

## 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 2022」的 平均售價和銷售安排及 「白表居屋第二市場計劃 2022」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 2022」(下稱「居屋 2022」)的平均售價和銷售安排，以及「白表居屋第二市場計劃 2022」(下稱「白居二 2022」)的安排。

#### 建議

2. 現請委員備悉：

- (a) 「居屋 2022」下推售的七個新居屋發展項目、因買賣協議撤銷而收回的居屋單位、「租者置其屋計劃」(下稱「租置計劃」)的回收單位；以及香港房屋協會(下稱「房協」)因買賣協議撤銷而收回的資助出售單位(第 4 至 9 段)；

並通過下述安排：

- (b) 採納把「居屋 2022」的臨時平均售價(包括新推售的居屋單位及因買賣協議撤銷而收回重售的居屋單位)定為按評定市值折減 49%，平均售價會在個別單位的實用面積確定後訂定(第 12 和第 14 段)；
- (c) 就「居屋 2022」與房協進行聯合申請(第 19 段)；
- (d) 就「居屋 2022」採用既定的選樓優先次序(第 22 和第 24 段)；

- (e) 把「居屋 2022」綠表與白表申請者的配額分配比例定為 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 27 段**）；
- (f) 為參加「居屋 2022」下「家有長者優先選樓計劃」的家庭設定 2 700 個單位的配額，並根據既有程序作選樓安排。綠表和白表申請者分別佔配額的 40%和 60%。未用盡的綠表配額可撥歸白表申請者，反之亦然（**第 30 段**）；
- (g) 為「居屋 2022」的一人申請者預留 900 個單位（單位面積不限），並根據既有程序作選樓安排。綠表和白表申請者分別佔配額的 40%和 60%。未用盡的綠表配額可撥歸白表申請者，反之亦然（**第 33 段**）；
- (h) 採納「居屋 2022」的宣傳安排（**第 41 段**）；
- (i) 將「白居二」的全年配額定為 4500 個，並維持家庭與一人申請者的配額比例為 9：1（**第 44 段**）。
- (j) 將一次過的「居屋 2022」申請費定為 250 元，「白居二 2022」申請費為 210 元，同時申請「居屋 2022」和「白居二 2022」的申請費為 460 元（**第 49 段**）；以及
- (k) 會後把本文件銷密（**第 62 段**）。

## 範圍

### 「居屋 2022」

3. 「居屋 2022」推售的單位載於下文。

#### (a) 推售新建居屋單位

4. 「居屋 2022」合共推售 **8 926** 個居屋單位，分布於七個新發展項目。推售居屋單位的詳情撮述於**附件 A1**。發展項目的位置圖載於**附件 A2**。

## (b) 重售因買賣協議撤銷而收回的居屋單位

5. 按照既定安排，未售出／因買賣協議撤銷而收回的單位會在日後的銷售計劃重售<sup>註 1</sup>。截至 2021 年 11 月 30 日，在「居屋 2020」出售的沙田彩禾苑（於 2020 年 8 月發出佔用許可證）和粉嶺山麗苑（於 2021 年 11 月發出佔用許可證）合共有 14 個因買賣協議撤銷而收回的單位。上述收回的彩禾苑和山麗苑單位，連同截至選樓日期開始前約兩個月確知因買賣協議撤銷而收回的單位，會一併納入「居屋 2022」重售。有關因買賣協議撤銷而收回的單位詳情撮述於**附件 B1**。發展項目的位置圖載於**附件 B2**。

## (c) 推售「租置計劃」回收單位

6. 在 2020 年 3 月 10 日（SHC 5/2020 號文件）、2020 年 7 月 28 日（SHC 35/2020 號文件）和 2021 年 3 月 15 日（SHC 12/2021 號文件）的資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）會議上，委員討論了「租置計劃」回收單位的銷售事宜。委員通過的事項有：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予綠表申請者；「租置計劃」回收單位的銷售安排（包括目標買家、銷售方法、定價及轉讓限制）；以及從「租置計劃」回收單位中揀選出售單位時，我們應考慮各項因素，包括「租置計劃」屋邨的不同性和受買家歡迎的程度等。委員亦同意在**兩次銷售計劃（即一次「綠置居」和一次居屋銷售計劃）**後就銷售安排作檢討。

7. 首批共 813 個「租置計劃」回收單位已於「綠置居 2020/21」推售予合資格的綠表申請者。選樓程序在 2021 年 10 月底開始，至今仍在進行。所有在「綠置居 2020/21」未售出的「租置計劃」回收單位會納入「居屋 2022」推售。

8. 日後將有更多「租置計劃」回收單位可供推售。我們會在未來數月直至「居屋 2022」選樓日期開始前約三個月，從這些「租置計劃」回收單位中揀選單位，以納入「居屋 2022」銷售計劃內。我們會考慮載於上文**第 6 段**的因素，例如「租置計劃」屋邨的不同性，以及按過往經驗單位受買家歡迎的程度。現階段我們未能確實估算「居屋 2022」下推售「租置計劃」回收單位的總數。我們會盡量考慮回收／將要回收的「租置計劃」單位狀況，以及「租置計劃」單位在「綠置居 2020/21」的銷售情況，以決定「居屋 2022」下推售「租置計劃」回收單位的確實數目。

---

註 1 按照既定安排，我們會把發展項目中所有因買賣協議撤銷而收回的單位，一併納入於同一銷售計劃下出售。大多數因買賣協議撤銷而收回的單位都在發展項目臨近竣工時出現。

## (d) 因買賣協議撤銷而收回的房協資助出售單位

9. 房協在 2016 年和 2017 年預售三個發展項目合共約 1 640 個資助出售單位。該等發展項目在 2019 年至 2020 年期間竣工。截至 2021 年 11 月 30 日，該等發展項目有 27 個因買賣協議撤銷而收回的單位，原因是買家未能完成轉讓程序。房協建議在「居屋 2022」重售上述 27 個單位。該等單位的詳情撮述於**附件 B3**。發展項目的位置圖載於**附件 B4**。房協資助出售單位上一次在居屋銷售計劃下推售是在「居屋 2016」。

### 「白居二 2022」

10. 「白居二 2020」的全年配額為 4 500 個。我們建議將「白居二 2022」的配額維持在 4 500 個（見下文**第 43 至第 46 段**）。

## 安排及理據

### 「居屋 2022」

#### 定價

#### *居屋單位的平均售價*

11. 根據香港房屋委員會（房委會）於 2018 年制定的資助出售單位定價政策，推售居屋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位數**（現時為 38,700 元<sup>註 3</sup>）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 4</sup>。按照既定安排，有關折扣率適用於銷售計劃下推售的新建單位和重售因買賣協議撤銷而收回的單位。

---

註 2 折扣率最少為 30%。

註 3 2021 年第三季的數字（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。就本次銷售計劃而言，現行按揭利率（2021 年 9 月）為 3.00%，過去 12 個月（2020 年 10 月至 2021 年 9 月）的平均按揭利率為 2.93%。

12. 依照上述定價公式，所推售 8 926 個新建居屋單位和重售因買賣協議撤銷而收回的單位的平均售價，將定於評定市值<sup>註 5</sup>折減 49%後的水平。

-----  
13. 就該七個新居屋發展項目，以及居屋發展項目中因買賣協議撤銷而收回的重售單位，有關單位的平均售價詳載於**附件 C1 和 C2**。

14. 「居屋 2022」下推售的部分新居屋住發展項目個別單位的間隔仍會改變，因此個別單位的實用面積仍有待確定。按照上述定價公式，個別單位的實用面積是釐定居屋單位售價的重要元素，因此我們**建議**上文**第 12 段**所述的折扣率和平均售價在現階段為「**臨時**」數字。待「居屋 2022」發展項目個別單位的實用面積在 2022 年上半年（暫定時間）確定後，我們會告知委員最後訂定的折扣率和平均售價<sup>註 6</sup>。若按最終實用面積訂定的折扣率高於臨時折扣率，我們將採用較高的折扣率；若按最終實用面積訂定的折扣率低於臨時折扣率，我們不會把折扣率下調（以免平均售價因而上升）。

15. 一如以往的做法，待確定平均售價後，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運輸及房屋局常任秘書長（房屋）<sup>註 7</sup>批核。

### **「租置計劃」回收單位的售價**

-----  
16. 委員在 2020 年 7 月 28 日的會議上通過，出售「租置計劃」回收單位予綠表申請者時，將沿用出售「租置計劃」單位予現租戶的現行定價機制。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 2021 年 11 月，「租置計劃」未售單位的定價介乎約 140,000 元

---

註 5 我們在評定發展項目的市值時，考慮了截至 2021 年 11 月為止，鄰近有關發展項目的私人和其他資助出售房屋發展項目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。

註 6 在確定實用面積以落實最終折扣率和平均售價時，本文件所採用的評定市值和家庭入息中位數將維持不變。

註 7 《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 年已將其第 17A(1)條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）。

至 1,260,000 元，折扣率為評定市值<sup>註 8</sup>折減 83%至 87%。最終售價範圍取決於「居屋 2022」將會推售的「租置計劃」回收單位。

17. 按委員在 2020 年 7 月 28 日的會議上的決定，在「居屋 2022」下推售的「租置計劃」回收單位售價會由選樓前約三個月（即落實所推售的「租置計劃」回收單位名單時）開始，在整段銷售期間凍結（即使每兩年一度為現租戶進行的「租置計劃」單位定價檢討和執行時間與選樓期重疊<sup>註 9</sup>）。若銷售計劃完結後有剩餘未售單位，其售價會按最近一次每兩年一度定價檢討更新，然後才在下一次銷售計劃繼續推售。換言之，若「綠置居 2020/21」的選樓期完結後，仍有「租置計劃」回收單位未售出，而該等單位在「居屋 2022」再度推售，其售價會在推售前，按最近一次的每兩年一度定價檢討更新（如有）。

