

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄
「出售綠表置居計劃單位 2022」的
平均售價及銷售安排和
青富苑及蝶翠苑未售出綠表置居計劃單位的銷售安排

目的

本文件旨在請委員通過「出售綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位 2022」（下稱「綠置居 2022」）的平均售價及銷售安排，和青富苑及蝶翠苑未售出或因買賣協議撤銷而收回的「綠置居」單位（下稱「未售出綠置居單位」）的銷售安排。

建議

2. 現請委員備悉：

- (a) 三個將於「綠置居 2022」下推售的新「綠置居」發展項目（見**第 3 段**）；

並通過下述安排：

- (b) 採納按評定市值折減 59%的平均售價為「綠置居 2022」臨時平均售價；並在確定「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2022」的折扣率及重新評估新「綠置居」發展項目的市值後，訂定最終平均售價（見**第 8 段和第 9 段**）；
- (c) 於「綠置居 2022」採用既定的選樓優先次序（見**第 11 段和第 12 段**）；
- (d) 為參加「綠置居 2022」下「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者設定 1 400 個「綠置居」單位的配額，並根據既有程序作選樓安排（見**第 14 段**）；
- (e) 為「綠置居 2022」的一人申請者預留 500 個「綠置居」單位（單位面積不限），並根據既有程序作選樓安排（見**第 17 段**）；

- (f) 採納「綠置居 2022」的宣傳安排（見**第 20 段**）；
- (g) 將一次過的「綠置居 2022」申請費定為 250 元（見**第 24 段**）；
- (h) 採納向合資格的公屋申請者於「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」下推售「未售出綠置居單位」的銷售安排（見**第 26 段**）；
- (i) 把於「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」下推售的「未售出綠置居單位」售價維持在「綠置居 2020/21」的水平（見**第 27 段**）；
- (j) 採納「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」的宣傳安排（見**第 29 段**）
- (k) 將一次過的「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」申請費定為 250 元（見**第 30 段**）；
- (l) 會後把本文件銷密（見**第 40 段**）。

背景

「綠置居 2022」

3. 在 2021 年 12 月 14 日的會議上，香港房屋委員會（下稱「房委會」）策劃小組委員會通過將三個公營房屋發展項目（即粉嶺清濤苑、油塘高宏苑和馬鞍山錦柏苑）轉為「綠置居」項目，涉及合共 4693 個「綠置居」單位，並在「綠置居 2022」下推售。推售的「綠置居」單位詳情撮述於
----- **附件 A1**。該等發展項目的位置圖載於**附件 A2**。

4. 正如有關「居屋 2022」的資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）文件（見 SHC 42/2021 號文件）所述，「綠置居 2019」和「居屋 2020」的銷售反應似乎顯示綠表申請者傾向選擇面積較大且地區較佳的單位。我們現正檢討現時公屋項目轉為「綠置居」項目的機制和時間，以便長遠而言能及早物色「綠置居」選址，制定更適合「綠置居」買家的單位組合比例。較短期而言，我們正趕快重新檢視潛在的「綠置居」項目，並看如技術可行，能否修改單位組合比例。經趕快檢討後，我們已在情況許可下盡量減少油塘高宏苑和馬鞍山錦柏苑面積較小單位的數目。

5. 根據既定安排，因買賣協議撤銷而收回的「綠置居」單位，會視乎情況在日後的「綠置居」銷售計劃下重售。在下文**第 6 段**所詳述，由於我們建議另行推售青富苑及蝶翠苑未售出的綠置居單位，而啟鑽苑的預計關鍵日期與現時相距甚遠（2023 年第四季）^{註1}，故此在「綠置居 2022」下並無因買賣協議撤銷而收回的「綠置居」單位重售。

銷售未售出綠置居單位與「特快公屋編配計劃 2022」同步進行

6. 於「綠置居 2019」下，共有 523 個位於青富苑及蝶翠苑未售出單位。這些未售出的單位，連同 14 個因買賣協議撤銷而收回的單位，現時正於「綠置居 2020/21」下第二次向合資格的綠表申請者推售。待委員通過下文**第 26 段至第 32 段**所述之定價及銷售安排，若「綠置居 2020/21」完結後仍有單位未售出或因買賣協議撤銷而收回，該些單位的銷售將另行安排與「特快公屋編配計劃 2022」同步進行(而非「綠置居 2022」)。

