

立法會房屋事務委員會

「綠表置居先導計劃」

目的

本文件旨向委員介紹「綠表置居先導計劃」（下稱「綠置居」）的執行細節及選址。

背景

2. 政府在 2014 年 12 月公布的長遠房屋策略中，再次確定資助自置居所是房屋階梯的重要一環，而政府會研究如何進一步豐富資助自置居所的形式，並適時推出一些資助出售單位的補充計劃。與此同時，社會上一直有意見認為可為「綠表」人士推出價格比「居者有其屋計劃」（下稱「居屋」）低廉的資助出售房屋，以協助他們自置居所，並藉此騰出公共租住房屋（下稱「公屋」）單位給正在等候編配的公屋申請者。

3. 行政長官在《2015 年施政報告》中建議香港房屋委員會（下稱「房委會」）選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式，出售給綠表人士，定價比傳統居屋低廉。這正回應了長遠房屋策略的大方向。

「綠置居」的執行細節

4. 房委會策劃小組委員會在 2015 年 1 月 22 日的會議上一致支持「綠置居」建議，並訂出指導原則。根據策劃小組委員會的指導原則，房委會資助房屋小組委員會在 2015 年 5 月 6 日討論了「綠置居」的執行細節。小組委員會認為「綠置居」的執行細節應盡量跟從居屋的安排，因為居

屋的安排行之有效，廣為接受，亦容易明白，而且在合適的情況下採用同一套準則，可維持房委會各種資助出售單位的政策之間的一致性。小組委員會通過的執行細節載於下文第 5 至 13 段。

選址原則

5. 「綠置居」的選址原則包括 —

- (a) 選址或會包含某些公共設施（原本用作公屋發展的土地或無可避免會有這類設施），但不應包含會引致昂貴管理及維修費用的公共設施；
- (b) 由公屋項目轉成「綠置居」項目，不應對原有規劃帶來重大影響（例如不會令單位數目大幅減少、不會嚴重影響原來計劃提供的設施等）；
- (c) 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；及
- (d) 在短期內落成的公屋項目可能並不適合，因為 —
 - (i) 編配工作可能已開始；
 - (ii) 將快落成的租住單位轉成出售單位所涉的規劃及土地程序需時¹，可能在過渡期間造成單位空置，做法並不理想。

¹ 將公屋單位轉成出售單位的步驟如下 —

- (a) 修改已獲批的規劃大綱；調解地盤的劃定分界、共用的設施、及分擔成本的安排；和批核建築圖則；及
- (b) 擬訂土地契約和公契。

申請資格

6. 顧名思義，只有綠表申請者方合資格申請「綠置居」。「綠置居」會採用現行居屋綠表申請者的定義，即主要為公屋租戶，但亦包括其他符合綠表資格購買居屋類別人士，例如已通過詳細審核並將在約一年內獲編配公屋的公屋申請者。為確保公平及維持房委會各資助出售房屋計劃的一致性，透過特快公屋編配計劃獲配公屋單位的人士，於其公屋單位入伙起計三年內不合資格申請「綠置居」。

按揭貸款保證

7. 房委會會跟從居屋的安排，為「綠置居」單位提供按揭貸款保證。

定價機制

8. 為更適切地反映市場的情況，「綠置居」會跟隨居屋的做法，個別項目的確切售價將於預售前約兩個月由房委會資助房屋小組委員會訂定。定價會基於以下原則 —

- (a) 「綠置居」單位將按市值乘以一個比居屋為高的折扣率出售；
- (b) 基於以下的假設，至少一半的單位在設定的折扣率下其售價是目標申請者所可負擔的 —
 - (i) 按揭貸款與入息比例為 40%；
 - (ii) 貸款還款期為 20 年；
 - (iii) 按揭貸款與單位售價比例為 95%；及
 - (iv) 家庭收入水平處於四人家庭申請公屋的入息限額；及

- (c)售價一般不應低於成本。成本包括發展成本(包含建築成本、直接人力成本及開銷)、土地成本、以及行政和與銷售有關的開支。

轉售限制

9. 「綠置居」的轉售會受《房屋條例》(香港法例第 283 章)附表的限制²。

10. 考慮到在市況下跌時若所有責任和後果均由房委會負責而會引起的道德風險，以及房委會現時已備受壓力的財政狀況³，房委會不會回購「綠置居」單位。

11. 不過，當「綠置居」業主在房委會首次轉讓日期起計首五年內向房委會提出回售時，房委會會行使《房屋條例》賦予的權力，提名綠表買家。根據《房屋條例》，單位在首次轉讓日期起計首兩年內其售價將訂於房委會出售單位的原價；而在首次轉讓日起計的第三至第五年為經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣。一如現時居屋第二

