明書」，以在「白居二」下購買第二市場的單位。

註 15 資助房屋小組委員會在 2019 年 3 月 15 日通過以下「白居二」的轉讓限制（見 SHC 16/2019 號文件）：

- (a) 再次確認「白居二」買家在購入單位的首兩年內，不得在第二市場出售其單位（但可在繳付補價後於公開市場出售），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。

## **申請費**

28. 申請者在申請「居屋 2020」、「白居二 2020」或同時申請兩者時，須繳交一次過的申請費，該筆費用不會退還給申請者。鑑於目前經濟環境嚴峻，為配合政府收費凍結措施，我們**建議**凍結「居屋 2020」和「白居二 2020」的申請費（即「居屋 2020」的申請費為 250 元，「白居二 2020」為 160 元，同時申請兩者則為 410 元<sup>註 16</sup>）。

## **網上申請和簡化申請程序**

### **網上申請**

29. 「居屋 2019」和「白居二 2019」的網上申請安排廣受歡迎，有見及此，我們除接受紙張形式遞交申請外（親身遞交或郵寄紙本表格），亦會繼續為「居屋 2020」和「白居二 2020」提供網上申請服務（包括電子申請、電子支付及電子通知）。

### **綠表申請者保留申請的安排**

30. 資助房屋小組委員會於 2019 年通過把綠表申請者保留申請的安排恆常化。在此安排下，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（見 SHC 16/2019 號文件）。

----- 「居屋 2020」將對綠表申請者採用同一安排。具體安排載於**附件 D**。

## **對財政及人手的影響**

31. 出售四個新居屋發展項目合共 7047 個單位及 18 個因買賣協議撤銷而收回的單位，總售樓收益預計為 200.83 億元。扣除估計總工程費用<sup>註 17</sup>107.23 億元後，預計運作盈餘為 93.60 億元。

32. 「居屋 2020」和「白居二 2020」的實施時間表與「綠置居 2020」的籌備工作重疊。為應付於 2020 年出售更多居屋單位和「白居二」配額增加帶來的額外工作，我們會聘用輔助人手（即個體聘用人員和房委會定期項目僱員），協助居屋和「白居二」計劃的籌備工作，並在有需要時另覓額外人手。

---

註 16 由於凍結收費措施，「居屋 2020」和「白居二 2020」的申請費未必能悉數收回全部成本，對財政的影響將視乎「居屋 2020」和「白居二 2020」的申請數目，暫時未能確定。

註 17 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。

## **對資訊科技的影響**

33. 我們需要提升現有電腦系統，包括網上申請系統，以配合是次居屋銷售計劃。

## **法律上的影響**

34. 《一手住宅物業銷售條例》(下稱「《條例》」)第2部第2至第8分部(關於銷售安排)的條文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。不過，房委會須遵守《條例》第3部有關廣告，以及第4部涵蓋有關作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的規定。

## **公眾反應及公布事宜**

35. 「居屋 2020」推售的單位分布市區、擴展市區及新界，預期會反應理想，並會引起傳媒和公眾高度關注。在資助房屋小組委員會通過平均售價和銷售安排後，我們會發出有關銷售計劃的新聞稿。我們會在新聞稿中解釋訂定臨時折扣率和平均售價的安排。我們會發出另一份新聞稿，公布「居屋 2020」和「白居二 2020」在 2020 年 7 月開始接受申請，亦會設立專用網站，在銷售期內宣傳有關計劃。我們也會透過其他途徑，包括報章和電台廣告，以及上載信息至房委會 Facebook 和 Instagram 專頁等進行宣傳。

## **文件銷密**

36. 我們建議在會後把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁和房屋署圖書館閱覽，亦可向房屋署公開資料主任索閱。

## **討論**

37. 請委員在 2020 年 6 月 22 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

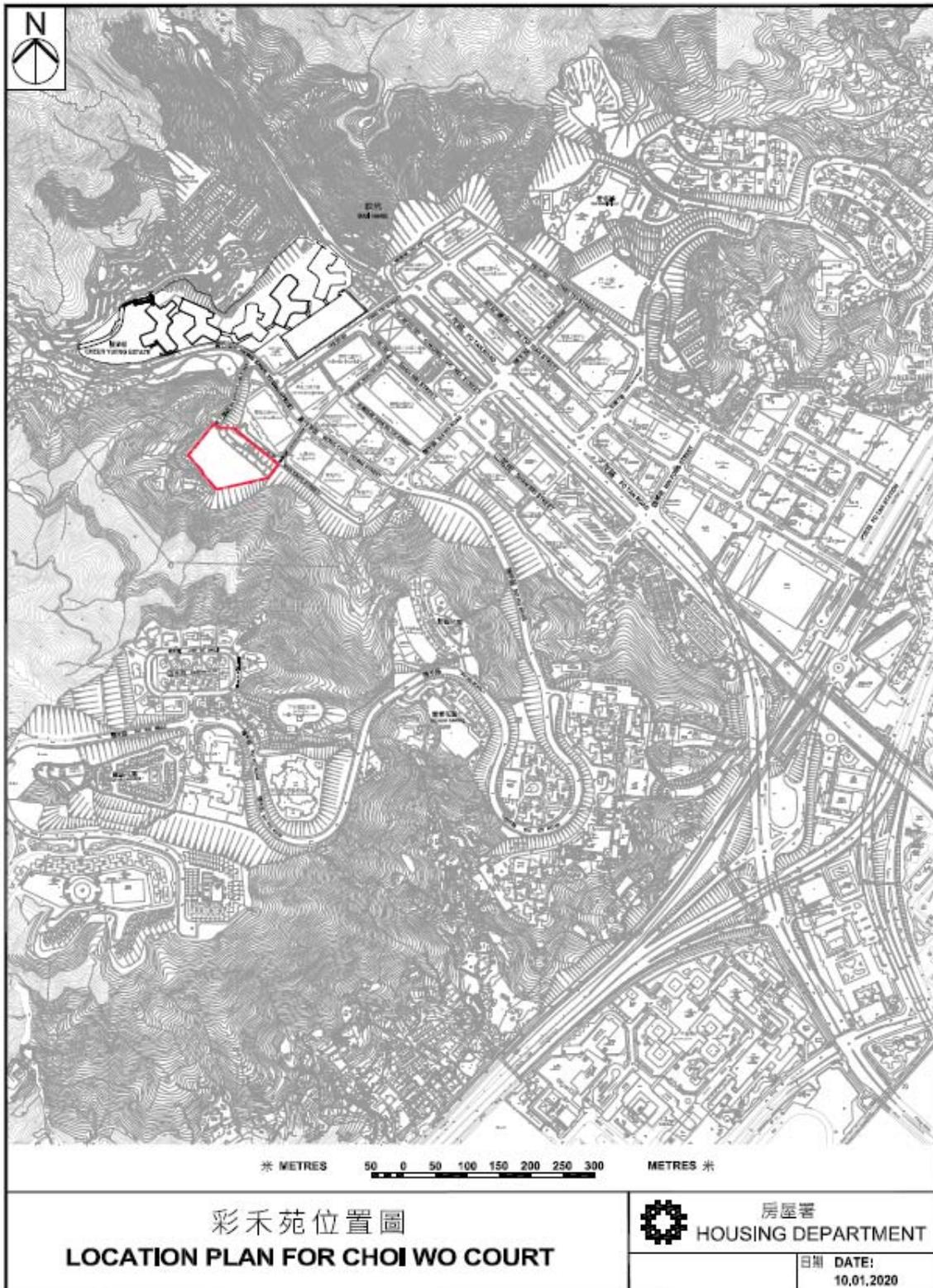
檔號       ： HD4-1/EST/1-55/1  
              （策略處）