安排及理據

A. 「綠置居 2022」

定價

平均售價

7. 小組委員會在 2018 年通過，「綠置居」單位的折扣率會較上一次「居屋」銷售計劃的折扣率高 10%（見 SHC5/2018 號文件）。

8. 根據「居屋 2022」的臨時折扣率 49%計算(見 SHC42/2021 號文件)，「綠置居 2022」推售的 4 693 個新「綠置居」單位，平均售價將暫定在評定市值折減 59%的水平。該三個新「綠置居」發展項目的建議臨時平均售價詳載於**附件 B**。我們會待確定「居屋」的折扣率後，才訂定「綠置居」的最終折扣率。

9. 我們預計約於 2022 年第三季至第四季接受「綠置居 2022」的申請（見**第 21 段和第 22 段**），與現時相距超過九個月。為更確切反映該段時期的市場狀況，以及考慮到「綠置居」的折扣率需予確定，我們會在開始接受申請前，重新評估該三個「綠置居」發展項目的市值，並採用最終的「綠置居」折扣率，以確定該些「綠置居」發展項目的平均售價。屆時，我們會通知委員該些新「綠置居」發展項目的最終折扣率和平均售價。

註1 根據既定安排，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。

10. 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）^{註2} 批核。

銷售安排

選樓的優先次序

11. 根據既定安排，我們建議合資格申請者選樓的先後次序會首先按照申請類別和配額比例而定。然後，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，則選樓先後次序將按電腦隨機編排而定。

12. 因此，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「綠置居 2022」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即石籬中轉房屋 ^{註3} ）
2.	參加「家有長者優先選樓計劃」的綠表家庭申請者
3.	其他綠表家庭申請者
4.	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「綠置居 2022」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即石籬中轉房屋 ^{註3} ）
5.	其他綠表一人申請者

註2 《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之下，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）。

註3 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。委員亦同意，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）。石籬中轉房屋目標清拆日期為 2022 年 12 月。

由於白田邨第 9、10、11 和 13 座的目標清拆日期分別為 2022 年 3 月和 2022 年 5 月，即房委會「綠置居 2022」預計在 2022 年第三季至第四季推出日期（開始接受申請的日期）之前，因此該等座數的受影響家庭或一人申請者，均不會如其他受房委會已公布的清拆計劃影響的申請人般，給予優先選樓。

配額比例

參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者

13. 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。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)

14. 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，我們認為合理的做法，是把配額比例維持在「綠置居 2022」可供出售的新單位數目(即 4 693 個來自三個新「綠置居」發展項目的單位)約 30%。我們因此**建議為參加「家有長者優先選樓計劃」的綠表家庭申請者設定 1 400 個「綠置居」單位的配額。**

15. 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

16. 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)

17. 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，我們認為在「綠置居 2022」將可供出售的單位（即 4 693 個來自三個新「綠置居」發展項目的單位）預留約 10%給此類申請者的做法恰當。我們因此建議為一人綠表申請者預留 500 個「綠置居」單位。

18. 按照現行安排，當只餘下 500 個「綠置居」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），一人申請者會獲邀選購餘下任何面積的單位。如在一人申請者名單用盡後，該 500 個「綠置居」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

19. 視乎委員就 SHC 41/2021 號文件所作的決定，「綠置居 2022」下推售的新「綠置居」單位將受經修訂的轉讓限制規限。

宣傳安排

20. 我們建議為「綠置居 2022」^{註4} 採用以下既定宣傳安排：

- (a) 在開始接受申請前七日起直至申請期結束為止，以及在選樓期開始前七日起，在位於觀塘的「綠置居」售樓處^{註5}及房委會／房屋署的指定網址提供「綠置居」新發展項目標準單位的室內間格模型及

註4 《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。雖然有關係文並不適用於房委會興建的項目，但房委會一直在切實可行的情況下盡量遵從相關規定。

