

2020 年 3 月 30 日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

加快出售「租者置其屋計劃」未售單位

目的

香港房屋委員會（房委會）計劃會將「租者置其屋計劃」（租置計劃）屋邨（租置屋邨）回收的出租單位加以出售。本文件旨在向委員簡介我們就這些回收單位日後的銷售安排和其他加快出售租置計劃未售出單位的可行措施的初步分析，並徵詢委員的意見。此外，文件亦會向委員簡介其他與租置計劃有關的事宜。

背景

2. 房委會於 1998 年推出租置計劃，讓公共租住房屋（公屋）租戶以折扣價購買其現居單位，以回應他們的置業訴求。為配合政府於 2002 年重新定位的房屋政策，我們於 2005 年 8 月推出租置計劃第六期乙後，未有再推售更多屋邨。然而，現時居於 39 個租置屋邨的租戶仍可隨時選擇購買其現居的出租單位。

3. 租置單位定價採用「經調整重置成本」方法。在此方法下，我們以現時重置單位的成本¹為基礎，並因應樓齡和位置作出調整，從而訂定租置單位的定價，並每兩年檢討和調整一次。現時，未售單位每平方米的平均定價約介乎 \$11,000 至 \$22,000，即約為平均評估市值²的 15% 至 19%。未售出的租置單位的新租戶在其租約首兩年內更可享特別折扣優惠。現時，有關租戶首年可享全額折扣優惠，即上述定價再扣減 35%；而第二年折扣優惠則為全額折扣的一半，即上述定價扣減 17.5%。

¹ 主要成本項目包括建築成本、繳付政府的土地成本，以及大規模機電改善工程的費用。

² 我們評估單位市值時會參考類近物業的市場成交資料。

4. 由房委會首次售出單位起計首五年內，租置單位業主可將單位售回房委會³。由第三年起，業主可在向房委會補價後於公開市場出售其單位，或於第二市場在無需補價的情況下，自行議價出售單位予合資格綠表或白表人士。

5. 截至 2019 年 12 月底，在約 184 000 個可供出售的租置單位中，約有 41 000 個單位（即約 22%）仍未售出。各租置屋邨的售出率各有不同，介乎約 45% 至 93%。在未售單位當中，約四成為實用面積介乎 30 至 40 平方米的單位；其次為介乎 20 至 30 平方米的單位，約佔三成；至於小於 20 平方米的單位則佔約一成半。樓齡方面，未售單位樓齡由 25 年至 37 年不等，當中 28 年至 30 年樓齡和 31 年至 33 年樓齡的單位各佔約四成。未售的租置單位的概況見附件。房委會平均每年售出約 3 100 租置單位予單位現租戶，並每年從租置屋邨自然回收約 1 200 個出租單位。

6. 房委會資助房屋小組委員會於 2019 年 7 月舉行了一場集思會，討論租置計劃的未來路向。考慮到社會對資助出售單位持續而殷切的需求⁴，及租置屋邨中因業權混合而衍生的維修和屋邨管理問題⁵，小組委員普遍同意房委會應研究如何加快出售租置計劃未售單位。及後，《2019 年施政報告》亦建議房委會積極部署，加快出售這些單位。房委會於今年 1 月通過 2020/21 年度房委會機構計劃時，亦已將有關工作定為本年度的新主要工作項目之一。

³ 在首兩年內，業主須以單位的原來定價售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額；在第三至第五年內，業主須以評估市值並在扣減購買單位時的折扣率後的價格售回房委會，並歸還特別折扣優惠金額。

⁴ 最近兩年資助出售單位銷售計劃的可供出售單位/配額數目、接獲申請數目，以及超額認購率表列如下：

年份	居者有其屋計劃 (居屋) 可供出售單位數目 [申請數目][超額認購率]	綠表置居計劃 (綠置居) 可供出售單位數目 [申請數目][超額認購率]	白表居屋第二市場計劃 (白居二) 配額 [申請數目][超額認購率]
2018	4 431 [270 000][60 倍]	2 545 [40 000][15 倍]	2 500 [61 000][23 倍]
2019	4 871 [310 000][62 倍]	3 696 [48 000][12 倍]	3 000 [134 000][44 倍]

