

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

政府的房屋政策新措施

目的

本文件旨在：

- (a) 向委員匯報行政長官今日公布的房屋新措施；及
- (b) 邀請委員就新的定價政策能否在 2018 居者有其屋計劃(「居屋」) 出售計劃實施提出意見。

政府的房屋新措施

- 2. 行政長官今天公布六項房屋新措施。詳情見**附件 A**。
3. 其中一項新措施是為了令資助出售單位對中低收入家庭而言更可負擔，就現時居屋定價機制的負擔能力測試作出兩項修訂：
- (a) 採用非業主住戶的家庭每月入息中位數（現時約\$39,500^{註1}），取代白表申請者的入息限額（現時為\$57,000（扣除強積金供款））為參照點以評定負擔能力；及
 - (b) 確保可負擔的單位數量由最少 50%增加至最少 75%。

----- 修訂資助出售單位的定價政策適用於所有新資助出售單位的銷售計劃，有關詳情請參閱**附件 A** 第 10 至 22 段。

4. 因應引入新的定價機制，政府建議香港房屋委員會（下稱「房委會」）考慮收緊資助出售單位的轉讓限制。政府亦邀請房委會考慮在 2018 居屋出售計劃實施新的定價政策。

註1 2017 年第四季度數字，不包括強制性公積金（強積金）供款。

2018 居屋出售計劃

5. 邀請委員考慮在 2018 居屋出售計劃實施政府的新定價政策；以及若果在 2018 居屋出售計劃實施新的定價政策，如何收緊轉讓限制。

6. 概括來說，委員於 2018 年 2 月 14 日通過 2018 居屋出售計劃的售價及銷售安排，相關的決定概要見**附件 B**。

7. 自 2018 年 3 月開始接受申請，我們已經接獲超過 150 000 份申請。在銷售計劃開始時，我們提及計劃會於 2018 年 6 月進行攪珠，但因應政府就居屋的定價政策進行檢討，攪珠未有如期舉行。

8. 若決定 2018 居屋出售計劃沿用 2 月通過的售價及現行的轉讓限制，我們會安排在 7 月進行攪珠，2018 年 10 月開始選樓。若在 2018 居屋出售計劃實施新的定價政策，除了已遞交申請的 150 000 申請者之外，我們將須重啟 2018 居屋出售計劃以讓其他合資格的申請者申請，我們因此須要：

- (a) 提供修訂的售價摘要；
- (b) 重新修訂新的轉售限制法律文件，並通知為居屋買家提供按揭貸款的銀行有關修改，並容許他們可選擇退出；
- (c) 修訂和重印申請表和申請須知；
- (d) 重新接受申請；
- (e) 審查申請；及
- (f) 訂立處理在攪珠前申請撤回個案和退還申請費用的機制。

我們初步估計可以於 2018 年 10 月重啟申請，2018 年 11 月進行攪珠，2019 年 2 月開始選樓。

9. 於 2018 年 2 月 14 日資助房屋小組(有關文件編號 SHC 11/2018)的會議上，我們匯報了 2018 年三個居屋項目的預計關鍵日期^{註 2}。

10. 我們一直監察工程進度，目前的預計關鍵日期如下：

發展項目／地區	座數	單位數目 (個)	按平方米計算 的實用面積 (約數)	預計關鍵日期
凱樂苑 長沙灣 荔盈街	第 1 期 A 座	824	36.3 - 44.7	2018 年 11 月 30 日 (之前的預計： 2018 年 10 月 31 日)
	第 2 期 B、C、D 及 E 座	1698	35.6 - 58.6	2019 年 9 月 30 日
	合計：	2 522	35.6 - 58.6	-
啟朗苑 啟德 沐安街	A、B 及 C 座	683	26.6 - 43.8	2019 年 2 月 28 日
裕泰苑 東涌 東涌道	A 及 B 座	1 226	25.8 - 53.1	2020 年 8 月 31 日
總合計：		4 431		

有關預計關鍵日期須視乎工程進度，我們會繼續監察並會適時更新。

11. 居屋及「綠置居」單位的轉售受《房屋條例》(香港法例第 283 章)附表所限制。現行居屋及「綠置居」先導項目單位的法例條文及轉售限制載於**附件 C**供委員參考。

12. 正如**附件 A**第 21 段所述，因應資助出售單位引入新的定價政策或會令日後居屋及「綠置居」單位以評估市值的較高折扣出售，政府亦建議房委會考慮收緊資助出售單位的轉讓限制。

註 2 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、買賣協議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，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，而單位的買賣手續會在發出通知日期後 14 日內完成。

未來路向

13. 委員在 2018 年 2 月 14 日得悉我們會同時推出「白表居屋第二市場計劃（白居二）2018」及 2018 居屋出售計劃。在 2018 年 3 月，我們推出「白居二 2018」並接獲超過 60 000 個申請。我們會繼續在 2018 年 7 月舉行「白居二 2018」的攪珠，並打算在於 2018 年 10 月發出批准信。