發出日期：2020年6月19日

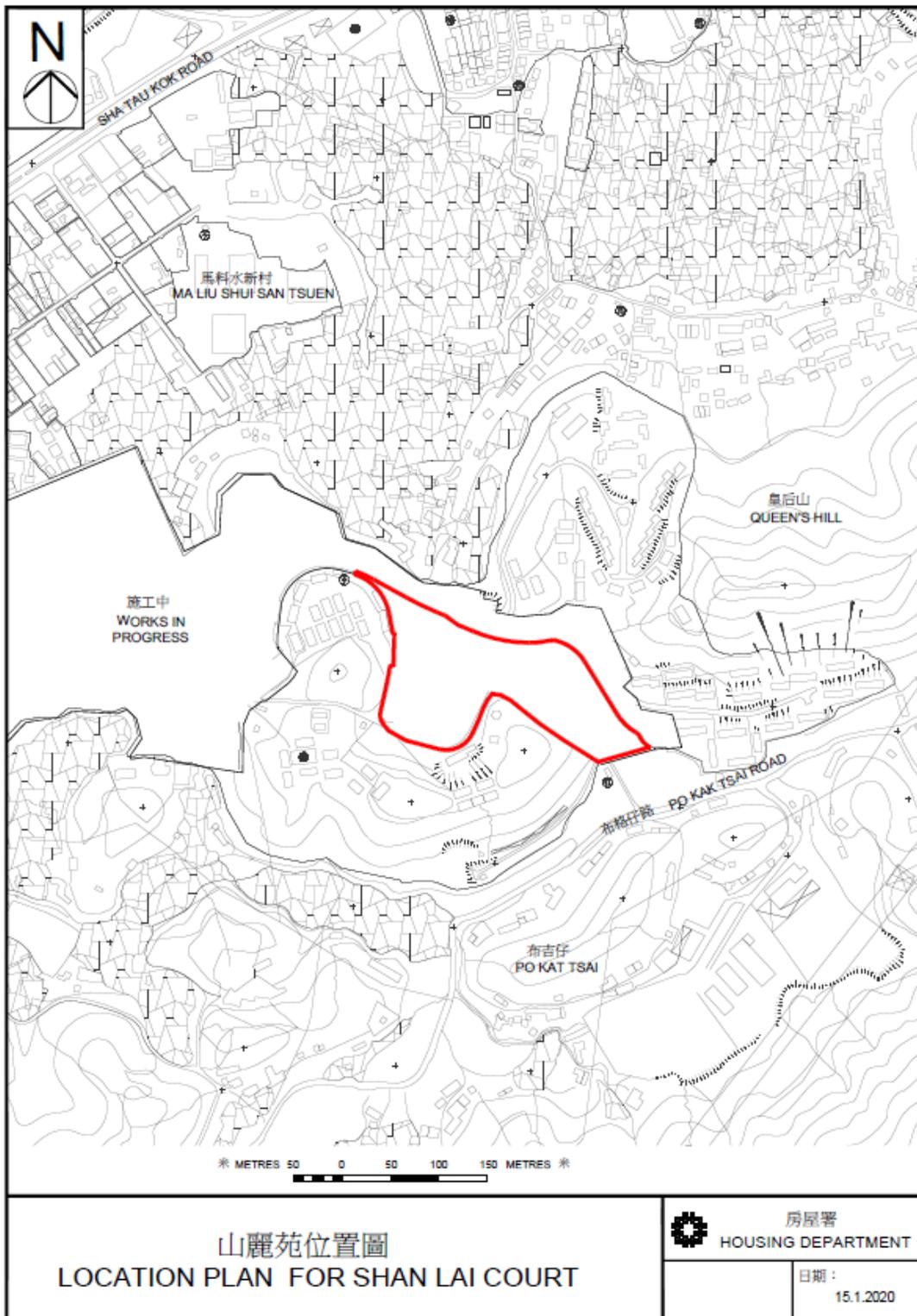
## 「居屋 2020」推售的單位

發展項目／ 地區	座數	實用面積 (平方米) (約數)	單位 數目	預計關鍵日期 <sup>註</sup>
彩禾苑 沙田 禾上墩街	-	36.6 - 40.8	438	2020 年 8 月 31 日
		43.9 - 50.7	250	
		56.4 - 57.0	118	
	<b>合計：</b>		<b>806</b>	
山麗苑 粉嶺 皇后山	A、B、C、D、 E 及 F 座	25.8 - 27.1	824	2021 年 11 月 30 日
		34.9 - 35.8	1368	
		41.5 - 41.9	1030	
	<b>合計：</b>		<b>3 222</b>	
錦駿苑 馬鞍山 馬鞍山路	A、B、C、D 及 E 座	28.9 - 30.0	117	2023 年 2 月 28 日
		34.8 - 39.8	1180	
		41.0 - 45.9	782	
	<b>合計：</b>		<b>2 079</b>	
啟翔苑 鑽石山 彩虹道	A 及 B 座	27.4 - 27.7	113	2023 年 5 月 31 日
		35.7 - 37.4	359	
		45.4 - 46.6	468	
	<b>合計：</b>		<b>940</b>	
		<b>總合計：</b>	<b>7 047</b>	