⁵ 在租置屋邨內，我們難以全面執行房委會的屋邨管理政策，以致在某程度上居於租置屋邨和非租置屋邨的公屋租戶受不盡相同的管理措施規管。現時，房委會只能規管租置屋邨租戶在單位內的不當行為，至於在屋邨內公共地方的不當行為（如棄置垃圾、煲蠟等），由於屬業主立案法團（法團）管理範圍，房委會未能以屋邨管理扣分制作出規管。

7. 基於以上討論，房委會資助房屋小組委員會於今年 3 月 10 日通過由本年 3 月 11 日起凍結出租從租置屋邨回收的出租單位，以便日後將這些單位出售，並就租置屋邨回收單位的銷售安排和其他加快出售租置計劃未售單位的可行措施發表初步意見。我們亦已向資助房屋小組委員會表示，在制定實質建議供房委會考慮前，我們將會就如何加快出售租置計劃未售單位邀請立法會房屋事務委員會發表意見。

租置屋邨回收單位的銷售安排

8. 為出售從租置屋邨回收的單位，我們須要考慮和決定多項涉及銷售安排的關鍵事宜。我們希望透過本文件就這些事項諮詢立法會房屋事務委員會委員的意見；在詳細研究後會儘快向房委會提交建議以作考慮。這些關鍵事宜簡述如下。

目標新類別買家

9. 在今年 3 月 10 日的房委會資助房屋小組委員會會議上，委員普遍同意租置計劃回收單位的新類別買家應包括綠表人士（即現居於其他公屋租戶或已通過詳細資格審查的公屋申請者）。由於租置單位的現租戶均為綠表人士，此建議與現時租置計劃的目標買家某程度上相符。同時，由於其他公屋租戶購買租置計劃回收單位後，須要歸還其現居公屋單位；而其他綠表買家（如已通過詳細資格審查的公屋申請者）購買單位後，由於其置業需求已獲滿足，房委會便可將原本編配予他們的公屋單位轉而編配予其他輪侯住屋的公屋申請者，因此在這「一換一」的安排下，公屋的供應量不會減少。

10. 除此以外，資助房屋小組委員會認為我們亦須要考慮出售租置計劃回收單位予新類別買家時，如何處理未能售出的單位。除可將有關剩餘單位於下一次銷售時向原定的目標買家出售外，其中一個可考慮的方向包括將這些剩餘單位的目標買家擴展至其他類別，例如白表人士或尚未獲得綠表資格的公屋申請者（如有需要，可給予這類別人士較低優次），以加快出售這些單位。

定價和轉讓限制

11. 我們日後將租置屋邨回收單位出售予新類別買家（例如綠表人士）的同時，租置單位現租戶仍然可以隨時按現時租置計劃的定價機制（見上文第3段）和轉讓限制（見上文第4段）選擇購買他們現居的租置單位。由於售予新類別買家和上述現租戶的租置單位本質上無異，為公平起見，我們認為應就兩類買家採納同樣的定價機制和轉讓限制。我們可進一步考慮應否讓新類別買家同樣享有租置計劃現租戶只在租約期首兩年才享有的特別折扣優惠（見上文第4段）。

銷售方法

12. 現時，居屋和綠置居每年分別銷售一次。為便利新類別買家和達致成本效益，一個可能的選擇是將租置計劃回收單位於每年銷售居屋及/或綠置居時一併出售。由於這些銷售計劃已推出一段時間，其運作為市民大眾所熟悉，如建基於這些既有安排出售租置計劃回收單位，將可便利合資格申請者，亦令運作更暢順。此外，出售租置計劃回收單位涉及訂定合資格申請者的優次，而透過現有居屋及/或綠置居銷售計劃出售這些單位可利用既有的抽籤安排訂定有關優次。如容許在居屋和綠置居銷售時都一併出售這些單位，每年則會有兩次銷售，除有助滿足合資格申請人的置業訴求外，亦可縮短回收單位空置的時間。

