

資料文件

立法會發展事務委員會

市區重建局於啓德發展項目提供的資助出售房屋

目的

本文件載述市區重建局(市建局)建議於其啓德發展項目提供資助出售房屋的背景及最新發展。

背景

2. 在 2015 年《施政報告》中，行政長官表示應探討如何透過市建局及其他公共或非牟利機構增加資助出售房屋的供應，為中低收入家庭提供更多選擇和置業機會。

3. 回應行政長官的建議，市建局於 2015 年 6 月 23 日的發展事務委員會會議上匯報，市建局初步選定其發展項目「煥然壹居」部分單位作資助出售房屋用途。

4. 「煥然壹居」座落於啟德沐翠街 3 號(新九龍內地段第 6515 號)。該項目有 4 座樓宇合共提供 484 個住宅單位，並設有會所、零售及泊位設施。「煥然壹居」的位置圖及樓宇外觀圖，載於附件一及附件二，供議員參閱。市建局董事會於 2015 年 7 月通過將 338 個「煥然壹居」住宅單位作資助出售房屋用途。

最新發展

5. 政府原本以私人協約方式，將有關地段批予市建局興建「煥然壹居」，只作推行市建局的「樓換樓」計劃，以照顧受市建局重建項目影響的合資格前業主。為推行有關的資助出售房屋建議，市建局於 2015 年 7 月向政府申請，要求批准將 338 個「煥然壹居」住宅單位售予上述合資格前業主以外的人士。地政總署繼而進行所須的契約修訂，並於 2015 年 11 月下旬發出預售樓宇同意書，以便推行「煥然壹居」資助出售房屋計劃。

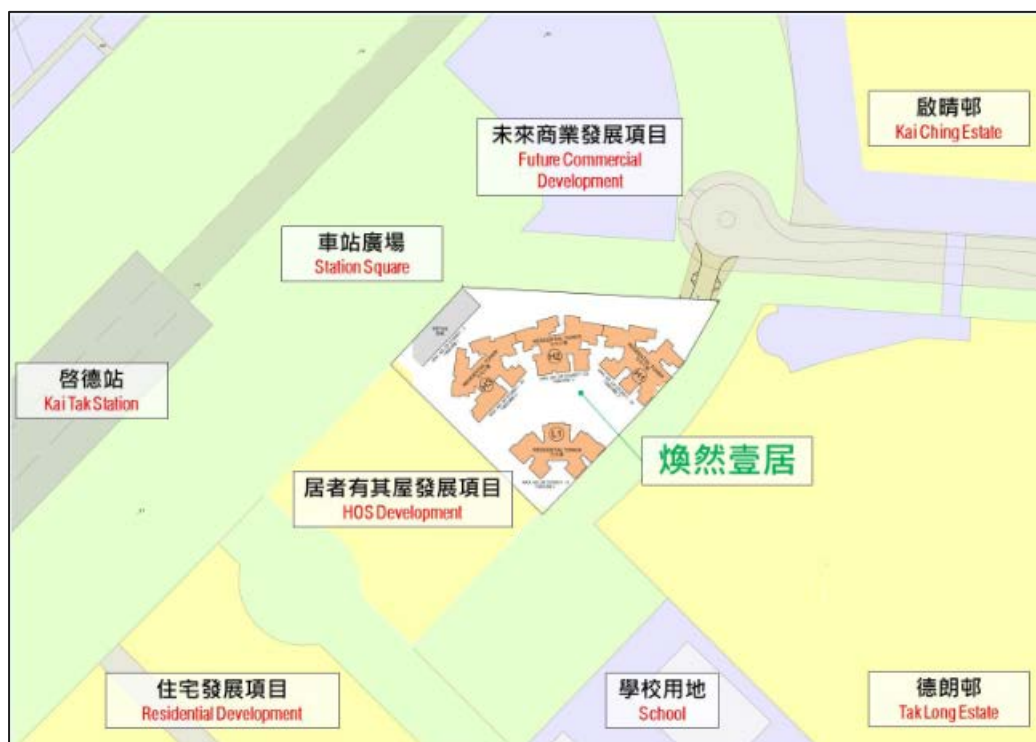
6. 此後，市建局一直在構思「煥然壹居」資助出售房屋計劃的詳細銷售安排。市建局就有關計劃下的詳細銷售安排載於附件三，以供委員參考。