14. 在考慮到委員的意見後，我們計劃在下一個於 2018 年 7 月 17 日的會議上請委員批准 2018 居屋出售計劃的執行安排，以及居屋及「綠置居」轉讓限制的建議修訂。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔案：HD4-1/EST/1-55/1
(策略處)

發出日期：2018 年 6 月 29 日

房屋政策新措施

簡介

政府致力增加土地和房屋供應的同時，必須推行新措施，更好地善用現有的土地及房屋資源，增加適切和可負擔的房屋供應，及鼓勵一手私人住宅單位盡早推出市場。

2. 行政長官會在二零一八年六月二十九日公布六項房屋新措施。有關措施載於下文第十至三十三段。

房屋市場現況

3. 二零一四年十二月十六日，政府公布《長遠房屋策略》（《長策》）。儘管多加努力，土地供應仍嚴重短缺，加上其他外圍因素，導致房屋供應持續不足¹，樓價大幅上升。樓價在過去十二個月顯著上升。二零一八年五月，整體私人住宅售價指數為 382.6²，是歷史高位，按年升幅達 14.7%，比一九九七年的高位增加 121.3%。升幅主要由小型住宅單位³的售價帶動，其按年升幅達 14.8%；而自二零一七年十二月起的按月升幅亦達 1.5% 至 2%，明顯高於較大型單位在同期的按年升幅（10.1%）。

4. 過去十年，房屋售價的增長超越入息的增長。二零零八年至二零一七年，家庭月入中位數上升 45%；同一時期，私人住宅售價及租金的升幅分別為 177% 及 58%。與其他主要城市如悉尼、三藩市和倫敦等比較，香港是樓價最難負擔的城市⁴。二零一八年第一季度，市民的置業購買力指數⁵達

¹ 二零零七年至二零一六年，平均每年住宅落成量（包括公營及私營）只有約 25 700 個單位，較前十年的相應數字（平均每年 59 800 個單位），下跌超過五成。

² 指數基準年份為一九九九年。

³ 小型住宅單位指實用面積少於 70 平方米的單位。此類單位佔私人房屋存量 80%。

⁴ 資料來源：《Demographia 國際房價負擔能力報告》。

71%，遠高於一九九八年至二零一七年的長期平均指數（即 44%）。假如利率上升三個百分點至較正常水平，有關指數會升至 93%。

5. 正當私人住宅物業變得越來越難以負擔，公共租住房屋（公屋）的平均輪候時間亦不斷延長。現時，有超過 270 000 個公屋申請者，當中包括超過 153 000 個一般申請者（家庭及長者一人申請者），及 119 000 個配額及計分制下的非長者一人申請者。就一般申請者而言，政府和香港房屋委員會（房委會）的目標是維持平均輪候時間⁶在三年左右。然而，一般申請者的最新平均輪候時間已增至 5.1 年，而此趨勢或會持續。高昂的住屋成本令極需照顧的低收入家庭唯有棲身分間樓宇單位或臨時房屋。根據二零一六年中期人口統計，現時有超過 120 000 個居住環境欠佳的住戶⁷。

6. 根據二零一七年十二月按《長策》公布的最新預測，二零一八至一九年度至二零二七至二八年度為期十年的總房屋供應目標為 460 000 個單位，當中包括 200 000 個公屋單位，80 000 個資助出售單位及 180 000 個私營房屋單位。即使假設所有政府物色到作公營房屋發展的用地，可以如期開展建築工程，有關用地只可提供約 237 000 個公營房屋單位，較 280 000 個單位的供應目標少 43 000 個。政府需要持續加大力度進行規劃方面的工作，在短、中及長期發展土地和房屋以達致供應目標。

行政長官的房屋政策

7. 香港市民希望本屆政府能以創新思維，大刀闊斧解決房屋問題。行政長官在《二零一七年施政報告》，勾劃其房屋政策，包括下列四個元素：

⁵ 即面積為 45 平方米的單位的按揭供款（假設還款年期為 20 年及以現時利率計算）相對住戶入息中位數（不包括居於公營房屋的住戶）的比率。

⁶ 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去十二個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

⁷ 包括居於 (i) 臨時構築物；(ii) 非住宅大廈；(iii) 與其他住戶共用單位；及 (iv) 分間樓宇單位的住戶。

- (a) 房屋並不是簡單的商品，而是社會和諧穩定的基礎。因此在尊重自由市場經濟的同時，政府有其不可或缺的角色，為香港市民提供適切的居所；
- (b) 我們會以置業為主導，致力建立置業階梯，為不同收入的家庭重燃置業希望；
- (c) 在《長策》的基礎上，我們會加大增加房屋供應的努力；以及
- (d) 在新供應未到位前，我們會想方設法善用現有房屋資源，滿足居住環境欠佳的住戶的需要。