13. 今年3月10日的資助房屋小組委員會會議亦有討論全年無間斷出售租置計劃回收單位的可行性。如上文所述，出售回收單位前我們必須為申請者訂立優次，其中較合理的方法為如居屋和綠置居一樣，以抽籤和為不同類別申請者按住屋需要制定配額和優次。如全年無間斷出售，我們或要以先到先得的形式逐一出售這些單位，變相以申請者的時間成本決定優次，或會令市民感到不公和帶來不便。

其他加快出售未售單位的可行措施

14. 除出售從租置屋邨回收而來的出租單位外，較長遠而言，我們亦須要考慮制定其他措施以加快出售其他租置單位（包括現租戶正租住的單位）。

向租置單位現租戶提供額外誘因

15. 如上文第3段提及，租置單位的租戶在其租約首兩年內可享特別折扣優惠，房委會資助房屋小組委員會認同我們可考慮在這些優惠之上提供額外優惠，吸引租置計劃現租戶購買他們現居的單位。可考慮的方向包括但不限於向租約期首兩年已過的租置單位現租戶再次提供特別折扣優惠及/或提高特別折扣優惠的折扣率。若提供這些額外誘因，我們亦須要考慮和決定有關優惠的優惠期。

吸引無意購買單位的現租戶遷出租置屋邨

16. 雖然房委會每年平均回收約1200個租置單位，但自然回收單位需時頗長，而部分現租戶或因不同原因根本無意或財政上不容許置業。因此，除吸引租置單位現租戶購買其單位外，房委會資助房屋小組委員會委員亦普遍同意我們應考慮制定特別調遷計劃，將無意或沒有經濟能力購買其租置單位的租戶調遷至其他非租置屋邨，從而騰出其租置單位以供出售。

17. 制定調遷計劃時，我們須要考慮和決定以什麼誘因吸引租置單位現租戶參與計劃。可考慮的誘因包括但不限於為接受調遷的租戶提供限時免租期、容許他們選擇遷往的其他公共屋邨(包括新落成公共屋邨)，以及提供額外搬遷津貼。另外，我們亦須要考慮和決定何時開始推行有關調遷計劃。

時間表

18. 出售租置屋邨回收單位將涉及額外工作，其性質與出售居屋/綠置居單位的工作相近。準備工作包括籌備銷售和宣傳文件、定價、法律及物業轉讓事宜、分發銷售安排指引、提升及銜接電腦系統，以及其他和銷售有關的工作。但由於我們須要檢索於1998年至2006年間推售的39個租置屋邨的物業紀錄、銷售資料和業權文件，相比銷售居屋/綠置居的準備工作，出售租置單位的有關工作需時較長。此外，有別於新居屋/綠置居項目有經批准的建築圖則，租置單位只有檔

案圖則，這會直接影響有關工作。為盡快展開出售租置屋邨回收單位的計劃，我們現時的工作目標是在 2020 年第二/三季向房委會提交銷售安排建議作考慮，以便於 2020 年底/2021 年初向新類別買家推售這些單位。

19. 長遠而言，即使我們推行以上措施，何時可以將全部可供出售的租置單位成功出售亦取決於多項因素，包括未來回收單位的數量、折扣優惠、目標買家對回收單位的反應、社會上置業訴求的變化、未來公營房屋的落成量、向租置單位現租戶提供額外誘因及特別調遷計劃等。因此，現時難以為何時可以成功出售全部租置單位作準確的估計。在開始出售租置計劃回收單位後，我們將可更了解合資格買家對有關單位的反應，從而更有效地評估成功出售所有租置單位所需時間。

其他與租置計劃有關的事宜

20. 應委員早前要求，現向委員簡介以下與租置計劃有關的事宜。

租置屋邨的維修事宜

21. 租置屋邨受《建築物管理條例》、相關地契及大廈公契所規管，情況與一般私人物業無異。所有租置屋邨已成立法團，由法團委聘的物業管理公司執行其屋邨內公用地方和設施的管理。根據公契，法團及其物業管理公司有責任保持業主/居民享用的公用地方與設施（包括煤氣管道）⁶修繕妥當、狀況良好。房委會作為租置屋邨內未出售單位的業主，是屋邨業主之一。為履行作為業主的基本責任，房委會須根據大廈公契內列明房委會持有的不可分割業權份數，支付每月的管理費及在有需要時注資款項，作為屋邨公用地方與設施的管理及維修保養之用。正如租置屋邨內其他業主，房委會對於租置屋邨內未出售單位的室內維修及保養工作，具有

