

立法會房屋事務委員會

2007 年第一期發售剩餘居者有其屋單位的安排

目的

本文件載列 2007 年第一期發售剩餘居者有其屋（居屋）單位的安排。

背景

2. 2006 年 1 月，房屋委員會（房委會）核准剩餘居屋單位的出售時間表和安排。2006 年 4 月，房委會公布詳細的「剩餘居屋單位暫定的出售時間表」，以便在 2007 至 2009 年期間，有秩序地分批出售有關單位。根據該時間表，房委會會在 2007 年第一期發售合共 3 056 個單位（即黃大仙嘉峰臺的 1 200 個單位、沙田愉翠苑的 1 489 個單位和天水圍天富苑的 367 個單位）。

2007 年第一期的銷售安排

3. 2006 年 11 月，房委會核准 2007 年第一期發售的剩餘居屋單位的定價及若干相關的銷售事宜，詳情載於以下段落。

入息及資產限額

4. 房委會按照 附件 A 所載的既定方法，並參照 2006 年第三季數字，把 2007 年剩餘居屋單位的白表家庭申請人的入息及資產限額，分別定為每月 22,000 元及 610,000 元¹。一人申請者的入息及資產限額則按以往的做法，分別定為每月 11,000 元及 305,000 元（即 2 人或以上家庭申請人的一半）；而一人長者家庭則除外，他們以較高的公屋輪候冊資產限額（即 346,000 元）為準。

¹ 若相應的公屋輪候冊入息及／或資產限額比居屋計劃的限額為高，則採用有關的公屋輪候冊限額。

單位定價

5. 定價方面，房委會根據一般指引，提供單位市值 30% 的折扣率，然後檢討整體單位定價，確保至少 50% 單位的售價，定於家庭入息處於居屋計劃入息限額的申請人所能負擔（以不超過 40% 的按揭還款與入息比例計算）的水平。

6. 評定三個屋苑的市值時，是參考了附近相若屋苑的近期成交個案，並已就質素和設施等的差異作出調整。其中剩餘居屋單位已落成一段時間的這個因素，亦已經充分考慮。按居屋計劃入息限額每月 22,000 元為基礎，把所評定市值折減 30% 後，為 3 056 個出售單位所計算得到的整體負擔能力是 66%，這個比率符合最低要求的 50%。因此，房委會通過採用 30% 的折扣率。各屋苑已折減的平均售價和單位售價如下：

屋苑名稱	平均售價 (30% 折扣率)	單位面積	單位售價
	實用面積每平方米 (建築面積每平方呎) (元)	實用面積每平方米 (建築面積每平方呎)	(元)
黃大仙 嘉峰臺第一期	30,600 (2,420)	39.2 至 55.0 (495 至 694)	981,500 至 1,896,700
沙田 愉翠苑第三期	27,100 (1,840)	47.4 至 61.6 (674 至 944)	967,600 至 1,862,100
天水圍 天富苑 J 座	14,300 (1,010)	47.0 至 60.4 (665 至 854)	563,900 至 932,400

申請費用

7. 就處理每宗獲批居屋申請所需費用方面，房委會維持「使用者自付」原則，會在申請人最初申請居屋時收取 100 元的申請費用，其後在符合資格的申請人選樓時，向其收取 185 元的「補足」費用。

選樓安排

8. 根據房委會於 2006 年 1 月通過的政策，家庭住戶會較合資格的一人住戶優先選樓，而受房委會提出的清拆計劃影響的綠表家庭，將會最先選樓。為了加強對 2006 年施政報告提出給予家庭的支援，房委會再通過有長者的綠表家庭和白表核心家庭，會分別較普通綠表和白表申請人優先選樓。其他類別申請人的選樓優先次序，仍會與房委會於 2006 年 1 月所核准的相同。當所有受房委會提出的清拆計劃影響的合資格綠表家庭完成選樓後，綠表與白表申請人選樓次序的比率為 4：1，惟須符合核准的單位配額的規定，即綠表與白表申請人的配額比例為 80：20。如果其中一方的配額未用盡，所餘配額會撥給另一方的申請人。

租者置其屋計劃單位業主購買剩餘居屋單位

9. 根據房委會的既定政策，租者置其屋計劃（下稱「租置」）單位買家在單位售出日期起計 10 年內，可申請購買剩餘居屋單位（他們可以白表提出申請而獲豁免符合入息及資產限額和不能擁有住宅物業限制的規定）。租置單位業主在簽署剩餘居屋單位的買賣協議起計三個月內，或在房委會所同意的延長期限（一次過延長三個月）內，必須售出其租置單位，他才可完成所選購的剩餘居屋單位的轉讓手續，以免其享有雙重房屋福利。倘租置單位業主未能在上述期限內售出其租置單位，該剩餘居屋單位的買賣會被撤銷，而按金將不計利息退還給該業主。

申請和銷售工作

10. 2007 年第一期發售剩餘居屋單位的籌備工作進展良好。申請和銷售詳情將於 2006 年 12 月中左右公布。房委會會於 2007 年 1 月初邀請買家申請購買剩餘居屋單位。符合資格的申請人預計可於 2007 年 3 月開始選樓。房委會會於每個屋苑設有數個沒有裝修的示範單位，在買家申請和選樓期間開放。此外，每個屋苑亦設有一個裝修簡約的示範單位，讓有意購樓者親身體驗單位可用的空間。有關申請和銷售工作的詳情載於 附件 B。

單位出售前的修繕和維修保養工程

11. 房委會會在剩餘單位出售前為單位進行修繕和維修保養工程，使其質素達到合理標準。鑑於2007年第一期發售的所有單位均是從未入伙的新單位，房委會會為單位提供一年保養期，保養期由個別單位的售出日期起計。房委會為了向單位買家提供售後服務，會於單位入伙初期，在屋苑派駐一支客戶服務小組，專責處理業主所申報項目，並迅速安排所需的修繕工程。

房屋及規劃地政局
2006年11月

附件 A

釐定白表申請人入息和資產限額的 既定方法

- 入息限額以「住戶開支」為計算基礎，當中計及擁有參考單位（即位於擴展市區和新界區內一個樓齡 10 年、實用面積 40 平方米的私人樓宇單位）所需的每月開支（包括支付 70% 樓價的按揭供款、地租、差餉和管理費）、非住屋開支和 5% 備用金。
- 資產限額定於住戶因購買參考單位而須支付樓價 30% 的首期、相關交易費用和裝修費的水平。

附件 B

2007 年第一期發售的剩餘居屋單位的申請和銷售工作

工作	日期
公布發售安排	12/06
邀請買家申請 居屋單位	1/07
開放示範單位	1/07、3/07 - 4/07 (在買家申請和選樓期間開放)
攬珠	2/07
選樓	3/07 - 4/07