

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

出售租者置其屋計劃屋邨回收的單位

目的

本文件旨在請委員通過租者置其屋計劃（租置計劃）回收單位的建議銷售安排。

建議

2. 現建議委員通過下列安排：
 - (a) 將租置計劃回收單位的目標買家擴展至只限於綠表人士，日後再作檢討（第 8 段）；
 - (b) 將租置計劃回收單位於每年的居者有其屋計劃（居屋）和綠表置居計劃（綠置居）銷售計劃時出售（即一年兩次）。銷售計劃完成後尚未售出的單位將會緊接在下一個銷售計劃中繼續出售（第 9 和 11 段）；
 - (c) 租置計劃回收單位沿用現有租置計劃的定價機制（第 12 段）；
 - (d) 在銷售計劃期內凍結推售的租置計劃回收單位的定價（第 13 段）；
 - (e) 於 2020 年 8 月 1 日起，向不再享有任何折扣優惠的現租戶提供 17.5% 的特別折扣優惠，為期一年（第 14 段）；
 - (f) 容許在額外特別折扣優惠推出時正辦理手續購買租置單位的現租戶取消交易，並在新折扣下進行新交易，而已繳付的意向金並不會被沒收（第 15 段）；
 - (g) 租置計劃回收單位沿用現有租置計劃的轉讓限制（第 18 段）；

- (h) 在兩個銷售計劃後就出售租置計劃回收單位作檢討，以考慮所需的優化措施(例如應否將目標買家擴展至綠表人士以外的買家)以及應否為租置計劃現租戶制定特別調遷計劃(第21和22段); 以及
- (i) 在會議後把本文件銷密。

背景

3. 資助房屋小組委員會(小組委員會)於2019年7月舉行了一場集思會，討論租置計劃的未來路向。考慮到社會對資助出售單位持續而殷切的需求，以及租置屋邨中因業權混合而衍生的維修和屋邨管理問題，小組委員普遍同意香港房屋委員會(房委會)應研究如何加快出售租置計劃未售單位。及後，《2019年施政報告》亦建議房委會積極部署，加快出售這些單位。房委會於今年1月通過2020/21年度房委會機構計劃時，有關工作亦成為本年度的新主要工作項目之一。

4. 小組委員會委員在2020年3月10日的會議上，通過由2020年3月11日起凍結出租租置計劃回收單位^{註1}，以便將來出售這些單位(見房委會文件編號SHC 5/2020)。其後，我們於2020年4月28日向立法會房屋事務委員會(房屋事務委員會)匯報，並就加快出售租置計劃未售單位的可行措施諮詢房屋事務委員會委員的意見。他們普遍支持房委會加快出售租置計劃未售單位。房屋事務委員會委員的意見概要見**附件 A**。

5. 經2020年3月10日小組委員會同意後，我們已凍結出租租置計劃回收單位。截至2020年6月底，初步可供出售的租置計劃回收單位約有400個。截至2020年6月底各租置屋邨的回收單位分佈詳見**附件 B**。租置計劃回收單位的總數會在未來數月繼續增加，我們會在稍後準備第一次銷售計劃時更新有關數字。

建議及理據

6. 我們只會推售空置的租置計劃回收單位，而不會推售租置計劃現租戶正在租住的租置單位，但現租戶仍可以繼續透過現行的租置計劃購買他們現居的單位。

7. 在考慮小組委員會和房屋事務委員會委員的意見後，我們於下文闡述了以下幾方面制定的建議銷售安排。建議安排將適用於所有可

註1 房委會每年從租置屋邨自然回收約1 200個出租單位。

供出售的租置計劃回收單位，不論其單位大小、樓齡和相關租置屋邨的售出率：

- (a) 目標買家；
- (b) 銷售方法；
- (c) 定價（包括為租置計劃現租戶提供的額外優惠）；以及
- (d) 轉讓限制。

目標買家

8. **我們建議將租置計劃回收單位的目標買家擴展至只限於綠表人士**^{註2}，包括租置計劃現租戶。在2020年3月10日的小組委員會會議及2020年4月28日的房屋事務委員會會議上，小組委員會和房屋事務委員會委員普遍同意擴展租置計劃回收單位的目標買家至綠表人士。由於現時租置計劃的目標買家為租置單位現租戶，而這些租戶均為綠表人士，將租置計劃回收單位的目標買家擴展至其他綠表人士，與現行租置計劃政策一致。公屋租戶購買租置單位後，須要歸還其出租單位以供編配予公屋申請者；而其他綠表人士（如已通過詳細資格審查的公屋申請者）購買單位後，由於其置業需求已提前獲滿足，房委會便可將原本計劃編配予他們的公屋單位轉而編配予其他公屋申請者。