⁶ 與其他私人屋苑一樣，屋邨的經理人（即公契指明管理有關建築物，或當時為執行公契而管理有關建築物的人）可與煤氣公司達成協議，將公用煤氣管道的擁有權轉讓予煤氣公司，並在簽訂有關協議後由煤氣公司負責有關的維修保養。如未有將公用煤氣管道的擁有權轉讓予煤氣公司，有關的法團/物業管理公司便要按公契條款和《建築物管理條例》規定，保持有關公用煤氣管道修繕妥當、狀況良好。

作為業主的權利和義務。

22. 除履行房委會作為租置屋邨其中一個業主的基本責任外，房屋署代表會根據《建築物管理條例》、地契和大廈公契，就屋邨管理事宜提供意見和向法團轉達未售單位租戶的意見，但為免主導屋邨管理事務，並為鼓勵業主切實參與和自行負責屋邨管理工作，我們一向在法團會議，尤其是業主大會上會審慎投票。另外，為減輕租置屋邨小業主維修公用地方及設施的負擔，房委會當年推出租置計劃時，已一次性注入總額約 26 億的資金予各租置屋邨的維修基金內，相等於每個住宅單位\$14,000，以應付屋邨出售後的重大維修工程。事實上，房委會出售租置單位時，已向有關公屋租戶發出銷售資料，列明買家成為業主後的主要權責（當中包括屋邨內公用地方和設施的管理和維修責任），以確保買家在置業前有充足的資料以作考慮。

23. 租置屋邨中小業主和房委會作為公屋租戶的房東並存的情況，衍生不少屋邨維修問題。房委會處理租置屋邨內同時涉及出售單位及出租單位的維修工作（如天花漏水、水管滲漏等）時，未能如在公屋屋邨般有效和快捷，影響租置屋邨內的公屋租戶。此外，鑑於房委會在租置屋邨持有的業權份數，通常遠多於參與業主大會的個別業主，加上房委會作為公營機構的身份，不同業主/租客對房委會在維修管理上扮演的角色的期望不盡相同，房委會處理租置屋邨公用地方與設施的管理事宜時往往須要格外謹慎，並儘量保持中立，以免主導屋邨管理維修事務。

24. 若租置屋邨內可供出售的單位全數售出，租置屋邨業主便可以透過法團全權管理自己的屋邨，情況與居屋／綠置居屋苑和私人住宅發展類似，有助解決租置屋邨混合業權所衍生的管理和維修問題。

重推租置計劃

25. 我們知悉有公屋居民希望房委會重推租置計劃，讓現時 39 個租置屋邨以外的公屋租戶（包括可租可買計劃屋苑內出租單位大廈的公屋租戶）都可以透過購買其現居單位置業。然而，如上文所述，租置計劃下屋邨小業主及房委會租

戶於同一大廈內並存，造成屋邨管理和維修上不少問題。如果在其他公共屋邨推行租置計劃，亦會為該些屋邨帶來同樣的問題。此外，正如行政長官於《2019年施政報告》中亦提到，現時在其他屋邨重推租置計劃會在短期內減少可供編配的公屋單位數目，無可避免會延長公屋申請家庭的輪候時間。鑑於目前公屋單位嚴重不足，從有效運用房屋資源的角度來說，暫時難以推行，但在整體公營房屋供應更有把握後，政府會請房委會認真研究。

資助出售單位的轉讓限制

26. 因應行政長官於2018年6月公布修訂資助出售單位的定價機制，令有關單位的定價更可負擔，房委會在2018年11月通過收緊在2019年或以後推出的資助出售單位（不包括租置單位）的轉讓限制。在經修訂轉讓限制下，首次發售的資助出售單位的業主在首次轉讓日期起計首兩年內，可將單位以不高於原來買價於第二市場轉售予房委會訂明的合資格買家，在首次轉讓日期的第三年起，業主可將單位在第二市場按自行議定的價格出售予合資格買家。就居屋而言，合資格買家為綠表及白表申請者（即白居二下的成功白表申請者）；就綠置居而言，合資格買家為綠表申請者。公開市場方面，業主只可在首次轉讓日期起計十年後，繳付補價於公開市場轉售單位。房委會當時考慮修訂資助出售單位轉讓限制時，已平衡了社會上對收緊轉讓限制的訴求和確保資助出售單位流轉的需要。

