

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 2019」 平均售價及銷售安排

目的

本文件旨在請委員通過擬於 2019 年 12 月推出的「出售綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位 2019」（下稱「綠置居 2019」）的平均售價和銷售安排。

建議

2. 現建議委員通過下列安排：

- (a) 採納平均售價（見**第 6 和第 7 段**）；
- (b) 採用既定的選樓優先次序（見**第 9 和第 10 段**）；
- (c) 為參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭設定 1 100 個單位的配額，並根據既有程序作選樓安排（見**第 11 段**）；
- (d) 為一人申請者設定 400 個單位，並根據既有程序作選樓安排（見**第 12 和第 13 段**）；
- (e) 收取一次過的申請費 250 元（見**第 15 段**）；
- (f) 採納**第 16 段**所述的宣傳安排；以及
- (g) 會後把本文件銷密（見**第 24 段**）。

背景

推售新建單位

3. 在 2019 年 3 月 4 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兩個公共租住房屋（下稱「公屋」）發展項目（即柴灣道蝶翠苑和青衣路青富苑^{註1}）轉為「綠置居」項目，並在 2019 年
----- 推售合共 **3 696 個**單位。推售單位的詳情載於**附件 A**，兩個發展項目的
----- 位置圖分別載於**附件 B1**和**附件 B2**。

重售因買賣協議撤銷而收回的單位

4. 按照既定安排，未出售／因買賣協議撤銷而收回的「綠置居」單位，會在切實可行的情況下於隨後的「綠置居」銷售計劃推出發售。就於「綠置居 2018」出售的麗翠苑而言，至今因買賣協議撤銷而收回的單位共有 12 個。這些收回單位的詳情載於**附件 A**，麗翠苑的位置圖載於
----- **附件 B3**。我們會將上述收回的單位，連同截至 2020 年 4 月（即「綠置居 2019」於 2020 年 5 月的暫訂選樓日期開始前不久）為止確知額外收回的麗翠苑單位，一併納入是次銷售計劃內重售。

建議及理據

申請資格

5. 資助房屋小組委員會在 2018 年 1 月 30 日通過的「綠置居」
----- 申請資格詳情載於**附件 C**。

平均售價

6. 根據**附件 C**所載的現行定價機制，「綠置居」單位的折扣率會較上一次居者有其屋（下稱「居屋」）銷售計劃的折扣率高 10%。由於「居屋 2019」按評定市值計算的折扣率為 41%，因此「綠置居 2019」的折扣
----- 率將訂為 **51%**。
7. 我們在評定有關「綠置居」單位的市值時，考慮了截至 2019 年 10 月為止，鄰近的私人和資助出售房屋住宅物業在公開市場的成交資料^{註2}，並適當考慮該等發展項目與「綠置居」單位在樓齡、位置、設計和設施等各方面的差異。「綠置居 2019」的**建議**平均售價載於**附件 D**。

註1 我們在 2019 年 3 月 4 日提交文件予策劃小組委員會就「綠置居 2019」的選址作出批核時，曾使用「青鴻路」作為項目名稱。差餉物業估價署現確認本項目的臨時門牌號數為「青衣路 18 號」。

註2 我們已考慮鄰近的私人和居屋／私人機構參建居屋計劃發展項目住宅物業最近的成交資料。

8. 倘委員通過建議平均售價，一名房屋署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）批核^{註3}。

銷售安排

選樓的優先次序

9. 我們**建議**按照既定安排，成功申請者選樓的先後次序會取決於他們所屬申請類別的優先次序及配額。同一申請類別申請者選樓的先後次序，會取決於他們的申請表編號最後兩個數字按攪珠結果的排列次序。如屬同一申請類別，同時申請表編號最後兩個數字亦相同，則按電腦隨機編排的先後次序選樓。

10. 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這次銷售計劃推出日期之後（即居於美東邨美東樓及美寶樓和白田邨第9、第10、第11及第13座的家庭申請者 ^{註4} ）。
2.	參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者。
3.	其他家庭申請者
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這次銷售計劃推出日期之後（即居於美東邨美東樓及美寶樓和白田邨第9、第10、第11及第13座的一人申請者 ^{註4} 。）
5.	其他一人申請者