註5 供展示室內間格模型、建築模型、展板及其他資料的「綠置居」售樓處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。

虛擬短片^{註6}和建築模型，以及「綠置居」發展項目的展板及其他資料；

- (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止，就新建的「綠置居」單位提供售樓資料簡介，當中載有銷售安排和發展項目的基本資料，供公眾索取及在房委會／房屋署的指定網址瀏覽。我們會在選樓期開始前七日起，就新建的「綠置居」單位提供載有發展項目更詳細資料的售樓說明書和價單，供公眾索取及在房委會／房屋署的指定網址瀏覽。

暫定時間表

21. 待三個「綠置居」發展項目能適時取得政府租契（該項工作現正積極進行），我們計劃約於 2022 年第三季至第四季開始接受申請。
22. 主要進程的暫定時間如下：

進程	暫定時間
開始接受申請	2022 年第三季至第四季 ^{註7}
攪珠	2022 年第四季
開始選樓	2022 年年底／2023 年年初

綠表申請者保留申請的安排

23. 在提交「居屋 2022」申請表時已表明同意把其申請保留至下一次資助出售單位銷售計劃的綠表申請者，將會納入是次「綠置居」銷售計劃。不過，如果申請者希望以一個與「居屋 2022」不同的申請類別作出申請，而該申請類別會影響其選樓優先次序，例如由一人申請者改為家庭申請者，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「綠置居 2022」所訂明的申請期內通知房委會。此外，如果申請者已成功在「居屋 2022」購得單位（預訂於 2022 年第四季開始選樓），其在是次「綠置居」銷售計劃下的申請將會被撤銷。

註6 「綠置居」新發展項目選定單位類型的無改動及經改動單位虛擬短片，將以建築信息模擬技術製作。

註7 政府租契須在開始接受申請前簽立。

申請費

24. 原則上，「綠置居 2022」的申請費會以收回成本方式收取。因此，我們建議把「綠置居 2022」的申請費定為 250 元，與「居屋 2022」的建議申請費相同。

網上申請

25. 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「綠置居 2022」提供網上申請服務（包括電子申請、電子支付及電子通知）。

B. 銷售未售出綠置居單位與「特快公屋編配計劃 2022」同步進行

申請資格及銷售計劃

26. 有關「未售出綠置居單位」的詳情撮述於**附件 C1**。該些屋苑的位置圖載於**附件 C2**。考慮到「未售出綠置居單位」原本是為綠表人士而設，我們建議任何於「綠置居 2020/21」完結後剩餘的「未售出綠置居單位」將以一年一度的「特快公屋編配計劃」作為平台，向合資格的公屋申請者推售。「特快公屋編配計劃」是讓持有有效公屋申請約一年或以上^{註 8}及符合該計畫其他申請條件(例如：符合公屋入息及資產限額、申請內至少一半家庭成員在香港居住滿七年)的公屋申請者有機會提早獲編配公屋單位的一項計劃。通過以「特快公屋編配計劃 2022」作平台，合資格申請「特快公屋編配計劃 2022」的公屋申請者，即凡持有有效公屋申請而其登記日期(或其適用的相應登記日期)在 2021 年 3 月 31 日或之前並符合「特快公屋編配計劃」其他條件的公屋申請者，將獲邀申請，讓其選擇於「特快公屋編配計劃」下編配公屋單位或購買「未售出綠置居單位」。選樓次序將根據「特快公屋編配計劃」下的既定程序，即一般申請者將根據其申請編號(或相應的申請編號)的次序，而配額及計分制下的申請者將根據其分數。

定價

27. 我們**建議**有關售價應維持在「綠置居 2020/21」的水平。蝶翠苑及青富苑的平均售價載於**附件 D**。

註 8 以正在進行的「特快公屋編配計劃 2021」為例，凡持有有效公屋申請而其登記日期(或其適用的相應登記日期)在 2020 年 3 月 31 日或之前並符合其他條件的公屋申請者，皆合資格申請。