## 銷售安排

### 與房協的聯合申請

18. 過去房委會和房協曾數次推出聯合申請以推售居屋單位和房協資助出售單位，最近一次聯合申請是於 2016 年推出的「居屋 2016」。因買賣協議撤銷而收回的房協單位只有 27 個，鑑於單位數目少，房協建議進行類似的聯合申請，把這 27 個單位納入「居屋 2022」推售。

19. 我們**建議**應房協的要求安排聯合申請，讓合資格申請者只需遞交一份申請表和接受一次審查，便可購買居屋單位或房協的資助出售單位。簡單來說，該 27 個因買賣協議撤銷而收回的房協單位將納入「居屋 2022」所推售的單位內。合資格申請者選樓時，可因應當時可供選擇的單位，揀選房委會單位或房協的資助出售單位。

20. 至於該 27 個因買賣協議撤銷而收回的房協單位定價，房協會按照相關資助出售房屋發展項目的批地條款，另行向運輸及房屋局局長申請批准。房協會在開始接受申請前，自行公布該等單位的售價。

21. 房協把 27 個因買賣協議撤銷而收回的單位納入「居屋 2022」下與房委會單位一併推售，便須遵從房委會的主要銷售安排，包括下文**第 22 至第 34 段**所載的選樓優先次序、分配比例和配額等。另一方面，房

---

註 8 市值是經參考同類物業的市場交易數據後評定。

註 9 在現行的定價機制下，向現租戶推售「租置計劃」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。

協本身設有一套既定的銷售及運作模式和安排，與房委會的不盡相同<sup>註 10</sup>。我們會確保房協在申請和選樓期間派員在銷售櫃檯當值，並另設房協查詢熱線，以及就房協資助出售單位另作合適的宣傳等<sup>註 11</sup>。

## 選樓的優先次序

22. 根據既定安排，我們**建議**合資格申請者選樓的先後次序首先按照申請類別和配額分配比例而定。同一類別申請者選樓的先後次序，會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，選樓先後次序將按電腦隨機編排而定。2021年3月15日，小組委員會通過在「綠置居 2020/21」下銷售「租置計劃」回收單位的安排（見 SHC 12/2021 號文件）。相同的選樓優先次序亦會在「居屋 2022」推售的「租置計劃」回收單位採用。

23. 換言之，「居屋 2022」的合資格申請者選樓時，可視乎下文**第 27、第 30 和第 33 段**列明的配額安排和可供選購的單位，選擇購買居屋單位、「租置計劃」回收單位（只適用於綠表申請者）或房協的資助出售單位。

---

註 10 房委會和房協在銷售及運作安排上的部分差異包括：房協資助出售單位的買家會在選樓當日簽署臨時買賣合約，並在簽署臨時買賣合約後的五個工作天內簽署買賣合約。房協要求白表和綠表買家均須繳付買價的 10% 作為定金（選樓當日繳付 5%，簽署買賣合約後繳付 5%）；房協會提供買價的 30% 作為按揭保證，讓申請人可申請最高達買價 90% 的按揭借貸；房協不接受以授權書方式授權一名家庭成員代為購買單位；「租置計劃」單位的業主在單位轉讓契據日期起計十年內不可購買房協資助出售單位。

註 11 因應《地產代理條例》（第 511 章）對地產代理工作訂立的領牌規定，房委會避免進行任何與銷售房協資助出售單位有關的工作，否則房委會或會被視為擔當負責銷售房協資助出售單位的房協代理人。

24. 我們**建議**採用以下的既定選樓優先次序：

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，而目標清拆日期是在「居屋 2022」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座 <sup>註 12</sup> ）								
2.	受房委會已公布中轉房屋清拆計劃影響的合資格家庭申請者，而目標清拆日期是在「居屋 2022」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即石籬中轉房屋 <sup>註 13</sup> ）								
3.	<p>普通綠表和白表家庭申請者會根據相關的分配比例（載於下文<b>第 27 段</b>），並依下列優先次序選樓：</p> <table border="1" data-bbox="405 853 1391 1144"> <thead> <tr> <th data-bbox="405 853 903 902">綠表家庭</th> <th data-bbox="903 853 1391 902">白表家庭</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="405 902 903 994">(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者</td> <td data-bbox="903 902 1391 994">(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭申請者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 994 903 1043">(2) 其他家庭申請者</td> <td data-bbox="903 994 1391 1043">(2) 其他核心家庭申請者</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="903 1043 1391 1144">(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」的家庭申請者	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭申請者	(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」的家庭申請者	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭申請者								
(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								
4.	受房委會已公布「公屋」清拆計劃影響的一人申請者，而目標清拆日期是在「居屋 2022」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座 <sup>註 12</sup> ）								

註 12 在 2017 年 8 月 30 日的會議上，委員通過白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座的清拆計劃。委員亦決定，該等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 43/2017 號文件）。自「綠置居」於 2018 年恆常化以來，上述安排亦適用於「綠置居」銷售計劃。為免生疑問，在 2018 年根據空置單位的特別出租安排獲分配入住白田邨第 13 座單位的租戶並非白田邨的清拆戶，因此不會享有優先選樓資格。白田邨第 9、第 10 和第 11 座的目標清拆日期為 2022 年 3 月，白田邨第 13 座的目標清拆日期為 2022 年 5 月。

註 13 在 2020 年 12 月 8 日的會議上，委員通過清拆石籬中轉房屋的遷置及其他相關安排。委員亦通過，獲核實編配公屋資格的受影響住戶，如有意購買居屋／「綠置居」單位以代替編配公屋，可在石籬中轉房屋的目標清拆日期前，在即將推出的房委會居屋／「綠置居」銷售計劃或香港房屋協會的資助出售房屋項目中，享有綠表及優先選樓資格（見 SHC 59/2020 號文件）。根據當時的管理及行動小組委員會於 1997 年通過的安排（見 MOC 63/97 號文件），相對於受房委會清拆計劃影響的公屋租戶，中轉房屋住戶的選樓優先次序較低。石籬中轉房屋的目標清拆日期為 2022 年 12 月。

優先次序	申請者類別
5.	受房委會已公布中轉房屋清拆計劃影響的合資格一人申請者，而目標清拆日期是在「居屋 2022」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即石籬中轉房屋 <sup>註 13</sup> ）
6.	普通綠表和白表一人申請者會根據相關的分配比例（載於下文 <b>第 27 段</b> ）選樓

25. 為免生疑問，現居於房協屋邨並受房協重建計劃影響的申請者，在「居屋 2022」下只會視為普通綠表申請者，**不會**與受房委會公屋／中轉房屋清拆計劃影響的申請者享有相同的優先次序。

### 分配比例和配額

#### 「居屋 2022」綠表與白表申請者的配額分配

26. 小組委員會通過把「居屋 2020」綠表與白表申請者的配額分配比例修訂為 40:60<sup>註 14</sup>（見 SHC28/2020 號文件）。在已收到的 236 000 份申請表當中，綠表和白表申請者遞交的申請數目分別為 33 000 份(14%)和 203 000 份(86%)。近年居屋銷售計劃中綠表與白表申請者數目和所佔百分比的變化概述如下：

銷售計劃	綠表與白表申請者的配額分配	綠表申請者數目 (佔申請者總數的百分比) (約)	白表申請者數目 (佔申請者總數的百分比) (約)	售予綠表申請者的單位所佔百分比 (佔售出單位總數的百分比) (約)	售予白表申請者的單位所佔百分比 (佔售出單位總數的百分比) (約)
居屋 2018*	50 : 50	36 000 (13%)	236 000 (87%)	52%	48%
居屋 2019	50 : 50	47 000 (15%)	262 000 (85%)	51%	49%
居屋 2020	<b>40 : 60</b>	33 000 (14%)	203 000 (86%)	32%	68%

\*包括在修訂定價機制後重啟申請的新申請者

註 14 居屋單位銷售計劃於 2014 年重推時，綠表與白表申請者的分配比例為 60:40；由「居屋 2016」至「居屋 2019」，比例已改為 50:50。

27. 由於綠表與白表申請者的比例沒有顯著變化，並考慮到「綠置居 2022」將推售 4 693 個新建「綠置居」單位（見 SHC 43/2021 號文件），我們**建議**把「居屋 2022」綠表與白表申請者的配額分配比例維持在 40：60。根據建議的配額分配比例，並以「居屋 2022」推售的 8 926 個新建居屋單位和「綠置居 2022」推售的 4 693 個新建「綠置居」單位為基準，提供予綠表和白表申請者的新建單位總數將分別約為 8 300 個和 5 400 個。按照既定做法，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。

28. 我們會繼續留意情況，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」的家庭申請者*

29. 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，但按照既定安排，我們會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 年的居屋銷售計劃開始，我們預留推售單位約 30%作為這類申請者的配額。在近期的居屋和「綠置居」銷售計劃中，為這類申請者設定的配額比例和其所佔百分比撮述如下：

銷售計劃	為「家有長者優先選樓計劃」設定的配額比例	「家有長者優先選樓計劃」下各類別申請者分別所佔的百分比		
		綠表申請者	白表申請者	綠表及白表申請者
居屋 2018	約 30%	40%	3%	8%
綠置居 2018		41%	（不適用）	（不適用）
居屋 2019		43%	4%	10%
綠置居 2019		43%	（不適用）	（不適用）
居屋 2020		42%	4%	10%
綠置居 2020/21		43%	（不適用）	（不適用）

