

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

「綠表置居計劃」先導項目的檢討

目的

本文載列「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）先導項目的檢討所得，並請委員通過建議的未來路向。

建議

2. 我們建議：
 - (a) 恆常化「綠置居」；及
 - (b) 於 2018 年底推出下一個「綠置居」項目發售。主要執行細節載於第 18 至 30 段。

背景

3. 時任行政長官在其 2015 年《施政報告》中建議香港房屋委員會（下稱「房委會」）從正在興建公共租住房屋（下稱「公屋」）中選擇合適的項目，以先導計劃形式出售給綠表人士^{註1}，定價比傳統「居者有其屋計劃」（下稱「居屋」）單位低廉。委員同意推出先導項目，其執行細節見**附件 A**。

4. 委員於 2015 年 5 月選取了位於新蒲崗提供 857 個單位的公屋發展項目（景泰苑）為「綠置居」的先導項目。項目於 2016 年 10 月預售，平均售價為按評定市值折減 40%（相對居屋售價通常定為按市值折減 30%）。所有單位已於 2017 年 2 月售出^{註2}。景泰苑已於 2017 年 6 月落成。

註 1 主要為公屋租戶及已通過詳細資格審核並領取「綠表資格證明書」的公屋申請者。

註 2 房委會於 2017 年 7 月底／8 月初重售 11 個撤銷購買的單位。

5. 房委會承諾就先導項目進行檢討，以決定其未來路向。
6. 景泰苑吸引了 16 198 份申請，包括 12 394 份（77%）家庭申請及 3 804 份（23%）一人申請，超額近 18 倍。

申請者類別	家庭類別					
	一人		家庭		總計	
	數目	%	數目	%	數目	%
房委會公屋租戶	3 426	90%	11 772	95%	15 198	94%
其他 [#]	378	10%	622	5%	1 000	6%
總計	3 804	100%	12 394	100%	16 198	100%

: 包括香港房屋協會（房協）出租屋邨的租戶、持有「綠表資格證明書」的人士及長者租金津貼計劃的受惠者

----- 「綠置居」買家的概況載於**附件 B**。

理據

豐富房屋階梯

7. 行政長官 2017 年《施政報告》及政府的《長遠房屋策略》（下稱「《長策》」）均提出豐富房屋階梯的願景。《長策》亦表明政府會研究如何進一步豐富資助自置居所的形式，並適時推出一些資助出售單位的補充計劃。

8. 「綠置居」先導項目提供另一途徑讓綠表申請者自置居所，特別是未能負擔居屋單位的人士。大部份「綠置居」買家（80%）沒有於 2014 及 2016 年居屋銷售計劃下進行申請。若沒有推出「綠置居」，有關買家未必能夠透過恆常居屋單位的銷售而成為業主。因此，「綠置居」可填補公屋及居屋之間的空隙。**恆常化「綠置居」有助豐富房屋階梯**，與《長策》及施政報告的政策方向一致。

促進公屋單位流轉的同時沒有減少供應

9. 房委會的公屋租戶及房協出租屋邨的租戶在購買「綠置居」單位後需交還其公屋單位，供編配予輪候公屋的人士。就其他綠表家（如已通過詳細資格審核的公屋申請者），亦可更早地滿足他們自置居所的訴求，讓房委會把公屋單位分配予更有迫切需要的申請者。「綠置居」下「一換一」的安排，既不會增加，亦不會減少公屋供應量。

10. 儘管收回及翻新公屋單位以供編配需時，與出售居屋單位予綠表買家一樣，「綠置居」一方面滿足綠表買家自置居所的訴求，另一方面亦回應公屋申請者的需要。

綠表申請者對資助出售單位的殷切需求

11. 從綠表買家對出售新居屋單位及景泰苑的反應可見，他們對自置居所的需求持續殷切：

推出日期	計劃	給予綠表買家的配額／單位	收到的綠表申請	超額申請（倍數）
2014年6月	天利苑 ^{註3}	52 [#]	287	4.5
2014年12月	出售居屋單位2014	1 296 [#]	11 507	7.9
2015年8月	出售居屋單位2016 ^{註4}	1 842 [^]	4 123	1.2
2016年2月	「綠置居」	857	16 198	17.9
2017年3月	出售居屋單位2017 ^{註5}	1 060 [^]	12 528	10.8