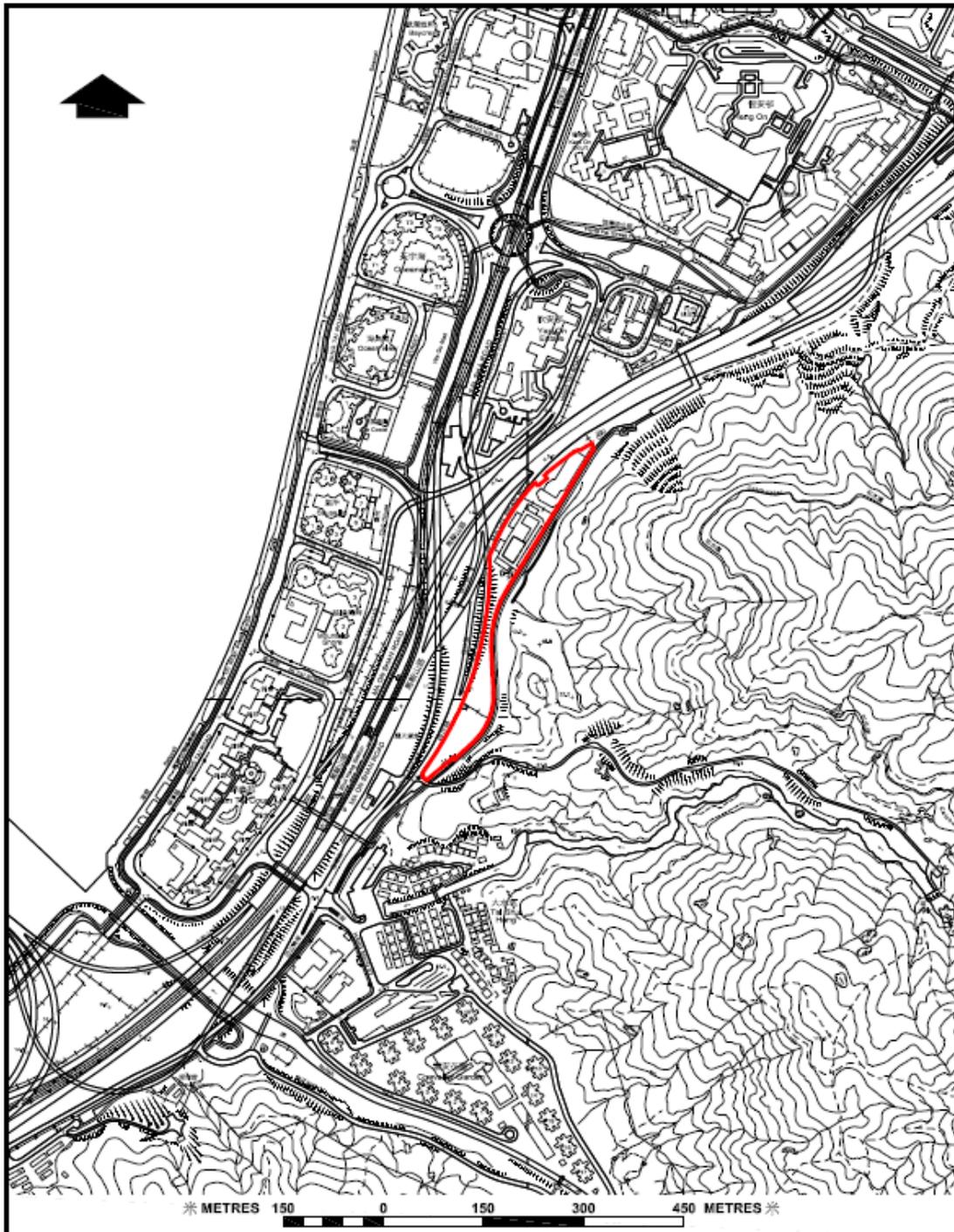
註：根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)(下稱「《條例》」)，如發展項目尚未落成，售樓說明書、買賣合約和廣告須述明該發展項目的「預計關鍵日期」。就居屋發展項目而言，「關鍵日期」是指發展項目在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期。根據《條例》規定買賣合約所須載有的強制性條文，香港房屋委員會(下稱「房委會」)會在關鍵日期後 14 日內以書面向運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室轄下的獨立審查組申請佔用許可證，並在佔用許可證發出日期後六個月內，以書面通知買方房委會有能力有效地將單位轉讓予買方。單位的買賣手續會在發出通知日期後 14 日內完成。



本圖取自圖則/分區計畫大綱圖編號: 7-SW-10B & 7-SE-6A  
BASE EXTRACTED FROM SHT, NO. 7-SW-10B & 7-SE-6A



BASE EXTRACTED FROM SHT. NO. 3-SW-8B & 3-SW-9A



錦駿苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR KAM CHUN COURT



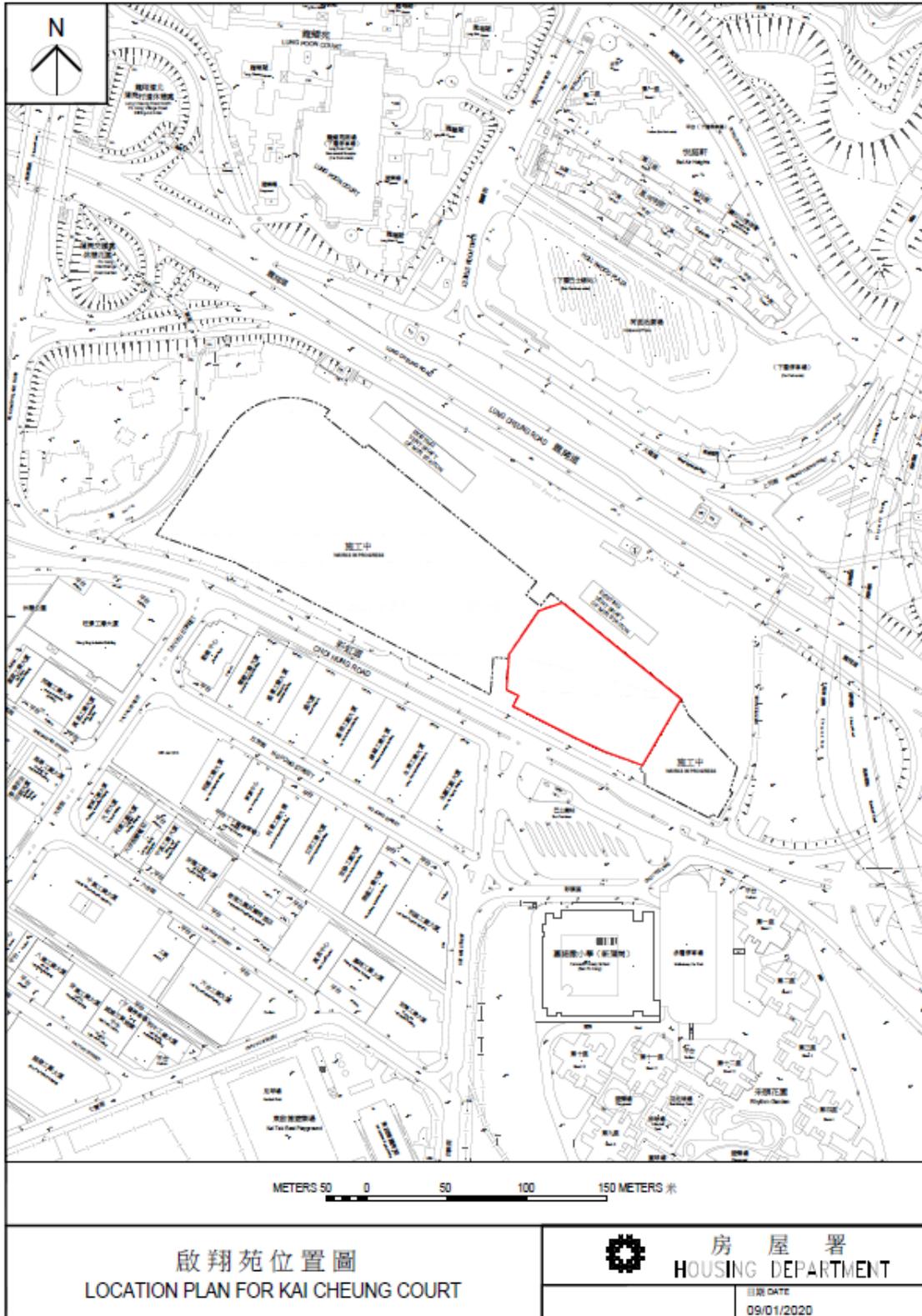
房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE:

