

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)884/14-15(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2015年6月1日舉行的會議

立法會秘書處就"綠表置居先導計劃" 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供有關香港房屋委員會(下稱"房委會")推出的"綠表置居先導計劃"(下稱"綠置居計劃")的背景資料，並概述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")委員在2015年討論此課題時提出的主要意見和關注事項。

背景

推出綠置居計劃的建議

2. 在2013年年底進行長遠房屋策略公眾諮詢期間，有意見要求當局重推租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")¹，以利便公共租住房屋(下稱"公屋")租戶自置居所。因應租置計劃帶來的問題(例如租置計劃屋邨同時有業主和租客居住所引致的管理問題)，房委會已表明不會在現有租置計劃屋邨以外的其他屋邨，重推租置計劃。有鑒於此，部分社會人士進一步建議政府應考慮提供價格低於居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位的資助出售單位。為回應所收集到的意見和建議，政府在2014年12月公布的新長遠房屋策略中表明，政府會考慮如何在鞏固房屋

¹ 政府在1997-1998年施政報告中承諾於10年內讓最少25萬個居於公屋的家庭有機會購買所住單位，以期在2007年年底，全港七成家庭能夠自置居所。為達到此政策目標，房委會在1998年推出租置計劃，讓公屋租戶以折扣價購買所住單位。因應亞洲金融風暴後物業市場出現重大變化及經濟逆轉，政府於2002年為房屋政策重新定位，包括不再以自置居所作為目標，以及房委會盡量退出物業銷售市場。因此，房委會在租置計劃第六期乙於2005年8月推出後，終止出售現有39個租置計劃屋邨以外的其他屋邨的公屋單位。

階梯和促進社會流動的大前提下，進一步豐富資助自置居所的形式。

3. 在2015年施政報告中，行政長官表示他已建議房委會在其興建中的公屋發展項目中選擇合適單位，以先導計劃形式售予合資格的綠表申請人²(主要為公屋租戶)，單位定價較傳統居屋低廉³。此項建議其後稱為"綠表置居先導計劃"。

執行細節

4. 2015年5月6日，房委會轄下資助房屋小組委員會通過綠置居計劃的執行細節，重點如下——

申請資格

- (a) 綠置居計劃就綠表申請人採用的定義，與居屋計劃下綠表申請人的定義一致⁴。透過特快公屋編配計劃獲配公屋單位的租戶，於其公屋租約生效日期起計的3年內，將不符合綠置居計劃的申請資格。

定價

- (b) 在為綠置居計劃單位定價時會考慮下列3項原則——

- (i) 綠置居計劃單位的折扣率較居屋單位為高；
- (ii) 目標申請人的負擔能力，即以4人家庭申請公屋的家庭入息限額為基準，假設在按揭供款與入息比例為40%的情況下，至少有一半單位的售價是目標申請人所能負擔；及
- (iii) 單位售價一般不應低於成本。

² 綠表申請人主要為公屋現居租戶及已通過詳細資格審查並將在約一年內到期獲編配單位的公屋申請人。根據現行政策，他們可申請居屋單位。

³ 2015年施政報告第67段。

⁴ 據房委會所述，綠置居計劃的執行細節將盡量跟從居屋的安排，因為房委會認為居屋的安排行之有效、廣為接受及容易明白。房委會亦會維持轄下各類資助出售單位的政策之間的一致性。

轉售限制

- (c) 房委會將不會回購綠置居計劃的單位。若綠置居計劃單位的業主擬在房委會首次轉讓日期起計的首5年內，將其單位出售予房委會，房委會會行使《房屋條例》(第283章)所賦予的權力，提名綠表買家。在首次轉讓日期起計的兩年內，綠置居計劃單位的售價將訂於房委會出售有關單位的原價；在首次轉讓日期起計的第三年至第五年，綠置居計劃單位的售價將訂於經房屋署署長所評估有關單位的現行市值扣除購買時的折扣。

選址

- (d) 選址不應包含會引致高昂管理或維修費用的公共設施。把公屋用地改為發展綠置居計劃的項目，不應對原有規劃造成重大改變。選址最好是獨立的用地，或容易從公屋發展項目用地中分割出來的用地。