27. 我們在未來會繼續密切留意資助出售單位的銷售情況和二手市場數據、整體住宅物業市場的發展，以及社會上不同持份者的意見，適時檢討有關資助出售單位轉讓限制的政策。

未來路向

28. 如上文第18段所述，我們聽取立法會房屋事務委員會和房委會資助房屋小組委員會的意見後，會仔細研究有關意見並制定建議，務求在2020年第二/三季向房委會提交銷售安排建議作考慮，並於2020年底/2021年初向新類別買家

推售這些單位。

徵詢意見

29. 請委員就上述事宜發表意見。

運輸及房屋局

2020 年 3 月

租者置其屋計劃未售單位概況

(a) 各租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨銷售情況¹

屋邨	可供出售單位總數 (a)	未售單位數目 (b)	未售單位佔 可供出售單位總數 百分比 (b) / (a)
顯徑	5 876	429	7.3%
恆安	5 921	538	9.1%
太平	1 429	154	10.8%
興田	2 448	303	12.4%
長安	7 338	930	12.7%
華貴	3 233	442	13.7%
天平	5 700	789	13.8%
竹園北	6 736	1 014	15.1%
耀安	4 798	740	15.4%
建生	2 652	411	15.5%
青衣	3 216	511	15.9%
博康	5 466	892	16.3%
運頭塘	2 664	439	16.5%
峰華	1 150	193	16.8%
葵興	1 528	262	17.1%
鳳德	5 323	998	18.7%
田景	3 201	603	18.8%
景林	4 972	959	19.3%
彩霞	2 236	433	19.4%
寶林	5 008	984	19.6%
翠灣	2 340	461	19.7%
太和	6 883	1 362	19.8%
華明	5 303	1 058	20.0%
李鄭屋	4 826	983	20.4%
廣源	4 436	920	20.7%
翠林	4 932	1 082	21.9%
利東	7 253	1 648	22.7%
富亨	5 760	1 315	22.8%
德田	5 148	1 286	25.0%
東頭二	6 583	1 697	25.8%
祥華	5 120	1 321	25.8%
黃大仙下一	4 722	1 266	26.8%
南昌	1 898	512	27.0%
朗屏	8 483	2 454	28.9%
富善	5 508	1 670	30.3%
良景	6 844	2 101	30.7%
長發	2 520	875	34.7%
翠屏北	6 192	2 412	39.0%
山景	8 644	4 772	55.2%
總數	184 290	41 219	22.4%

¹ 截至 2019 年 12 月 31 日數字

(b) 租置計劃未售單位的面積分佈²

實用面積 (平方米)	租置單位 總數 (a)	尚未售出單位 (b)	未售出單位佔 租置單位總數 之百分比 (b) / (a)	未售出單位佔所 有未售出單位 之百分比 (b) / 全部(b)
少於 20	7 500	5 800	77.3%	14.0%
20 — 少於 30	19 400	11 500	59.2%	27.9%
30 — 少於 40	78 100	16 900	21.6%	40.9%
40 — 少於 50	71 000	6 600	9.3%	16.1%
50 或以上	8 400	500	5.8%	1.2%

(c) 租置計劃未售單位樓齡分佈²

樓齡 (年)	單位總數 (a)	未售出單位 (b)	未售出單位佔 單位總數百分 比 (b) / (a)	未售出單位佔所 有未售出單位 百分比 (b) / 全部(b)
25 – 27	7 500	1 900	25.0%	4.5%
28 – 30	86 100	17 900	20.8%	43.5%
31 – 33	70 900	15 100	21.3%	36.6%
34 – 37	19 900	6 300	31.9%	15.4%

² 截至 2019 年 12 月 31 日數字