6. 1. 2020

本圖取自圖則/分區計劃大綱圖編號: 7-NE-C, 7-NE-D, 7-SE-A & 7-SE-B  
BASE EXTRACTED FROM SHT. No. 7-NE-C, 7-NE-D, 7-SE-A & 7-SE-B

20\_00105T

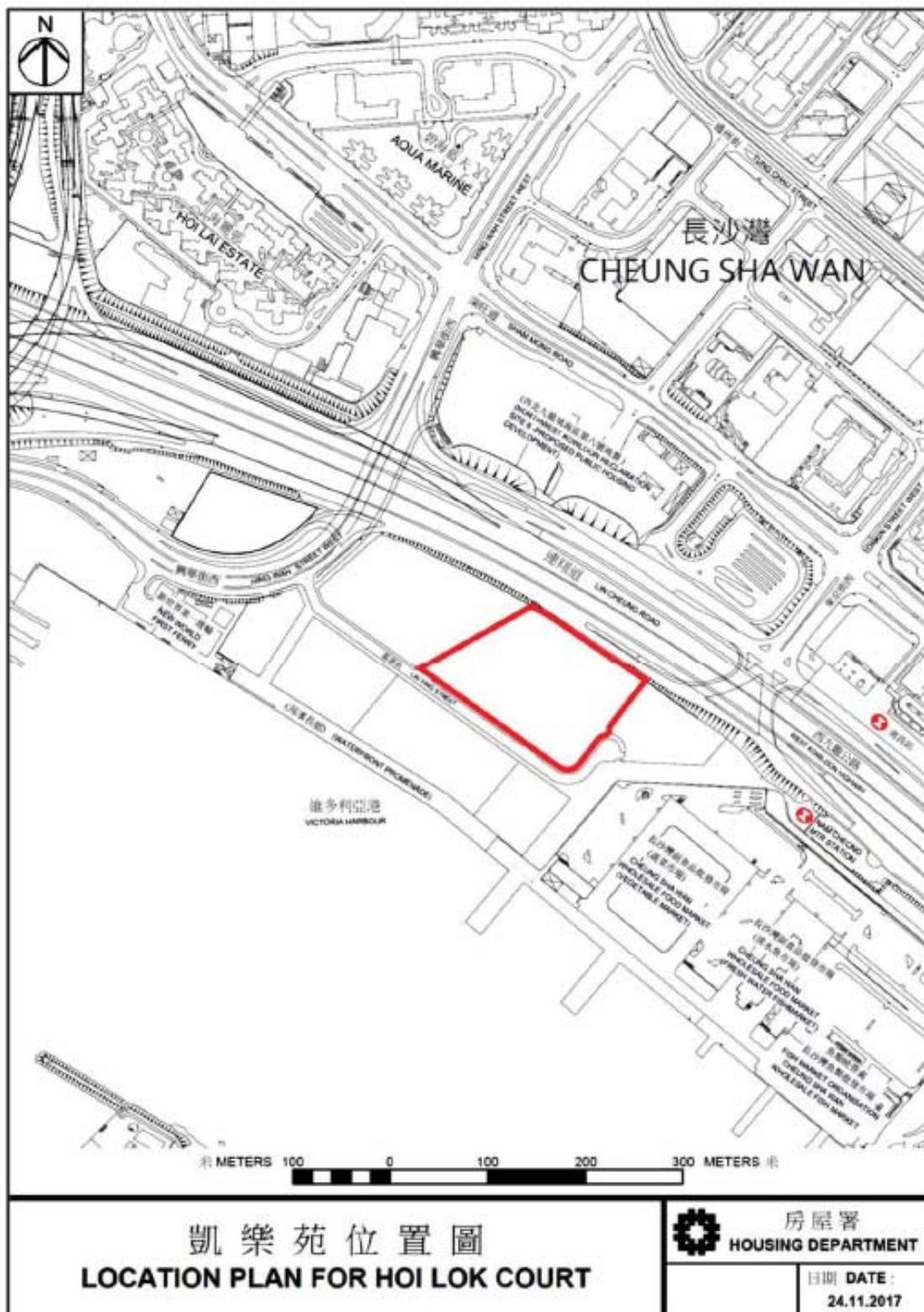


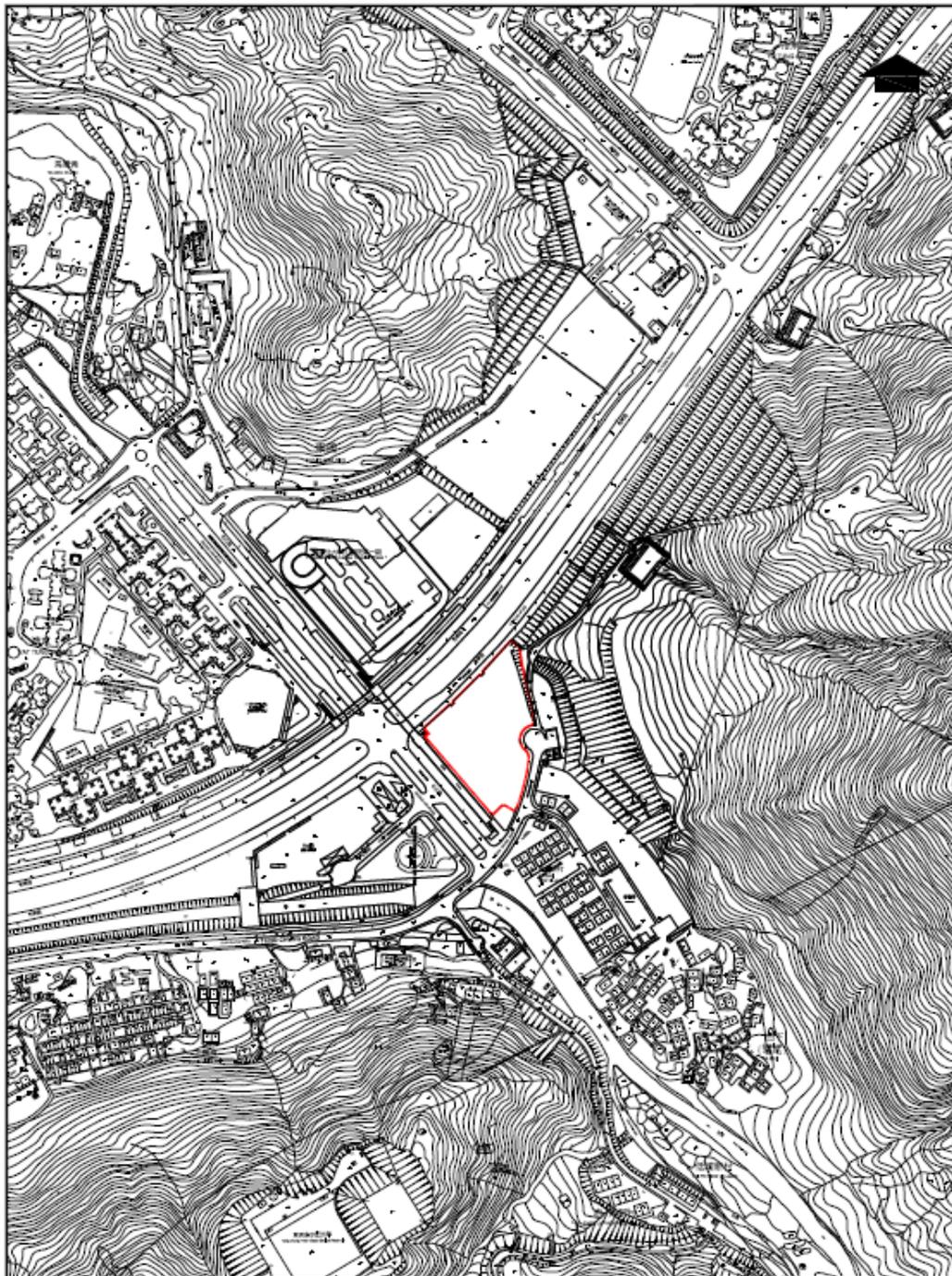
本圖則取自圖則分區計劃大綱圖編號  
BASE EXTRACTED FROM SIT. NO. 11-NE-6B, 11-NE-6D, 11-NB-7A & 11-NB-7C