² 《房屋條例》附表訂明的轉售限制如下 —

- (a) 從房委會首次轉讓日期起計首五年內，若單位業主想出售其單位，須把單位售給房委會。房委會或其提名人可以以下價格購買單位 —
 - (i) 在首次轉讓日期起計首兩年內 — 房委會出售單位的原價；
 - (ii) 在首次轉讓日期起計的第三至第五年內 — 經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣。
- 倘房委會或其提名人拒絕購買單位，業主可在繳付補價後，於公開市場出售其單位；
- (b) 在首次轉讓日期起計的第五年過後，業主可在繳付補價後，於公開市場出售其單位；及
- (c) 除上述(a)及(b)外，在首次轉讓日期起計的第三年起，單位業主亦可於無須繳付補價的情況下，按其自行議定的價格，將單位在居屋第二市場上售予房委會提名的人士。

未經許可的轉讓會受法律制裁，有關交易亦會失效，並會有刑事責任。

³ 根據 2014 年 12 月公布的長遠房屋策略，政府按最新的房屋需求推算，以 290 000 個單位作為 2015-16 至 2024-25 年度十年期的公營房屋供應目標。房委會作為公營房屋的主要提供者，為達至建屋目標，將面對與日俱增的財政壓力，並很大可能需要政府給予財政上的支援以落實其公營房屋計劃。

市場的做法，「綠置居」單位的業主需自行物色（包括透過地產代理物色）合乎綠表資格的買家供房委會作出提名。假如房委會在六個月內未有收到提名申請，「綠置居」單位業主可在繳付補價後於公開市場出售其單位。

12. 房委會資助房屋小組委員會作出上述決定時考慮到 —

- (a) 有關限制可在《房屋條例》附表所載的現行法律框架內實施，無需修訂法例；
- (b) 概念上，要求單位業主嘗試出售予綠表買家是合理的，因為由政府提供予「綠置居」單位業主的資助可保留於目標群組內（即綠表申請者）；及
- (c) 實際上，由於售價由《房屋條例》附表規定，沒有議價的空間，故投機人士可能不太願意將單位售予房委會提名的人。不過，由於他們須等候至少六個月，方能在繳付補價後在公開市場出售單位，這段時間增加了不確定因素，使投機活動風險提高。至於急需將資產套現的非投機人士，相信對這種不確定因素應較少關注。

補價安排

13. 「綠置居」單位的應付補價會以《房屋條例》附表所載資助出售單位的既定方程式⁴計算。

⁴ 載於《房屋條例》附表內計算補價的方法如下 —

補價 =	現行市值	x	折扣率
------	------	---	-----

而，

折扣率 =	$\frac{\text{最初市值} - \text{買價}}{\text{最初市值}}$	x	100%
-------	---	---	------

「綠置居」的選址

14. 根據載於第 5 段的選址準則，房委會策劃小組委員會在 2015 年 5 月 11 日會議上通過將新蒲崗公屋發展計劃轉為「綠置居」。

15. 選址屬歸屬令第 59 號之下的前新蒲崗分層工廠大廈南面用地，位於新蒲崗商貿區東南隅，位處采頤花園（私人機構參建居者有其屋計劃）以西，東啟德遊樂場以南，南面以太子道東為界。地盤位置圖載於附件。該項目將提供 857 個單位，單位的室內樓面面積由約 14 至 38 平方米不等。我們於 2015 年 5 月 19 日諮詢了黃大仙區議會。黃大仙區議會支持將新蒲崗公屋發展計劃轉為「綠置居」。