: 綠表及白表的配額比例為 60 : 40。

^ : 綠表及白表的配額比例為 50 : 50。

「綠置居」的申請數目及超額申請倍數均高於近期居屋銷售計劃。「綠置居」項目景泰苑的優越位置及較居屋（近期計劃下為 30%）為高的折扣率（40%）也可能是反應熱烈的原因。

12. 除新建居屋單位的銷售計劃外，綠表申請者亦可透過第二市場購買未繳付補價的資助出售單位。約 74% 不成功的「綠置居」申請者表示，若日後推出新的「綠置居」項目，他們會再次進行申請；而表示會申請購買新居屋單位及於居屋第二市場購買單位分別只有 59% 及 22%：

註 3 包括一個位於天水圍天頌苑撤銷購買的單位。

註 4 銷售工作與房協聯合進行。

註 5 包括 63 個於 2014 年推售的 5 個居屋發展項目下撤銷購買的單位。

申請意欲	「綠置居」（如有）	新居屋單位	居屋第二市場單位
會	74%	59%	22%
不會	6%	17%	57%
不知道／未決定	20%	24%	21%
總數	100%	100%	100%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製^{註6}

13. 房委會於 2017 年 11 月就擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃（下稱「臨時計劃」）進行檢討，並通過把臨時計劃恆常化計劃為「白表居屋第二市場計劃」（下稱「白居二」）。根據檢討所得，儘管推出「白居二」或會把部份綠表買家擠出第二市場，持續推出定價較居屋低廉的「綠置居」單位，有助緩和其潛在影響。

「富戶政策」的推行

14. 從附件 B 第 13 段可見，屬房委會公屋租戶的「綠置居」買家中，約 12% 是須繳交額外租金的公屋「富戶」。恆常化「綠置居」可提供額外途徑滿足「富戶」自置居所的訴求，有助「富戶政策」的推行。此亦與行政長官於 2017 年《施政報告》提出幫助比較有能力的公屋租戶循房屋階梯上移的願景一致。

實施安排

15. 如委員同意恆常化「綠置居」，我們須要處理一些執行相關事宜，包括委員於 2017 年 12 月 7 日及 15 日舉行的兩場工作坊中提出的事宜及提議。下文已考慮了委員於工作坊發表的意見。

整體安排

16. 有委員於工作坊期間認為「綠置居」先導項目位置優越（新蒲崗）及單位數量較少（857 個），其經驗未必可全面地重現於其他選址。儘管位於火炭涉及約 4 000 個單位的公屋發展項目初步評為技術上可行的選址，但與近年資助出售單位的銷售計劃及私人市場一貫逐批推售的策略相比，一次過推出同一地點如此大量的單位似乎並無先例。

註 6 統計調查於 2017 年 6 月至 7 月以電話訪問形式進行，訪問了 813 名申請者，當中 306 名為成功申請者。統計調查的整體回應率為 77%。

17. 因應以上關注，委員認為「綠置居」應以較穩健的步伐推行，從而累積更多經驗，以減低出現未售單位的風險及減少對公屋申請者輪候時間的影響。因應上述意見及約 4 400 個居屋單位將於 2018 年第一季推出發售，我們現正重新評估火炭及其他項目，以期於 2018 年底提交我們就「綠置居」恆常化後首個銷售項目的建議供委員考慮。

選址

18. 在日後選取項目轉為「綠置居」時，我們建議參考下列房委會就「綠置居」先導項目通過的原則：

- (a) 選址或會包含某些公共設施，但不應包含會引致昂貴管理及／或維修費用的公共設施；
- (b) 由公屋用地轉成「綠置居」項目，不應對原有規劃帶來重大影響；
- (c) 在理想的情況下項目應為獨立地盤，或容易從公屋發展項目中分割；以及
- (d) 在短期內落成的公屋項目並不適合。

