

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)627/17-18(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2018 年 3 月 5 日舉行的會議

立法會秘書處 就綠表置居計劃擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供香港房屋委員會("房委會")綠表置居計劃("綠置居")的背景資料，並概述議員就此課題所提出的主要意見和關注事項。

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，並述明政府會研究如何進一步豐富資助自置居所的形式，以及在適合時推出一些資助出售單位的補充計劃。

3. 為配合長遠房屋策略的大方向，在 2015 年施政報告中，時任行政長官建議房委會在其興建中的公共租住房屋("公屋")發展項目選擇合適單位，以先導計劃形式售予綠表申請人¹，單位定價較居者有其屋計劃("居屋")單位低廉。此項建議其後稱為"綠表置居先導計劃"。

綠表置居先導計劃的執行情況

4. 房委會策劃小組委員會在 2015 年 1 月支持先導計劃的建議，並訂出指導原則。根據指導原則，房委會資助房屋小組委員會("小組委員會")在 2015 年 5 月通過先導計劃的執行

¹ 綠表申請人主要為公屋租戶及已通過詳細資格審查並取得綠表資格證明書的公屋申請人。

細節²，包括選址原則。根據選址原則，房委會揀選了新蒲崗一個公屋發展項目(即景泰苑)，作為綠置居先導計劃的選址。

5. 景泰苑在 2017 年 6 月落成，提供 857 個單位。項目於 2016 年 10 月預售，平均售價為評定市值折減 40%(居屋單位售價則通常為評定市值折減 30%)。據房委會所述，項目吸引了 16 198 份申請，包括 12 394 份家庭申請(77%)及 3 804 份一人申請(23%)。在 857 名買家當中，800 名為房委會公屋租戶。房委會已承諾檢討該先導項目，以考慮未來路向。³

把綠置居恆常化的建議

6. 2017 年 10 月公布的施政報告提出多項有關房屋事務的措施，其中一項是建議房委會把綠置居恆常化。施政報告亦提到，房屋署在進行初步技術評估後，認為可以在 2018 年年底把位於沙田火炭的 4 000 多個新公屋單位，轉為綠置居單位出售。

議員的意見及關注事項

7. 議員曾在立法會及其轄下委員會的會議上，就綠置居的課題表達意見。房屋事務委員會("事務委員會")曾在 2015 年 6 月 1 日的會議上，討論先導計劃的執行細節。議員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

對公共租住房屋的供應和輪候時間造成的影響

8. 雖然部分議員認為綠置居提供另一途徑讓綠表申請人(特別是未能負擔居屋單位的人士)自置居所，但他們質疑綠置居會否令可供編配予低收入家庭的公屋單位數目減少，以及令房委會在達致把輪候編配公屋單位的平均時間維持在 3 年左右的目標方面，遇到更大壓力。議員亦關注公屋單位的流轉可能會受到影響，因為要重新編配取得綠置居單位的現居租戶交還的公屋單位，需時甚長。

² 房委會通過的執行細節載於香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄(文件編號：[SHC 5/2018](#))附件 A

³ 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄(文件編號：[SHC 5/2018](#))

9. 政府當局表示，已購買綠置居單位的公屋租戶需要交還他們原本居住的公屋單位。在這項"一換一"的安排下，綠置居既不會增加亦不會減少公屋供應。若綠置居單位的買家為已通過詳細資格審查的公屋申請人，可以更早滿足他們對置業的期望，而這亦可把公屋資源分配予有更迫切需要的輪候公屋人士。根據現行做法，房屋署會翻新所收回的單位，以供編配予公屋申請人，而根據成效指標，翻新空置單位平均所需時間應不超過 44 天。房屋署一直探討有何方法，縮短翻新時間。⁴

先導計劃的執行細節

10. 部分議員認為，在綠置居下應設法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。

11. 政府當局表示，先導計劃下的單位將按市值折減出售，而單位的折扣率會高於居屋單位所適用的折扣率。基於下述假設，至少一半單位在設定的折扣率下其售價是目標申請人可以負擔的：(a)按揭貸款與入息比例為 40%；(b)貸款還款期為 20 年；(c)按揭貸款與單位售價比例為 95%；以及(d)家庭收入水平處於 4 人家庭申請公屋的入息限額。