**因買賣協議撤銷而收回並在「居屋 2020」重售的單位**  
(截至 2020 年 5 月 31 日)

發展項目／地區	單位數目	實用面積 (平方米)(約數)	佔用許可證日期／ 預計關鍵日期
<i>在「出售居屋單位 2018」因買賣協議撤銷而收回的單位<sup>註</sup></i>			
凱樂苑 長沙灣荔盈街	6	35.9 - 58.4	佔用許可證日期： 2018 年 11 月 29 日 (A 座) 2019 年 8 月 19 日 (B 至 E 座)
裕泰苑 東涌東涌道	12	25.8 - 43.6	預計關鍵日期： 2020 年 10 月 31 日
總數：	18		
<i>在「出售居屋單位 2019」因買賣協議撤銷而收回的單位(如有)<sup>註</sup></i>			
冠德苑 何文田 常樂街	-	-	佔用許可證日期： 2019 年 9 月 16 日
凱德苑 長沙灣 發祥街西	-	-	預計關鍵日期： 2020 年 10 月 31 日
尚文苑 葵涌 德士古道	-	-	預計關鍵日期： 2020 年 7 月 31 日
雍明苑 將軍澳 至善街	-	-	預計關鍵日期： 2020 年 8 月 31 日
錦暉苑 馬鞍山 恆健街	-	-	預計關鍵日期： 2020 年 10 月 31 日
旭禾苑 沙田 坳背灣街	-	-	預計關鍵日期： 2020 年 10 月 31 日