申請資格

19. 「綠置居」先導項目採用現行居屋綠表申請者的定義，即主要為現行公屋租戶及已通過詳細資格審核並領取「綠表資格證明書」的公屋申請者。上述定義已沿用多年並廣為公眾接受。我們建議繼續沿用「綠置居」先導項目下的申請資格。

定價機制

20. 「綠置居」先導項目的定價機制是建基於兩個指導原則：綠表申請者的負擔能力；以及售價不應低於成本，以免房委會在財政上有所損失（見**附件 A**）。

21. 參照居屋既定的定價機制，房委會進行了以下兩個步驟令景泰苑單位的售價變得可以負擔：

- (a) 景泰苑的單位原為公屋單位，按實而不華的原則設計及建築。因此，有關單位的經評估後的市值低於私人住宅單位。就此而言，景泰苑單位每平方米實用面積的平均「評定市值」（101,500元）（或每平方呎實用面積 9,430 元）^{註 7}較附近一些私人發展及居屋項目的市價低 10-20%；及

註 7 直至 2016 年 7 月，見文件 SHC 44/2016 第 15 段。

- (b) 我們再按這較低的市值折減 40%，以符合按四人家庭申請公屋的入息限額而定的負擔能力基準（見**附件 A**）。因此，景泰苑單位的實際售價較附近發展項目的市價低超過 50%。委員認為項目具競爭力的定價及相對較高的折扣率，令「綠置居」先導項目的反應熱烈。

22. 就第 21(a)段，由於房委會日後將繼續按實而不華原則建造單位，有關單位的市值將繼續低於私人住宅單位。就第 21(b)段，景泰苑參照公屋入息限額的方法，與評定合資格居屋申請者負擔能力的既定機制並不相符。與其另設一套新的辦法，我們建議採用較簡單的方法，把「綠置居」單位的折扣定於較同年居屋銷售高 10%的水平。此方法有助確保「綠置居」單位較相近時間推售予綠表（及白表）人士的居屋，更切合綠表買家的負擔能力。此額外折扣亦與「綠置居」為房屋階梯中公屋及居屋之間一層的理念一致。

23. 個別「綠置居」項目的售價及銷售安排會繼續於接受申請前提交委員批准。在進行有關討論時，委員可因應當時的發展再作調整。

轉售限制

24. 我們建議繼續沿用「綠置居」先導項目下的轉售限制，有關限制較居屋的嚴格。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》(第283章)附表賦予的權力，提名綠表買家購買單位。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。

25. 有建議認為應就「綠置居」採用更嚴厲的轉售限制，以減少出現炒賣的情況。然而，訂立非常嚴厲的轉售限制會減低「綠置居」的吸引力及增加出現未售出單位的風險。這與「綠置居」豐富房屋階梯及促進公屋單位流轉的目的相違背。

收回公屋單位

26. 景泰苑的857位買家中，800位為房委會的公屋租戶。房委會共收回804個公屋單位^{註8}，收回單位平均須時70天。截至2017年12月底，超過600個單位已完成翻新工程，平均需時約48天。

註 8 部份租戶一個戶籍佔用多於一個公屋單位，他們在購買資助出售單位後須交還其租約涵蓋的所有公屋單位。因此，房屋署或會從個別「綠置居」買家收回多於一個公屋單位。

27. 根據房屋署的現行安排，公屋租戶現居公屋單位的租約將於接收所購買的資助出售單位（包括居屋及「綠置居」單位）後60天之內終止，並可延長不多於30天^{註9}。房屋署會翻新有關單位以供編配予公屋申請者。然而，我們並沒有規定資助出售單位買家應於完成轉讓後多久接收其所購買的單位。我們於出售景泰苑時留意到有個別買家於完成轉讓後，相隔一段頗長時間才接收其「綠置居」單位。收回公屋單位的程序亦因而有所延誤。