轉讓限制

28. 於 2019 年首次推售的「未售出綠置居單位」，需受小組委員會於 2018 年 11 月 16 日批准的轉讓限制所規限（SHC 60/2018 號文件）（詳列於
----- 附件 E），因上述轉讓限制已載於相關的政府租契。

宣傳安排

29. 按照未售出/因買賣協議撤銷而收回的綠置居單位的既定宣傳安排，我們建議於申請期間提供售樓簡介單張、發展項目的展板及其他資料，而在選樓期間進一步提供載有關該兩個綠置居發展項目更詳細資料的售樓說明書和價單。

申請費

30. 若申請者選擇在「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」下購買「未售出綠置居單位」，須繳交一次過及不會退還的申請費。我們**建議**把申請費定為 250 元，與「綠置居 2022」（見第 24 段）和「居屋 2022」（SHC 42/2021 號文件）的申請費水平一致。若申請者只有興趣申請「特快公屋編配計劃」下的公屋單位，按照既定做法，有關申請將無需收費。

網上申請

31. 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），亦會提供網上申請服務（包括電子申請及電子通知）。

暫定時間表

32. 按照每年一度的「特快公屋編配計劃」的慣常時間表^{註9}，我們預計將於 2022 年第三季邀請申請，並於 2022 年第四季開始選樓。整個選樓程序預計約於 2023 年初完成。

註9 以「特快公屋編配計劃 2021」為例，我們於 2021 年 7 月邀請公屋申請者申請「特快公屋編配計劃 2021」。選樓已在 2021 年 9 月開始，並正在進行中。

對財政及人手的影響

33. 出售三個新「綠置居」發展項目下的 4 693 個單位的總售樓收益預計約為 83.06 億元。在扣除估計總工程費用^{註 10} 約 63.97 億元，並假設所有單位售出後，預計「綠置居 2022」的運作盈餘為 19.09 億元。

34. 「未售出綠置居單位」的售樓收益將視乎於「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」下推售並成功售出的單位數目。

35. 我們預期需要額外人手準備各種銷售宣傳物品。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員工），以應付額外的工作量。

對資訊科技的影響

36. 我們會提升與資助出售房屋運作有關的現有電腦系統，以配合在「綠置居 2022」下推售的新「綠置居」單位及在「特快公屋編配計劃」平台上推售的「未售出綠置居單位」。

法律上的影響

37. 在推售「綠置居」單位方面，《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（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，房委會須遵守《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。

公眾反應及公布事宜

38. 新「綠置居」發展項目位處不同地區，預期「綠置居 2022」會受綠表申請者歡迎，並會引起傳媒和公眾關注。而以「特快公屋編配計劃 2022」為平台將「未售出綠置居單位」向合資格公屋申請者推售的新方案，亦會引起傳媒和公眾關注。

註 10 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。

39. 小組委員會通過臨時平均售價和銷售安排，以及「未售出綠置居單位」的銷售安排後，我們便會發出新聞稿。一如**第 9 段**所述，在確定「居屋 2022」的折扣率及重新評估「綠置居」發展項目的市值後，我們會在適當時候發出另一份關於最終折扣率和平均售價的新聞稿。我們亦會再發新聞稿，宣布「綠置居 2022」開始接受申請。我們會設立專用網站，宣傳即將在「綠置居 2022」及「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」下推售的「綠置居」發展項目，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。

文件銷密

40. 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、在房屋署圖書館查閱，亦可向房屋署公開資料主任索閱。

