

立法會房屋事務委員會
處理居者有其屋計劃的剩餘單位

目的

本文件載述有關處理居者有其屋計劃(“居屋”)剩餘單位的初步建議。

背景

2. 為解決資助房屋市場與私人住宅市場重疊的問題，以及回復私人住宅市場的供求平衡，政府在二零零二年十一月公布重新定位的房屋政策，並推行了一系列措施，包括由二零零三年起無限期停建和停售居屋單位。未售出和回購的居屋單位會售予綠表申請人，而已建成或興建中的居屋單位則會按不與私人市場直接競爭的原則處理。政府又在二零零三年公布，未售出和回購的居屋單位不會在二零零六年年底之前以資助房屋的形式出售。

3. 自政府公布重新定位的房屋政策後，在未發售的居屋發展項目當中，至今已有約 5 020 個單位改作租住公屋，另有約 4 300 個單位售予政府作紀律部隊部門宿舍之用。由於土地契約的限制，現有居屋／私人機構參建居屋計劃(私人參建)屋苑的未售出和回購單位，只可以居屋／私人參建單位的形式出售。

4. 截至二零零五年十一月三十日，房屋委員會(房委會)共有 16 633 個剩餘的居屋單位，其中 5 501 個為居屋／私人參建屋苑的回購單位¹、6 082 個為已出售部分單位的居屋屋苑內尚未售出的單位、3 040 個為三個未發售的居屋發展項目(油美苑第 3 期、東濤苑及瓊軒苑)的單位，餘下 2 010 個則為嘉峰臺(私人參建屋苑)的單位。

建議的安排

5. 為配合重新定位的房屋政策，我們研究了由二零零七年起有秩序地處理剩餘居屋單位的安排，並提出初步建議，詳情於下文載述。有關建議只適用於剩餘居屋單位，政府無限期停建和停售居屋的政策則維持不變。

¹ 在二零零七年十月之後，即在最後一批居屋單位(第二十四期甲)的五年轉讓限制期屆滿後，回購單位的數目將不會再增加。

未發售的居屋發展項目

6. 我們研究過其他方案，以處理餘下未發售的居屋發展項目，但發現這些方案並不可行。鑑於在推行任何發售計劃前必須有足夠的準備時間，我們會向房委會建議不再考慮把油美苑第3期、東濤苑和瓊軒苑這三個未發售居屋的發展項目合共3 040個單位改作其他用途，而應由二零零七年起，把這些單位連同未出售和回購的居屋／私人參建單位及嘉峰臺單位，一併以資助房屋的形式推出發售。

指導原則

7. 我們會向房委會提出下列發售剩餘單位的原則：

- (a) 由二零零七年起，盡快推售所有剩餘單位，徹底解決居屋遺留下來的問題；
- (b) 保障房委會的利益；以及
- (c) 盡量減少對私人住宅市場的影響。

因此，建議安排未必會與以往的居屋發售安排相同。

出售計劃

8. 我們建議由二零零七年起，每年分兩期把剩餘單位推出發售，每期出售的單位約2 000至3 000個，預計三至四年內把剩餘單位全數發售。我們會留意市場情況是否有任何重大轉變以致須調整出售計劃。

9. 出售剩餘單位的建議對私人住宅市場的影響不大，原因如下：

- (a) 大部分剩餘居屋單位建議售予綠表申請人，他們是現有公屋住戶或已確定合資格獲編配公屋單位的人士，購買私人住宅單位的意欲應該不大；
- (b) 在剩餘居屋單位所在的地區，這些居屋單位與私人住宅單位的預計供應沒有重大衝突；以及
- (c) 我們打算在二零零六年初公布出售計劃，市場參與者會有充足時間預先籌劃，發展商亦會有一段長時間部署如何調整其出售計劃，以避免與發售的居屋單位有任何直接競爭。

10. 我們權衡下列因素後，定出載於附件A的主要居屋屋苑的初步出售計劃：

- (a) 居屋屋苑內是否有商用設施會因居民盡早入伙而受惠；
- (b) 房委會是否須為有關居屋屋苑繳付地租／管理費；以及
- (c) 修補居屋屋苑內發現的建築瑕疵所需的時間。

對象

11. 我們建議同時接納綠表²及白表³申請人購買剩餘單位，兩者比例為 4 : 1，而在出售單位時，可視乎需求而靈活地分配綠表及白表的比例。這個比例既可加快公屋住戶騰出公屋，又可提供機會予不符合資格申請公屋但沒有能力購買私人住宅單位的準白表申請人購買居屋單位，滿足他們的住屋需要。

12. 在選樓方面，為把資源調撥予最有需要者，我們建議讓家庭住戶較合資格的一人住戶優先選樓。就綠表申請人而言，為簡化程序，只有受房委會提出的清拆計劃影響的人士才可獲優先選樓。

白表申請人的入息及資產限額

13. 我們建議根據附件 B所載的既定方法，設定白表申請人的入息及資產限額。由於剩餘單位數量不多，而且當中僅兩成建議會讓白表申請人認購，因此，我們建議入息及資產限額會按年檢討。就二零零七年推出發售的剩餘單位而言，白表申請人的入息及資產限額會根據二零零六年第三季的數據設定。