30. 鑑於在近期的銷售計劃中，這類申請者所佔的百分比沒有顯著變化，我們認為把配額比例維持在約 30%是合理的做法。因此，基於「居屋 2022」推售的 8 926 個單位，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 2 700 個單位的配額，當中綠表和白表申請者分別佔配額的 40%和 60%。

31. 按照現行安排，「家有長者優先選樓計劃」設定的配額一旦用盡，「其他家庭」類別的申請者便會獲邀選樓。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，如參加「家有長者優先選樓計劃」的申請者未用盡配額，該些配額會撥歸「其他家庭」類別的申請者」。

### 一人申請者

32. 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／「綠置居」銷售計劃中為該類申請者預留約 10%的單位：

銷售計劃	為一人申請者設定的配額比例	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	綠表及白表申請者
居屋 2018	約 10%	21%	62%	56%
綠置居 2018		20%	(不適用)	(不適用)
居屋 2019		21%	62%	56%
綠置居 2019		21%	(不適用)	(不適用)
居屋 2020		22%	62%	56%
綠置居 2020/21		18%	(不適用)	(不適用)

33. 鑑於在近期的銷售計劃中，這類申請者所佔百分比沒有顯著變化，我們認為繼續預留約 10%單位的做法恰當。因此，基於「居屋 2022」推售的 8 926 個單位，我們**建議**在「居屋 2022」為一人申請者預留 **900** 個單位，當中綠表<sup>註 15</sup>和白表申請者分別佔配額的 40%和 60%。

34. 按照現行安排，當只餘下 **900** 個「居屋 2022」單位可供選擇，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「居屋 2022」任何餘下的單位（「租置計劃」回收單位只供綠表申請者選擇）。如在一人申請者名單用盡後，該 900 個單位配額和任何餘下的「租置計劃」回收單位仍未售罄，所有餘下的單位會回撥予「其他家庭」類別的申請者」。

## 轉讓限制及其他運作安排

### 居屋單位

35. 視乎委員就 SHC 41/2021 號文件所作的決定，「居屋 2022」下推售的新建居屋單位將受修訂的轉讓限制規限。

註 15 包括受房委會已公布公屋／中轉房屋清拆計劃影響的公屋／中轉屋一人申請者，以及普通綠表申請者。

36. 另一方面，彩禾苑和山麗苑因買賣協議撤銷而收回的居屋單位是在 2019 年之後首次推售，因此受小組委員會在 2018 年 11 月 16 日通過的轉讓限制規限（見 SHC 60/2018 號文件）。有關轉讓限制已在相關批地契約中訂明，詳情載於**附件 E1**。

### **房協資助出售單位**

37. 因買賣協議撤銷而收回後，再於「居屋 2022」下重售的房協資助出售單位，受有關的資助出售房屋發展項目批地文件訂明的轉讓限制規限，詳情載於**附件 E2**。

### **「租置計劃」回收單位**

38. 在 2020 年 7 月 28 日舉行的小組委員會會議上，委員通過「租置計劃」回收單位沿用現行「租置計劃」的轉讓限制。適用於「租置計劃」單位的轉讓限制載列於**附件 E3**，以供參考。

39. 在 2021 年 3 月 15 日舉行的會議上（見 SHC 12/2021 號文件），委員通過和備悉在「綠置居 2020/21」下推售「租置計劃」回收單位的各項運作安排<sup>註 16</sup>。該等運作安排仍然適用在「居屋 2020」下推售的「租置計劃」回收單位。

### **宣傳安排**

40. 《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 分部的條文並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。由於《條例》適用於房協一手住宅物業的銷售，因此房協為其資助出售單位進行宣傳安排時，必須遵從《條例》下的規定。

---

註 16 包括配額安排（即配額設定機制並不適用於「租置計劃」回收單位）、以「現狀」出售、參觀單位安排、共同業權及刪除戶籍政策，以及定金和物業轉易安排。

41. 為遵守《條例》下有關一手住宅物業廣告的特定規定，房委會和房協將各自安排廣告、海報和其他宣傳資料。我們**建議**為「居屋 2022」推售的居屋單位<sup>註 17</sup>和「租置計劃」回收單位<sup>註 18</sup>採用以下的既定宣傳安排：

- (a) 在開始接受申請前七日起直至申請期結束為止，以及選樓期開始前七日起，在位於樂富的房委會客戶服務中心<sup>註 19</sup>和房委會／房屋署的指定網址提供居屋新發展項目的標準單位的室內間格模型及虛擬短片<sup>註 20</sup>和建築模型／構想圖<sup>註 21</sup>、以及居屋發展項目和「租置計劃」屋邨的展板及其他資料；
- (b) 房委會客戶服務中心<sup>註 19</sup>和房委會／房屋署的指定網址在開始接受申請前七日起直至申請期結束為止，會提供「租置計劃」樣本回收的室內照片，並會在選樓期開始前七日起，提供所有推售「租置計劃」回收單位的室內照片和短片；以及
- (c) 沿用既定方式，分兩階段向公眾和準買家派發銷售資料。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

---

註 17 《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。

註 18 《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)(下稱「《條例》」)第 10(3)條訂明，若已落成的住宅發展項目中，最少 95%的住宅物業自佔用許可證發出以來，已根據租約(政府租契除外)連續持有最少 36 個月，或持有多於一段期間，而該等期間合計不少於 36 個月，則《條例》不適用於有關發展項目。該 39 個「租置計劃」屋邨於 1982 至 1994 年間落成，屋邨單位數目中至少 95%自佔用以來已根據租約連續持有最少 36 個月或持有多於一段期間，而該等期間合計不少於 36 個月。儘管如此，房委會將如推售其他資助出售單位一樣，按照《條例》所反映透明度的原則出售「租置計劃」回收單位，並在切實可行的情況下盡量遵從《條例》列明的規定。

註 19 供展示室內間格模型、建築模型、展板及其他資料的房委會客戶服務中心的開放範圍以及展覽規模，可能須因應疫情予以適當調整，藉此控制人流。

註 20 居屋新發展項目選定單位類型的無改動和經改動單位的虛擬短片，將以建築信息模擬技術製作。

註 21 由於銷售籌備工作時間緊迫，部分居屋新發展項目(包括北角驥華苑、馬頭角冠山苑和將軍澳昭明苑)的建築模型將未能於「居屋 2022」的申請期(暫定於 2022 年第一季展開)內提供。我們會在申請階段提供構想圖，展示這些發展項目的外觀，以作替代。公眾將可於選樓期間在房委會客戶服務中心參觀這些發展項目的建築模型。

止，就新建居屋單位提供售樓資料簡介（為因買賣協議撤銷而收回的居屋單位和「租置計劃」回收單位的售樓簡介單張），當中載有銷售安排和發展項目／屋邨基本資料，供公眾索取並在房委會／房屋署指定網址瀏覽。在選樓期開始前七日起，我們會就新建和因買賣協議撤銷而收回的居屋單位提供載有發展項目／屋邨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，供公眾索取並在房委會／房屋署的指定網址瀏覽。

42. 由於《條例》適用於房協一手住宅物業的銷售，因此房協為其資助出售單位進行銷售安排時，必須遵從《條例》下的規定。房協會自行就其 27 個因買賣協議撤銷而收回的單位作宣傳安排。

## 「白居二 2022」

### 全年配額及配額比例

43. 「白居二 2020」的配額已增加至 4 500 個（「白居二 2019」的配額為 3 000 個）。在「白居二 2020」收到的申請數目約有 117 000 宗，即超額認購 25 倍。「白居二 2019」的配額平均使用率為 51%，主要由於疫情下經濟情況疲弱所致<sup>註 22</sup>。有關「白居二 2018」、「白居二 2019」和「白居二 2020」的情況概要載列如下：

	白居二 2018	白居二 2019	白居二 2020
申請數目	61 000 宗	134 000 宗	117 000 宗
配額數目	2 500 個	3 000 個	4 500 個
超額認購率	23 倍	44 倍	25 倍
配額平均使用率	59%	51%	40% <sup>註 23</sup>

44. 考慮到「白居二 2020」下白表申請者的需求持續殷切，我們**建議**把「白居二 2022」的配額維持在 4 500 個，家庭與一人申請者的配額比例維持在 9：1。「居屋 2022」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，會繼續適用於「白居二 2022」。

註 22 「白居二」的成功申請者會獲邀申請「購樓資格證明書」，然後才可於居屋第二市場購買單位。因應 2019 冠狀病毒病疫情，委員批准一次過延長在「白居二 2019」下發出的白表「購樓資格證明書」有效期至 2021 年 4 月 30 日（限於未獲發提名信的持有人）（見 SHC 54/2020 號文件）。

註 23 截至 2021 年 10 月底的情況。

## 簡化申請程序的安排

45. 一如「白居二 2020」，「白居二 2022」將與「居屋 2022」一併推出。兩項計劃繼續沿用 2020 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 2022」的選樓優先次序和「白居二 2022」的配額分配。

## 「白居二」買家的轉讓限制

46. 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 2022」<sup>註 24</sup>。

## 暫定時間表

47. 考慮到準備工作所需時間，特別是完成相關土地契約工作所需的時間，我們預計「居屋 2022」將於 2022 年第一季度開始接受申請。「居屋 2022」和「白居二 2022」主要進程的暫定時間如下：