註：上述收回的單位連同截至選樓日期開始前約一個月確知未售出／收回的額外單位會一併納入「居屋 2020」內重售。





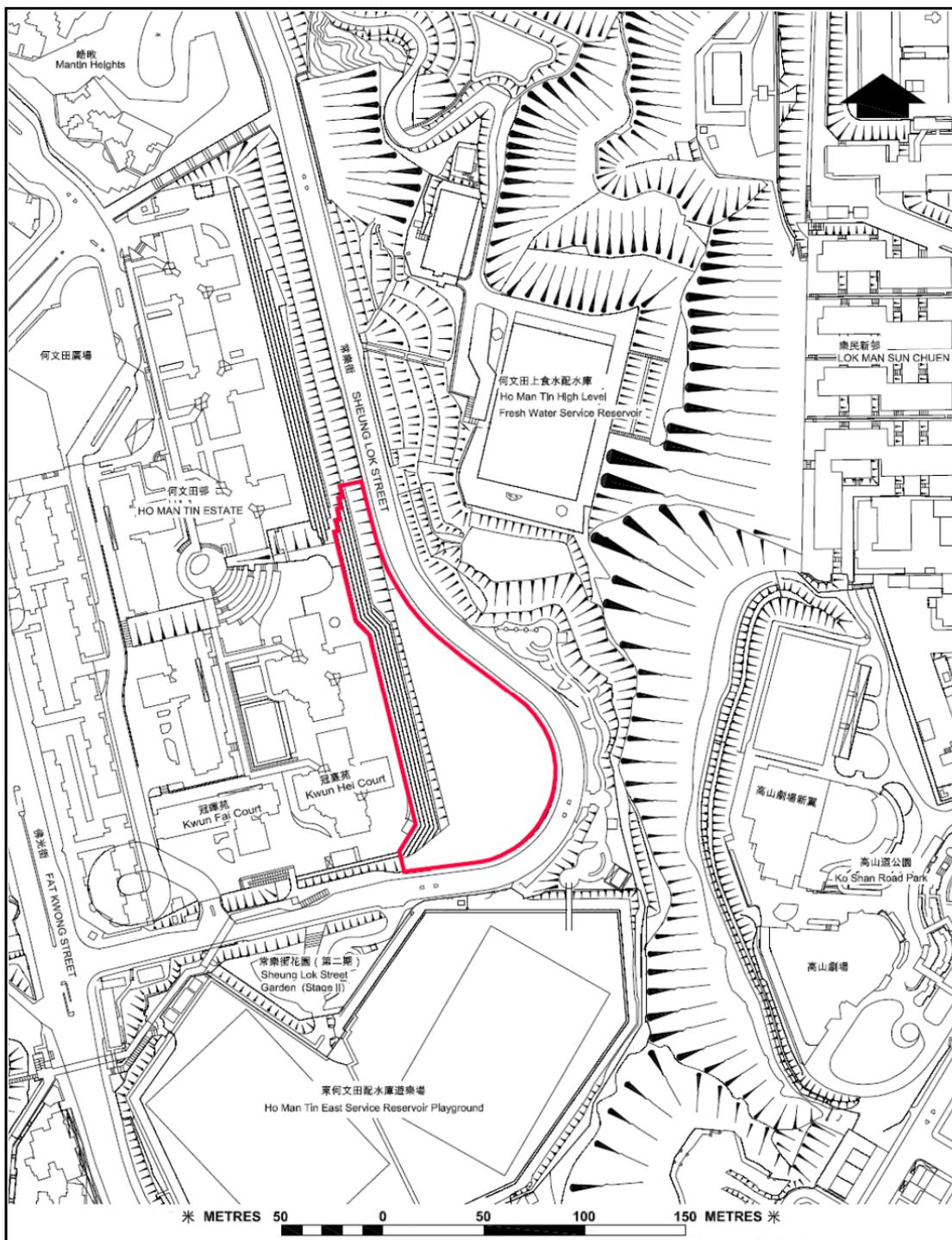
米 METERS 500 0

裕泰苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR YU TAI COURT

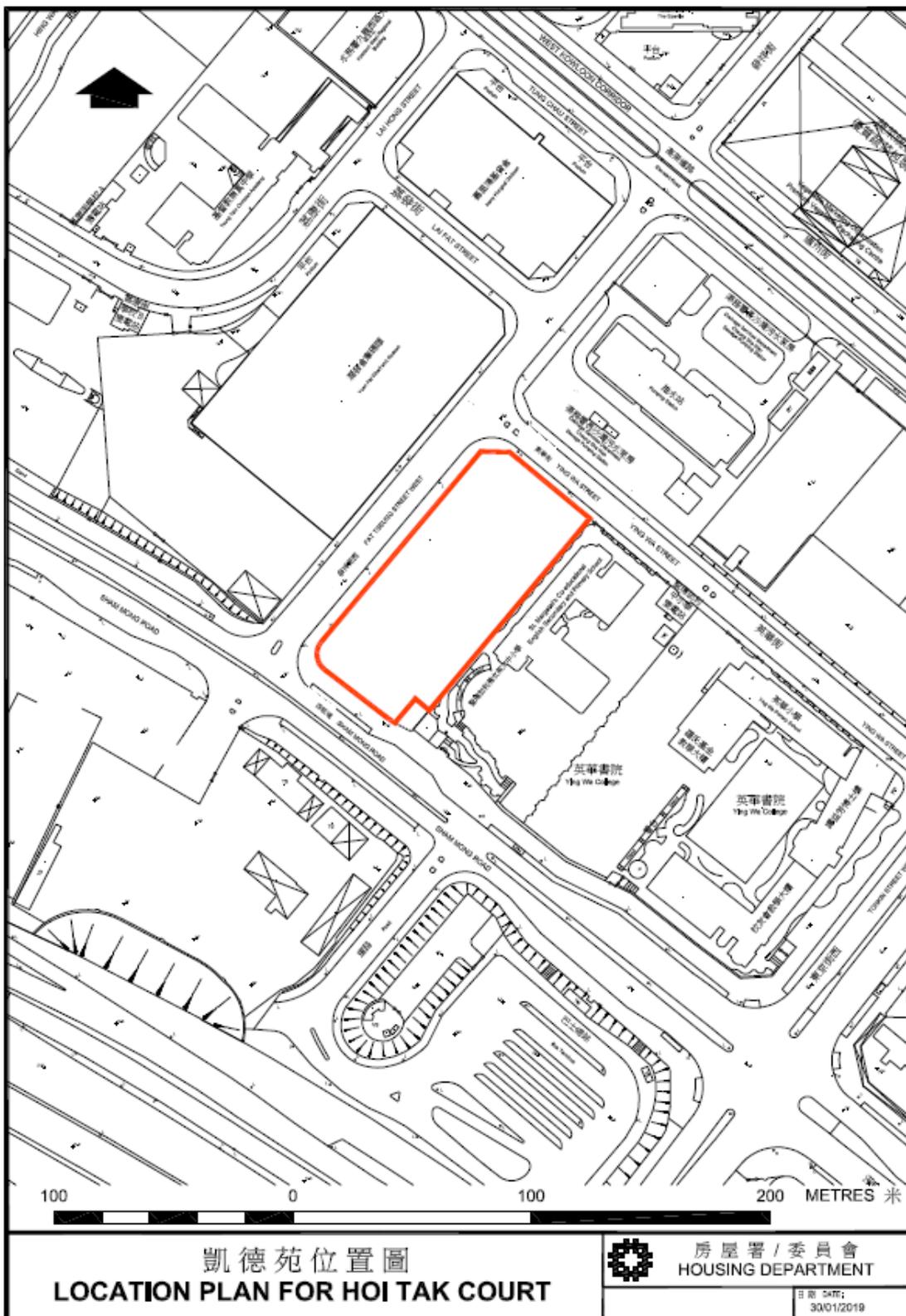


房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

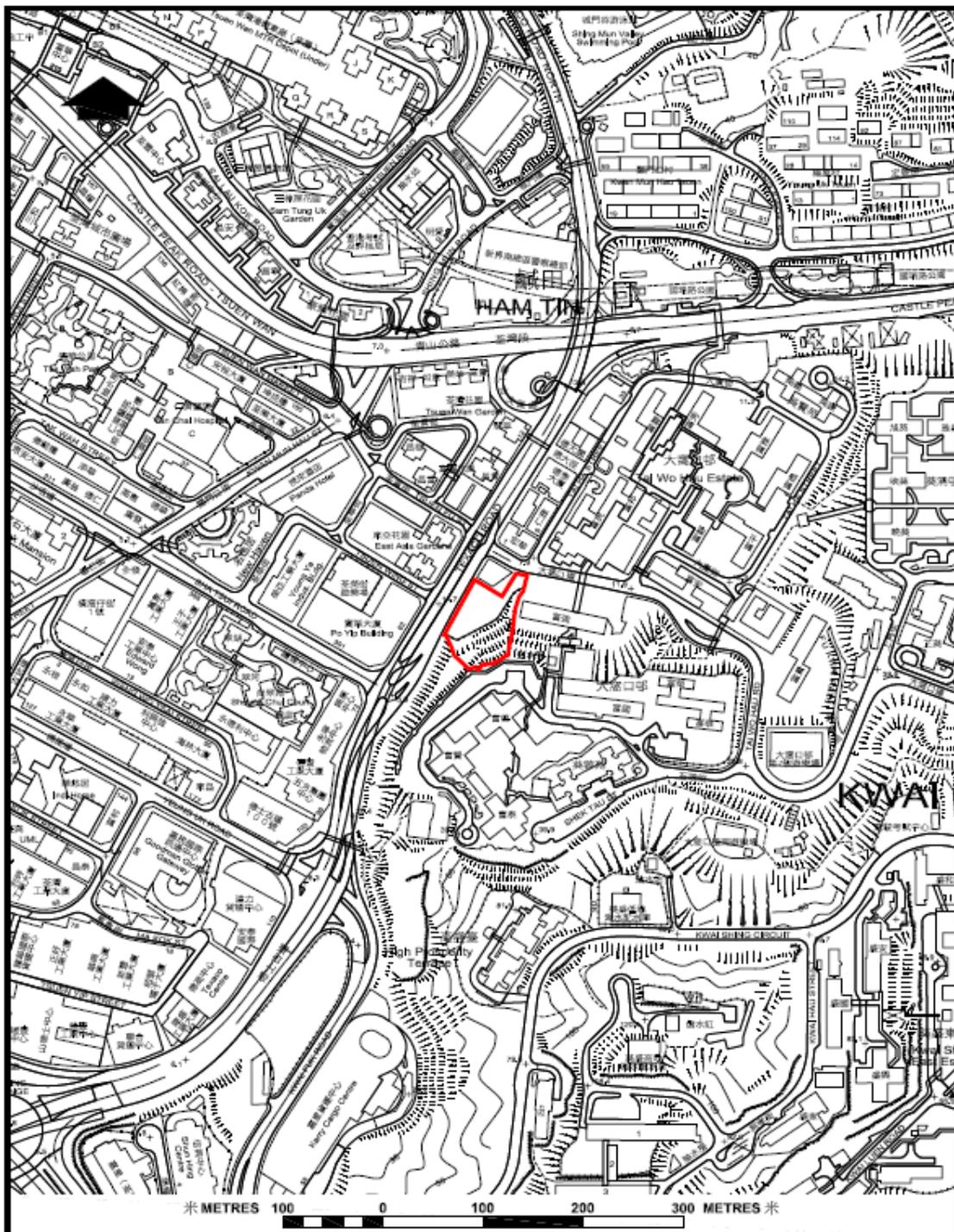
日期:  
07.01.2020



<p><b>LOCATION PLAN FOR KWUN TAK COURT</b></p>	 <p>房屋署 HOUSING DEPARTMENT</p>
<p>冠德苑位置圖</p>	<p>日期： 29. 1. 2019</p>