訂價

14. 在剩餘單位訂價方面，我們建議依循以往的指導原則(即按揭還款與入息比例不超過 40%；五成單位的樓價是在銷售對象負擔能力以內)，以及提供三成市值折扣率的一般指引。

回購安排

15. 根據《房屋條例》(第 283 章)附表的規定，居屋單位都受五年轉讓限制期所約束。在該段限制期內，業主須首先向房委會提出回購單位的申請，若房委會不購回單位，業主才可在繳付補價後把單位在公開市場出售。

² 現有公屋住戶和已確定合資格獲編配公屋單位的人士，只要符合詳細資格準則，即可以綠表申請。

³ 符合某些資格準則(包括入息及資產限額和擁有物業限制)的人士，即可以白表申請。

16. 我們建議在出售單位前傳達清晰的訊息，表明房委會不會接納所有在二零零六年年底後出售的剩餘居屋單位的回購申請⁴，這樣房委會就不需再行處理回購的單位，在出售所有剩餘居屋單位後便徹底解決以往遺留下來的問題。此舉亦可免除房委會購回和持有單位的財政負擔。若取消回購安排，居屋單位業主仍可選擇在繳付補價後立即在公開市場出售單位，或在首次轉讓日起計第三年起無須繳付補價而把單位在居屋第二市場轉售。已出售居屋單位的業主其後如財政出現困難，可以財政理由(例如破產、領取綜合社會保障援助等)或透過體恤安置(因健康或家庭問題)，申請租住公屋。

按揭貸款保證

17. 考慮到多年來居屋業主的拖欠貸款比率低，以及如房委會不接納剩餘單位的回購申請，則準業主較難獲得銀行貸款的情況下，我們建議繼續為銀行和其他認可財務機構批予購買居屋單位的貸款提供按揭貸款保證，以便買家可取得高達剩餘單位買價 95% (綠表申請人)或 90% (白表申請人)的借貸。

按揭還款補助金

18. 重建置業計劃是為鼓勵受整體重建計劃影響的住戶和可租可買計劃的受惠對象自置居所的措施。他們如購買居屋單位，可獲分六年按月發放的按揭還款補助金共 162,000 元，資助他們償還按揭貸款。

19. 由於鼓勵市民自置居所已不是房委會的目標之一，我們建議不再為購買剩餘單位的人士提供按揭還款補助金。由於受整體重建計劃影響的住戶會獲得適當的安置，因此難有理據支持除了一般為購買居屋人士提供的資助(即售價折扣優惠)以外，再為這些住戶額外提供按揭補助。

售前維修計劃

20. 出售前，剩餘單位會進行適當的修繕及保養工程，確保單位的質素達到合理水平。

樓宇設施保養期

21. 我們建議為未出售的單位提供一年的樓宇設施保養期，由個別單位售出之日起計。樓宇設施保養期不適用於回購單位，因買家在選樓

⁴ 居屋業主如擬在五年轉讓限制期內把他的資助房屋單位在公開市場出售，仍須根據《房屋條例》附表向房委會提出把單位售回，但我們建議房委會不接納所有這類回購申請。

過程已獲安排查看回購單位的實際情況，而所有回購單位均如以往一樣是以「現狀」出售的。

結構安全保證

22. 我們建議為居屋／私人參建發展項目的剩餘單位提供現時 10 年（自屋苑落成日期起計）的結構安全保證（天水圍的屋苑保證年期為 20 年）。作出保證的目的，在於令買家對個別大廈本身的結構完整性放心，因此保證年期是以屋苑落成日期而非擁有業權日期起計。由於未出售的居屋／私人參建屋苑單位於幾年前落成，有房委會委員認為如結構安全保證是自屋苑落成日期起計的話，則有關保證會少於 10 年，可能會令買家感到所得的實際保障有限。有鑑於此，我們考慮向房委會建議為未出售的整幢大廈或發展項目，提供 10 年結構安全保證（天水圍的屋苑保證年期為 20 年），以該等大廈首次發售起計。

未來路向

23. 我們會敲定出售安排，交由房委會轄下有關小組委員會審批。為提高透明度，以及讓公眾人士和市場參與者可以預先籌劃，我們打算在二零零六年初公布經審批的出售安排。

房屋及規劃地政局

二零零五年十二月

主要居屋屋苑的初步出售計劃

	2007 年	2008 年	2009 年及以後
港島東		東濤苑 (1 216)	
九龍東	嘉峰臺 (2 010)	瓊軒苑 (344) 鯉安苑 (1 213)	油美苑第 3 期 (1 480)
沙田／馬鞍山	嘉徑苑 (275) 愉翠苑 (1 489)	錦豐苑 (1 892)	
天水圍	天富苑 (367)		天頌苑 (640)

設定白表申請人收入及資產限額的既定方法

- 入息限額以「住戶開支」作為計算基準。住戶開支包括擁有一個參考居所(即位於擴展市區及新界區一個樓齡 10 年、實用面積 40 平方米的私人樓宇單位)所需的每月開支(樓價 70% 的按揭供款、地租、差餉和管理費)、非住屋開支和 5% 的備用金。
- 資產限額是根據住戶購買參考居所所須支付的 30% 首期、有關的交易費和裝修費來設定。