8. 自《二零一七年施政報告》公布以來，政府就增加公營房屋供應及改善置業階梯的工作取得進展。詳情如下：

- (a) **公營房屋供應**：政府一直按照《長策》下的長遠房屋供應目標，致力增加公營房屋供應（見上文第六段）。截至二零一八年三月，預計房委會及香港房屋協會（房協）在二零一七至一八至二零二一至二二年度五年期的公營房屋總建屋量約為 99 700 個單位，當中包括 74 700 個公屋單位及 25 100 個資助出售單位⁸。在規劃和基建許可及不會對環境質素造成不能接受的影響的情況下，政府會繼續積極探討所有可行方案，以盡量善用現有公營房屋用地的發展潛力，例如在有需要時，向城市規劃委員會申請放寬地積比率及高度限制；

公屋 – 公屋為房屋階梯的第一層，是為基層及低收入家庭確立已久的安全網。政府一方面透過興建新公屋單位，同時確保合理運用現有公屋資源，持續不遺餘力增加公屋供應。除了上述提及的新建公屋單位外，每年平均可從租戶淨回收的公屋單位數目超過 7 000 個，以供編配予公屋申請者。隨著日後推行更多資助出售單位項目，可供編配的回收公屋單位數目將會更多；

- (b) **綠表置居計劃（「綠置居」）**：在二零一八年一月，房委會恆常化「綠置居」。「綠置居」為一種新式的資助出售單位，價格較居者

⁸ 數字計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於總數。

有其屋（居屋）更為可負擔。「綠置居」旨在協助較有財政能力的綠表申請者（主要為現有公屋租戶及已通過詳細資格審核並將獲編配公屋單位的公屋申請者）自置居所。新一個位於長沙灣超過 2 500 個單位的「綠置居」項目將於二零一八年底預售；

- (c) **白表居屋第二市場計劃（「白居二」）**：房委會於二零一七年十一月恆常化「白居二」，自二零一八年開始，配額為每年 2500 個。「白居二」讓白表申請者在第二市場購買未繳付補價的資助出售單位；
- (d) **居屋**：二零一八年居屋出售計劃（包括約 4 400 個單位）已在二零一八年三月按現行定價政策（見下文第十二段）及轉讓限制推出；
- (e) **「首置」**：政府參考公眾意見並制定實施框架。我們特別留意到公眾殷切希望先導項目早日推出；
- (f) **私營房屋**：在二零一八至一九年度，已公布的賣地計劃中包括共 27 幅潛在住宅用地，合共可提供約 15 250 個私人住宅單位。當公布年度賣地計劃時，發展局亦已提及，若計及其他私人房屋土地供應來源，包括鐵路物業發展項目、市建局項目及私人發展或重建項目，二零一八至一九年度私人房屋土地有潛力提供約 25 510 個單位；及
- (g) **土地供應**：政府在二零一七年九月成立土地供應專責小組（專責小組），為公眾提供全面的土地供應概況，及進行大型公眾參與活動，討論不同土地供應選項的利弊。專責小組預期在今年年底前，制定一套整全的建議，謀劃出一套具長遠目光的土地供應策略，供政府考慮。

新措施

9. 無可否認，我們需要更多土地以回應社會發展的需要，而增加土地供應需時。與此同時，政府應繼續尋找不同方法，善用現有的土地及房屋資源，增加適切和可負擔房屋的供應，及鼓勵一手私人住宅單位盡早推出市場。就此，我們會推出六項新措施。有關措施載於下文第十至三十三段。

目標(1) – 令資助出售單位更可負擔

新措施(1) – 修訂資助出售單位的定價政策

10. 資助出售單位⁹是房屋階梯重要一環，目標是協助無法在私人市場置業的中低收入家庭，滿足他們自置居所的願望。資助出售單位是中低收入家庭置業的第一步，並提供機會讓公屋租戶置業，騰出其公屋單位予公屋申請者。

11. 二零一八年居屋出售計劃涉及三個項目的 4 431 個新單位，估計平均售價由每平方呎\$6,698 至\$9,755。一方面，這次銷售吸引了約 152 000 宗申請，即平均三十四個申請人爭奪一個單位。另一方面，有人批評單位的售價，認為難以負擔，促請政府檢討居屋或資助出售單位的定價機制，令售價與市價脫鉤，以確保有關計劃下的單位對目標收入群組是可負擔的。

12. 根據現時定價政策，房委會以「評估市值」七折作居屋定價（即 30% 折扣），如該售價可通過負擔能力測試便會被採用。通過負擔能力測試是指，至少一半出售的單位，可讓家庭入息水平達到現時白表家庭申請者的入息限額的家庭（以二人或以上家庭來說，現時有關限額是\$57,000（扣除強積金供款））動用不超過其入息 40% 作按揭供款¹⁰。如未能通過負擔能力測試，便會提供多於 30% 的折扣。儘管二零一八年居屋單位售價一如自二零一四年以後的居屋出售計劃，均通過負擔能力測試（93% 的單位是可負擔的），但仍被不少人視為難以負擔。這主要是因為私人物業售價上升導致白表家庭申請者的入息限額亦隨之提高，市區單位（啟德及長沙灣）售價較高，及市區少量（5%）較昂貴的離群單位¹¹亦包括在計算之中。