進程	暫定時間	
	「居屋 2022」	「白居二 2022」
開始接受申請	2022 年第一季度（聯合申請）	
攪珠	2022 年第二季 （同日分開攪珠）	
開始選樓	2022 年第四季	
向合資格申請者發出批准信，以申請「購買資格證明書」		2022 年第四季

48. 「白居二」和居屋在 2022 年第二季攪珠後，同時申請兩項計劃的申請者會知道自己能否取得「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 2022 年第四季選樓期開始時購買新建居屋單位，**或者**在 2022 年第四季批准信發出後，申請「購買資格證明書」，在「白居二」下購買第二市場的單位。一如既往，我們只會在

註 24 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「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。

「白居二 2020」的「購買資格證明書」有效期屆滿後，才發出「白居二 2022」的「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」。

## **申請費**

49. 申請者在申請「居屋 2022」、「白居二 2022」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。居屋和「白居二」的申請費按收回成本原則釐定。因此，我們**建議**把「居屋 2022」的申請費定為 250 元、「白居二 2022」定為 210 元，同時申請兩者則為 460 元。

## **網上申請**

50. 我們除接受紙本形式遞交申請外（親身遞交或郵寄紙本表格），亦會繼續為「居屋 2022」和「白居二 2022」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**

51. 委員於 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房屋計劃而無須重新遞交申請和繳付申請費（見 SHC 16/2019 號文件）。

52. 「居屋 2020」約有 32 000 名綠表申請者（佔總數約 97%）表明同意保留其申請至下一次資助出售單位銷售計劃（即「綠置居 2020/21」）。由於這項安排廣受綠表申請者歡迎，我們會為「居屋 2022」的綠表申請者採用同一安排（即在「居屋 2022」選擇保留其申請的綠表申請者無須就「綠置居 2022」重新遞交申請）。

## **對財政及人手的影響**

53. 出售七個居屋新發展項目合共 8 926 個單位及 14 個在「居屋 2020」因買賣協議撤銷而收回的單位，總售樓收益預計約為 230.40 億元。在扣除估計總工程費用<sup>註 25</sup>約 125.84 億元後，並假設所有單位售出後，

---

註 25 就居屋單位而言，主要的估計成本包括發展成本（即建築和間接成本）和相當於發展成本 35%的土地成本。就「租置計劃」回收單位而言，發展成本是指相關公屋單位的帳面淨值，而土地成本則以該等公屋單位原來成本值的 35%計算。這兩類單位的估計總成本亦包括間接行政成本和其他與銷售相關的開支，包括印刷、廣告、宣傳、顧問費用等，但入伙前管理事宜的開支只適用於居屋單位。

預計「居屋 2022」的運作盈餘為 104.56 億元。須注意的是，總售樓收益會視乎「居屋 2022」推售的因買賣協議撤銷而收回的居屋單位，以及「租置計劃」回收單位的最終數目而定。

54. 房委會將負責所有與處理「居屋 2022」接獲的申請有關的工作。與房協進行聯合申請所產生的運作成本會從申請費收入收回。

55. 我們需要額外人手準備各種銷售宣傳資料。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僱員），以應付額外的工作量。

## 對資訊科技的影響

56. 我們會提升與資助出售房屋和「租置計劃」運作有關的現有電腦系統<sup>註 26</sup>，以配合是次居屋單位和「租置計劃」回收單位的銷售計劃。為配合與房協的聯合申請，系統亦會進一步提升。

## 法律上的影響

57. 在推售居屋單位方面，《條例》第 2 部第 2 至第 8 分部（關於銷售安排）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 部涵蓋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。

58. 由於《條例》並不適用於「租置計劃」回收單位的銷售，因此就遵從《條例》而言，銷售這類單位不會有法律上的影響。

59. 由於《條例》適用於房協一手住宅物業的銷售，因此房協為其資助出售單位進行銷售安排時，必須遵從《條例》下的規定。

## 公眾反應及公布事宜

60. 居屋新發展項目位處不同地區，而且出售「租置計劃」回收單位有助滿足綠表申請者的置業訴求，因此，預期這些銷售計劃會受申請者歡迎，並會引起傳媒和公眾關注。此外，預期市民亦會歡迎我們與房協

---

註 26 該些系統包括資助出售房屋電腦系統、資助出售房屋計劃的電子化服務、房屋委員會銷售及資助系統和租者置其屋計劃物業記錄系統。

進行聯合申請的安排，讓申請者只需遞交一份申請即可同時申請多項資助出售房屋計劃，包括居屋、房協資助出售單位、「白居二」和「租置計劃」回收單位。

61. 小組委員會通過「居屋 2022」的臨時平均售價和銷售安排，以及「白居二 2022」的安排後，我們會發出新聞稿（連同「綠置居 2022」的安排）。「居屋 2022」在 2022 年第一季開始接受申請前，我們會再發新聞稿。若**第 14 段**所述的個別單位實用面積最終確定後，折扣率有所調整，我們會就最終折扣率和平均售價另發新聞稿。我們會設立專用網站，宣傳即將推售的居屋發展項目和「租置計劃」回收單位，亦會透過其他途徑，包括報章和電台廣告，以及上載信息至房委會 Facebook 和 Instagram 專頁進行宣傳。房委會和房協會在同一時間各自發布宣傳資料。

## 文件銷密

62. 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瀏覽、在房屋署圖書館閱覽，亦可向房屋署公開資料主任索閱。

## 討論

63. 請委員在 2021 年 12 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        ： 2021 年 12 月 17 日

「居屋 2022」推售的新單位

發展項目 / 地區	實用面積* (約數)		單位數目 (佔單位總數的百分比)	預計關鍵日期#
	(平方米)	(平方呎)		
裕雅苑 東涌 怡東路	25.3 - 25.7	272 - 277	480 (14%)	2022 年 9 月 30 日
	34.5 - 35.2	371 - 379	1 140 (35%)	
	40.3 - 40.9	434 - 440	900 (27%)	
	51.6	555	780 (24%)	
<b>總數</b>			<b>3 300</b>	
愉德苑 沙田 安睦街	26.1 - 27.3	281 - 294	150 (28%)	2023 年 5 月 31 日
	35.7 - 36.8	384 - 396	222 (41%)	
	42.5 - 43.0	457 - 463	171 (31%)	
<b>總數</b>			<b>543</b>	
驥華苑 北角 電照街	26.0 - 27.7	280 - 298	93 (38%)	2024 年 7 月 31 日
	35.2 - 36.2	379 - 390	124 (50%)	
	42.5	457	31 (12%)	
<b>總數</b>			<b>248</b>	
冠山苑 馬頭角 高山道	26.1 - 30.6	281 - 329	231 (47%)	2024 年 11 月 30 日
	35.2 - 41.5	379 - 447	264 (53%)	
<b>總數</b>			<b>495</b>	

\* 個別單位的實用面積有待確定。

# 根據《一手住宅物業銷售條例》(下稱「《條例》」)(第 621 章), 如發展項目尚未落成, 售樓說明書、買賣協議和廣告必須述明該發展項目的「預計關鍵日期」。就居屋/「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。

「居屋 2022」推售的新單位 (續)

發展項目 / 地區	實用面積* (約數)		單位數目 (佔單位總數的百分比)	預計關鍵日期#
	(平方米)	(平方呎)		
安秀苑 觀塘 安愉道	25.9 - 27.4	279 - 295	528 (28%)	2024 年 11 月 30 日
	34.8 - 36.8	375 - 396	983 (51%)	
	41.9 - 44.5	451 - 479	395 (21%)	
<b>總數</b>			<b>1 906</b>	
昭明苑 將軍澳 昭信路	26.3 - 27.6	283 - 297	228 (39%)	2024 年 9 月 30 日
	35.6 - 37.5	383 - 404	328 (55%)	
	42.8	461	38 (6%)	
<b>總數</b>			<b>594</b>	
啟欣苑 啟德 沐禮街	17.3 - 17.6	186 - 189	320 (17%)	2024 年 12 月 31 日
	26.2 - 28.0	282 - 301	560 (31%)	
	35.1 - 35.9	378 - 386	520 (28%)	
	41.5 - 41.6	447 - 448	440 (24%)	
<b>總數</b>			<b>1 840</b>	
<b>「居屋 2022」推售的新居屋單位總數</b>			<b>8 926</b>	