12. 部分議員認為，鑒於綠置居單位以一個高於居屋單位所適用的折扣率出售，當局應就綠置居單位訂立較居屋單位嚴格的轉售限制，以及不應容許綠置居單位的業主在公開市場出售單位，以免綠置居單位引致投機炒賣活動。

13. 政府當局表示，在先導計劃下，當綠置居單位業主在首次轉讓日期起計的首 5 年內向房委會提出回售單位時，房委會會行使《房屋條例》(第 283 章)所賦予的權力，提名綠表買家購買單位。在房委會首次轉讓日期起計的第 3 至 5 年內，綠置居單位業主可在居屋第二市場出售單位予綠表買家。在房委會首次轉讓日期起計的 5 年後，綠置居單位業主可在居屋第二市場出售單位予獲房委會提名的人士，或在繳付補價後於公開市場出售單位。⁵

⁴ 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄(文件編號：[SHC 5/2018](#))

⁵ 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄(文件編號：[SHC 5/2018](#))附件 A

把綠置居恆常化的建議

14. 鑒於政府當局已建議房委會把綠置居恆常化，而傳媒亦引述行政長官在接受報章訪問時表示，她認為 80 萬個公屋單位或已足夠，部分議員質疑政府會否維持向低收入家庭提供公屋的政策。在 2017 年 10 月 30 日運輸及房屋局局長就行政長官 2017 年施政報告進行的簡報會上，事務委員會通過一項議案，要求政府確保繼續興建公屋單位，並反對為整體公屋單位數目封頂。

15. 政府當局解釋，公屋是為基層及低收入家庭確立已久的安全網。政府會致力縮短公屋輪候時間，而且沒有為公屋單位數目設任何限制。⁶ 政府會聚焦供應，在長遠房屋策略的基礎上，更努力增加房屋單位供應。政府當局表示，長遠房屋策略再次確定資助出售單位是房屋階梯的重要一環，並述明政府會研究如何進一步豐富資助自置居所的形式，以及在適合時推出一些資助出售單位的補充計劃。政府當局是在這個背景下推出綠置居。

綠置居的未來路向

16. 議員認為，為回應有關把綠置居恆常化會減少公屋供應的關注，政府當局/房委會應決定及釐清公屋單位與綠置居單位的供應比例。部分議員認為，在考慮日後提供的綠置居單位的售價時，房委會應顧及綠表人士的負擔能力。議員亦認為，為提高日後的綠置居項目對綠表申請人的吸引力，房委會應考慮以成本價提供綠置居單位。

17. 政府當局表示，房委會已承諾檢討綠置居先導項目。在考慮是否把綠置居恆常化時，房委會會研究日後的綠置居項目的細節，包括定價機制及申請資格準則等。長遠而言，若房委會決定把綠置居恆常化，會進一步評估個別公屋項目應否轉為綠置居。⁷

⁶ 立法會 [CB\(1\)317/17-18\(01\)](#) 號文件

⁷ 立法會 [CB\(1\)317/17-18\(01\)](#) 號文件

近期發展

18. 2018 年 1 月 30 日，小組委員會在考慮綠置居先導項目的檢討結果後，通過把綠置居恆常化。⁸ 政府當局將在 2018 年 3 月 5 日的會議上，向事務委員會簡介檢討結果。

相關文件

19. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 2 月 27 日

⁸ 香港房屋委員會的[新聞公報](#)

綠表置居計劃

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
立法會	2015 年 4 月 15 日	關於綠表置居先導計劃的 立法會質詢
房屋事務 委員會	2015 年 6 月 1 日	政府當局就"綠表置居先導計劃"提供的文件 (立法會 CB(1)884/14-15(05) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1244/14-15 號文件)
房屋事務 委員會	2017 年 10 月 30 日	政府當局就"行政長官 2017 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)19/17-18(01) 號文件)
立法會	2017 年 11 月 8 日	關於把綠表置居計劃恆常化對公共租住房屋輪候冊申請人的影響的 立法會質詢
立法會	2017 年 12 月 13 日	關於在綠表置居計劃下交還公共租住房屋單位的 立法會質詢