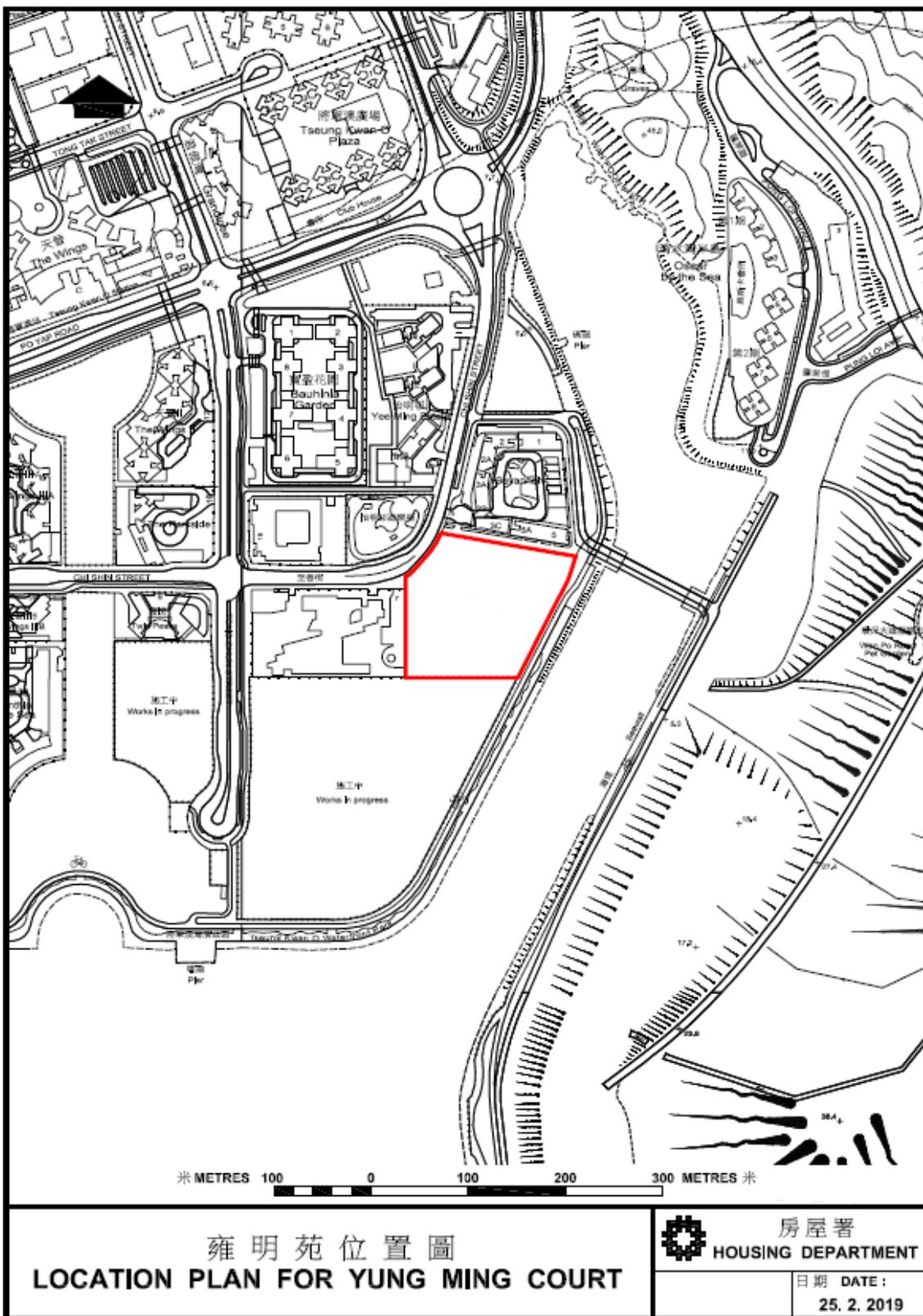


本圖取自圖則/分區計劃大綱編號: 11NW13A & 11NW13B  
BASE EXTRACTED FROM SHT, NO. 11NW13A & 11NW13B



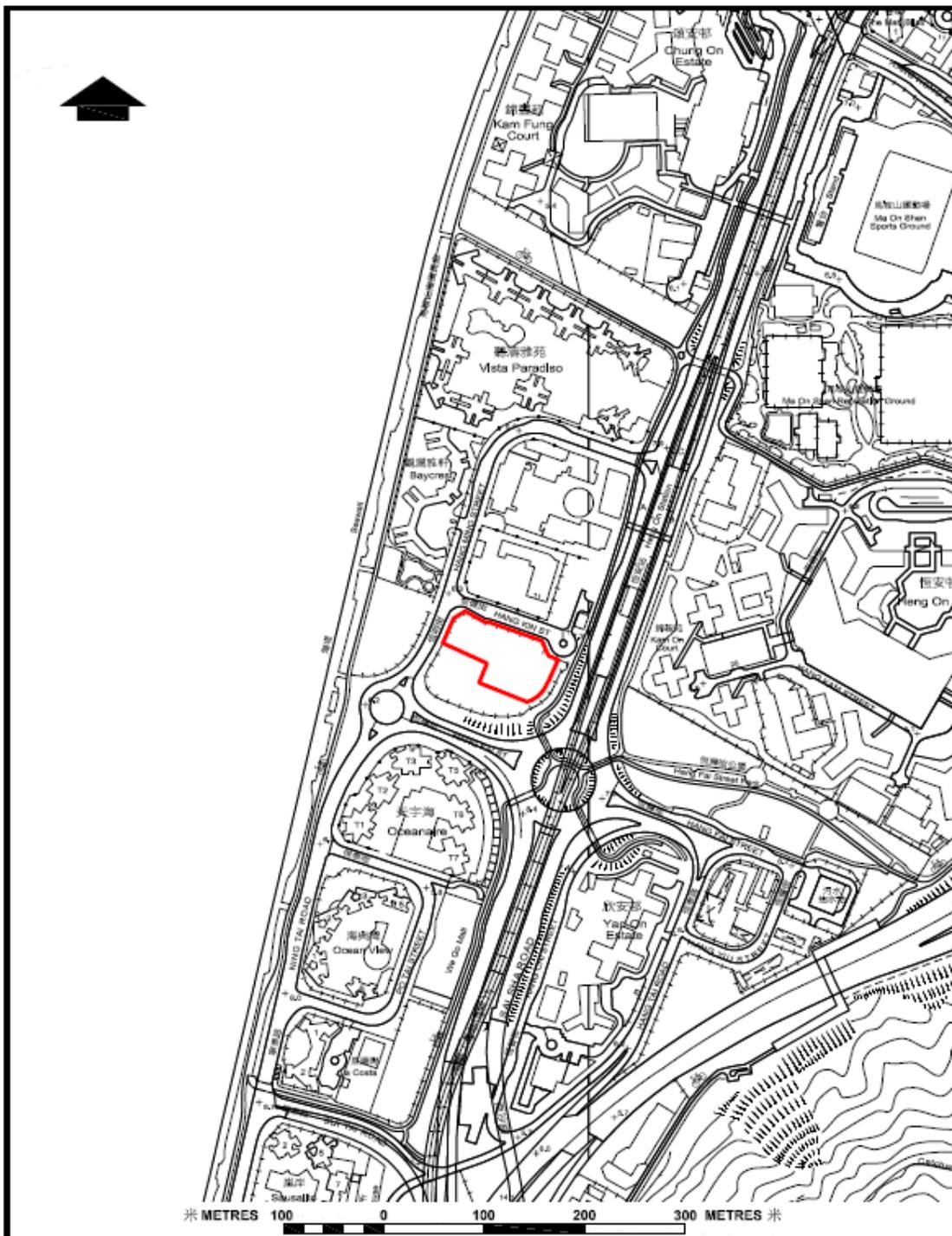
<p>尚文苑 位置圖 <b>LOCATION PLAN FOR SHEUNG MAN COURT</b></p>	<p>房屋署 <b>HOUSING DEPARTMENT</b></p>
	<p>日期 DATE: <b>8. 1. 2020</b></p>