28. 為確保適時收回公屋單位以供編配予公屋申請者，我們建議上述60天時段由（該日期亦包括在內）(a)買家接收有關單位的日期；或(b)於轉讓契據的日期起的第10個工作天^{註10}開始計算，以較早者為準。如有非買家可控制的特殊情況（如業主須待完成糾正欠妥之處才可接收有關單位），相關房屋事務經理可批准該60天時段延遲開始計算。視乎委員的意見，上述安排亦會伸延至適用於日後房委會及房協發售的資助出售單位。

翻新收回單位

29. 收回單位須先作翻新才可再作編配。根據成效指標，翻新空置單位平均所需時間應不超過44天。近年，房屋署每年收回超過12 000個公屋單位，包括資助出售單位買家交還的單位。由於業界人手短缺，我們目前難以進一步壓縮翻新時間。無論如何，我們會繼續研究所有可行方法以縮短翻新時間。

讓「富戶」有較優先次序選購單位

30. 有建議認為應讓「富戶」有較優先次序選購單位，以提供更大誘因讓他們交還其公屋單位。由於不論「富戶」或其他非「富戶」的公屋租戶均須在購買資助出售單位後向房委會交還公屋單位，讓「富戶」有較優先次序實有欠公平。而我們亦未能確定上述誘因的效用。

未來路向

31. 視乎委員的意見，我們會進行相應準備工作，以期於2018年底推出下一個「綠置居」項目發售。

註9 租戶須繳付佔用費，金額為該公屋單位當時淨額租金的三倍另加差餉（若有關租戶在租約終止前所繳付的是市值租金，佔用費將等同市值租金，或淨額租金的三倍另加差餉，以較高者為準）。

註10 10個工作天包括轉讓契據的日期。

對財政和人手的影響

32. 「綠置居」項目於公屋發展項目中選取，而其售價一般不應低於成本。因此，「綠置居」恆常化會增加房委會的收入，並對房委會的財政狀況有正面影響。然而，房委會收入增幅將視乎日後「綠置居」單位的數目及其售價。

33. 我們沒有為景泰苑的銷售增加常設人手。如委員同意恆常化「綠置居」，我們需要額外人手以應付恆常「綠置居」單位銷售所帶來的工作量。有關人手需求會另行處理。

對資訊科技的影響

34. 為推行恆常化「綠置居」，我們需要提升電腦系統及獲得資訊科技支援。

公眾反應及公布事宜

35. 由於「綠置居」可提供更多自置居所的機會，綠表申請者普遍會歡迎恆常化「綠置居」。然而，恆常化「綠置居」或會引來進一步延長公屋申請者輪候時間的批評。我們會依據上文的分析作出回應，特別是就為了減低「綠置居」對輪候時間可能造成的影響，我們會推出措施確保適時收回「綠置居」買家騰出的公屋單位（見上文第 28 段）。我們亦會指出在「一換一」的安排下，不會減少公屋供應量。每個「綠置居」單位可惠及兩個住戶，包括一個等候自置居所和一個等候公屋編配的住戶。

36. 若委員同意上述建議，我們會就恆常化「綠置居」的決定發出新聞稿。我們會於稍後時間就下一個「綠置居」項目的銷售進行宣傳。

文件銷密

37. 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／房屋署網頁、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

38. 在小組委員會於 2018 年 1 月 30 日的會議，我們會邀請委員通過下列建議：

- (a) 恆常化「綠置居」（第 2(a)段）；
- (b) 「綠置居」恆常化後參考房委會早前就「綠置居」先導項目通過的選址原則（第 18 段）；
- (c) 「綠置居」恆常化後繼續沿用先導項目下的申請資格（第 19 段）；
- (d) 「綠置居」恆常化後採用簡化的定價機制（第 22 段）；
- (e) 「綠置居」恆常化後繼續沿用「綠置居」先導項目下的轉售限制（第 24 段）；
- (f) 理順收回公屋單位的安排（第 28 段）；及
- (g) 把本文件銷密（第 37 段）。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔案：HD (CR) 4-4/SP/10-25/0-1
(策略處)

