

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

目的

本文件旨在告知委員「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2020」（下稱「居屋 2020」）最終的折扣率及平均售價。

背景

2. 在 2020 年 6 月 22 日的會議，委員通過「居屋 2020」的臨時平均售價、最終平均定價安排和銷售安排，以及「白表居屋第二市場計劃 2020」（下稱「白居二 2020」）的安排（文件編號：SHC 28/2020）。

3. 「居屋 2020」推售四個新建居屋發展項目，包括鑽石山啟翔苑、沙田彩禾苑、馬鞍山錦駿苑及粉嶺山麗苑合共 7 047 個單位。「居屋 2020」及「白居二 2020」由 2020 年 9 月 10 日至 10 月 7 日期間接受申請。

4. 此外，18 個於「居屋 2018」出售，其後因買賣協議撤銷而收回的單位，以及如在截至「居屋 2020」選樓日期開始約一個月前，尚有額外因買賣協議撤銷而收回的「居屋 2018」和「居屋 2019」單位，將一併納入是次銷售計劃內重售。

折扣率和平均售價

臨時折扣率和平均售價

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，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的非業主住戶家庭^{註1} 動用不超過其入息 40% 作按揭供款^{註2}。

6. 鑑於 2019 冠狀病毒病疫情導致經濟形勢備受前所未有的挑戰，委員在 2020 年 6 月 22 日的會議上通過，作為一項一次性的特別安排，SHC 28/2020 號文件第 6 段所載為臨時的平均售價及折扣率（評定市值折減 37%）。委員通過我們的建議，當政府統計處提供 2020 年 4 月至 6 月非業主住戶每月入息中位數時，我們會確定「居屋 2020」最終的折扣率和平均售價。若相關入息數字下跌，折扣率將上調，即平均售價下調；但若相關入息數字上升，我們將不會下調折扣率，即不會上調平均售價。當我們採用經調整的折扣率以修訂平均售價時，居屋發展項目的評估市值會維持不變（文件編號：SHC 28/2020 第 5 至 11 段）。

最終確定的折扣率和平均售價

7. 根據政府統計處的資料，2020 年 4 月至 6 月非業主住戶每月入息中位數為 **39,800 元**（扣除強積金供款），與 2020 年 1 月至 3 月為 41,800 元的數字（扣除強積金供款）相比，**下調約 5%**。

8. 按照上述第 5 段的定價公式以及 2020 年 4 月至 6 月非業主住戶每月入息中位數 39,800 元（扣除強積金供款），「居屋 2020」所推售 7 047 個新居屋單位和重售因買賣協議撤銷而收回單位的平均售價最終確定為評定市值折減 **40%**。與臨時平均售價相比，最終的平均售價**下調約 5%**。在採用最終的折扣率以評定平均售價時，居屋發展項目的評估市值仍維持不變。該四個新居屋發展項目及 18 個因買賣協議撤銷而收回的單位的**最終確定平均售價詳情載於附件**。

9. 按照既定安排及根據 2020 年 4 月至 6 月非業主住戶的每月入息中位數，房屋署已提交已獲行政長官授予權力的運輸及房屋局常任秘書

註1 非業主住戶家庭的每月入息中位數是根據政府統計處的綜合住戶統計調查所得出，是每月進行的一項持續性調查，其結果每季度發布一次。根據綜合住戶統計調查，所搜集的資料包括住戶資料（例如住戶人數、住戶每月入息、住宿類型、租金等），個人資料（例如年齡、婚姻狀況、教育程度等）和與就業相關的數據。

註2 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。就是次銷售計劃，2020 年 6 月的現行按揭利率為 2.25%（與 2020 年 3 月相同），而由 2019 年 7 月至 2020 年 6 月過去 12 個月的平均按揭利率為 2.61%（2019 年 4 月至 2020 年 3 月為 2.54%）。因此採用了 2.61%。

長（房屋）批核^{註3}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。

對財政的影響

10. 根據最終確定的平均售價，出售四個新居屋發展項目合共 7 047 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 191.26 億元。扣除估計總工程費用^{註4} 107.23 億元後，預計運作盈餘為 84.03 億元。

對人手、資訊科技及法律上的影響

11. 對人手、資訊科技及法律上並無影響。

公眾反應及公布事宜

12. 鑑於居屋單位的售價將更可負擔，我們預期綠表及白表申請者均會歡迎最終確定的折扣率及平均售價。我們會發出有關最終折扣率和平均售價的新聞稿。

13. 我們已在相關的銷售／宣傳資料，例如申請須知、房委會為「居屋 2020」設立的指定網站、售樓資料簡介（及重售單位的售樓簡介單張）等，列明折扣率和平均售價為臨時數字，以及在取得 2020 年 4 月至 6 月的人息數字後，有機會上調折扣率及下調平均售價的情況。我們會根據最終折扣率和平均售價而確定各居屋發展項目的最終售價幅度上載至房委會為「居屋 2020」設立的指定網站，並在房委會 Facebook 和 Instagram 專頁上載信息。

提交參考

14. 本文件提交各委員參考。

註3 《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）。

註4 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。

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9月15日

「出售居者有其屋計劃單位 2020」最終平均售價

發展項目	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減40%後的平均售價 (以實用面積計算)	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)	77,400 元／平方米 (7,191 元／平方呎)	241 萬元－ 465 萬元
山麗苑	93,000 元／平方米 (8,640 元／平方呎)	55,800 元／平方米 (5,184 元／平方呎)	117 萬元－ 259 萬元
錦駿苑	133,000 元／平方米 (12,356 元／平方呎)	79,800 元／平方米 (7,414 元／平方呎)	189 萬元－ 387 萬元
啟翔苑	160,000 元／平方米 (14,864 元／平方呎)	96,000 元／平方米 (8,919 元／平方呎)	218 萬元－ 489 萬元
在「出售居屋單位 2018」因買賣協議撤銷而收回的單位 ^{註 1 及 2}			
凱樂苑	149,000 元／平方米 (13,842 元／平方呎)	89,400 元／平方米 (8,305 元／平方呎)	-
裕泰苑	108,000 元／平方米 (10,033 元／平方呎)	64,800 元／平方米 (6,020 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) ^{註 1、2 及 3}			
凱德苑	147,000 元／平方米 (13,657 元／平方呎)	88,200 元／平方米 (8,194 元／平方呎)	-
尚文苑	135,000 元／平方米 (12,542 元／平方呎)	81,000 元／平方米 (7,525 元／平方呎)	-
雍明苑	142,000 元／平方米 (13,192 元／平方呎)	85,200 元／平方米 (7,915 元／平方呎)	-
錦暉苑	135,000 元／平方米 (12,542 元／平方呎)	81,000 元／平方米 (7,525 元／平方呎)	-
旭禾苑	131,000 元／平方米 (12,170 元／平方呎)	78,600 元／平方米 (7,302 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。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。

註 3 由於冠德苑所有單位的轉讓契約均已簽訂,因此沒有因買賣協議撤銷而收回的單位納入「居屋 2020」內重售。