註2 符合綠表資格人士類別如下：

- (a) 房委會轄下公共租住房屋（公屋）的住戶（「有條件租約」住戶或透過「特快公屋編配計劃」獲得編配公屋的住戶在租約生效日期起計三年內，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（房協）轄下甲類出租屋邨的住戶（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住戶，均不可申請）；
- (c) 通過詳細資格審查並獲核實為符合入住公屋資格的，並持有有效《綠表資格證明書》的公屋申請者；
- (d) 受政府清拆計劃或天災影響，並獲核實符合資格入住公屋的人士；
- (e) 離婚／分戶，並獲核實符合資格入住公屋的公屋住戶；
- (f) 受市區重建計劃影響，並獲核實符合資格入住公屋的人士；
- (g) 持有房屋署簽發有效《保證書》並獲核實符合資格入住公屋的前公屋住戶；
- (h) 獲核實符合「公務員公共房屋配額」或「為初級公務員提供一次過公共房屋特別編配」申請資格的，並持有有效《綠表資格證明書》人士；
- (i) 房委會「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。

銷售方法

9. 現時，居屋和綠置居每年分別銷售一次。為便利買家和達致成本效益，**我們建議將租置計劃回收單位於每年的居屋和綠置居銷售計劃中一併出售（即一年兩次）**。由於這些銷售計劃已推出一段時間，其運作為市民大眾所熟悉，如建基於這些既有安排出售租置計劃回收單位，將可便利合資格申請者，亦令運作更暢順。此外，我們須要為合資格申請者訂立選購租置計劃回收單位的優次。因此，如可利用居屋／綠置居銷售計劃中按攪珠結果和申請者類別而制定的優次，同時決定希望購買租置單位的買家的優次，將可達致成本效益。換言之，在建議安排下，居屋和綠置居現有的選樓機制將維持不變。唯一的分別在於綠表人士獲邀選購一個居屋／綠置居單位時，將同時可獲一個額外選擇以購買租置計劃回收單位。一年兩次出售租置計劃回收單位將有助縮短租置計劃回收單位的空置時間。

10. 在 2020 年 3 月 10 日的小組委員會會議上，委員亦曾討論全年無間斷出售租置計劃回收單位的可行性（例如透過網上平台銷售）。正如上文第 9 段所述，居屋和綠置居的選樓程序一直按合資格申請者的申請類別和攪珠結果定優次。如全年無間斷出售租置計劃回收單位，我們或要以先到先得的形式逐一出售這些單位。以申請者的時間成本決定優次或會令人感到不公和為買家帶來不便。事實上，由於居屋和綠置居的選樓程序合共歷時大約六個月，實際上租置計劃回收單位的銷售將會持續大約半年時間。

11. 至於在銷售計劃完成後仍未能售出的租置計劃回收單位，**我們建議將有關單位在緊接的下一個銷售計劃中繼續出售**。視乎銷售計劃的時間長短，居屋和綠置居的選樓期或會重疊。在此情況下，**我們建議把在較早的銷售計劃中未售出的單位，在較後的銷售計劃的選樓程序進行期間，加入該銷售計劃的可供出售單位名單繼續出售**。此安排與現時處理於居屋／綠置居銷售計劃選樓程序期間，因買賣協議撤銷而回收的單位安排類似，同時亦有助縮短租置計劃回收單位的空置時間。

定價

定價機制

12. 我們日後將租置計劃回收單位出售予新類別買家（即綠表人士）的同時，租置單位現租戶仍然可以按現時租置計劃的定價機制購買他們現居的單位。現時租置計劃的定價機制詳見**附件 C**。由於售予新類別買家和租置計劃現租戶的租置單位本質上無異，**為公平起見，我們建議就兩類買家採用同樣的定價機制**。

13. 在現時的定價機制下，租置單位的定價每兩年檢討和調整一次，而各屋邨的檢討時間表各有不同。部分租置單位的兩年一次定價調整有可能與選樓期重疊。**為確保單位價格在選樓期內維持不變，我們建議在整個銷售計劃期間凍結推售的租置單位的定價**，而非在選樓期間按檢討結果更新這些租置單位的定價。如在銷售計劃完結後有剩餘未售單位，我們會按最近一次的兩年一度定價檢討調整有關單位的價格，然後在下一個銷售計劃繼續出售。