發出日期：2018 年 1 月 26 日

房委會通過的「綠置居」執行細節概要

選址原則

1. 選址或會包含某些公共設施，但不應包含會引致昂貴管理及／或維修費用的公共設施。
2. 由公屋項目轉成「綠置居」項目，不應對原有規劃帶來重大影響。
3. 在理想的情況下項目應為獨立地盤，或容易從公屋發展項目中分割。
4. 在短期內落成的公屋項目並不適合。

申請資格

5. 採用現行居屋綠表申請者^註的定義。
6. 透過特快公屋編配計劃獲配公屋的人士，於其公屋單位入伙起計三年內不合資格申請「綠置居」。

按揭貸款保證

7. 房委會會提供由單位首次轉讓日期起計為期最長 30 年的按揭貸款保證，而還款期最長為 25 年。

註 以下類別人士符合綠表資格購買居屋：

- (a) 公屋租戶；
- (b) 已通過詳細審核的公屋申請者；
- (c) 受政府清拆行動或天災影響而又合資格入住公屋的人士；
- (d) 分戶／離婚而又合資格入住公屋的公屋住戶；
- (e) 受市區重建局清拆計劃影響的人士（須搬遷而合資格入住公屋的住戶）；
- (f) 持有由房屋署簽發有效保證書而又合資格獲編配公屋單位的前公屋住戶；
- (g) 選擇購買居屋單位而又合資格的公務員公共房屋配額申請者；
- (h) 長者租金津貼計劃的受惠者；及
- (i) 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。

定價機制

8. 「綠置居」單位將按「評定市值」折減出售，並會考慮附近的私人及居屋住宅物業在公開市場的成交價格，及「綠置居」與有關發展項目在樓齡、地點、設計、設施等方面的差別。「綠置居」單位的折扣率一般比居屋為高。
9. 基於以下的假設，至少一半的單位在設定的折扣率下其售價是目標申請者可負擔的：
 - (i) 按揭貸款與入息比例為 40%；
 - (ii) 貸款還款期為 20 年；
 - (iii) 按揭貸款與單位售價比例為 95%；及
 - (iv) 家庭收入水平處於四人家庭申請公屋的入息限額。
10. 售價一般不應低於成本。成本包括發展成本（包含建築成本、直接人力成本及間接成本）、土地成本、以及行政和與銷售有關的開支。

轉售限制

11. 「綠置居」單位的轉售不得抵觸《房屋條例》（第 283 章）附表的限制。
12. 當「綠置居」單位業主在房委會首次轉讓日期起計首五年內向房委會提出回售時：
 - (i) 房委會不會回購「綠置居」單位；
 - (ii) 房委會會行使《房屋條例》賦予的權力，提名綠表買家以《房屋條例》訂明的售價購買單位（即在首兩年內以房委會出售單位的原價；在第三至五年之間以房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣）；
 - (iii) 一如現時居屋第二市場的做法，「綠置居」單位的業主會自行（包括透過地產代理）物色符合綠表資格的買家，供房委會作出提名；及
 - (iv) 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。

13. 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。
14. 在房委會首次轉讓日期起計五年後，「綠置居」單位業主可透過居屋第二市場把單位售予房委會提名的買家（包括綠表及白表買家），或繳付補價後在公開市場出售單位。

補價安排

15. 為解除資助出售單位的轉售及其他轉讓限制而需要補價時，「綠置居」會採用載於《房屋條例》附表內的既定方程式。

「綠置居」買家的概況

有關 857 個「綠置居」買家概況的詳細分析總結於下文。

買家概況

(a) 買家類別

買家類別	數目
房委會公屋租戶	800
香港房屋協會轄下出租屋邨的租戶	28
已通過詳細資格審查的公屋申請者	16
獲核實符合「公務員公共房屋配額計劃」申請資格的初級公務員	12
符合資格入住公屋的離婚／分戶的公屋住戶	1
總計	857