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 在2017年8月30日的會議上，委員通過美東邨美東樓及美寶樓和白田邨第9、第10、第11及第13座的清拆計劃，合共約有2 900戶受清拆計劃影響。資助房屋小組委員會亦決定，這些住戶如有意在即將推出的居屋銷售計劃購買居屋單位以代替安置入住公屋，將會享有絕對優先選樓資格（見SHC 42/2017及SHC 43/2017號文件）。

(a) 參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者

11. 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「綠置居 2016」先導計劃和「綠置居 2018」中設定的配額分別為可供出售單位的 47% 和 29%^{註5}。自 2017 年開始，居屋銷售計劃亦為這類申請者設定了佔單位數目約 30% 的配額。我們認為把配額維持在約 30% 是合理的做法。因此，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 1 100 個單位的配額**。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，「家有長者優先選樓計劃」未用盡的配額，會撥歸「其他家庭」類別的申請者。

(b) 一人申請者

12. 為了讓一人申請者有合理機會購買單位，我們在「綠置居 2016」先導計劃和「綠置居 2018」為一人申請者分別預留了約 12% 和 10% 的單位^{註6}。2018 年和 2019 年居屋銷售計劃亦為這類申請者設定了佔單位數目約 10% 的配額。我們認為預留約 10% 的單位是合理的做法。因此，我們**建議為一人申請者預留 400 個單位**（約 11%）。

13. 在家庭申請者選樓後，一人申請者會獲邀選購餘下 400 個任何面積的單位。如在所有一人申請者選樓後，該 400 個單位仍未售罄，餘下的單位會回撥予「其他家庭」類別的申請者。另一方面，如在所有家庭申請者選樓後餘下超過 400 個單位，這些單位會全部撥歸一人申請者選購。

保留申請

14. 已就「居屋 2019」遞交申請並表明同意將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^{註7}將納入是次「綠置居」銷售計劃。然而，如申請者希望以一個與「居屋 2019」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，例如由一人申請者更改為家庭申請者，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 2019」所訂明的申請期內通知房委會。此

註5 在「綠置居 2016」先導計劃和「綠置居 2018」中，屬這個類別的申請者所佔百分比分別為 37% 和 41%。

註6 在「綠置居 2016」先導計劃和「綠置居 2018」中，屬這個類別的申請者所佔百分比分別為 23% 和 20%。

註7 約有 44 200 名綠表申請者（約佔總數 95%）表明同意將其申請保留至下一次資助出售單位銷售計劃。

外，倘他們在「居屋 2019」成功購得單位（預訂於 2019 年 11 月開始選樓），其「綠置居」申請會被撤銷。

申請費

15. 申請者在遞交申請時，須繳交一次過的申請費，該筆費用不會退還給申請者。按照收回房委會處理申請成本的原則，我們**建議**就是次銷售計劃的每宗申請收取 **250 元**。

銷售宣傳

16. 《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^{註8}並不適用於房委會興建的發展項目。我們**建議**作出以下既定宣傳安排：

- (a) 在位於觀塘的「綠置居」售樓處提供兩個「綠置居」新發展項目標準單位^{註9}的室內間格模型、建築模型、展板及其他資料；以及
- (b) 按照過往居屋和「綠置居」銷售計劃的既定做法，分兩階段向公眾和準買家派發銷售資料。概括而言，我們在開始接受申請前七天開始，直至申請期結束為止，會向公眾提供印有發展項目的基本及主要資料和售價幅度的售樓資料簡介（因買賣協議撤銷而收回並重售的單位資料會以售樓簡介單張提供）。在選樓期開始前至少七天起，我們會提供售樓說明書和價單，供公眾索取。