現租戶和新買家的折扣

14. 在現時租置計劃政策下，租置計劃現租戶在其租約首年內購買其單位可享有 35% 的特別折扣優惠；租約第二年內的折扣則為 17.5%。租戶在第三年或以後不會再享有折扣。為鼓勵租置計劃現租戶購買其現居單位，**我們建議由 2020 年 8 月 1 日起，向不再享有任何折扣優惠的租戶（即租約期已達第三年或以上的租戶）提供 17.5% 的折扣，為期一年**。由於建議措施推出前已經購買自己單位的租置單位業主亦曾在其租約期首兩年內獲提供特別折扣優惠，我們相信他們應不會感到不公。我們亦認為將優惠期定為一年，將可吸引現租戶更快購買單位，從而儘量減少未來須要透過可能推行的特別調遷計劃（見下文 22 段）進行調遷的租置計劃現租戶人數，做法合適。

15. 建議措施推出時，部分購買租置單位的交易可能正在進行中。**我們建議容許有關租置計劃現租戶選擇撤銷其正在進行的交易而無需被沒收已向房委會繳付的意向金（即 \$2,500），從而在新推出的折扣優惠下進行一宗新交易以購買自己所居住的單位。**

16. **至於租置計劃回收單位的其他買家方面，我們不建議向他們提供任何折扣**。這是由於現時租置單位的平均定價介乎評估市值的 15% 至 18%，相對市價經已十分相宜。我們會留意銷售反應並在有需要時檢討有關安排。

轉讓限制

17. 租置單位的銷售受《房屋條例》有關轉讓限制的條文所規管。由房委會首次售出單位起計首五年內，租置單位業主可將單位售回房委會。由第三年起，業主可在向房委會補價後於公開市場出售其單位，或透過第二市場計劃在無需補價的情況下，自行議價出售單位。此外，房委會為租置單位業主提供安全網，業主若在單位首次售出日期起計五年內家庭出現不可預見的困境，在獲得有關當局批准後，可申請在售回單位予房委會後回復租戶身份。適用於租置單位的轉讓限制見**附件 D**。

18. 租置屋邨的土地契約早已簽立。我們無法在不修改《房屋條例》的情況下，為租置計劃回收單位訂立一套新的轉讓限制。無論如何，由於售予新買家和租置計劃現租戶的租置單位本質上無異，為公平起見，我們應為兩者採納相同的轉讓限制。因此，一如定價機制的安排，**我們建議租置計劃回收單位的新買家與租置計劃現租戶受限於同樣的轉讓限制。**

時間表

19. 正如我們於 2020 年 3 月 10 日的小組委員會會議上向委員匯報，出售租置計劃回收單位將涉及額外工作，包括籌備銷售和宣傳文件、定價、法律及物業轉讓事宜和翻查於 1998 年至 2006 年間推售的 39 個租置屋邨的物業紀錄等。這些工作需時，而且租置單位有別於新居屋／綠置居項目，沒有經批准的建築圖則，只有檔案圖則，因此我們須要聘請顧問服務協助預備有關的銷售及物業轉讓文件。

20. 銷售及物業轉讓文件的準備工作因 2019 冠狀病毒病受到嚴重影響。儘管如此，我們正加快工作進度，並以在綠置居 2020 銷售計劃中（即約 2020 年底）推售租置計劃回收單位為目標。

未來路向

21. **我們建議在兩個銷售計劃後（即一個綠置居和一個居屋銷售計劃），為出售租置計劃回收單位作檢討。**鑑於擴展租置計劃回收單位的銷售對象至所有綠表人士是一項新措施，我們會在參考租置計劃回收單位的銷情後，考慮是否有需要和適合將目標買家擴展至其他類別（例如白表人士（但選樓優次可能會相對綠表人士為低）和／或尚未獲得綠表資格的公屋申請者），以加快出售租置計劃回收單位。

22. 由於自然回收所有租置計劃未售單位需時頗長，而部分租置計劃現租戶或無意置業，小組委員會和房屋事務委員會委員建議，長遠而言，我們應該考慮是否有需要制定特別調遷計劃，將無意購買其單位的租置計劃租戶調遷至其他非租置屋邨，從而騰出其租置單位以供出售。就此，**我們建議我們在上述的檢討中考慮有否需要制定特別調遷計劃，和若實行計劃時將會提供的誘因。**我們可考慮的誘因包括但不限於為接受調遷的租戶提供限時免租期（例如一至三個月）、提供現金津貼和就遷往的公共屋邨提供更多／更廣的選擇（例如新建公共屋邨）等。