預售單位的時間

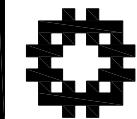
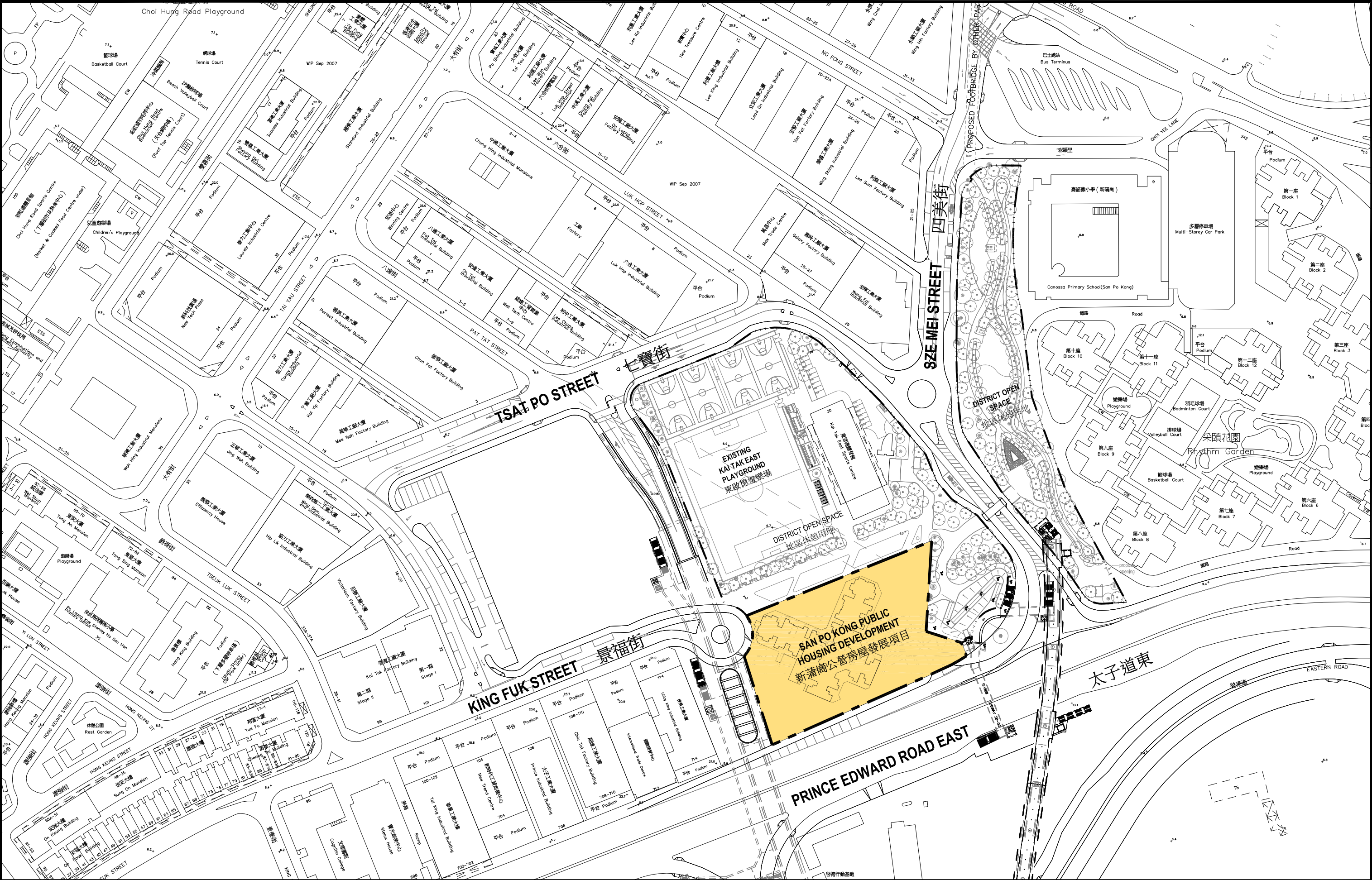
16. 我們預計單位可於 2017 年年中供入伙。預售單位的時間取決於解決地盤的相關事宜，以及擬訂土地契約、公契和銷售文件等所需的時間；我們亦需顧及房委會其他銷售項目的推出時間，以求做好協調。除人手的考慮外，更重要的是我們須在不同的資助出售單位的銷售計劃中，為相關申請者提供合理的選擇。基於上述考慮，我們估計可在 2016 年下半年進行預售。

供委員備悉

17. 請委員備悉「綠置居」的執行細節及選址。

房屋署

2015 年 5 月



新蒲崗綠表置居先導計劃
GREEN FORM SUBSIDISED HOME OWNERSHIP PILOT SCHEME AT SAN PO KONG