討論

41. 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 20 日

「綠置居 2022」推售的新單位

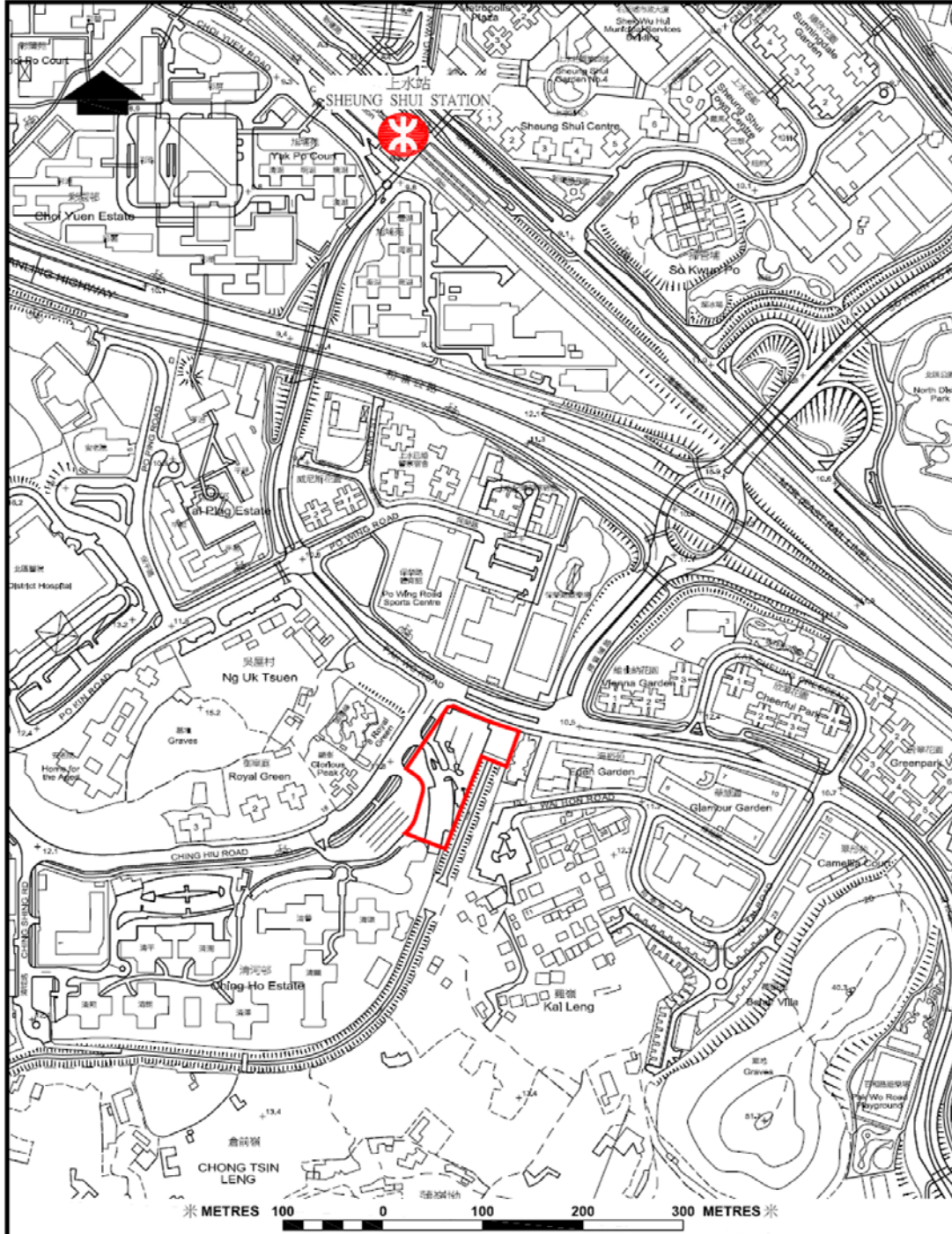
發展項目／ 地區	實用面積* (約數)		單位數目 (佔單位總數 的百分比)	預計關鍵 日期#
	(平方米)	(平方呎)		
清濤苑 粉嶺 清曉路	25.7 - 26.9	277 - 290	396 (51%)	2024 年 10 月 31 日
	34.8 - 38.5	375 - 414	308 (40%)	
	41.2 - 41.7	443 - 449	72 (9%)	
總數			776	
高宏苑 油塘 欣榮街^	17.2 - 20.7	185 - 223	387 (19%)	A 座： 2024 年 11 月 30 日； B 座： 2025 年 1 月 31 日
	25.8 - 30.9	278 - 333	774 (38%)	
	34.8 - 39.4	375 - 424	560 (28%)	
	41.5 - 45.4	447 - 489	300 (15%)	
總數			2021	
錦柏苑 馬鞍山 恆泰路	17.1 - 17.2	184 - 185	160 (8%)	2026 年 2 月 28 日
	25.8 - 26.8	278 - 288	846 (45%)	
	34.7 - 36.6	374 - 394	527 (28%)	
	42.0 - 43.9	452 - 473	363 (19%)	
總數			1896	
「綠置居 2022」推售的 新「綠置居」單位總數			4 693	