\* 個別單位的實用面積有待確定。

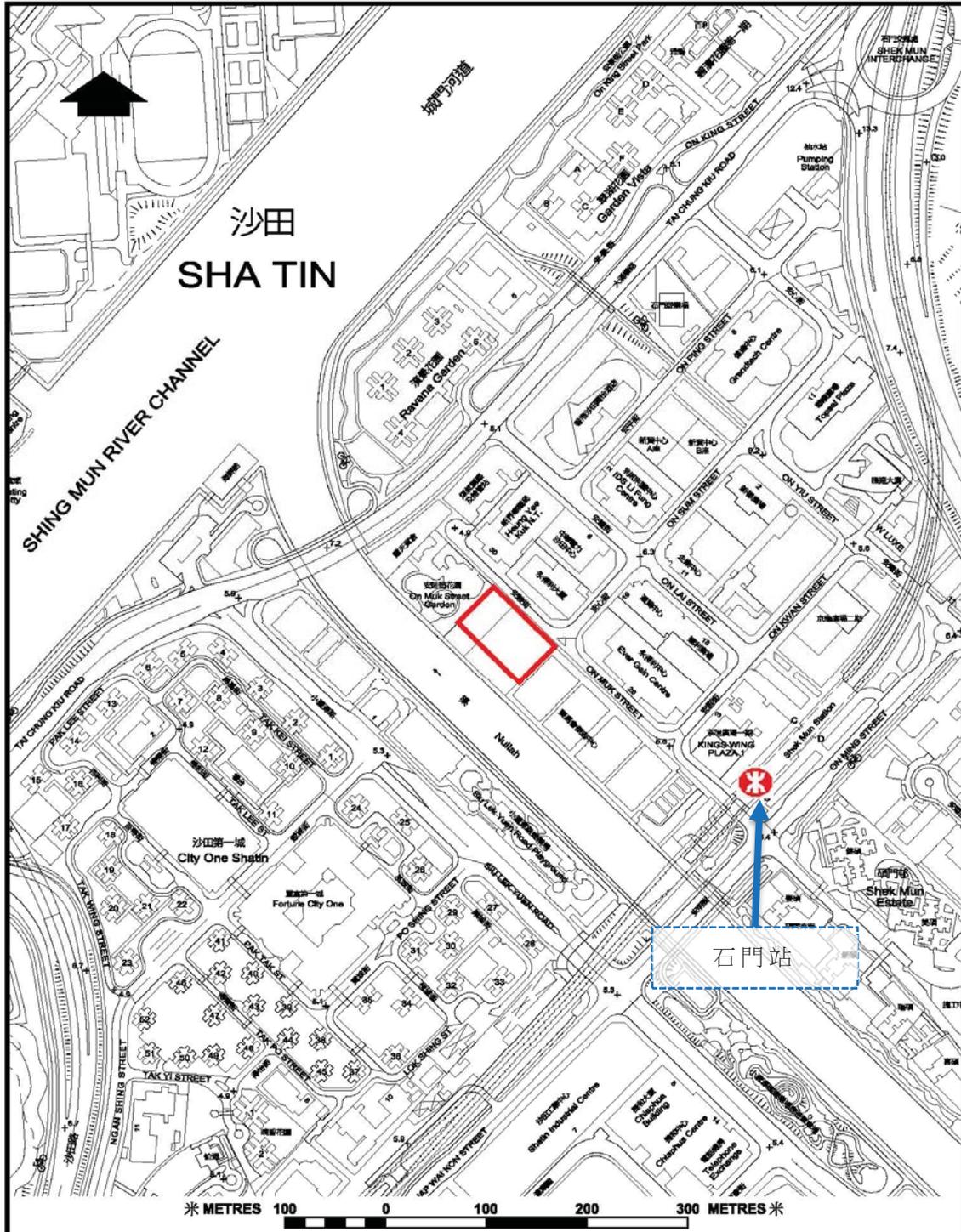
# 根據《一手住宅物業銷售條例》(下稱「《條例》」)(第 621 章), 如發展項目尚未落成, 售樓說明書、買賣協議和廣告必須述明該發展項目的「預計關鍵日期」。就居屋 / 「綠置居」發展項目而言, 「關鍵日期」是指發展項目在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期。根據《條例》規定買賣協議所須載有的強制性條文, 房委會會在關鍵日期後 14 日內以書面向運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室轄下的獨立審查組申請佔用許可證, 並會在佔用許可證發出日期後六個月內, 就房委會有能力有效地將單位轉讓予買方一事, 以書面通知買方。單位的買賣手續會在發出通知日期後 14 日內完成。

東涌裕雅苑位置圖



本圖取自白蟻影分區計劃大綱圖編號  
BASE EXTRACTED FROM SHT. NO. S4SE4A, S4SE4B, S4SE4C, S4SE4D, S4SE4A & S4SE4B

沙田愉德苑位置圖



<p>愉德苑位置圖 <b>LOCATION PLAN FOR YU TAK COURT</b></p>	<p><b>房屋署</b> <b>HOUSING DEPARTMENT</b></p>
<p>日期 DATE: <b>23. 6. 2021</b></p>	

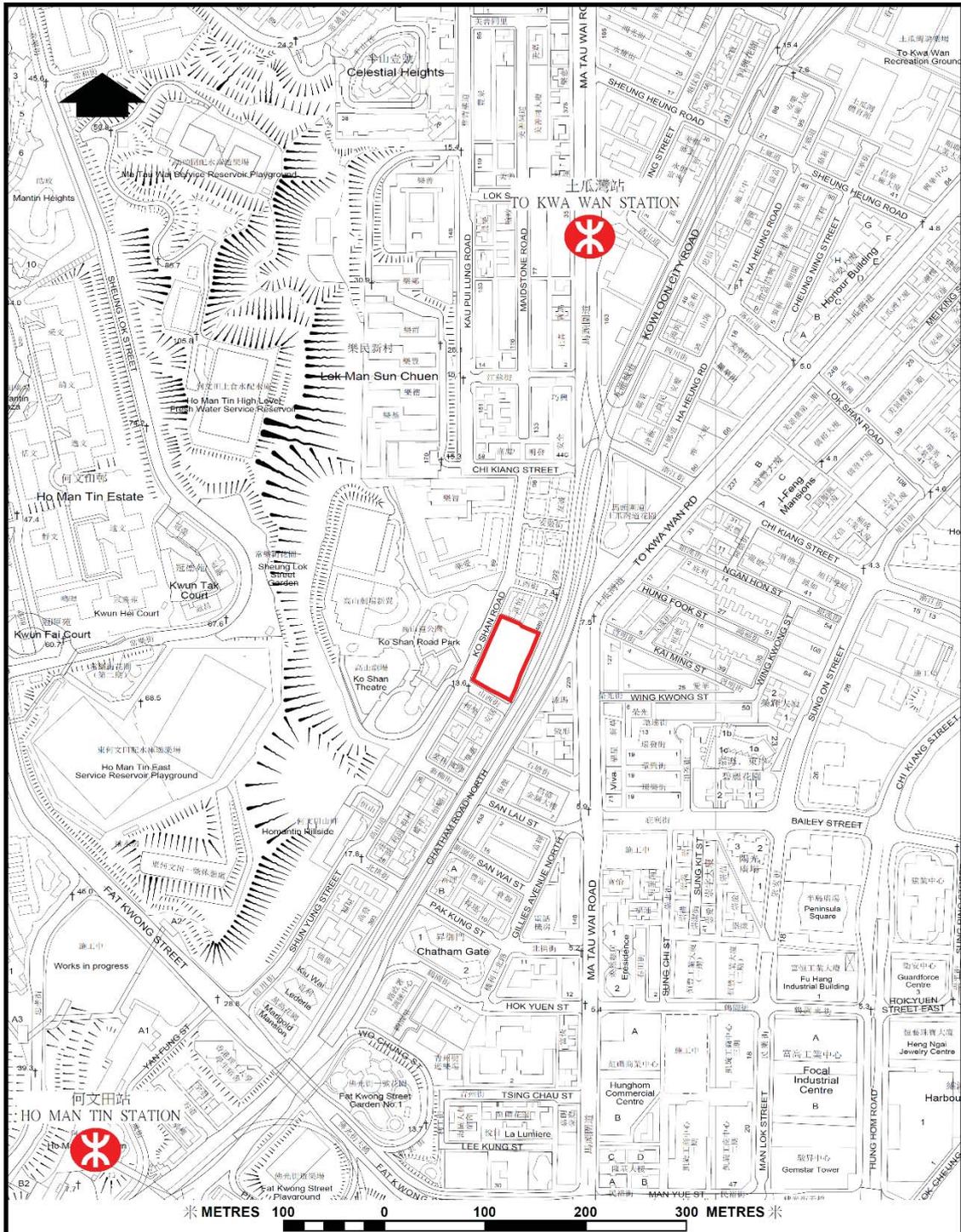
本圖則取自圖則/分區計劃大綱圖編號: 7-SE-A  
BASE EXTRACTED FROM SHT. No. 7-SE-A 21\_0366ST

北角驥華苑位置圖



本圖則取自圖則/分區計劃大綱圖編號: 11-SE-1D 及 11-SE-2C  
BASE EXTRACTED FROM SURVEY SHEET NO. 11-SE-1D & 11-SE-2C