轉讓限制

17. 在「綠置居 2018」銷售計劃中首次推售，其後因買賣協議撤銷而收回的麗翠苑單位，受《房屋條例》附表訂定的轉讓限制規限（見**附件 E1**）。在 2018 年 11 月 16 日的資助房屋小組委員會會議上，委員通過由 2019 年起推出的資助出售單位的修訂轉讓限制載於政府租契（見 SHC 60/2018 號文件）。因此，蝶翠苑和青富苑的單位將受詳載於**附件 E2** 的修訂轉讓限制規限。

註8 《條例》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9 為簡化程序，我們自「綠置居 2018」不再提供虛擬示範單位短片。申請者可透過售樓處內展示的室內間格模型和建築模型，以及載於售樓資料簡介／售樓說明書和售樓處展板的樓面平面圖詳細面積，參考標準單位的布局。

暫訂時間表

18. 「綠置居 2019」主要進程的暫訂時間如下：

進程	暫訂時間
開始接受申請（申請期為兩星期）	2019 年 12 月 ^{註 10}
攪珠	2020 年 3 月
開始選樓	2020 年 5 月

對財政及人手的影響

19. 出售兩個「綠置居」新發展項目合共 3 696 個單位及 12 個因買賣協議撤銷而收回的單位，總售樓收益預計為 62.93 億元。扣除估計總工程費用^{註 11} 42.63 億元後，預計運作盈餘為 20.30 億元。

20. 是次「綠置居」銷售計劃不會帶來額外人手的影響，因相關的工作會由現有人手應付。處理申請的運作成本會由申請費抵銷。

對資訊科技的影響

21. 我們會提升現有的資助出售房屋電腦系統，包括網上申請系統，以配合是次「綠置居」銷售計劃。

法律上的影響

22. 《條例》第 2 部第 2 至第 8 分部（關於銷售安排）的條文並不適用於房委會興建的發展項目，因此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，也適用於房委會。

註 10 繼「居屋 2019」後，除接受紙張形式遞交申請外，我們亦會繼續提供網上申請服務。

註 11 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。

公眾反應及公布事宜

23. 這次「綠置居」銷售計劃的單位售價較易負擔，預期會受綠表申請者歡迎，並會引起傳媒和公眾關注。資助房屋小組委員會通過平均售價和銷售安排後，我們會發出有關「綠置居 2019」開始接受申請的新聞稿，並會按適當情況發出其他新聞稿，提醒公眾留意截止申請日期和網上申請的正確程序。我們會建立小型網站，以便處理網上申請和宣傳發展項目，亦會採用報章廣告、電台廣告和上載信息至房委會 Facebook 專頁等，作為其他宣傳渠道。

文件銷密

24. 我們**建議**在會議後把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁和房屋署圖書館閱覽，亦可向房屋署公開資料主任索閱。

討論

25. 請委員在 2019 年 11 月 15 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 : HD 4-1/EST/1-55/1
(策略處)
發出日期：2019 年 11 月 8 日

