

有關過去五年收回的租住公屋單位數量
(二零零九年二月二日會議紀要第8段)

附件一

年份	於一手市場 購買居屋/ 私人參建居屋而 交回的公屋單位 數目	於二手市場 購買居屋/ 私人參建居屋而 交回的公屋單位 數目	其他原因 ¹ 而收回的公屋單位 數目
2004年	0	-- ²	13 871
2005年	0	1 200	16 524
2006年	0	1 299	14 620
2007年	1 394 ³	2 153	13 048
2008年	2 821 ³	1 375	14 620

¹ 包括自願交回單位、各類調遷等等。有關租戶在自願交回單位時無須向本署透露原因，因此本署並無因購買私人住宅物業而交回公屋單位的分類資料。

² 2004年前，我們並無詳細的分類資料。

³ 出售剩餘居屋單位。

有關第四期出售剩餘居屋單位的售價
(二零零九年二月二日會議紀要第10段)

	單位 數目	實用面積 (平方米)	售價 (元/單位)	售出率 (%)
筲箕灣 東濤苑二期 (A座及D座)	640	37.2 - 61.9	1 154 700 至 2 910 500	全售
黃大仙 瓊軒苑	344	37.0 - 63.0	874 300 至 2 355 400	全售
馬鞍山 錦豐苑 H座及J座	1 284	39.2 - 62.0	885 400 至 1 870 900	51%
天水圍 天富苑	877	47.0 - 60.4	572 000 至 1 011 100	24%
分布於 11 個 屋苑 [#] 的零散單位	76	19.8 - 61.6	450 100 至 2 390 700	全售
合計：	3 221			60%

[#] 筲箕灣東濤苑一期、何文田冠熹苑、黃大仙嘉強苑及嘉峰臺、藍田鯉安苑、將軍澳富康花園及安寧花園、沙田愉翠苑、馬鞍山錦豐苑、青衣青宏苑及荔枝角荔欣苑。

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

出售剩餘居者有其屋單位

目的

本文件旨在請委員核准第五期剩餘居者有其屋（下稱「居屋」）單位的銷售計劃。

背景

2. 2006年1月，委員核准由2007年起分期出售約16 600個剩餘居屋單位（見SHC 6/2006號文件），並通過出售剩餘居屋單位的指導原則如下：(i) 由2007年起，盡快推售所有剩餘單位，徹底解決居屋遺留下來的問題；(ii) 保障房屋委員會（下稱「房委會」）的利益；(iii) 盡量減少對私人住宅市場的影響；以及(iv) 由2007年起，每年分兩期把剩餘單位推出發售，每期出售約2 000至3 000個單位，同時亦留意市場情況有否出現任何重大轉變，以致須調整銷售計劃。

3. 「暫定的剩餘居屋單位銷售計劃」於2006年4月公布，以提高市場透明度，並且有助準買家及早作出籌劃。截至2008年年底，房委會已完成四期售樓工作，共售出11 277個單位。根據暫定的銷售計劃，第五和第六期由2009年起推出。

4. 在 2009 年 1 月 2 日的會議上，委員就出售餘下的剩餘居屋單位發表意見。委員普遍認為，即使本地經濟前景不明朗，房委會也應繼續出售餘下的剩餘居屋單位。然而，在釐定日後各期推出的時間表和推售單位的數目時，房委會必須審慎考慮。有部分委員認為，須要縮短由核准單位售價至推售單位日期的時間。另有部分委員表示，過往出售剩餘居屋單位時一向採用的現行定價機制，應繼續保留，以確保機制前後一致。有委員建議減少下一期發售單位的數目，並制定整體計劃處理餘下的單位。有數名委員建議先行出售零散單位，以及為出售這類單位制定靈活的安排，例如讓買家在居屋銷售小組辦事處即時選購零散單位，又或委託地產代理協助出售單位。

申請和銷售情況

5. 第一至第四期的申請和銷售統計撮載於**附件 1**。與首三期比較，第四期接獲的申請和售出的單位數目均為最低。第四期的申請和銷售率偏低，反映市民在經濟不明朗情況下，選購自住居所會有較多考慮。