⁹ 在這情況下，資助出售單位指房委會的居屋及「綠置居」。雖然房協亦發展和推行資助出售房屋項目，在符合地契條款（如適用）的前提下，我們尊重房協就其資助出售單位擬定售價機制的自主性。

¹⁰ 按揭供款以按揭貸款與單位售價比例 90%、按揭還款期 20 年，以及按揭利率以過去十二個月的平均按揭利率或現行按揭利率（以較高者為準）作為計算基準。

¹¹ 居屋單位一般提供四個標準面積- A 類(一或二人) 實用面積約 18 平方米; B 類(二或三人) 實用面積約 27 平方米; C 類(三或四人) 實用面積約 38 平方米 及 D 類(四或五人) 實用面積約 44 平方米。但個別銷售計劃或會因不同原因提供少量離群單位，包括因要用盡可用樓面和回應為合資格家庭申請者提供較大單位的要求。

13. 政府已檢討負擔能力測試，並認為有調整的空間，將負擔能力測試與居屋入息限額脫鉤，以移除與市價的非直接關係。

14. 簡而言之，白表入息限額代表在私人市場購買一個合理大小的單位（參考單位）¹²的所需家庭收入（當中就貸款與售價的比例、利率、還款期、非住屋開支等作出一定假設¹³）。如住戶的收入低於限額，即被視為沒有能力在私人市場上置業，因而合乎申請居屋的資格。換言之，白表入息限額包含了住屋成本，而住屋成本無可避免地會跟隨私人物業售價變動。這種關連就訂定居屋的申請資格而言是合理的，因為當私人市場的平均物業售價越高，便會有越多住戶因無法負擔並需要援助。入息限額與私人物業售價掛鈎的做法正可發揮此作用，因此應維持有關做法。

15. 然而，在負擔能力測試中採用白表入息限額作為基準，這可能造成問題：當白表入息限額隨市價上升，更多申請人難以負擔參考白表入息限額而訂定的居屋價格。

16. 為了令居屋單位對收入少於白表入息限額的住戶而言更可負擔，我們會透過以下方法修改負擔能力測試：

(a) 進行負擔能力測試時，採用非業主住戶的家庭每月入息中位數（現時約\$39,500¹⁴），取代白表入息限額（現時為\$57,000（扣除強積金供款））；及

(b) 確保可負擔的單位數量由最少 50% 增加至最少 75%。

舉例，如果我們在二零一八年居屋出售計劃採用新的負擔能力測試，單位將以「評估市值」的 52% 出售，而非原來的 70%。由於不再參考白表入息限額，居屋單位定價不再與私人房屋售價掛鈎。

¹² 一個位於擴展市區或新界區、樓齡十年及實用面積為 40 平方米的單位。

¹³ 有關假設包括例如按揭貸款與單位售價比例為 80%、按揭還款期為 20 年，以及按揭利率為過去十二個月的平均按揭利率或現行按揭利率（以較高者為準）等。

¹⁴ 二零一七年第四季度數字，不包括強積金供款。

17. 「綠置居」方面，房委會決定折扣率會比前一期居屋出售計劃的折扣率多 10%。由於居屋售價在新的負擔能力測試下更為可負擔，額外 10% 的折扣令「綠置居」對現有公屋租戶亦會更可負擔和吸引。「綠置居」亦為即將獲編配公屋單位的公屋申請人提供另一個可行的選擇。

18. 行政長官在《二零一七年施政報告》中宣布，政府會推出「首置」計劃，以豐富房屋階梯，讓收入較高的家庭在樓價持續上升的情況下能重燃置業希望。由於「首置」的目標群組是收入較高的家庭，一般而言，「首置」單位的折扣率會比前一期居屋出售計劃的折扣率少 10% 至 20%。詳情載於第二十三至二十四段。

19. 擬議的新定價機制並不建議修改現時定價機制的其他元素，當中包括單位售價不能導致房委會虧損的原則（以同一出售計劃內所有發展項目的全部單位整體計算）。

20. 我們注意到有意見認為，資助出售單位應以成本價（可以是房委會的建築成本、或房委會的所有成本、或包括土地成本的所有成本）出售。我們不支持上述建議。這是因為不同項目的成本有所差異，有關差異與單位的市場價值未必相符。例如，一個新界項目的成本可能比一個市區項目的成本高。如上述新界項目的單位比市區單位昂貴，這樣的售價會偏離大眾的常識和期望。

21. 引入新的定價機制後，居屋和「綠置居」單位或會以「評估市值」的較高折扣出售。我們將建議房委會考慮收緊資助出售單位的轉讓限制。

22. 擬議新的資助出售單位定價政策將於二零一八年「綠置居」出售計劃開始實施。政府會邀請房委會考慮是否在二零一八年居屋出售計劃實施新的定價政策。

目標(2) – 增加資助房屋單位供應及加強支援過渡性房屋供應

新措施(2) – 邀請市建局將位於馬頭圍道的非合作發展項目改作「首置」先導項目

23. 「首置」的目標是在樓價持續上升的情況下，協助既不符合申請居屋資格、又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，回應他們的置業期望。我們原來建議預留二零一八至一九年度政府賣地計劃中一幅位於安達臣道的住宅用地，提供約 1 000 個「首置」單位。不過，由於推售有關用地及建築工程需時，安達臣道用地上的「首置」單位要在數年後才可推出市場預售。有見及此，我們會邀請市建局將位於馬頭圍道的非合作發展重建項目改為「首置」先導項目，以盡早測試「首置」概念。在政府宣布這項新措施後，市建局董事會將於二零一八年七月議決此事。