「綠置居 2019」推售的單位

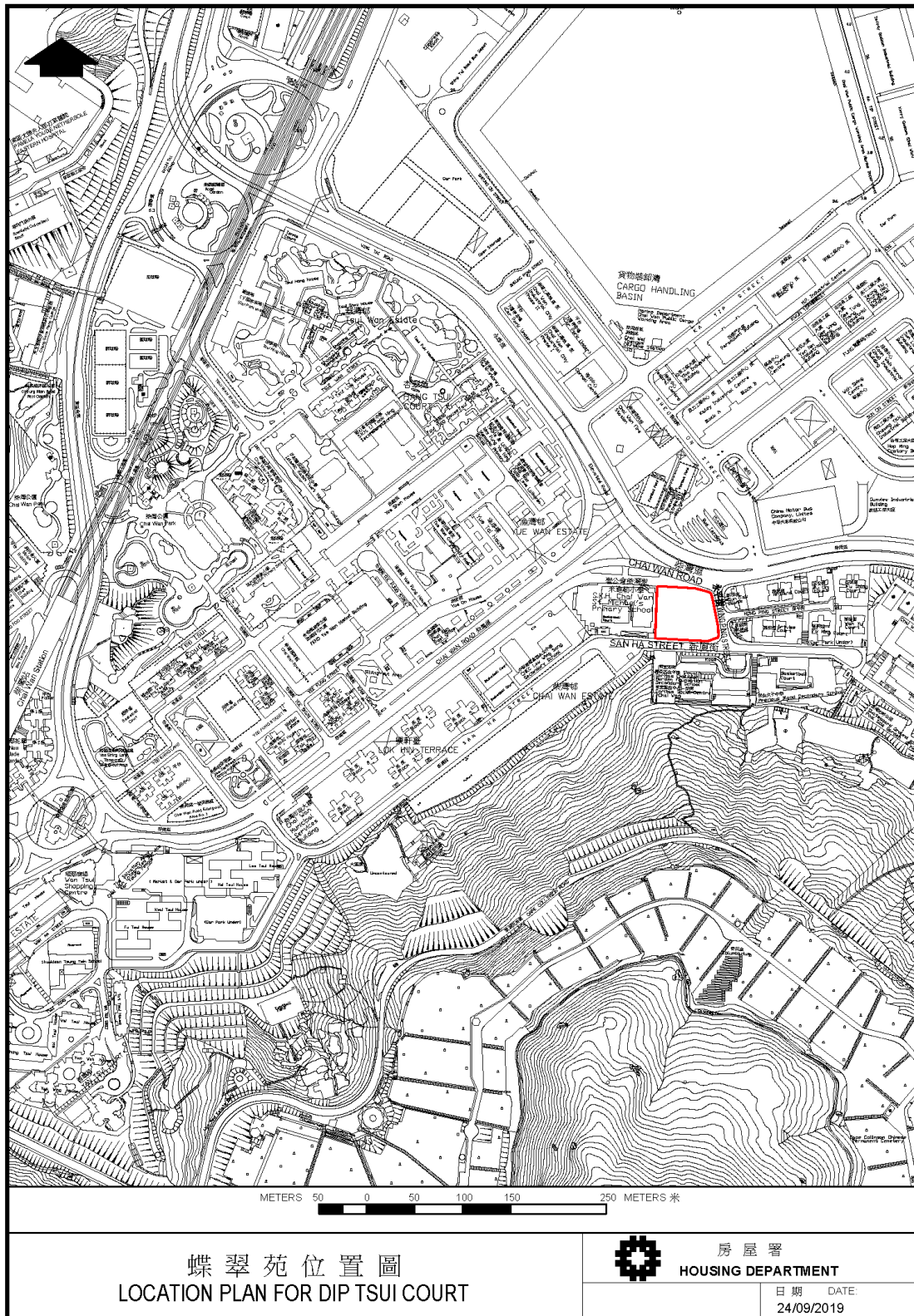
發展項目／ 地區	實用面積（約數）		單位數目 （佔單位總數 的百分比）	預計關鍵 日期 [#]
	（平方米）	（平方呎）		
蝶翠苑 柴灣柴灣道	17.4 - 17.6	187 - 189	216 (26%)	2022 年 8 月 31 日
	26.1 - 29.7	281 - 320	612 (74%)	
總數			828	
青富苑 青衣青衣路	17.4 - 17.6	187 - 189	636 (22%)	2023 年 4 月 30 日
	25.9 - 27.5	279 - 296	1196 (42%)	
	35.3 - 37.2	380 - 400	596 (21%)	
	42.3 - 43.8	455 - 471	440 (15%)	
總數			2 868	