6. 與先前各期比較，第四期綠表申請人的申請數目和選購單位數目，均大幅下降，兩者的跌幅分別約為 50% 和 70%。這種情況可能顯示，大部分綠表申請人因居住在公屋單位而較沒有迫切的住屋需要；他們在選購單位方面比白表申請人更為傾向採取觀望的態度。

建議銷售時間表和計劃

7. 在計及未能在第四期售出的單位數目後，剩餘居屋單位餘下約有 5 500 個，其中約 40% 位於市區。鑑於第四期的銷售情況，以及本港經濟於 2009 年在環球經濟不景氣的背景下愈來愈可能出現衰退，我們認為在推售餘下的剩餘居屋單位時採取較保守的銷售策略，是審慎的做法。

8. 由於經濟前景不明朗及預期失業率會上升，市民的置業決定變得非常審慎。我們認為有需要調節未來出售單位的時間表及數目，讓更多有意及合條件購買剩餘居屋單位的市民可以在適當的時候作出購買決定。雖然現時難以預測經濟何時復蘇，但市場分析人士普遍認為情況在 2009 年年底會較為明朗。經考慮上文第 2 段所述出售剩餘居屋單位的指導原則，以及第 4 段所載各委員的意見後，我們建議將第五期發售的單位數目減至約 1 400 個，並把發售時間定為 2009 年第四季。在擬訂

第五期的銷售時間表和計劃（見附件 2）時，我們已平衡各項考慮因素，包括繼續推售剩餘居屋單位、保障房委會的利益、盡量減少對私人住宅市場的影響、以及預先通知有意購樓者，讓他們及早籌劃。無論如何，發售前的各項準備工作，如售前的修繕工程，需時約六個月方可完成。

9. 附件 3 所載列的餘下 4 000 多個單位，暫定在第五期完結後由 2010 年起分兩期發售。我們會因應第五期的銷情和當時的市場情況，就銷售計劃制定詳細的建議，並適時地把建議提交委員審議。

10. 我們一貫的做法是，居屋單位售價一經批准，至該銷售期結束前均維持不變；其間即使物業價格有所變動，亦不會調整居屋單位售價。第五期和隨後各銷售期應繼續採取此做法，以便準買家明確得悉居屋單位售價。然而，我們會進一步簡化工作程序，使其更為緊湊。一如附件 2 所載，我們計劃於 10 月把第五期的售價建議提交委員考慮，並在兩個星期（而非往常的四個星期）後展開銷售程序，邀請申請人遞交申請表。我們亦會較往常提前兩個星期開始選樓程序。

11. 有委員提出成立「即時認購」中心，專責把零散單位另行全年推售；而就制定第五期的銷售計劃而言，我們曾仔細研究這個構想。各委員或會留意到，此構想事實上經早前探討後認為並不可行。一如 SHC 27/2006 號文件所述，我們考慮的因素是，如果成立「即時認購」中心，有關單位便會以先到先得的方式出售，因而難以按照計劃的比例和所訂的優先次序把單位售予綠表／白表申請人。委員亦留意到一些「即時認購」中心的運作問題，例如在維持秩序和審查「即時認購」買家資格方面。此外，全年開放「即時認購」中心以推售單位，可能有欠成本效益，原因是那些待售一段日子而仍未售出的單位，須不時重新進行修繕和重估售價，有關的工夫可能白費。

12. 上述的考慮因素現時仍然適用；在先前四期主要居屋屋苑的銷售階段中彈性地加入若干零散單位的現行安排，證明行之有效，並具成本效益。現時並無充分理由作出任何改變。不過，我們預期在所有銷售期完結後，可能尚餘未售出的單位。到時，我們或會再探討其他處理方法（包括成立「即時認購」中心推售餘下單位或委託物業代理處理單位），以便找出有助我們處理這些餘下單位的最佳辦法。