5. 據房委會所述，預售綠置居計劃單位的時間，取決於解決與選址的地盤相關的事宜、進行地區諮詢、擬訂土地契約和擬備銷售相關文件所需的時間，以及房委會推行其他銷售項目的時間。

事務委員會的商議工作

6. 委員在2015年2月2日的事務委員會會議上就2015年施政報告有關房屋事務的措施進行商議時，曾討論綠置居計劃的課題。委員提出的主要意見和關注事項綜述於下文各段。

就綠置居計劃進行諮詢

7. 部分委員批評行政長官在推出綠置居計劃這項重要的房屋措施之前，沒有諮詢長遠房屋策略督導委員會、事務委員會及公眾人士，並要求政府當局擱置綠置居計劃。然而，部分其他委員支持綠置居計劃，因為該計劃不會如租置計劃般，在管理屋邨的未出售／剩餘單位方面出現問題。政府當局強調，綠置居計劃這項措施已顧及在長遠房屋策略公眾諮詢期間收集到的意見(即政府應為公屋租戶提供居屋以外的資助自置居所機會)，以及房委會委員的意見。

對公屋供應和流轉的影響

8. 部分委員認為，綠置居計劃有違興建公屋的宗旨，即為低收入家庭提供資助租住房屋，以滿足該等家庭的基本住屋需要。他們關注到，若把公屋用地改為發展綠置居計劃的項目，綠置居計劃實際上會減少資助租住單位的供應。這會令房委會在達致把編配公屋單位的平均輪候時間維持在3年左右的目標方面，遇到更大壓力。此外，公屋單位的流轉可能亦會受到影響，因為現居租戶在取得綠置居計劃下的新單位之前需要處置其現有公屋單位，當中涉及種種手續，需時甚長。有委員亦認為，政府應供應更多居屋單位，而不是推出綠置居計劃。

9. 政府當局解釋，綠置居計劃不會令公屋的供應減少。根據"一換一"的概念，將綠置居計劃的單位售予本身是公屋現居租戶的申請人，凡售出一個單位，有關租戶所住的現有公屋單位便會騰出予正在等候編配公屋的人士。至於重新編配騰出的公屋單位所需的時間，政府當局表示翻新有關單位需時約10個星期，在翻新工程完成後，有關單位便可作重新編配之用。

資格

10. 部分委員關注，容許公屋現居租戶參與綠置居計劃等同給予此類申請人雙重福利。他們亦質疑當局按何理據，把綠置居計劃的適用範圍擴大至涵蓋合資格申請公屋的人士，因為該等人士被視為沒有能力自置居所。政府當局表示，資助出售單位可售予符合綠表資格的家庭(包括公屋現居租戶及已通過詳細資格審查並將於一年內到期獲編配單位的公屋申請人)，已經是當局的現行政策。

定價機制及轉售限制

11. 部分委員建議，當局應就資助出售單位設立兩級定價制度，當中綠置居計劃會以一個低於其他資助出售單位的價格水平，提供資助出售單位。鑒於近年資助出售單位價格飆升，部分委員擔心即使以現行市值50%的折扣率出售綠置居計劃的單位，合資格的公屋住戶亦難以購買。委員又要求房委會清楚訂明綠置居計劃的轉售限制，以及採取措施，避免引致綠置居計劃單位的投機交易活動。

12. 政府當局指出，以先導形式推出的綠置居計劃的對象是綠表申請人，包括隨着時間過去而財政狀況可能有所改善的現有公屋租戶。當局為綠置居計劃的單位定價時，會考慮買家的負擔能力及與其他資助自置居所計劃的政策是否一致。

立法會質詢

13. 在2015年4月15日的立法會會議上，謝偉俊議員提出一項有關綠置居計劃的質詢。該項質詢涵蓋的事宜包括綠置居計劃單位可供出售的時間，以及有關計劃的轉售限制。該項質詢和政府當局答覆的超連結載於**附錄**。

近期發展

14. 政府當局將在2015年6月1日的事務委員會會議上，向委員簡介綠置居計劃的執行情況。

相關文件

15. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年5月27日

綠表置居先導計劃

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2015年2月2日	政府當局就"2015年施政報告及施政綱領 有關房屋事務的措施"提供的文件 (立法會 CB(1)437/14-15(01) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)693/14-15 號文件)

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2015年4月15日	謝偉俊議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201504/15/P201504150364.htm