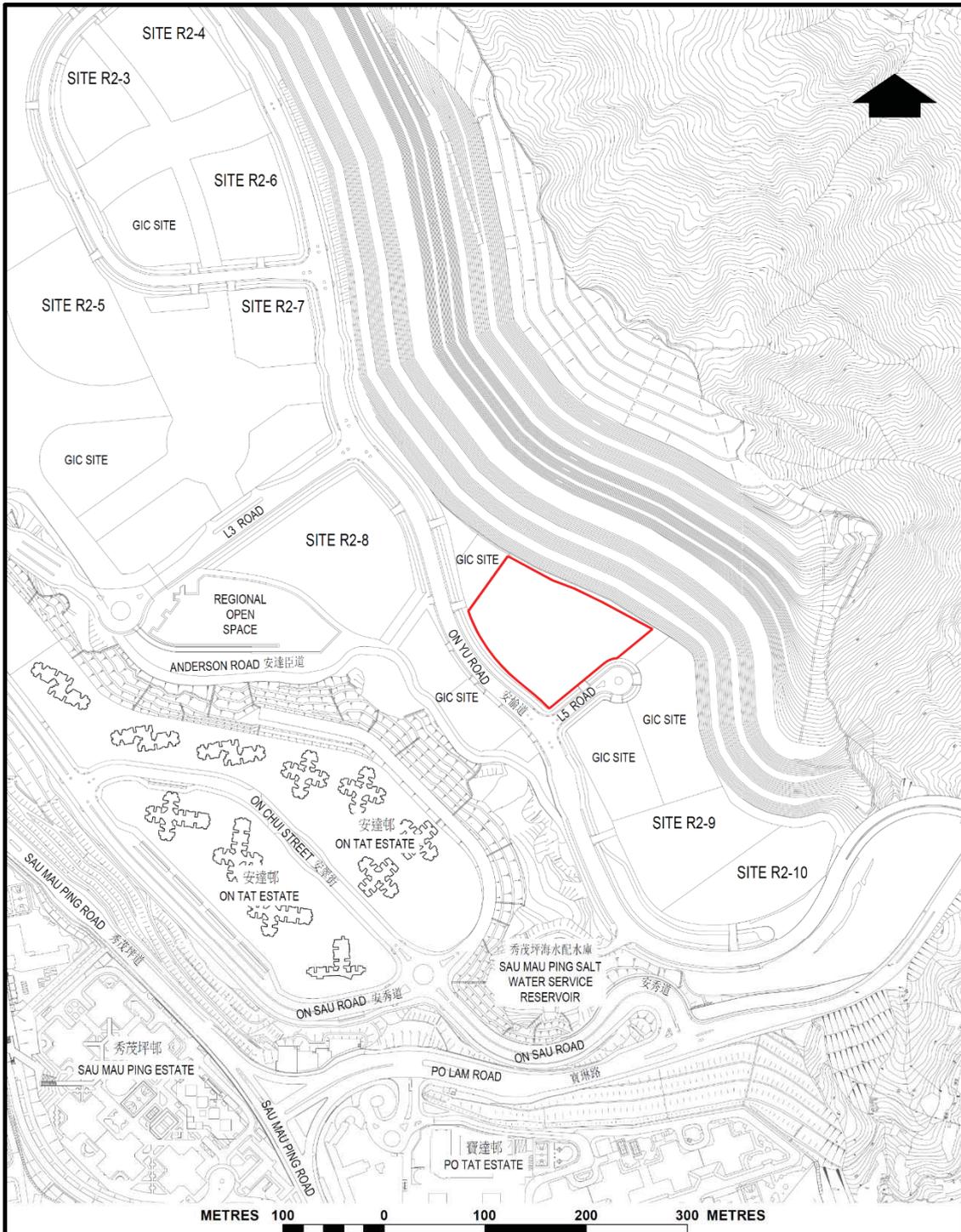
馬頭角冠山苑位置圖



<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>
	<p>日期 DATE:</p> <p><b>28.10.2021</b></p>

本圖則取自圖則/分區計劃大綱圖編號: 11-NW-D  
BASE EXTRACTED FROM SHT. No. 11-NW-D 21\_0709KLN

觀塘安秀苑位置圖



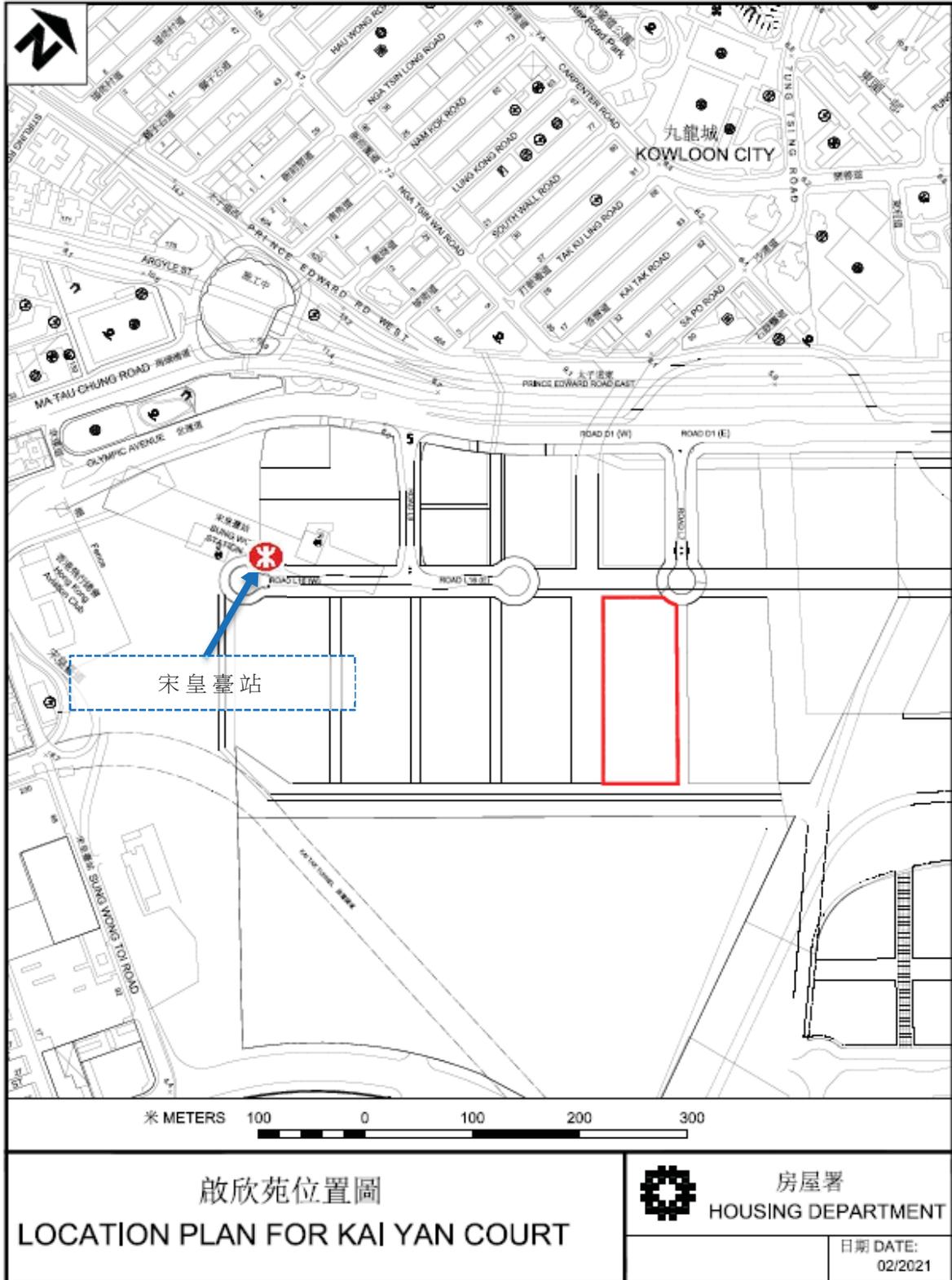
<p>安秀苑位置圖 LOCATION PLAN FOR ON SAU COURT</p>	 <p>房屋署 HOUSING DEPARTMENT</p>
	<p>DATE : 21. 06. 2021</p>

將軍澳昭明苑位置圖



<p>昭明苑位置圖</p> <p><b>LOCATION PLAN FOR CHIU MING COURT</b></p>	<p>房屋署 HOUSING DEPARTMENT</p>
	<p>日期 DATE: <b>25. 10. 2021</b></p>

啟德啟欣苑位置圖



本圖則取自圖則分區計劃大綱圖編號: 11-NE-C  
BASE EXTRACTED FROM SURVEY SHEET NO. 11-NE-C

## 因買賣協議撤銷而收回並在「居屋 2022」重售的居屋單位

(截至 2021 年 11 月 30 日)

發展項目 / 地區	單位 數目	實用面積 (約數)		佔用許可證日期
		(平方米)	(平方呎)	
彩禾苑 沙田 禾上墩街	1	47.2	508	2020 年 8 月 14 日
山麗苑 粉嶺 龍馬路	13	25.8 - 41.6	278 - 448	2021 年 11 月 15 日
<b>總數</b>	<b>14</b>			

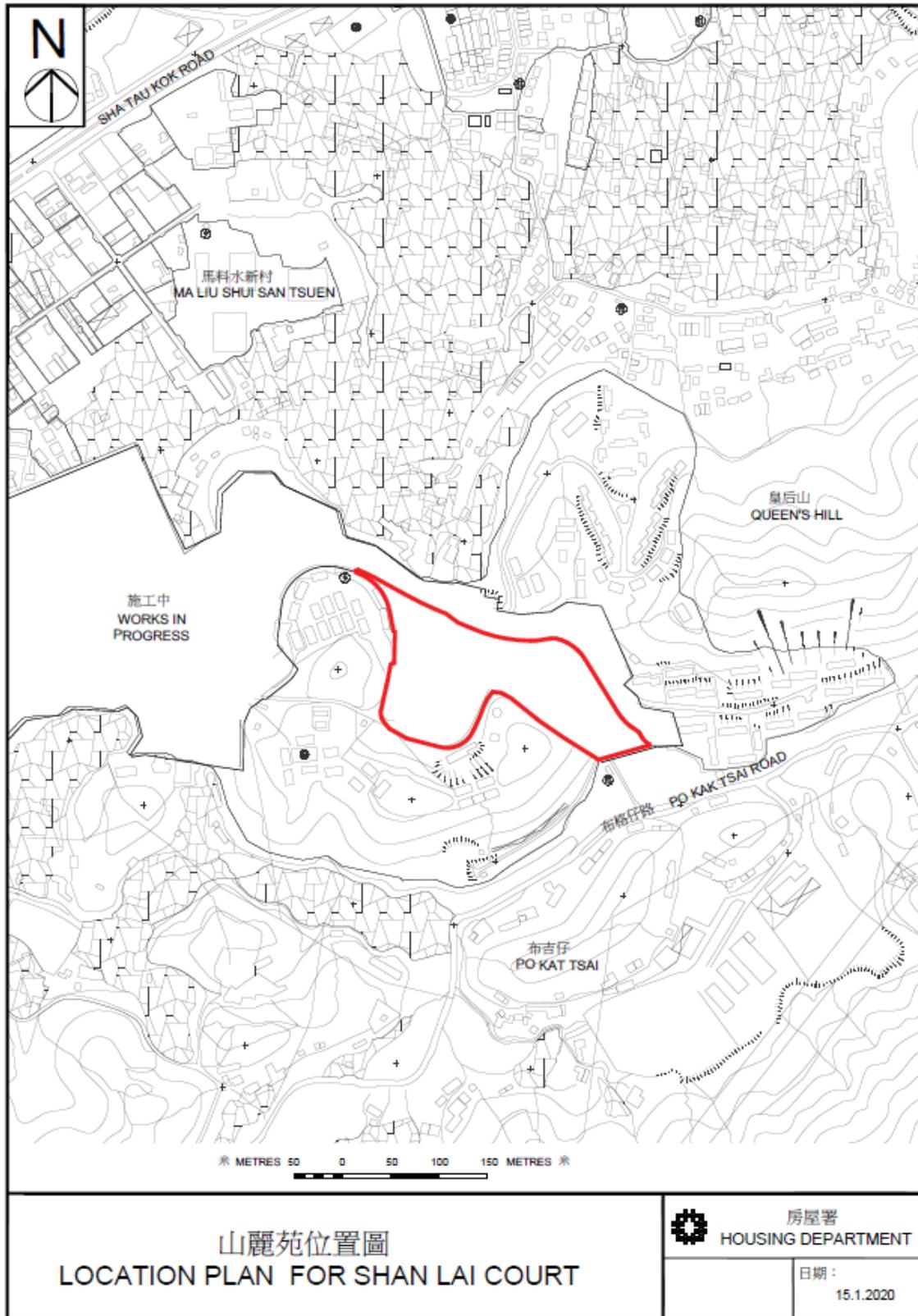
註：上述收回的單位連同截至選樓日期開始前約兩個月確知因買賣協議撤銷而收回的單位會一併納入「居屋 2022」內重售。