對財政、人手和資訊科技的影響

13. 與核准建議預算比較，第五期的建議銷售計劃和時間表，會引致由 2009/10 年度起的估計現金流量和估計盈餘出現差額，有關差

額會在修訂預算反映出來。擬定銷售時間表和計劃對人手或資訊科技不會造成額外影響。

法律上的影響

14. 此事項在法律上沒有影響。

公眾反應和公布事宜

15. 剩餘居屋單位的銷售時間表和計劃會引起市民大眾和有關人士（例如地產業人士）的關注。我們會在會議後發表新聞公報。為協助有意購樓者預先作出籌劃，我們亦會透過房屋署各種渠道，向公眾公布第五期的銷售計劃。

文件銷密

16. 我們建議在委員通過下文第 17 段所載的建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁、於房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任，查閱有關資料。

討論

17. 請委員在 2009 年 3 月 27 日的會議上：

- (a) 通過**附件 2**（見第 8 段）所載第五期的建議銷售時間表和計劃；以及
- (b) 把本文件銷密（見第 16 段）。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號 ： HD(CR) 51/1/177
 HD(S)HR 12/8/1
 (策略處)
發出日期 ： 2009 年 3 月 26 日

**第一至第四期剩餘居屋單位的
申請和銷售統計**

申請日期	第一期 <u>1/2007</u>	第二期 <u>8/2007</u>	第三期 <u>2/2008</u>	第四期 <u>9/2008</u>
出售單位	3 632	3 271	3 634	3 221
房委會+{房協}	3 056+{576}	3 255+{16}	3 052+{582}	3 221+{0}

(A) 申請

綠表申請人	4 216 (30%)	4 870 (34%)	5 751 (23%)	2 396 (22%)
白表申請人	9 807 (70%)	9 513 (66%)	19 127 (77%)	8 566 (78%)
總數	14 023	14 383	24 878	10 962
認購率	3.9 倍	4.4 倍	6.8 倍	3.4 倍

(B) 銷售

售予綠表申請人的單位	1 596 (44%)	1 837 (56%)	2 034 (56%)	530 (28%)
售予白表申請人的單位	2 032 (56%)	1 434 (44%)	1 599 (44%)	1 389 (72%)
售出單位總數	3 628	3 271	3 633*	1 919
房委會+{房協}	3 052+{576}	3 255+{16}	3 051+{582}	1 919+{0}
(售出的%)	(99.9%)	(100%)	(100%)	(59.6%)

房委會：香港房屋委員會

房協：香港房屋協會

* 在選樓期間發現一個單位須予維修而暫緩出售。

**出售剩餘居屋單位 — 第五期
建議銷售時間表**

主要工作	暫定日期
徵求資助房屋小組委員會核准單位售價和相關的銷售事宜	2009 年 10 月
邀請買家申請購買居屋單位 (為期兩個星期)	2009 年 10 月 / 11 月
攪珠	2009 年 11 月 / 12 月
選樓	2009 年 12 月至 2010 年 2 月

建議銷售計劃

地區	屋苑名稱 (有*號者為 主要屋苑)	可供出售的單位數目		
		未售出的 屋苑 / 大廈	零散單位	總數
觀塘	油翠苑*	370		370
黃大仙	宏景花園		38	
	盈福苑		48	
	小計：			86
將軍澳	廣明苑		100	
	寶明苑		42	
	小計：			142
沙田	錦泰苑		404	404
天水圍	天富苑		378	378
北區	景盛苑		13	13
第五期的總數：		370	1 023	1 393

餘下的剩餘居屋單位一覽表
(不包括第五期)

地區	屋苑名稱 (有*號者為主要屋苑)	可供出售的 單位數目
觀塘	油翠苑*	1 110
沙田	錦豐苑*	640
天水圍	天頌苑*、天富苑	1 293
港島東區和 南區	愛蝶灣、東濤苑、 雅濤閣、鴻福苑、 龍德苑、逸港居	177
黃大仙	彩峰苑、鳳禮苑、 嘉強苑、瓊軒苑、 采頤花園、德強苑、 慈愛苑、慈安苑	420
葵青	青宏苑、荔欣苑	12
將軍澳	富康花園、彩明苑、 富寧花園、唐明苑	271
北區	昌盛苑、嘉盛苑、 榮輝中心、雍盛苑、	116
離島	龍軒苑、坪麗苑、 裕東苑	34
總數：		4 073