資料來源：根據行政記錄編製

(b) 家庭人數

2. 約 89% 為家庭申請者，11% 為一人申請者。大部分 (74%) 的「綠置居」買家為 2 人和 3 人家庭。家庭申請者的平均家庭人數為 2.7 人。

家庭類別	家庭人數	「綠置居」買家
一人	1 人	11%
家庭	2 人或以上	89%
	2 人	49%
	3 人	25%
	4 人	11%
	5 人或以上	4%
總計		100%
家庭申請者的平均數 (人)		2.7

資料來源：根據行政記錄編製

3. 作為參考，「出售居屋單位 2014」及「出售居屋單位 2016」綠表買家的平均家庭人數分別為 2.7 人和 2.8 人。

(c) 年齡

4. 平均年齡為 53 歲。一人買家的平均年齡略高於家庭買家 (分別為 56 歲和 53 歲)。

年齡	「綠置居」買家		
	一人	家庭	總計
< 30	4%	6%	6%
30 – < 40	26%	20%	21%
40 – < 50	14%	17%	16%
50 – < 60	11%	16%	16%
60 – < 70	11%	23%	21%
70 – < 80	9%	12%	12%
≥ 80	24%	6%	8%
總計	100%	100%	100%
平均 (歲)	56	53	53

資料來源：根據行政記錄編製

5. 作為參考,「出售居屋單位 2014」及「出售居屋單位 2016」綠表成功買家的平均年齡分別為 60 歲和 50 歲。

(d) 每月家庭入息

6. 每月家庭入息中位數為 \$25,000。

住戶入息	「綠置居」買家		
	一人	家庭	總計
< \$10,000	21%	2%	4%
\$10,000 – < \$20,000	32%	17%	19%
\$20,000 – < \$30,000	26%	33%	32%
\$30,000 – < \$40,000	15%	24%	23%
\$40,000 – < \$50,000	6%	14%	13%
≥ \$50,000	–	10%	9%
總計	100%	100%	100%
中位數	\$18,000	\$27,000	\$25,000

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

– : 沒有

(e) 財務安排

7. 大部分買家以按揭貸款方式購買單位：

付款方式	「綠置居」買家
按揭貸款	96%
一次過付款	4%
總計	100%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

8. 以按揭貸款方式購買單位的買家當中，個人儲蓄為主要的資金來源，亦有部分買家表示他們獲子女／父母的金錢資助：

資金來源 [#]	以按揭貸款方式 購買單位的「綠置居」買家
個人儲蓄	87%
子女的金錢資助	17%
父母的金錢資助	12%
朋友／親戚的金錢資助	9%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

: 可選多項

9. 平均按揭還款期為 22 年：

按揭還款期	以按揭貸款方式 購買單位的「綠置居」買家
< 15 年	6%
15 - < 20 年	9%
20 - < 25 年	16%
25 年	69%
總計	100%
平均 (年)	22

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

10. 平均貸款額與樓價比例為 86%：

貸款額與樓價比例	以按揭貸款方式 購買單位的「綠置居」買家
< 70%	12%
70% - < 80%	11%
80% - < 90%	18%
90% - ≤ 95%	59%
總計	100%
平均 (%)	86%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

11. 每月按揭還款額與入息比例的中位數為 33%：

每月按揭還款額與入息比例	以按揭貸款方式 購買單位的「綠置居」買家
< 20%	13%
20% - < 30%	29%
30% - < 40%	23%
40% - < 50%	16%
≥ 50%	18%
總計	100%
中位數	33%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

(f) 居於公屋年期

12. 屬房委會公屋租戶的「綠置居」買家中，平均居於公屋年期為 22 年，而超過一半（53%）居於公屋超過 20 年。

居於公屋年期 [#]	屬房委會公屋租戶的「綠置居」買家
< 5 年	10%
5 – < 10 年	13%
10 – < 15 年	14%
15 – < 20 年	10%
20 – < 25 年	13%
25 – < 30 年	6%
≥ 30 年	34%
總計	100%
平均 (年)	22