本圖則取自圖則/分區計劃大綱圖編號: 7-SW-C  
BASE EXTRACTED FROM SHT, No. 7-SW-C



本圖則取自圖則/分區計劃大綱圖編號: 12-NW-C  
BASE EXTRACTED FROM SHT, No. 12-NW-C

15\_01795K



錦暉苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR KAM FAI COURT

房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE:  
26. 2. 2019



旭禾苑位置圖  
LOCATION PLAN FOR YUK WO COURT



房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE:  
25. 2. 2019

## 「居屋 2020」建議臨時平均售價

發展項目	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減37%後的建議 臨時平均售價 (以實用面積計算)	建議臨時售價幅度 (只供委員參考)
彩禾苑	129,000 元／平方米 (11,984 元／平方呎)	81,270 元／平方米 (7,550 元／平方呎)	253 萬元－ 489 萬元
山麗苑	93,000 元／平方米 (8,640 元／平方呎)	58,590 元／平方米 (5,443 元／平方呎)	123 萬元－ 272 萬元
錦駿苑	133,000 元／平方米 (12,356 元／平方呎)	83,790 元／平方米 (7,784 元／平方呎)	199 萬元－ 406 萬元
啟翔苑	160,000 元／平方米 (14,864 元／平方呎)	100,800 元／平方米 (9,365 元／平方呎)	229 萬元－ 513 萬元
在「出售居屋單位 2018」因買賣協議撤銷而收回的單位 <sup>註 1 及 2</sup>			
凱樂苑	149,000 元／平方米 (13,842 元／平方呎)	93,870 元／平方米 (8,721 元／平方呎)	-
裕泰苑	108,000 元／平方米 (10,033 元／平方呎)	68,040 元／平方米 (6,321 元／平方呎)	-
在「出售居屋單位 2019」因買賣協議撤銷而收回的單位(如有) <sup>註 1 及 2</sup>			
冠德苑	162,000 元／平方米 (15,050 元／平方呎)	102,060 元／平方米 (9,482 元／平方呎)	-
凱德苑	147,000 元／平方米 (13,657 元／平方呎)	92,610 元／平方米 (8,604 元／平方呎)	-
尚文苑	135,000 元／平方米 (12,542 元／平方呎)	85,050 元／平方米 (7,901 元／平方呎)	-
雍明苑	142,000 元／平方米 (13,192 元／平方呎)	89,460 元／平方米 (8,311 元／平方呎)	-
錦暉苑	135,000 元／平方米 (12,542 元／平方呎)	85,050 元／平方米 (7,901 元／平方呎)	-
旭禾苑	131,000 元／平方米 (12,170 元／平方呎)	82,530 元／平方米 (7,667 元／平方呎)	-

註 1：上述收回的單位連同截至選樓日期開始前約一個月確知未售出／收回的額外單位會一併納入「居屋 2020」內重售。

註 2：評定平均市值和建議平均售價以整個發展項目計算。截至「居屋 2020」的選樓日期開始前約一個月獲批准撤銷買賣協議並收回的額外單位將會納入是次銷售計劃中一併推售。委員通過平均售價後，我們會計算個別重售單位（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，供公眾和準買家參考。

**簡化綠表申請者在居屋和  
下一次資助出售單位銷售計劃的申請安排**

「居屋 2020」和下一次資助出售單位銷售計劃將採用以下安排：

- (a) 所有具有效資格的居屋綠表申請者如已在申請表上表示同意把其居屋申請保留至下一次資助出售單位銷售計劃，便無須就下一次資助出售單位銷售計劃重新遞交申請和繳付申請費；
- (b) 獲保留的居屋申請會於下一次資助出售單位銷售計劃根據申請表內提供的資料處理；
- (c) 在下一次資助出售單位銷售計劃的訂明申請期內：
  - (i) 上文(a)段所述的綠表申請者如有任何家庭組合上的改變，應盡快通知我們。如申請者希望以一個和居屋申請不同的申請類別申請下一次資助出售單位銷售計劃，而該申請類別會影響其選樓優先次序，例如由一人申請者更改為家庭申請者，或由一般家庭申請者改為參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者，便須於下一次資助出售單位銷售計劃所訂明的申請期內通知我們；以及
  - (ii) 其他綠表申請者（即不屬上文(a)段所指的居屋綠表申請者）如有意申請該次資助出售單位銷售計劃，可遞交申請並繳付申請費；
- (d) 保留的申請和在資助出售單位銷售計劃申請期內接獲的新申請會一併進行攪珠；以及

- (e) 居屋銷售計劃和下一次資助出售單位銷售計劃屬兩個不同的銷售計劃。有關的銷售安排，包括配額比例和選樓優先次序等（如適用），會分別在每個銷售計劃推出前提交委員通過，攪珠亦會分別進行。另一方面，簡化申請安排不會影響綠表申請者的現行申請資格準則<sup>註</sup>。
- (f) 上述保留申請安排不會影響我們處理綠表申請者的居屋申請。申請者成功購買居屋單位後將不能申請下一次資助出售單位銷售計劃，其獲保留的申請會即時被撤銷。

---

註 以下類別人士符合綠表資格購買居屋單位：

- (a) 香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下公共租住房屋（下稱「公屋」）的住戶（「有條件租約」住戶或以按月暫准居住證形式租住房委會過渡性暫租住屋單位的住戶，均不可申請）；
- (b) 香港房屋協會（下稱「房協」）轄下甲類出租屋邨（下稱「出租屋邨」）的住戶（乙類出租屋邨的住戶或以按月暫准居住證形式租住房協過渡性暫租住屋單位的的住戶，均不可申請）；
- (c) 已通過詳細審核和持有有效「綠表資格證明書」的公屋申請者；
- (d) 受政府清拆行動或天災影響而又合資格入住公屋的人士；
- (e) 分戶／離婚而又合資格入住公屋的公屋住戶；
- (f) 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）；
- (g) 持有由房屋署簽發有效保證書而又合資格獲編配公屋單位的前公屋住戶；
- (h) 符合「公務員公共房屋配額」或「一次過公共房屋特別編配」申請資格，並持有有效「綠表資格證明書」而選擇購買居屋單位的初級公務員；
- (i) 長者租金津貼計劃的受惠者；以及
- (j) 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。