沙田彩禾苑位置圖



本圖則取自圖則/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

粉嶺山麗苑位置圖

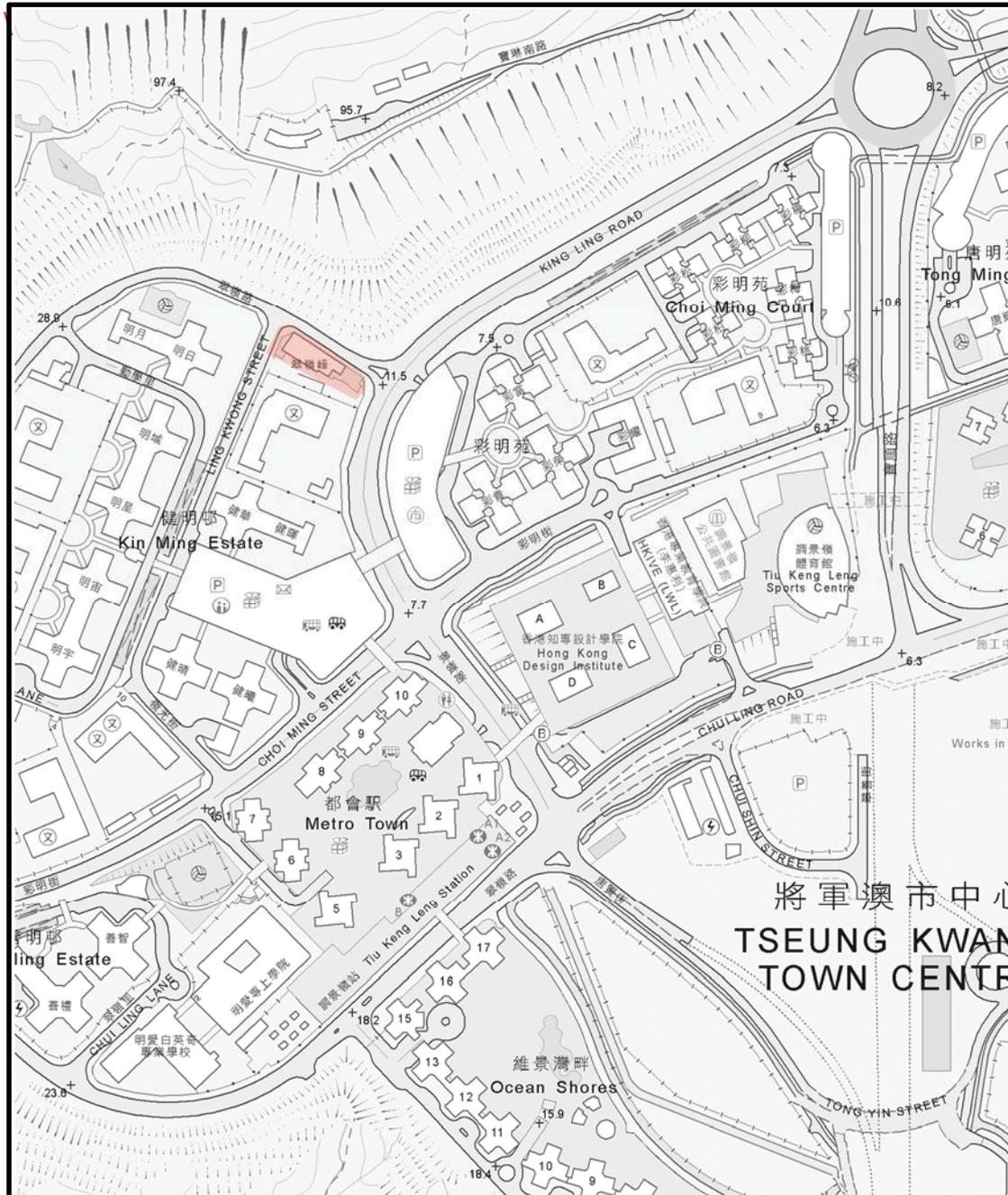


## 香港房屋協會

因買賣協議撤銷而收回並在「居屋 2022」重售的資助出售單位

發展項目 / 地區	可供重售的 單位數目	實用面積 (約數)		落成年份
		(平方米)	(平方呎)	
翠嶺峰 將軍澳 翠嶺路	6	25.2 - 63.6	271 - 685	2019
翠鳴臺 屯門 鳴琴路	10	27.5 - 46.7	296 - 503	2020
綠怡雅苑 沙田 小瀝源路	11	34.9 - 68.8	376 - 741	2021
<b>總數</b>	<b>27</b>			

將軍澳翠嶺峰位置圖



翠嶺峰資助出售房屋項目

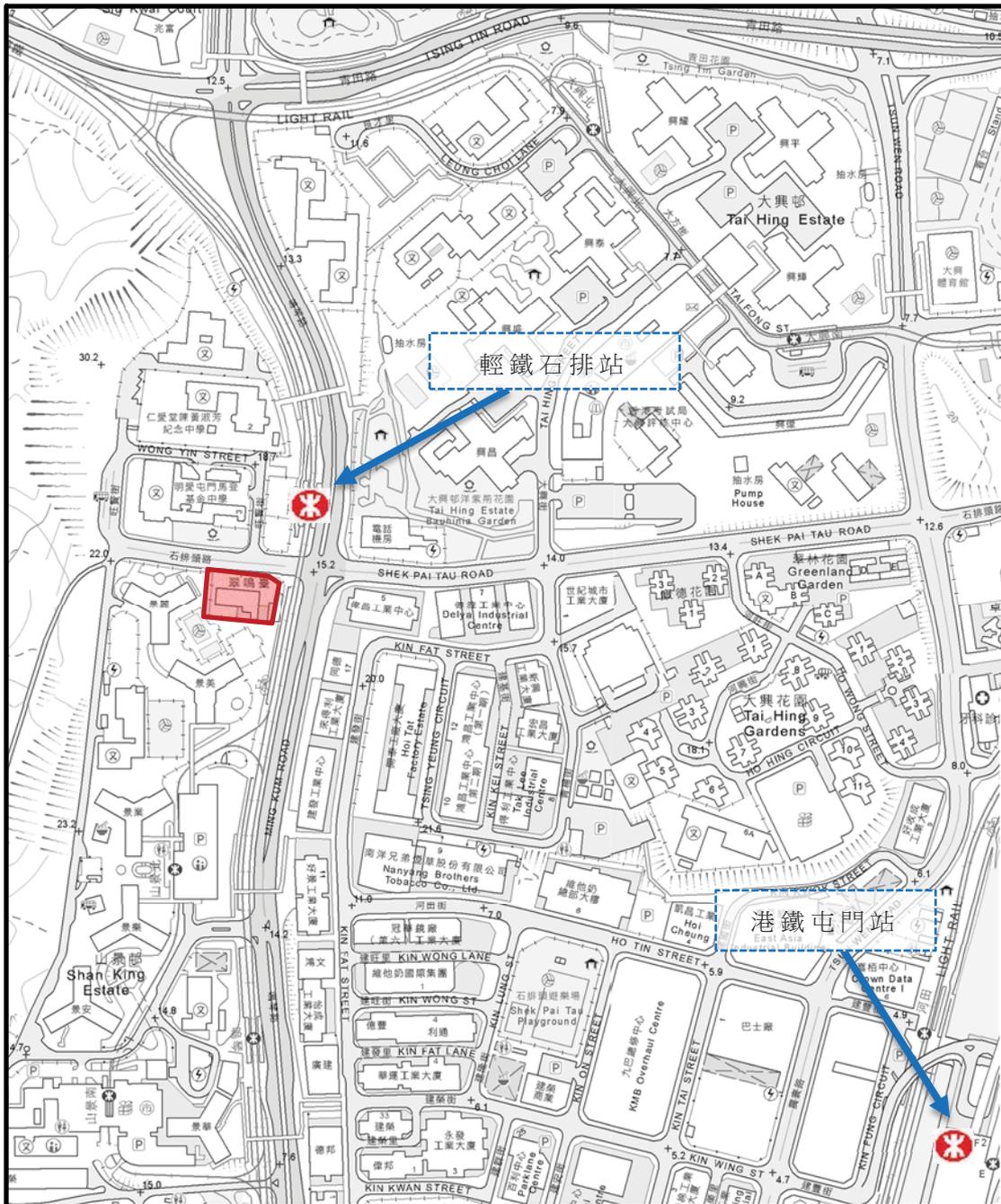
(只作識別用)