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

: 包括房委會公屋及房協的出租單位

(g) 是否正繳交額外租金

13. 屬房委會公屋租戶的「綠置居」買家中，約 12% 是須繳交額外租金的公屋「富戶」。

是否正繳交額外租金	屬房委會公屋租戶的「綠置居」買家		
	一人	家庭	總計
是	9%	13%	12%
= 1.5 倍租金	7%	9%	9%
= 雙倍租金	2%	3%	3%
= 雙倍租金以上	-	-	-
否	91%	87%	88%
總計	100%	100%	100%

資料來源：根據行政記錄編製

- : 沒有

14. 作為參考，屬房委會公屋租戶的「出售居屋單位 2014」及「出售居屋單位 2016」買家中，分別約有 17% 和 10% 是須繳交額外租金的公屋「富戶」。

(h) 參與之前的居屋銷售計劃

15. 大多數 (80%) 的「綠置居」買家並沒有申請過「出售居屋單位 2014」或「出售居屋單位 2016」。只有小部分 (4%) 在兩次銷售計劃曾遞交申請。

曾否申請 「出售居屋單位 2014」 及「出售居屋單位 2016」	「綠置居」買家		
	一人	家庭	總計
兩者均沒有申請	67%	81%	80%
曾申請「出售居屋單位 2014」	25%	11%	13%
曾申請「出售居屋單位 2016」	2%	4%	4%
兩者皆有申請	6%	3%	4%
總計	100%	100%	100%

資料來源：根據行政記錄編製

「綠置居」買家的意見

申請「綠置居」的原因和選擇購買單位時所考慮的因素

16. 申請「綠置居」的兩個主要原因為「改善居住環境」和「擁有自己物業」。

申請「綠置居」的原因*	「綠置居」買家
改善居住環境	46%
擁有自己物業	27%
舊居面積太細	23%
「綠置居」單位售價一般較私人單位售價為低／較易負擔	15%
為子女將來居所打算	12%
住在公司／學校／親戚附近	7%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

: 可選多項

17. 「地點」和「單位價格」是選擇單位時所考慮的主要因素。

選擇單位時考慮的因素*	「綠置居」買家
地點	51%
單位價格	50%
交通配套設施	28%
單位面積	20%
住在公司／學校／親戚附近	14%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

: 可選多項

從「綠置居」買家收回的公屋單位的特徵

(a) 地點和單位類別

18. 在 857 名「綠置居」買家中，800 名為房委會公屋租戶，當中超過一半（59%）於申請時居於市區。「綠置居」買家交還的公屋單位按地區和單位類別的分佈如下：

地區	收回的公屋單位數目
市區	471 (59%)
擴展市區	221 (28%)
新界	109 (14%)
離島	3 (*)
總計	804

資料來源：根據行政記錄編製

* : 少於 0.5%

類別	收回的公屋單位數目	公屋租戶所購買的景泰苑單位
A 類型 (供 1/2 人)	26 (3%)	113 (14%)
B 類型 (供 2/3 人)	286 (36%)	219 (27%)
C 類型 (供 3/4 人)	303 (38%)	236 (30%)
D 類型 (供 4/5 人)	189 (24%)	232 (29%)
總計	804	800

資料來源：根據行政記錄編製

(b) 收回的公屋單位的樓齡

19. 「綠置居」買家在申請時所居公屋單位的平均樓齡為 25 年。家庭買家的相關數字較一人買家的為高（分別為 25 年和 20 年）。約有 14% 的買家居於較新、樓齡少於 10 年的公屋。

申請時所居公屋單位的樓齡	屬房委會公屋租戶的「綠置居」買家		
	一人	家庭	總計
< 10 年	22%	13%	14%
10 – < 20 年	36%	22%	23%
20 – < 30 年	12%	15%	14%
30 – < 40 年	19%	39%	37%
≥ 40 年	11%	11%	11%
總計	100%	100%	100%
平均 (年)	20	25	25

資料來源：根據行政記錄編製