

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

為受廣深港高速鐵路香港段影響的合資格住戶 特設的銷售計劃

目的

本文件旨在請委員通過，為受廣深港高速鐵路香港段（下稱「高鐵」）項目影響的新界合資格住戶，特設一個銷售計劃，出售剩餘居者有其屋（下稱「居屋」）單位。

背景

2. 2009年10月20日，行政長官會同行政會議授權進行高鐵項目。當高鐵項目於2015年完成後，將提供香港與廣州之間的高速鐵路服務，並讓香港得以連接全國高速鐵路網。故此，這項目對香港非常重要。

3. 石崗菜園村約有150戶和別處另10戶，因需要清拆及收地供鋪設必需的高鐵設施而受到影響。為確保可適時地清拆及收回土地以展開高鐵項目，政府已允准推出專為受高鐵項目影響住戶而設的特惠安置方案。這些住戶必須符合有關資格準則；而倘若未能符合，其資格須得到運輸及房屋局局長按每一個個案的個別情況運用酌情權認可（「合資格住戶」^{註1}）。此方案包括容許「合資格住戶」選購新界剩餘居屋單位的建議選項，唯須獲房屋委員會（下稱「房委會」）通過。在2009年10月20日會議上，運輸及房屋局副局長曾向委員講解該建議的居屋選項。原則上，委員大致支持該建議的選項並等待建議詳情以供考慮。

註1 據運輸及房屋局提供的資料，「合資格住戶」須(i)居於持牌構築物或居於1982年登記的住用構築物；(ii)於1984/85年度登記行動中登記，或具相等居住年期；(iii)並無擁有其他住宅物業；以及(iv)沒有享有任何形式的資助房屋福利或沒有因曾經享有任何形式的資助房屋福利而不得再享有此等福利。儘管有住戶未能完全符合上述資格準則，運輸及房屋局局長獲授權可對任何住戶按每一個個案的個別情況運用酌情權認可其為「合資格住戶」。運輸及房屋局將提供建議居屋選項的「合資格住戶」確認名單予房屋委員會，用以進行是次特設銷售計劃。

4. 2006年1月，委員通過從2007年起，分期發售約16 600個剩餘居屋單位（見SHC 6/2006號文件）。迄今為止，我們已完成四期售樓工作，售出約11 200個單位。第5期剛於2009年10月底推出，發售合共1 392個剩餘居屋單位。

建議的特設銷售計劃

時間表

5. 為配合現時高鐵項目中清拆和收回土地的進程，位於新界的剩餘居屋單位須於2010年4月左右準備妥當，供「合資格住戶」選購。正如SHC 50/2009號文件提及，由於完成所需準備工作（包括售前修繕工程）需時，第6期最快可於2010年年中左右推出。因此，我們**建議**是次專為「合資格住戶」安排的特設銷售計劃（下稱「特銷」）可設於第5期結束之後和第6期推出之前。特銷的建議時間表載於**附件 1**。

供選購的單位

6. 撇除第5期已推出發售的單位，現存的剩餘居屋單位約有4 000個，其中約2 300個位於新界。經考慮過地點因素，以及在特銷之前要在較短時間內完成售前修繕工程，我們**建議**把分布於將軍澳、馬鞍山、天水圍和粉嶺約400個單位（列於**附件 2**）推出供「合資格住戶」選購。單位的實用面積由約19平方米的一人單位至61平方米的三睡房單位不等。正如上文第3段提及，石崗菜園村約有150戶和別處另10戶，會受到清拆及收地的影響。根據運輸及房屋局最近期的粗略估計，約有50至100戶「合資格住戶」或會有意購買剩餘居屋單位。現時建議推售約400個單位，應可讓揀選居屋選項的「合資格住戶」有足夠選擇。

準則

7. 據現行政策，受清拆影響住戶如符合編配公共租住房屋（下稱「公屋」）單位的資格，可用綠表資格申請購買居屋單位。鑑於高鐵項目是對全港意義重大的策略性項目，又為配合政府適時展開此項目，我們**建議**採取只此一次的措施——

- (a) 豁免「合資格住戶」的公屋資格審查，使其可用綠表資格購買剩餘居屋單位。
- (b) 在2010年4月特銷期內，「合資格住戶」可獲機會選購一個位於新界（即列於第六段地區）的剩餘居屋單位；或如獲運輸及房屋局局長經徵詢跨部門諮詢小組的意見後酌情以體恤理由准許可選購其他地區的剩餘居屋單位的「合資格住戶」，可獲機會選購一個其他地區的單位。有關的具體安排將會呈交委員審議。

- (c) 是次只此一次的特許不會適用於寮屋居民或其他可能受任何收地和清拆影響的臨時構築物居民。「合資格住戶」購買剩餘居屋單位後，便與其他居屋單位買家一樣，今後不得申請享用任何其他形式的資助房屋和相關福利，除非其情況極為特殊。
- (d) 基於是次特銷性質特殊，而且涉及的手續費用不多，「合資格住戶」購買剩餘居屋單位可獲豁免通常須繳交的初步申請費 100 元，以及在選樓時須繳交的補足費用 185 元^{註2}。

定價和其他銷售安排

8. 由於是次特銷只供「合資格住戶」以相當於綠表資格參與，常用的綠表和白表申請人配額並不適用。「合資格住戶」的選樓次序，將依照運輸及房屋局所定的次序^{註3}。

9. SHC 6/2006 號文件所載關於剩餘居屋單位以三成市值折扣率定價的指導原則和一般指引，適用於是次特銷。至於定價和其他銷售事宜的詳細建議，將於是次特銷展開之前提交委員考慮。一些位於將軍澳、馬鞍山、天水圍和粉嶺的剩餘居屋單位現時售價的粗略估計（以三成折扣率計算）載於**附件 3**，供委員於現階段參考。