因買賣協議撤銷而收回並在「綠置居 2019」重售的單位

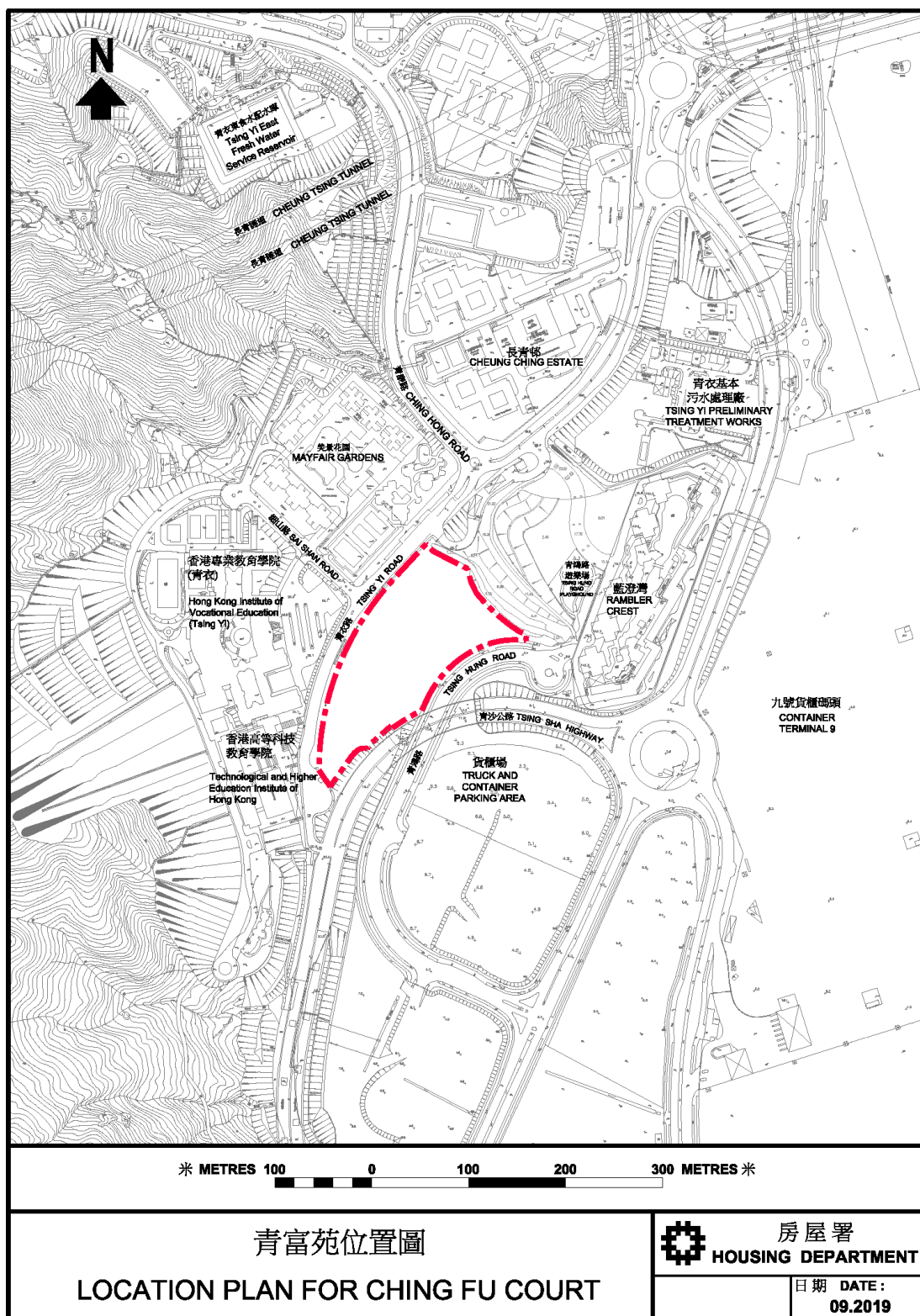
發展項目／ 地區	實用面積（約數）		單位數目	佔用許可 證日期
	（平方米）	（平方呎）		
麗翠苑 長沙灣 荔枝角道	17.1	184	3	2019 年 8 月 20 日
	26.1 - 26.3	281 - 283	3	
	34.9 - 35.6	376 - 383	5	
	42.0	452	1	
總數			12	

[#] 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／「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，並在佔用許可證發出日期後六個月內，以書面通知買方房委會有能力有效地將單位轉讓予買方。單位的買賣手續會在發出通知日期後 14 日內完成。