對財政及人手的影響

23. 每個銷售計劃中租置計劃回收單位的總售樓收益視乎實際回收和售出單位的數目而定，現時未能估算。以現時的重置成本並因應樓齡和位置調整計算，一個租置單位的平均售價約為\$520,000。

24. 為應付額外工作，我們已在 2020/21 年度開設額外職位，亦會利用補充人手（例如個體聘用人員和房委會合約員工）協助出售租置計劃回收單位的準備工作。我們會密切留意人手情況，並在有需要時另行申請增加人手。

對資訊科技的影響

25. 我們須要優化現有的電腦系統以配合出售租置計劃回收單位和向現租戶提供額外誘因。

法律上的影響

26. 就目標買家、銷售方法、定價機制和轉讓限制而言，文件的建議不會帶來法律上的影響。我們將會因應《一手住宅物業銷售條例》擬定運作安排。

公眾反應及公布事宜

27. 由於資助出售單位的需求持續殷切，我們預計公眾（尤其是綠表人士）會歡迎房委會出售租置計劃回收單位，以進一步滿足綠表買家的置業訴求。

28. 雖然加快出售租置計劃回收單位能協助解決租置屋邨中因混合業權而衍生的屋邨管理和維修問題，社會上亦有意見認為房委會應該在屋邨管理和維修上更積極主動，並在推售這些單位前解決以上問題。我們會解釋，租置屋邨受《建築物管理條例》、相關地契和大廈公契所規管，情況與一般私人物業無異。所有租置屋邨均已成立法團，並由法團委聘的物業管理公司管理屋邨內的公用地方和設施。根據公契，法團及其物業管理公司有責任確保這些公用地方和設施修繕妥當。房委會作為租置屋邨內未出售單位的業主，是屋邨業主之一，並一直履行作為業主的基本責任，按大廈公契內列明房委會持有物業的管理份數，管理和維修屋邨內的公用地方和設施。

29. 我們亦預計會有意見要求房委會在現有的 39 個租置屋邨以外重推租置計劃。我們會重申，現時在現有的 39 個租置屋邨以外重推租置計劃會減少可供編配的公屋單位數目，無可避免會延長公屋申請者的輪候時間。鑒於目前公屋單位嚴重不足，為有效運用公營房屋資源，我們暫時難以重推租置計劃。正如行政長官於《2019 年施政報告》中提到，在整體公營房屋供應更有把握後，政府會請房委會再作研究。

30. 若委員通過上文第 2 段的建議，我們會發出新聞稿。另外，我們會就上文第 14 和 15 段的新建議措施通知租置計劃現租戶。

文件銷密

31. 我們建議於會後將本文件銷密。文件在銷密後，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。

討論

32. 在 2020 年 7 月 20 日舉行的資助房屋小組委員會會議上，我們會邀請委員通過上文第 2 段的建議。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號 : HD(CR)4-4/SP/10-15/0-2
(策略處)

發出日期 : 2020 年 7 月 15 日

立法會房屋事務委員會委員對租者置其屋計劃回收單位的銷售安排及其他加快出售租者置其屋計劃未售單位措施的意見及建議概要

<p>1. 出售租者置其屋計劃（租置計劃）回收單位</p>	<ul style="list-style-type: none">● 部分立法會議員就以下事宜作出提問：<ul style="list-style-type: none">(a) 租置計劃的現行定價機制（即「經調整重置成本」方法），包括釐定單位定價的因素及租置單位按地理區域分布的定價，並建議香港房屋委員會（房委會）考慮有否需要訂立新的定價機制，以吸引新買家購買租置計劃回收單位；(b) 房委會會否為租置計劃回收單位定下銷售目標和若制定有關目標時，會否考慮近期經濟下行的情況；以及(c) 成功出售所有租置計劃未售單位的時間表，並建議房委會研究某些租置屋邨未售單位比率較高的原因，以制訂有效措施加快出售租置計劃未售單位。
<p>2. 吸引無意購買其租置單位的現租戶調遷至非租置屋邨</p>	<ul style="list-style-type: none">● 立法會議員認為，房委會不應強制調遷無意購買現居單位的租置計劃現租戶，而應向他們提供誘因自願調遷。部分議員建議房委會應考慮給予租戶限時免租期／減租期、就遷往的公共屋邨提供更多／更廣的選擇和／或額外調遷津貼作誘因。