第 6 期

10. **附件 4** 臚列的其餘 3 600 多個單位，連同第 5 期和是次建議的特銷所餘尚未售出的單位，將從第 6 期起推售。至於第 6 期的詳細銷售建議，將適時提交予委員。

對財政、人手和資訊科技的影響

11. 由於售予「合資格住戶」的剩餘居屋單位在價格上無異於把單位售予其他符合購買居屋單位資格的買家，是次特銷不會造成財政影響。假如上文第 7(d)段所建議的豁免費用獲得批准，所造成的財政承擔將會少於 50,000 元。建議的特銷不會對人手或資訊科技產生額外影響。

註2 受影響住戶最多為數約 160 個。假設全數住戶均申請購買剩餘居屋單位，所須豁免的總金額約為 45,600 元。

註3 按照運輸及房屋局提供的資料，合資格住戶的選樓次序，將遵照他們在地政總署登記的日期先後而定，即(i)2009年10月25日或之前登記的「合資格住戶」列入最優先組別；(ii)其後，同日登記的「合資格住戶」將撥歸同一組別；以及(iii)同一組別的選樓次序會以抽籤決定。

法律上的影響

12. 這套建議合乎法律依據。

公眾反應及公布事宜

13. 受高鐵項目影響的住戶，會對是次特銷的時間表和銷售計劃特別關注，這些資料亦會引起公眾注意。我們將於會後發出新聞公報。銷售計劃會通過房屋署各種渠道公布周知。

文件銷密

14. 我們建議，待委員通過下文第 15 段所載的建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁、房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任，查閱有關資料。

討論

15. 請委員於 2009 年 11 月 16 日資助房屋小組委員會會議上通過——

- (a) 建議特銷的時間表（**附件 1**）、擬供選購的單位（**附件 2**）和以只此一次的特別安排讓「合資格住戶」可用綠表資格購買剩餘居屋單位（文件第 5 至第 7 段）；以及
- (b) 把本文件銷密（文件第 14 段）。

資助房屋小組委員會秘書陳芸
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 ： HD (CR) 51/1/177
 ： HD (S) HR 12/1/117/11
 （策略處）

發出日期： 2009 年 11 月 13 日

修定日期： 2009 年 12 月 1 日

剩餘居屋單位售予「合資格住戶」
建議時間表

主要工作	暫定日期
提交售價和銷售相關事宜予資助房屋小組委員會審議	2010 年 3 月
揀選單位及辦理購樓手續	2010 年 4 月

**剩餘居屋單位售予「合資格住戶」
建議銷售計劃**

地區	屋苑 ^{註 1}	供選購單位數目 ^{註 2}				
		1 人單位	1 睡房單位	2 睡房單位	3 睡房單位	總數
將軍澳	彩明苑	-	-	52	52	104
馬鞍山	錦豐苑	-	73	28	-	101
天水圍	天富苑	-	-	55	48	103
粉嶺	昌盛苑	-	-	6	38	44
	雍盛苑	14	15	13	4	46
總數：		14	88	154	142	398

註 1: 錦豐苑供選購單位均為零散的未售單位。位於其他屋苑的均為回購單位。

註 2: 某些單位並無固定的睡房間隔。供選購單位的實用面積如下，以供參考：

<u>單位類別</u>	<u>單位實用面積</u>
1 人單位	約 19 至 20 平方米
1 睡房單位	約 39 至 41 平方米
2 睡房單位	約 47 至 51 平方米
3 睡房單位	約 55 至 61 平方米

各個屋苑剩餘居屋單位參考售價

屋苑	單位類型	實用面積 (平方米)	參考售價* (元／單位)
將軍澳			
彩明苑	2 睡房	47.0	1,300,000
	3 睡房	60.4	1,670,000
馬鞍山			
錦豐苑	1 睡房	39.2	1,100,000
	2 睡房	50.2	1,400,000
天水圍			
天富苑	2 睡房	47.0	660,000
	3 睡房	60.4	850,000
粉嶺			
昌盛苑	2 睡房	47.0	1,030,000
	3 睡房	60.4	1,330,000
雍盛苑	1 人	19.1	390,000
	1 睡房	39.6	800,000
	2 睡房	50.0	1,000,000
	3 睡房	59.5	1,200,000

* 「參考售價」是根據其他居屋單位現時售價作粗略估計，並假設有關單位同樣享有三成折扣。「參考售價」僅供舉例參考，確實售價須視乎日後詳細評估而定。

尚餘的剩餘居屋單位一覽表
(撇除第五期和建議的特設銷售計劃)

地區	屋苑名稱	可供出售 單位數目
油塘	油翠苑	1 110
港島東區和 港島南區	愛蝶灣、東濤苑、雅濤閣、 鴻福苑、龍德苑、逸港居	178
黃大仙	彩峰苑、鳳禮苑、宏景花園、 嘉強苑、瓊軒苑、采頤花園、 德強苑、慈愛苑、慈安苑	421
葵青	青宏苑、荔欣苑	12
將軍澳	富康花園、彩明苑、 富寧花園、唐明苑	167
馬鞍山	錦豐苑	539
天水圍	天頌苑、天富苑	1 190
粉嶺	昌盛苑、嘉盛苑、榮輝中心	26
離島	龍軒苑、坪麗苑、裕東苑	34
存量總數：		3 677