24. 馬頭圍道項目可提供 450 個「首置」單位¹⁵，單位面積介乎 24 至 47 平方米 (260 至 507 平方呎)。我們預計項目最早可在二零一九年第二季度取得佔用許可證。計及修改地契等預備工作所需要的時間，我們估計最早可於二零一八年十二月進行預售。先導項目的主要內容載於附錄 A。在推展上文第 23 段所述位於安達臣道的「首置」項目時，政府會參考馬頭圍道先導項目所取得的經驗。

新措施(3) – 改撥私營房屋用地以發展公營房屋

25. 我們一直致力分配用地作公營房屋發展，包括一些原本計劃作私營房屋發展的用地。為了更適切地回應社會對可負擔房屋的殷切需求，我們將改撥合共九幅私營房屋用地 (見附錄 B) 以發展公營房屋，可提供約 10 600 個單位。我們會進一步考慮有關發展應作出售或出租用途。在挑選有關用地時，我們考慮了多項因素，包括有關用地最早可開展建築工程的時間、地點及發展規模等是否適合作公營房屋發展。在改撥九幅用地後，相關地區的公營房屋比例將會增加 (見附錄 C)。

26. 由於土地資源有限，改撥原計劃作私營房屋的用地作公營房屋用途，無可避免會減少短期內可推出作私營房屋的用地。現時，我們的目標是每年提供可興建 18 000 個私人住宅單位的土地。要達到這個目標仍然是一個

¹⁵ 馬頭圍道項目共有 493 個單位，包括 29 個面積約 50 至 53 平方米 (536 至 574 平方呎) 的三房單位。考慮到「首置」的目的及合資格人士的負擔能力，我們會將這 29 個三房單位從「首置」預售計劃中剔除。此外，在市建局的「認購意向安排計劃」下，市建局須預留 15 個單位 (其中一個為三房單位) 讓當日受馬頭圍道重建項目影響並已登記認購意向的前任自住業主以市價優先認購。這些單位亦會從「首置」預售計劃中剔除。因此，馬頭圍道項目可提供 450 個「首置」單位 (即 $493 - 29 - 14 = 450$)。

挑戰，特別是因為除了賣地以外，政府對其他私人房屋土地供應來源是沒有絕對的控制。例如，在二零一七至一八年度，超過六成（即 16 780 個單位）的私人房屋土地供應來自私人發展或重建項目，大幅超過二零一六至一七年度同一來源的 3 520 個單位，亦超過該來源在二零零七至二零一六年十年期的平均數 4 200 個單位。然而，我們不能控制或準確預測此趨勢是否會持續。政府會繼續致力增加土地供應。同時，為了加快私人房屋土地供應，政府已推出不同措施，以便利土地補價評估¹⁶及發展規管¹⁷。

新措施(4) – 成立專責小組，協助民間推行過渡性房屋項目

27. 《二零一七年施政報告》提到政府會「以破格思維，協助和促成各項由民間主導和推行的短期措施，增加過渡性住屋供應，以紓緩輪候公屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難」。為此，運輸及房屋局轄下將成立一個專責小組，提供一站式的統籌支援，推動過渡性房屋。相關措施載於附錄 D。

目標(3) – 鼓勵一手私人住宅單位盡早推出市場

新措施(5) – 向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」

28. 為了維持樓市健康平穩發展，政府一直密切留意樓市的狀況。隨着政府持續努力增加土地供應，截至二零一八年三月三十一日，未來三至四年一手私人住宅物業市場的預計供應量維持在高水平，達 96 000 個單位。然

¹⁶ 舉例來說，就涉及補地價金額超過一億元，或准許樓面總面積在契約修訂 / 換地後超過一萬平方米的契約修訂 / 換地個案，有關評估補地價金額的工作現時由地政總署總部集中處理。地政總署亦已採用一套最新的建築成本數據，供政府和市場從業員作統一參考之用，以助在商議補地價金額時達成協議。政府於二零一四年十月推出「補地價仲裁先導計劃」，其後延長有關計劃兩年至二零一八年十月。有關計劃的目標是利便早日達成土地契約修訂 / 換地申請的補地價協議。發展局將考慮相關持份者的意見以檢討有關計劃，並探討將其優化的空間。

¹⁷ 屋宇署、地政總署和規劃署一直與業界合作，以利便發展過程。隨着三個監管制度多年來的演變，以及它們各有不同的目標及重點，政府認為有空間整合和理順三個部門在審批發展項目時採用的標準和技術定義。發展局已設立督導小組，以擬定精簡或改善現有的發展管制制度。發展局將會分批擬定建議，並以二零一八年下半年推出第一批精簡審批安排為目標。