位置圖



HONG KONG HOUSING SOCIETY  
香港房屋協會

屯門翠鳴臺位置圖



翠鳴臺資助出售房屋項目

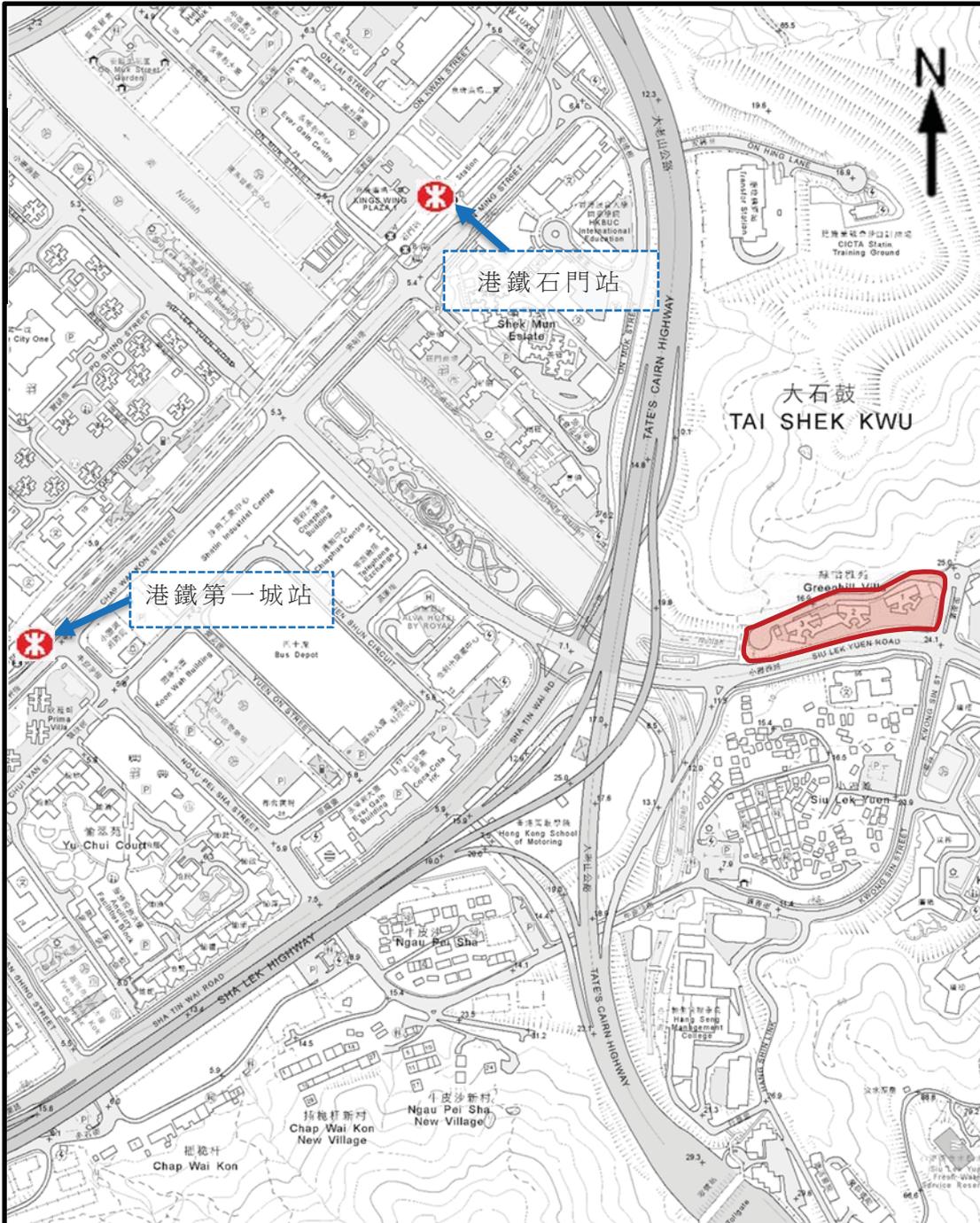
(只作識別用)



位置圖

HONG KONG HOUSING SOCIETY  
香港房屋協會

沙田綠怡雅苑位置圖



綠怡雅苑資助出售房屋項目

( 只作識別用 )

位置圖



HONG KONG HOUSING SOCIETY  
香港房屋協會

## 「居屋 2022」新發展項目的建議臨時平均售價

發展項目／ 地區	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減 49%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)
東涌 裕雅苑	121,000 元／平方米 (11,240 元／平方呎)	61,710 元／平方米 (5,730 元／平方呎)	130 萬元 - 355 萬元
沙田 愉德苑	143,000 元／平方米 (13,290 元／平方呎)	72,930 元／平方米 (6,780 元／平方呎)	174 萬元 - 337 萬元
北角 驥華苑	210,000 元／平方米 (19,510 元／平方呎)	107,100 元／平方米 (9,950 元／平方呎)	248 萬元 - 531 萬元
馬頭角 冠山苑	162,000 元／平方米 (15,050 元／平方呎)	82,620 元／平方米 (7,680 元／平方呎)	188 萬元 - 364 萬元
觀塘 安秀苑	139,000 元／平方米 (12,910 元／平方呎)	70,890 元／平方米 (6,590 元／平方呎)	153 萬元 - 325 萬元
將軍澳 昭明苑	146,000 元／平方米 (13,560 元／平方呎)	74,460 元／平方米 (6,920 元／平方呎)	169 萬元 - 335 萬元
啟德 啟欣苑	180,000 元／平方米 (16,720 元／平方呎)	91,800 元／平方米 (8,530 元／平方呎)	124 萬元 - 479 萬元

**居屋發展項目**  
**因買賣協議撤銷而收回並在「居屋 2022」重售的**  
**單位的建議臨時平均售價**

發展項目／ 地區	評定平均市值  (以實用面積計算)	折減 49%後的 建議臨時平均售價  (以實用面積計算)
沙田 彩禾苑	135,000 元／平方米 (12,540 元／平方呎)	68,850 元／平方米 (6,400 元／平方呎)
粉嶺 山麗苑	98,000 元／平方米 (9,100 元／平方呎)	49,980 元／平方米 (4,640 元／平方呎)

註：上述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 2022」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 2022」內推售。我們會按照最終折扣和平均售價計算個別重售單位（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1</sup>和**地理位置**作出調整。

3. 我們會以平均定價為基礎，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<sup>註2</sup>。

---

註 1 「租置計劃」單位的樓齡介乎 27 年至 39 年。

註 2 根據已通過的安排，待完成每兩年一度的定價檢討後，總產業測量師會提交有關定價予根據《房屋條例》（第 283 章）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。當時的居者有其屋小組委員會先前通過的運作安排中，包括授權一名總產業測量師在每次檢討時按既定定價原則釐定售價（見 HOC 105/99 及 HOC 96/2001 號文件）。

**由 2019 年起推售的房委會資助出售單位的轉讓限制  
(見 SHC 60/2018 號文件)**

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，以下轉讓限制載於由 2019 年起推售的資助出售單位的政府租契（見 SHC 60/2018 號文件）：

**(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

- 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。

**適用於在「居屋 2022」可供出售的  
香港房屋協會資助出售單位的轉讓限制**

所有在「居屋 2022」出售的香港房屋協會（下稱「房協」）資助出售單位（即因買賣協議撤銷而收回的 27 個翠嶺峰、翠鳴臺和綠怡雅苑單位），均受有關發展項目的批地文件所訂明的轉讓限制規限。相關重點臚列如下：

首次轉讓日期起計 <sup>註 1</sup>	公開市場／房協回購	第二市場
0-2 年	業主可以 <b>原來買價</b> ，在扣減認可按揭中一切未清還的債項及其他認可的應扣除款項後，把單位售回房協。如房協拒絕回購單位，業主可在向政府繳付補價後，於公開市場出售單位 <sup>註 2</sup>	業主 <b>不得</b> 在第二市場出售單位
3-5 年	業主可以 <b>房協按評估十足市值扣減購買單位時的折扣率後訂定的價格</b> ，在扣減認可按揭中一切未清還的債項及其他認可的應扣除款項後，把單位售回房協。如房協拒絕回購單位，業主可在向政府繳付補價後，於公開市場出售單位 <sup>註 2</sup>	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補價
6 年及以上	業主可在向政府繳付補價後，於公開市場出售單位	

註 1 首次轉讓日期是指單位第一次由房協售予購樓人士的轉讓契據的日期。

註 2 房協表示不會回購其在「居屋 2022」出售的資助出售單位。

## 「居屋 2022」出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>業主可以<b>原來定價</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<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>業主亦可以<b>評估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 單位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，則可在售回單位予房委會後申請回復租戶身分。