

## 「置安心」計劃

### 目的

本文件向議員簡報「置安心」計劃（「置安心」）的進度。

### 背景

2. 前行政長官在其二零一零年十月的 2010/11 施政報告提出政府會與香港房屋協會（房協）合作，推出建基於「先租後買」概念的「置安心」。「置安心」是置業階梯中的一個選擇，目的是協助長遠有能力置業，但未能儲蓄到足夠首期的家庭，先以當時的市值租金租住「置安心」單位，讓他們可以積聚資金用作將來置業之用。於「置安心」下，政府會向房協提供土地，興建實而不華的中小型單位，以當時的市值租金出租予合資格申請人。租住期最長五年，期間不會調整租金，以協助租客穩定地儲蓄。當參與「置安心」的租戶其後於指定期限內購入「置安心」單位或私人市場上的單位，房協會提供等同於租戶在租住期間所繳納的一半淨租金的置業資助。

3. 前行政長官在一年後的 2011/12 施政報告提出優化「置安心」的措施。除「先租後買」模式外，亦會提供「可租可買」的選擇，讓參加者毋須經過租住期便可以市價直接購買「置安心」單位。另一個優化措施，是選擇「先租後買」的人士，可在指定期限內以「置安心」單位的「封頂價」或當時的市價購買有關單位，以較低者為準。「置安心」單位在首次開賣時的市價，會是該單位的「封頂價」。這項措施可以確保「置安心」租戶不會因為樓價急升而打亂置業計劃，亦能為他們定下較明確的儲蓄目標。

4. 政府目前已經在青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門及其他地區預留了土地，以提供合共約五千個「置安心」單位。首兩個「置安心」項目分別位於青衣青綠街（青綠街項目）及沙田 36C 區（沙田項目）。

## 進展

### 青綠街項目

5. 政府一直與房協緊密合作，並因應 2011/12 施政報告提及的優化措施，落實青綠街項目。青綠街項目將會提供 988 個實而不華的中小型單位。房協遞交予屋宇署的建築圖則已獲審批，亦已諮詢了葵青區議會的意見。該項目包括三座 38 層高的住宅大廈，及附有停車場、園景空間及康樂設施的三層平台。項目所須的打樁工程已經完成，房協亦已於二零一二年五月展開上蓋工程。有關的建築工程預計可於二零一四年完成。

6. 因應「置安心」的優化措施，政府已就修訂的地價安排取得行政會議的同意。於原有的安排下，房協須為青綠街用地的契約修訂繳付十足市值土地補價，即為修訂契約後專為「置安心」而設的地價，與現有契約地價間的差額。有關差額會在單位發售時逐個單位進行土地補價評估及收取。在修訂的安排下，地政總署在處理該契約修訂時，會將契約修訂後的地價以住宅部分十足市值<sup>1</sup>的 50% 及非住宅部分的十足市值為準則，以計算土地補價金額<sup>2</sup>。這個做法與房協過往所推行的住宅發售計劃及夾心階層住屋計劃的安排一致。與「置安心」相似，住宅發售計劃及夾心階層住屋計劃均為資助房屋計劃，旨在協助超出租住公屋入息及資產資格限制但經濟能力有限的人士置業。

7. 政府會繼續就青綠街項目的細節安排與房協緊密合作。房協計劃在二零一二年十二月就項目接受申請。

---

<sup>1</sup> 有關土地的十足市值是指作為一般的住宅發展的土地市值，不會反映置安心計劃的限制，例如實而不華的性質、單位只能租予特定對象、及為租戶提供相等於租約期內淨市值租金 50% 的資助元素等。

<sup>2</sup> 在二零一二年五月十五日的行政會議上，行政會議建議，行政長官指令，批准地政總署處理青綠街用地的契約修訂，修訂契約後的地價定為住宅部分十足市值的 50% 及非住宅部分的十足市值；以及有鑑於上述決定，取消由行政長官會同行政會議於二零一零年十月五日所批准的原有安排，即地政總署按十足市值土地補價處理青綠街用地的契約修訂。政府承諾向立法會房屋事務委員會匯報青綠街項目的最新進度。

## 其他「置安心」項目

8. 鄰近小瀝源的沙田項目可以興建約七百個中小型單位。房協已就地皮內的斜坡作出初步研究，以探討可能需要的鞏固工程。有關的初步結果及最終需要的鞏固工程，需要作進一步研究，以作確認。有關土地亦須經過批地程序。我們會繼續與房協討論落實沙田項目。

9. 就其餘「置安心」項目而言，大部分的土地需要經過法定的修改土地用途程序。當個別項目的籌備工作就緒時，我們會公布有關詳情。

運輸及房屋局  
二零一二年七月