而，近年已落成樓宇但仍未售出的¹⁸一手私人住宅單位數目持續上升，由二零一三年三月底約 4 000 個（佔當時預計供應量約 6%）增加至二零一八年三月底約 9 000 個¹⁹（佔當時預計供應量約 9%）。在現時房屋供應短缺情況下，這個趨勢並不理想。我們需要推出有效措施，鼓勵發展商加快一手私人住宅單位的供應。

29. 我們建議修訂《差餉條例》（第 116 章），就空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」。有關修訂會要求獲發佔用許可證達十二個月或以上的一手私人住宅單位的業主（主要為發展商），每年向政府申報單位的使用情況。如果這些單位在過去十二個月內，有超過六個月的時間並未作居住或出租用途，便會被視為空置單位，有關業主須繳付「額外差餉」。「額外差餉」會由差餉物業估價署按年徵收，金額為該單位的應課差餉租值的兩倍（即 200%），即大約相等於樓價的 5%（以二零一八年三月住宅物業平均租金回報率為 2.5% 計算）。

30. 政府計劃在二零一八至一九立法年度向立法會提交條例草案以修訂《差餉條例》。「額外差餉」會在有關修訂條例獲立法會通過並刊憲後生效。

新措施(6) – 修改「預售樓花同意方案」以改善銷售手法

31. 近期，政府亦留意到個別發展商採取逐次推售少量一手私人住宅單位的銷售手法。在現時住宅物業市場熾熱和供求嚴重失衡的情況下，這些銷售手法可能會造成一手私人住宅單位供應稀缺的假象，促使一些警覺性不足、急於置業的買家加快競價入市，令樓市「火上加油」。

32. 為了增加市場的透明度和加強對消費者的保障，政府會修改「預售樓花同意方案」，以改善上述銷售手法。我們會要求發展商不論透過何種方

¹⁸ 這些已落成樓宇但仍未售出的單位可能是空置單位、或被發展商作自用或出租（例如服務式公寓）用途。

¹⁹ 以二零一八年三月底的統計數字為例，9 000 個仍未售出的單位當中，6 000 個單位在二零一七年至二零一八年第一季度落成，餘下的 3 000 個單位則在二零一一年至二零一六年間落成。

式銷售樓花（包括招標及拍賣），每次推售²⁰的住宅單位數目，均不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數的 20%。如果剩餘未賣出的住宅單位數目少於總數的 20%，發展商須一次過推售所有剩餘單位。如發展商未有遵從 20% 的規定，地政總署會警告初犯的發展商並要求他提供解釋。在這段期間，地政總署會暫時撤銷同意書，除了已推出市場發售的單位外，發展商不能預售其他單位。如發展商提供令地政總署署長滿意的解釋，地政總署會恢復預售樓花同意書。如發展商再犯或重覆違反規定，地政總署將不作警告即時撤銷有關預售樓花同意書。

33. 上述 20% 的規定在宣布後即時生效，並適用於「預售樓花同意方案」下地政總署新收到及現正處理的預售樓花同意書申請。

²⁰ 根據《一手住宅物業銷售條例》（第 621 章）第 47 條，發展商須在出售日期前最少三日公布銷售安排，當中須提供的資料包括(a) 將會於甚麼日期、時間及地點，將有關指明住宅物業提供出售；及(b) 將會在該日期、時間及地點提供出售的指明住宅物業的描述。在 20% 新規定下，把某單位涵蓋於銷售安排內會被視作已推售該單位。

房屋政策新措施

附錄

- 附錄 A 「港人首次置業」－馬頭圍道先導項目的主要內容
- 附錄 B 將改撥作公營房屋的私營房屋用地
- 附錄 C 改撥九幅私營房屋用地作公營房屋後的公營房屋比例
- 附錄 D 過渡性房屋措施

附錄 A

「港人首次置業」 -
馬頭圍道先導項目的主要內容

主要資格準則

申請「港人首次置業」(「首置」)單位的主要資格準則包括符合下列條件的香港居民－

- (a) 居港滿七年或以上，並且不受任何逗留條件限制(有關逗留期限的條件除外)；
- (b) 從未在香港擁有住宅物業；
- (c) 收入介乎香港房屋委員會(房委會)的居者有其屋(居屋)白表申請人現行入息限額及該限額加三成¹；
- (d) 資產不可超過居屋白表申請人現行資產限額加三成²；及
- (e) 從未或現時並無享用由政府、房委會或香港房屋協會(房協)提供的房屋資助³。

在預售有關項目前，市區重建局(市建局)會制定詳細資格準則供政府審批。

定價機制

¹ 如以二零一八年居屋出售計劃的入息限額計算，符合「首置」要求的每月入息為：二人或以上的住戶須介乎\$57,001至\$74,100；一人住戶須介乎\$28,501至\$37,050。