^ 發展項目的臨時街道名稱有待差餉物業估價署確認。

* 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。

粉嶺清濤苑位置圖



清濤苑位置圖
LOCATION PLAN FOR CHING TAO COURT

	房屋署 HOUSING DEPARTMENT
	日期 DATE: 27. 10. 2021

本圖則取自圖則/分區計劃大綱圖編號: 3-SW-A
BASE EXTRACTED FROM SHT. No. 3-SW-A

油塘高宏苑位置圖

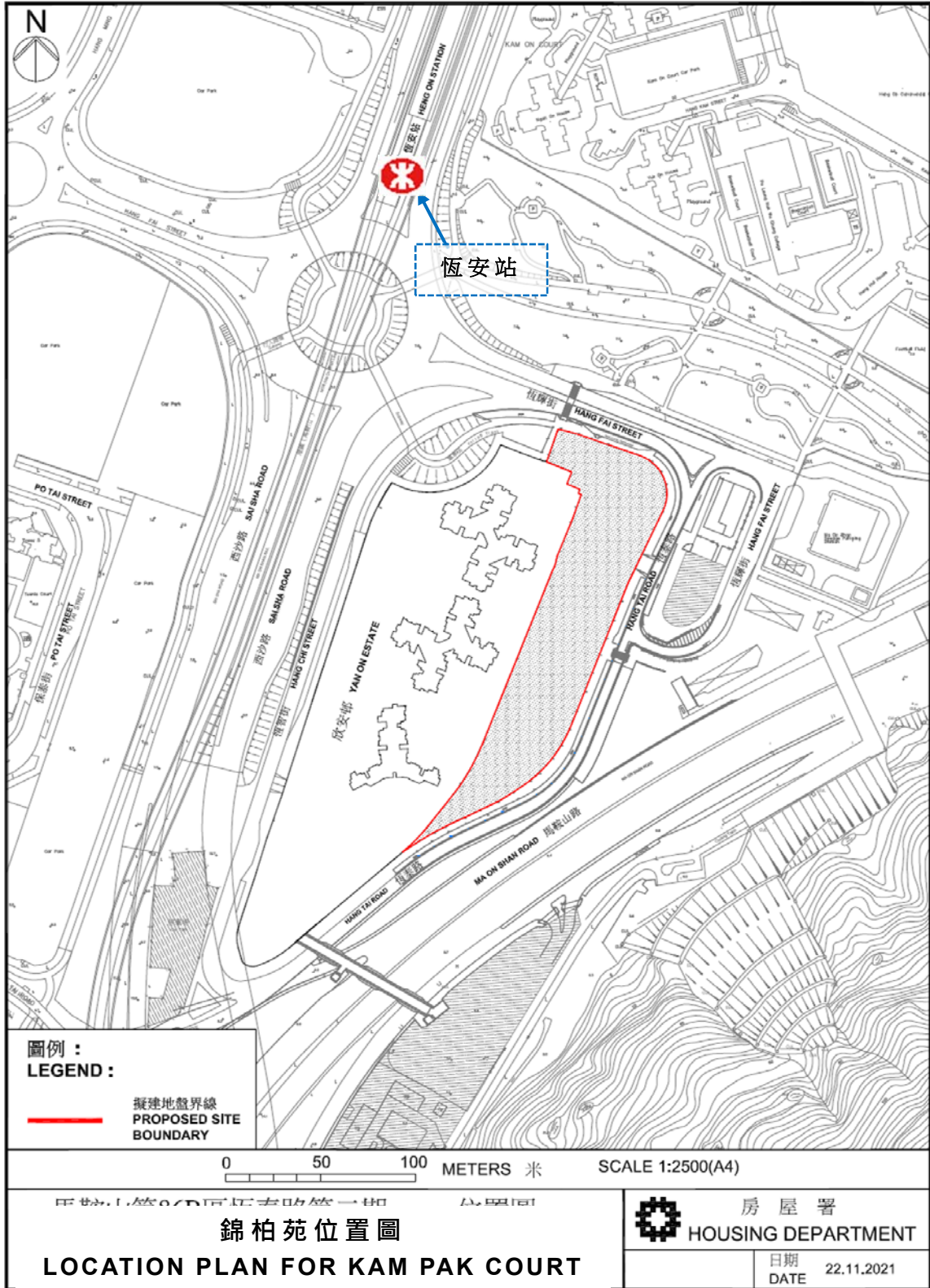


高宏苑位置圖
LOCATION PLAN FOR KO WANG COURT

	房屋署 HOUSING DEPARTMENT
	日期 DATE: 1. 11. 2021

本圖則取自圖則編號: 11-SE-B
BASE EXTRACTED FROM SHT. No. 11-SE-B

馬鞍山錦柏苑位置圖



**「綠置居 2022」下新發展項目的
建議臨時平均售價**

發展項目 ／地區	2021 年 11 月的 評定平均市值 (以實用面積計算)	折減 59%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)
粉嶺 清濤苑	123,000 元／平方米 (11,430 元／平方呎)	50,430 元／平方米 (4,690 元／平方呎)	117 萬元 - 229 萬元
油塘 高宏苑	150,000 元／平方米 (13,940 元／平方呎)	61,500 元／平方米 (5,710 元／平方呎)	88 萬元 - 286 萬元
馬鞍山 錦柏苑	138,000 元／平方米 (12,820 元／平方呎)	56,580 元／平方米 (5,260 元／平方呎)	79 萬元 - 273 萬元

註：

以上臨時平均售價只供委員參考。我們會重新評估上述三個新「綠置居」發展項目的市值，並在暫定開始接受申請日期（現時目標為 2022 年第三季至第四季）前，採用「綠置居」的最終折扣率釐定這些「綠置居」發展項目的最終售價。屆時我們會通知委員最終的平均售價。