蝶翠苑位置圖

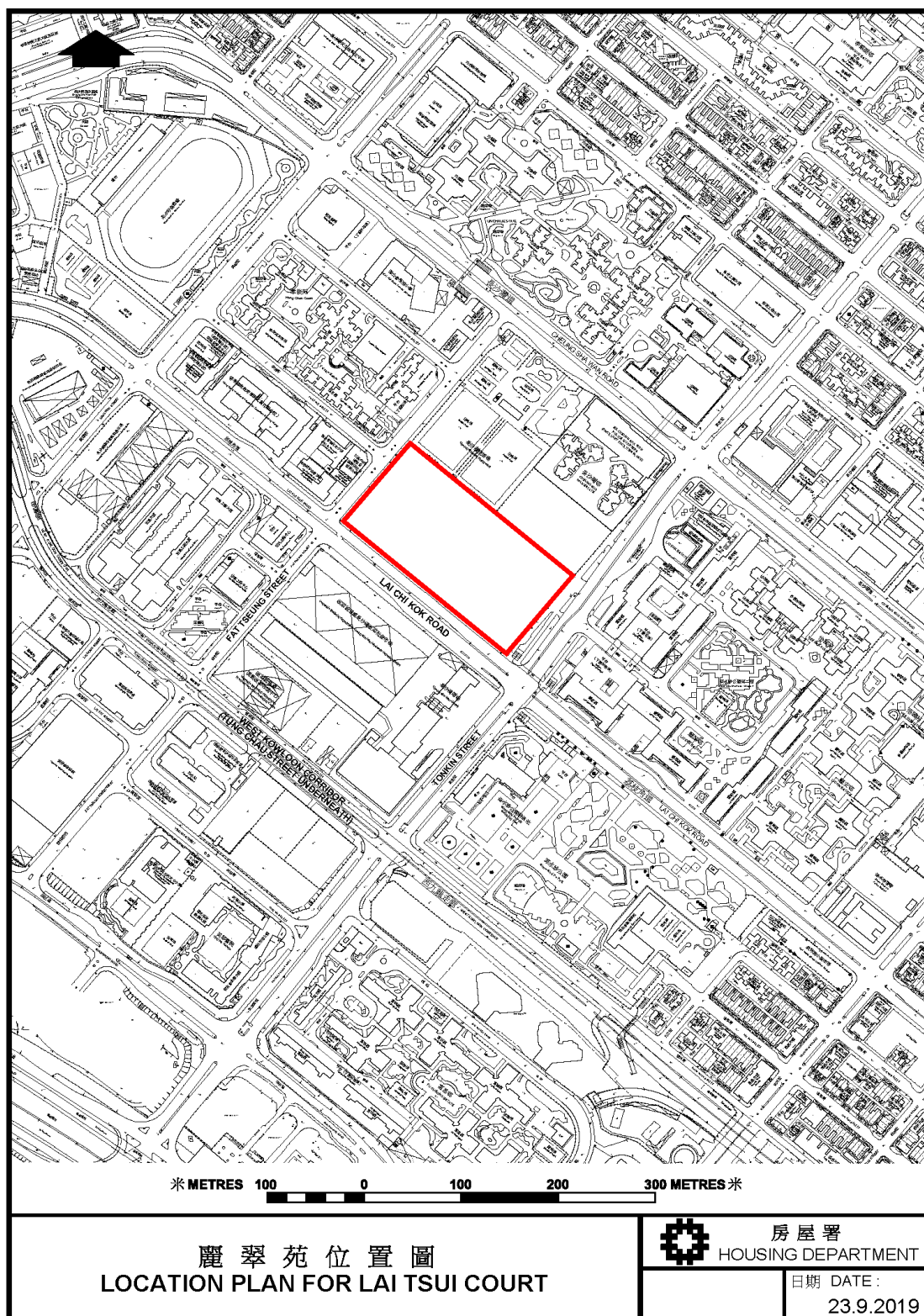


青富苑位置圖



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

麗翠苑位置圖



**資助房屋小組委員會於2018年1月30日通過的
「綠置居」主要執行細節
(見 SHC 5/2018號文件)**

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. 由公屋項目轉為「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的定義^註。
6. 透過特快公屋編配計劃獲配公屋單位的人士，於其公屋單位租約生效日期起計三年內不合資格申請「綠置居」。