² 如以二零一八年居屋出售計劃的資產限額計算，「首置」先導項目下一人住戶及二人或以上的住戶的資產限額分別為\$1,280,000及\$2,550,000。

³ 其中，房委會或房協轄下公屋或中轉房屋租約或暫准租用證上列名之戶主及其配偶，均不可申請。

2. 「首置」單位將以「評估市值」加上折扣率出售。為維持房屋階梯上不同層級（尤其是居屋及綠表置居計劃（「綠置居」））的相對性，我們建議「首置」單位的折扣率將較之前一期居屋出售計劃的折扣率低 10% 至 20%。政府會在預售前參考合資格買家的負擔能力，決定實際折扣率。為反映最新市況，市建局會在預售前一段短時間內提交全部「首置」單位的「評估市值」⁴及已打折的售價供政府批核。一如居屋及「綠置居」的現行做法，「首置」單位的售價一經訂定後，於銷售期間將維持不變。由申請至揀樓期間出現的市值調整將反映在向買家提供的實際折扣率內。

按揭貸款安排

3. 考慮到「首置」先導項目只涉及少量單位及其目標對象為符合特定資格準則（包括收入及資產限額）的人士，香港按揭證券有限公司將以特設計劃形式為「首置」買家提供物業價值三成或以上的按揭保險保障。香港按揭證券有限公司會適度調整保費，以反映其承受的額外風險。換言之，在銀行願意提供物業價值五成至六成的按揭貸款的基礎下，香港按揭證券有限公司可提供物業價值三成至四成的按揭保險保障，讓「首置」買家可透過銀行敍造最高達物業價值九成的按揭貸款⁵。

轉讓限制

4. 考慮到「首置」單位的目標買家為較高收入的一群，我們認為須訂定較居屋及「綠置居」更嚴格的轉讓限制。我們建議由首次轉讓日期起計的五年內，「首置」業主不可出售或出租其單位。如業主因財務困難或家庭環境突變（如離婚）而須在這五年內內在公開市場出售其單位，他 / 她須事先取得市建局批准及向市建局繳付補價。此外，為利便銀行進行更

⁴ 在評估市值時，市建局會參考鄰近的近似單位的成交價格，並就位置、交通網絡、樓宇質素、設計布局、和裝修等各方面的差異作出適當調整。

⁵ 每宗個案的實際按揭貸款金額、還款年期、利率及所有其他按揭貸款的條款，須視乎銀行根據個別「首置」買家的情況作出的決定。

佳的風險管理，如在首五年內出現拖欠按揭還款的情況，銀行可在繳付補價後在公開市場出售已止贖的「首置」單位。

5. 在首五年過後，「首置」業主可向市建局繳付補價後在公開市場出售或出租其單位。為維持不同資助房屋項目之間的一致性，計算補價的方式會以現時居屋及「綠置居」下計算補價的方式為基礎⁶。市建局將在接獲解除轉讓限制申請時，評估所須繳付的實際補價金額。市建局和政府均不會回購任何「首置」單位。與市建局先前位於啟德的資助房屋項目的做法相同，「首置」業主沒有把其未補價的單位在受限制的第二市場上售予綠表或白表人士的選項。

市建局的角色

6. 正如《二零一七年施政報告》所述，我們的初步構思是要求發展商設計、興建及出售「首置」單位予目標買家，資格準則由政府規定。因此，作為馬頭圍道項目的發展商，市建局將會負責預售及執行為「首置」買家而設的轉讓限制。參考過去在其啟德發展項目銷售資助出售單位的經驗，市建局可邀請房協作為其代理，負責接受申請和核實申請者資格等工作。

⁶ 計算補價的方式如下 -

$$\text{現行市值} \times \frac{(\text{最初市值} - \text{買價})}{\text{最初市值}}$$

附錄 B

將改撥作公營房屋的私營房屋用地

財政年度	地點	用地數目	單位數目 ⁷
2018/19	安達臣道石礦場	1	1 400
2019/20	啟德	3	5 400
2020/21	安達臣道石礦場	2	1 500
2021/22	安達臣道石礦場	3	2 300
		合計	10 600

⁷ 估計單位數目視乎單位設計及是否包括「政府、機構或社區」設施。

附錄 C

改撥九幅私營房屋用地作公營房屋後的公營房屋比例

地點	撥地前	撥地後
啟德	44%	55%
安達臣道石礦場	43%	90%
安達臣道石礦場及安達臣道	80%	96%
東九龍地區 (包括上述地點、九龍城、黃大仙及觀塘地區)	58%	60%

附錄 D

過渡性房屋措施

項目	進展
社會房屋共享計劃	<ul style="list-style-type: none">• 目標提供 500 個單位，已推出 153 個
在閒置土地興建預製組合屋	<ul style="list-style-type: none">• 香港社會服務聯會的「組合社會房屋計劃 – 南昌街」將提供 90 個單位• 正處理三宗在政府閒置土地興建預製組合屋的申請
提供財政資助	<ul style="list-style-type: none">• 透過為協助使用空置政府土地作非牟利用途預留的 10 億元、《關愛基金》等資助基本工程費用
讓房協轄下未補價的資助房屋的業主出租其單位	<ul style="list-style-type: none">• 將在二零一八年第三季度推出