3. 租置屋邨的屋邨管理和維修事宜	<ul style="list-style-type: none">● 主要意見和建議概述如下：<ul style="list-style-type: none">(a) 解決租置屋邨的屋邨管理和維修問題對有效地加快出售租置計劃未售單位十分重要，而房委會應在推售租置計劃回收單位前解決這些問題；(b) 由於維修基金資金不足，租置單位業主難以負擔租置屋邨公用地方和設施的維修開支，而房委會應進一步注資；(c) 租置屋邨內的公用地方和設施的管理和維修應全部交由房委會負責，以免去租置單位業主的負擔；以及(d) 房委會應翻新租置計劃回收單位，並提供結構安全保證，以及加強房委會在租置屋邨管理上的角色，以協調小業主和房委會租戶間的矛盾。
4. 在現時 39 個租置屋邨以外重推租置計劃	<ul style="list-style-type: none">● 部分立法會議員認為房委會應在現時 39 個租置屋邨以外重推租置計劃，以滿足公共租住房屋租戶的置業訴求。

租者置其屋計劃未售單位概況^註

屋邨	可供出售單位總數 (a)	未售單位數目 (b)	未售單位佔可供出售單位總數 百分比 (b) / (a)	2020年3月11日後凍結出租的空置單位數目 (已包括在(b)內)
顯徑	5 876	414	7.0%	3
恆安	5 922	527	8.9%	5
太平	1 429	146	10.2%	0
興田	2 448	297	12.1%	2
長安	7 338	912	12.4%	14
天平	5 700	743	13.0%	5
華貴	3 235	440	13.6%	3
竹園北	6 736	1 004	14.9%	12
建生	2 652	399	15.0%	3
耀安	4 798	735	15.3%	6
博康	5 466	864	15.8%	8
青衣	3 216	509	15.8%	4
運頭塘	2 666	428	16.1%	6
葵興	1 528	253	16.6%	3
峰華	1 150	191	16.6%	2
鳳德	5 323	988	18.6%	12
田景	3 202	601	18.8%	3
彩霞	2 238	426	19.0%	5
景林	4 973	956	19.2%	16
太和	6 883	1 327	19.3%	21
寶林	5 008	972	19.4%	2
翠灣	2 340	455	19.4%	3
華明	5 303	1 036	19.5%	10
李鄭屋	4 826	963	20.0%	15
廣源	4 438	918	20.7%	16
翠林	4 932	1 067	21.6%	7
利東	7 253	1 629	22.5%	9
富亨	5 760	1 300	22.6%	15
德田	5 148	1 276	24.8%	21
東頭二	6 584	1 660	25.2%	17
祥華	5 120	1 292	25.2%	18
黃大仙下一	4 722	1 247	26.4%	13
南昌	1 898	507	26.7%	6
朗屏	8 483	2 361	27.8%	15
富善	5 508	1 666	30.2%	13
良景	6 844	2 068	30.2%	21
長發	2 520	859	34.1%	4
翠屏北	6 193	2 387	38.5%	35
山景	8 644	4 724	54.7%	68
總數	184 303	40 547	22.0%	441

註 截至 2020 年 6 月 30 日數字。

租者置其屋計劃單位 經調整重置成本方法

售予租者置其屋計劃（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單位的**平均定價**^{註1}。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**^{註2}和**地理位置**作出調整。

3. 我們會以平均定價為基礎，考慮各項影響個別單位價值的因素後，釐定**個別租置單位的定價**。有關因素包括：

- 樓層，
- 座向，
- 景觀，以及
- 環境和間隔等。

4. 個別租置單位的定價現時每兩年檢討和調整一次。現時，個別未售租置單位的定價介乎\$140,000至\$1,260,000。

註1 不同租置屋邨中不同大廈類型的租置單位每平方米的平均定價介乎約\$11,000至\$22,000，即約為評估市值的15%至18%。

註2 租置單位樓齡介乎25年至38年。

租者置其屋計劃單位

轉讓限制

首次售出日期 起計（年） ^{註1}	公開市場／香港房屋委員會 （房委會）回購	第二市場
0-2	業主 不可 在公開市場轉讓單位 業主須以單位的 原來定價 售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額 ^{註2}	業主不可在第二市場轉讓單位
3-5	業主可在向房委會繳付補價後，於 公開市場 出售單位 業主亦可以 評估市值並在扣減購買單位時的折扣率後的價格 把單位售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額 ^{註2}	業主可按 自行議定的價格 於第二市場出售單位而無須補價
6及以後	業主可在向房委會繳付補價後，於 公開市場 出售單位	

註1 首次售出日期是單位第一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據的日期。

註2 租置單位業主若於單位首次售出日期起計五年內家庭出現突然變遷，並獲得社會福利署署長推薦及房屋署署長核實及批准，則可申請在售回單位予房委會後回復租戶身份。