**在「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」下
推售的未售出／因買賣協議撤銷而收回的青富苑及蝶翠苑的綠置居單位
(截至 2021 年 12 月 17 日)**

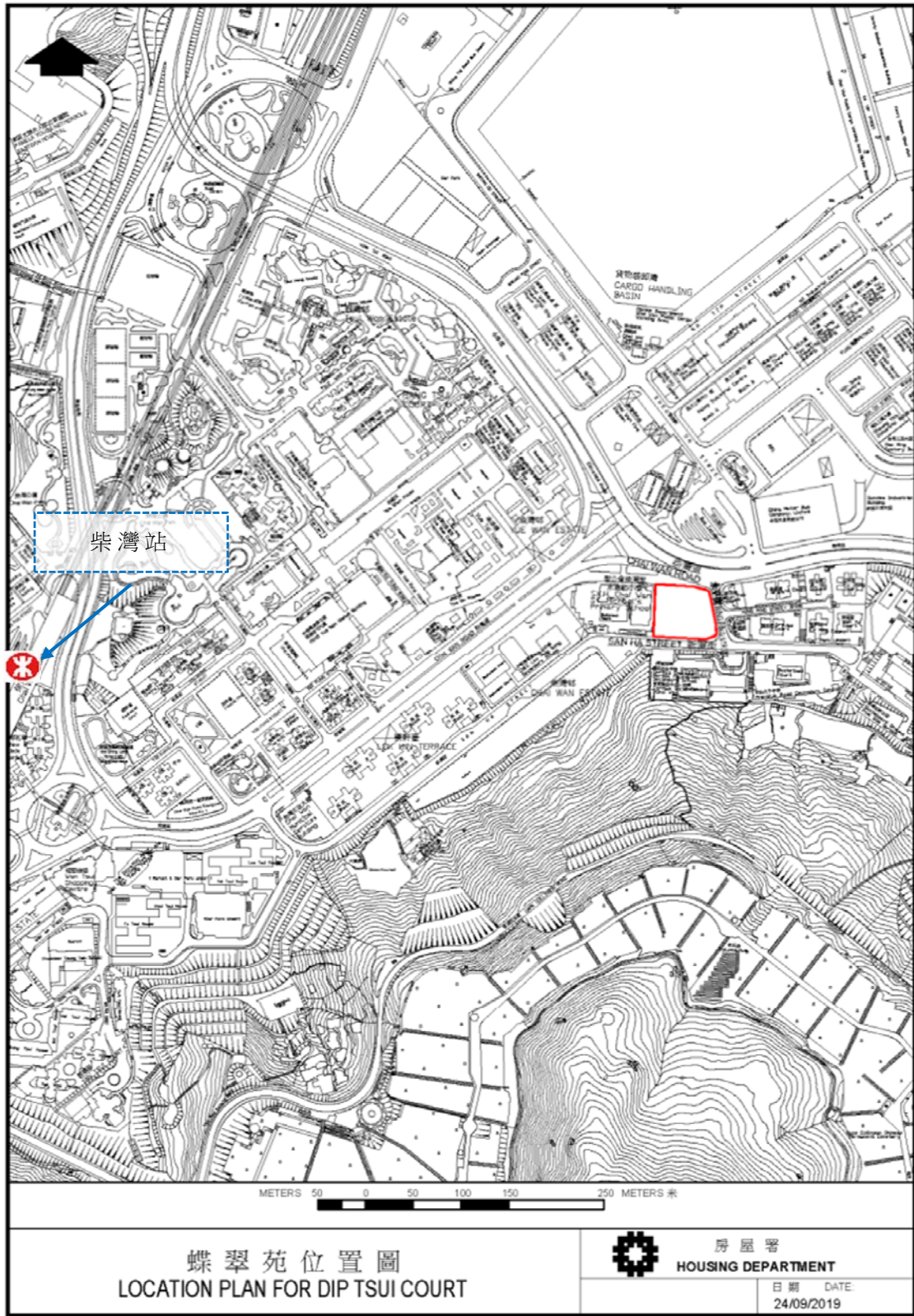
發展項目／ 地區	單位數目	實用面積 (約數)		預計關鍵日期
		(平方米)	(平方呎)	
蝶翠苑 柴灣 柴灣道	9	17.4 - 17.6	187 - 189	2022 年 9 月 30 日
青富苑 青衣 青衣路	517	17.4 - 17.6	187 - 189	2023 年 5 月 31 日
總數	526			

註：

截至 2021 年 12 月 17 日，上述在「綠置居 2020/21」推售的「綠置居」發展項目仍在進行選樓程序。

任何於「綠置居 2020/21」選樓程序完成後仍未售出的青富苑和蝶翠苑收回／未售出單位，以及截至「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」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向合資格公屋申請者推售

柴灣蝶翠苑位置圖



青衣青富苑位置圖



本圖則取自測量圖則編號: 10-NE-5C, 10-NE-5D, 10-NE-10A, 10-NE-10B, 10-NE-10C & 10-NE-10D
BASE EXTRACTED FROM SHT. NO.: 10-NE-5C, 10-NE-5D, 10-NE-10A, 10-NE-10B, 10-NE-10C & 10-NE-10D

在「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」下
推售的未售出／因買賣協議撤銷而收回的青富苑及蝶翠苑的綠置居單位
建議平均售價

發展項目／ 地區	建議平均售價 (以實用面積計算)
柴灣 蝶翠苑	65,500 元／平方米 (6,090 元／平方呎)
青衣 青富苑	59,000 元／平方米 (5,480 元／平方呎)

註：任何於「綠置居 2020/21」選樓程序完成後仍未售出的青富苑和蝶翠苑收回／未售出單位，以及截至「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」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向合資格公屋申請者推售

上述平均售價以整個發展項目計算。將會在「特快公屋編配計劃」暨「未售出綠置居單位銷售項目」推售的未售出／因買賣協議撤銷而收回的個別單位的售價將會維持在「綠置居 2020/21」的水平，並會在選樓期開始前予以公布。

**2019 年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。