資助房屋小組委員會
決定概要

文件編號： SHC 11/2018

文件標題： 出售居者有其屋計劃單位 2018 — 售價及銷售安排

會議日期： 2018 年 2 月 14 日

建議概要

請委員通過下列建議：

- (a) 採納**附件一**所載按評定市值折減 30% 後的平均售價；
- (b) 採用既定的選樓優先次序，見**附件二**；
- (c) 把綠表與白表申請者的配額比例定為 50:50；未用盡的綠表配額可靈活撥歸白表申請者，反之亦然；
- (d) 為參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭預留 1 300 個單位的配額。綠表和白表申請者各佔一半配額。未用盡的綠表配額可撥歸白表申請者，反之亦然；
- (e) 為一人申請者預留 400 個單位。綠表和白表申請者各佔一半。未用盡的綠表配額可撥歸白表申請者，反之亦然。一人申請者會在家庭申請者選樓後，選購餘下的 400 個任何面積的單位；
- (f) 收取一次過的居者有其屋計劃（居屋）申請費 240 元及與是次銷售計劃同時推出的「白表居屋第二市場計劃」申請費 120 元；
- (g) 採納以往居屋銷售的宣傳安排，包括在開始推售前提供發展項目的資料簡介、申請表及申請須知和其他項目資料，以及在選樓期開始前提供發展項目的售樓說明書和價單等；
- (h) 為所有居屋、「綠表置居計劃」或其他資助出售單位銷售計劃委聘物業轉易律師(包括出售和回購單位)時，相關招標安排和評分制度由一名房屋署首長級人員作出批核，以便發出和批核標書；以及
- (i) 會後把本文件銷密。

決定

上述建議均獲得通過。

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)
HD 1-7/COMM1/SHC-5 Pt.2
發出日期：2018年3月23日

附件一

出售居者有其屋計劃單位 2018
建議平均售價

發展項目 (地區)	單位數目 (個) (座數)	實用面積 (平方米) (約數)	評定的 平均市值 (實用面積)	折減 30% 後的建議 平均售價 (實用面積)
凱樂苑 (長沙灣)	2522 (5)	35.6 至 58.6	142,000 元 / 平方米 (13,192 元 / 平方呎)	99,400 元 / 平方米 (9,234 / 平方呎)
啟朗苑 (啟德)	683 (3)	26.6 至 43.8	150,000 元 / 平方米 (13,935 元 / 平方呎)	105,000 元 / 平方米 (9,755 元 / 平方呎)
裕泰苑 (東涌)	1226 (2)	25.8 至 53.1	103,000 元 / 平方米 (9,569 元 / 平方呎)	72,100 元 / 平方米 (6,698 元 / 平方呎)

根據上述評定平均市值所得的售價幅度 (供委員參考):

發展項目 (地區)	建議單位售價幅度(約) (只供參考)
凱樂苑 (長沙灣)	292 萬至 630 萬
啟朗苑 (啟德)	227 萬至 488 萬
裕泰苑 (東涌)	159 萬至 428 萬

附件二

出售居者有其屋計劃單位 2018
建議選樓的優先次序

家庭申請者

1. **絕對優先資格**適用於受房屋委員會（下稱「房委會」）已公布公屋清拆計劃影響的家庭申請者，而目標清拆日期是在這次銷售計劃推出日期之後（即居於美東邨美寶樓和美東樓及白田邨第9、第10、第11和第13座的家庭申請者）。
2. 普通綠表和白表**家庭申請者**會根據配額比例（倘50:50的建議比例獲通過，即配額比例為1:1），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 (2) 其他家庭	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭 (2) 其他核心家庭 (3) 非核心家庭

一人申請者

1. **絕對優先資格**適用於受房委會已公布公屋清拆計劃影響的一人申請者，而目標清拆日期是在這次銷售計劃推出日期之後（即居於美東邨美寶樓和美東樓及白田邨第9、第10、第11和第13座的一人申請者）。
2. 普通綠表和白表**一人申請者**會根據配額比例（倘50:50的建議比例獲通過，即配額比例為1:1）選樓。

居屋及「綠置居」先導項目的轉讓限制

居屋及「綠置居」先導項目單位的轉售會受《房屋條例》(香港法例第 283 章) 附表的限制 –

- (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。

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。

2. 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。

3. 「綠置居」先導項目下的轉售限制較居屋的嚴格。就此而言，在首次轉讓日期起計首五年內，當「綠置居」單位業主向房委會提出回售時，房委會會行使《房屋條例》附表賦予的權力，提名綠表買家購買單位^{註1}。在房委會首次轉讓日期起計第三至第五年內，「綠置居」單位業主可透過居屋第二市場出售其單位予綠表買家。由第六年起，業主可無須繳付補價透過居屋第二市場出售其單位，或繳付補價後在公開市場出售單位，安排與居屋業主相同。

註1 倘房委會在六個月內未有收到提名申請，或若在提名後的四個月內沒有完成轉讓（以較遲者為準），「綠置居」單位業主可在繳付補價後，在公開市場出售其單位。