

立法會房屋事務委員會會議

加快出售「租者置其屋計劃」
未售單位

2020年4月28日

第一部分

租置計劃背景

背景

- 房委會於1998年推出租置計劃。於2005年推出租置計劃第六期乙後，未有再推售更多租置屋邨。現時，居於39個租置屋邨的租戶仍可隨時選擇購買其現居出租單位。
- 截至2019年12月底，約180 000個可供出售的租置單位當中，約41 000個（即約22%）仍未售出。現時，我們每年平均從租置屋邨自然回收約1 200個出租單位。

第二部分

租置屋邨回收單位的銷售安排

回收單位的銷售安排

- 為出售從租置屋邨回收的單位，我們須就
多項關鍵事宜作出考慮和決定，包括：
 - (a) 目標新類別買家
 - (b) 定價和轉讓限制
 - (c) 銷售方法
- 我們會詳細研究房委會資助房屋小組委員會的
會意初步意見，並儘快向房委會提交房屋事務質
議作考

(a) 目標買家

- 在2020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可售予綠表人士。
- 我們亦須考慮出售租置計劃回收單位予這些新類別買家時，如何處理仍未能售出的單位。其中一個可考慮的方向包括將這些剩餘單位售予白表人士或尚未獲得綠表資格的公屋申請者。



請委員發表意見

(b) 定價和轉讓限制

- 將租置計劃回收單位出售予新類別買家的同時，現租戶仍然可以按現時租置計劃的定價機制和轉讓限制購買其現居單位。為公平起見，我們認為應就這兩類買家採納同樣的定價機制和轉讓限制。



請委員發表意見

(c) 銷售方法

- 現時，居屋和綠置居每年分別銷售一次。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。如容許在居屋及綠置居銷售時都一併出售，每年的則會有兩次銷售，除有助滿足合資格申請人的置業願望外，亦可縮短回收單位空置的時間。
- 資助房屋小組委員會亦會討論全年無間斷出售單位的事宜。如全逐次出售，則會令市民感到不便。如先行的時候，則可先和帶到者申請，不致有斷續之感。



請委員發表意見

第三部分

其他加快出售未售單位的 可行措施

其他加快出售未售單位的可行措施

- 除出售租置計劃回收出租單位外，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）。
- 可考慮的較長遠措施包括但不限於：
 - (i) 向租置單位現租戶提供額外誘因購買其單位
 - (ii) 吸引無意購買單位的現租戶遷出租置屋邨



初步分析如下。請委員發表意見。

(i) 向租置單位現租戶提供額外誘因

- 現時，租置單位租戶在租約首兩年可享特別折扣優惠購買其單位。

租約期	特別折扣優惠
首年	定價減35%
第二年	定價減17.5%

- 我們長遠可考慮在這些優惠之上提供額外誘因，加快出售租置單位予現租戶。

(ii) 吸引無意購買單位的現租戶 遷出租置屋邨

- 我們每年平均回收約1 200個租置單位，但自然回收單位需時甚長，而且一些現租戶根本無意或財政上不容許置業。
- 資助房屋小組委員會普遍同意，我們須要考慮制定特別調遷計劃，遷出無意或沒有經濟能力購買自己單位的租戶至非租置屋邨。

時間表

- 出售租置屋邨回收單位將涉及額外工作，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年初向買家推售這些單位。
- 長遠而言，何時可以將全部可供出售的租置單位成功出售取決於多項因素，現時難以準確估計。我們會檢視銷售結果，再決定下一步。



請委員就
加快出售租置計劃
未售單位
發表意見

資助出售單位的轉讓限制（補充）

首次轉讓日期起計（年）	公開市場	第二市場
0-2	不適用	- 售予合資格買家 *
3-5		- 不高於原來售價
6-10		- 售予合資格買家 *
11及以後	業主可在繳付補價後，於公開市場出售其單位	- 按自行議定的價格

* 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。