-
- 註 以下類別人士符合綠表資格購買居屋／「綠置居」單位：
- (a) 房委會轄下公屋的住戶（「有條件租約」住戶、經由「特快公屋編配計劃」獲編配公屋而於其公屋單位租約生效日期起計三年內的住戶或以按月暫准居住證形式租住房委會過渡性暫租住屋單位的住戶，均不可申請）；
 - (b) 香港房屋協會（下稱「房協」）轄下甲類出租屋邨（下稱「出租屋邨」）的住戶（乙類出租屋邨的住戶或以按月暫准居住證形式租住房協過渡性暫租住屋單位的住戶，均不可申請）；
 - (c) 已通過詳細審核並持有有效「綠表資格證明書」的公屋申請者；
 - (d) 受政府清拆行動或天災影響而又合資格入住公屋的人士；
 - (e) 分戶／離婚而又合資格入住公屋的公屋住戶；
 - (f) 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）；
 - (g) 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；
 - (h) 符合「公務員公共房屋配額」申請資格，並持有有效「綠表資格證明書」而選擇購買居屋／「綠置居」單位的初級公務員；
 - (i) 長者租金津貼計劃的受惠者；以及
 - (j) 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

7. 「綠置居」單位會按評定市值作出折減出售。評定市值計及了鄰近的私人和居屋屋苑住宅物業在公開市場的成交資料，以及這些發展項目與「綠置居」單位在樓齡、位置、設計和設施等各方面的差異。
8. 「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%。
9. 每一期「綠置居」銷售計劃的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。
10. 「綠置居」項目的售價及銷售安排會於接受申請前提交資助房屋小組委員會批准。

「綠置居 2019」建議平均售價

發展項目	評定平均市值 (以實用面積計算)	折減51%後的 建議平均售價 (以實用面積計算)	建議售價幅度 (只供委員參考)
蝶翠苑 柴灣 柴灣道	134,000 元／平方米 (12,450 元／平方呎)	65,660 元／平方米 (6,100 元／平方呎)	98 萬元 - 207 萬元
青富苑 青衣 青衣路	120,000 元／平方米 (11,150 元／平方呎)	58,800 元／平方米 (5,460 元／平方呎)	82 萬元 - 273 萬元
重售單位*			
麗翠苑 長沙灣 荔枝角道	160,000 元／平方米 (14,860 元／平方呎)	78,400 元／平方米 (7,280 元／平方呎)	—

* 重售單位的評定平均市值和建議平均售價以整個發展項目計算。委員通過平均售價後，我們會計算個別重售單位的售價，並會詳列在價單中，供公眾和準買家參考。

附件 E1

**麗翠苑重售單位的轉讓限制
(見 SHC 60/2018 號文件)**

在「綠置居 2018」銷售計劃中首次推售，其後因買賣協議撤銷而收回的麗翠苑單位，受《房屋條例》(第 283 章) 附表訂定的轉讓限制規限：

- (a) **從首次轉讓日期起計首五年內**，業主須把單位售予房委會。房委會不會回購單位，但會按最近一期「綠置居」攪珠的優先次序提名綠表買家，單位售價為《房屋條例》附表訂明的價格（在首次轉讓日期起計首兩年內，按房委會出售單位的原價；在首次轉讓日期起計的第三至第五年內，按經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣）；
- (b) 業主亦可於首次轉讓日期起計**第三年**起，按其自行議定的價格，於第二市場出售單位，惟合資格買家僅限於綠表申請者。
- (c) 首次轉讓日期起計**五年後**，業主可在繳付補價後於公開市場出售單位。

附件 E2

**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)**

轉讓限制載於資助出售單位的政府租契：

(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，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，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。