發展局

2016 年 1 月

「煥然壹居」位置圖

Location Plan of Kai Tak Development



「煥然壹居」樓宇外觀圖
Exterior Outlook of Kai Tak Development



市區重建局

「煥然壹居」資助出售房屋計劃

「煥然壹居」地盤面積約 5,694 平方米 (約 61,290 平方呎)，有三幢高座 (H1, H2, H3) 及一幢低座 (L1) 的住宅樓宇，總共提供 484 個單位，單位實用面積約 30.8 至 62.7 平方米(約 332 至 675 平方呎)不等，原用作 2011 年市區重建策略建議的「樓換樓」計劃用途。「煥然壹居」亦提供一幢商業建築 (約 570 平方米或 6,140 平方呎)。「煥然壹居」採用優質實用及可持續建築設計，並獲得香港綠色建築議會綠建環評的暫定鉑金級別。

2. 今年 7 月市區重建局(市建局)董事會會議通過，在啟德原本用作樓換樓計劃的「煥然壹居」，撥出其中的 338 個單位(8 個開放式單位、213 個一房單位及 117 個兩房單位)作資助出售房屋。市建局董事會於今年 7 月通過的資助出售房屋計劃主要條款摘要如下：

- (一) 樓價為推出資助出售房屋計劃時市值的八折。
- (二) 資助出售房屋的買家須向市區重建局繳付出售或出租時市價約 20%的補價後才可將有關單位出售或出租。
- (三) 申請者須為擁有兩位或以上的家庭成員的家庭。
- (四) 家庭申請者的每月入息上限為 6 萬元。

- (五) 家庭申請者的資產上限為 300 萬元。
- (六) 申請者及所有名列申請表內的家庭成員必須在截止申請日期前 5 年內，在香港並無擁有任何香港住宅物業。
- (七) 本計劃不會提供綠表、單身人士或「租置計劃」單位業主申請人類別。亦不會為核心家庭或長者家庭給予選樓優先次序。
- (八) 申請者如已接受「出售居者有其屋計劃 2014」內所列明的房屋資助將不符合本申請本計劃。

3. 市建局之後收到平等機會委員會(平機會)的來信，表示平機會收到市民查詢，指資助出售房屋計劃不接受單身人士申請可能有歧視未婚人士之嫌，並指出市建局須留意《性別歧視條例》第 7 條及 28 條的條文。

4. 在考慮有關法律因素後，市建局管理層認為最穩妥的做法是不論二人或以上的多人家庭或是單身人士的申請，最好是同等對待，以減低法律訴訟的風險，同時亦可避免有關銷售因受到法律挑戰而延誤。初步構思，單身人士申請者的人息及資產上限應與多人家庭申請者看齊。不過，當其時「煥然壹居」資助出售房屋計劃的最後細節仍未作實，在正式推出有關計劃前，仍有待董事會審批。

5. 及後鑑於市建局董事會部分成員及公眾對單身人士申請者的入息及資產上限與多人家庭申請者看齊，有不同的意見，市建局於 2015 年 12 月 1 日安排特別董事會會議，讓董事詳細討論有關議題。

6. 市建局董事會詳細討論了管理層提交的不同入息及資產上限的建議，並參考了外聘大律師的法律意見。考慮到可能涉及的訴訟風險及平衡公眾對房屋需要的訴求，市建局董事會於特別會議上作出以下決定：

(一) 接受單身人士申請「煥然壹居」資助出售房屋單位；

(二) 單身人士申請者的每月入息上限為 3 萬 3 千 5 百元，資產上限為 150 萬元；及

(三) 2 人或以上的多人家庭申請者每月入息上限及資產上限維持不變，分別為 6 萬元及 300 萬元。

7. 市建局董事會亦議決成立工作小組研究具體銷售安排。工作小組已於 2015 年 12 月 8 日開會，並建議具體銷售安排提交董事會審批。

8. 市建局董事會在 2015 年 12 月 22 日會議上考慮了工作小組的具體建議後，審批了「煥然壹居」資助出售房屋計劃的最後細節，包括有關銷售安排。除上述第 6 段的建議外，通過的最後細節包括保留兩房單位給多人家庭申請者選擇。換言之，在資助出售房屋計劃下，

單身人士申請者只可購買 8 個開放式或 213 個一房的單位，而多人家庭申請者則可選購任何開放式、一房或兩房的單位。

9. 市建局於 2015 年 11 月 26 日取得啟德發展項目的預售樓花同意書。市建局已於 2016 年 1 月 4 日推出「煥然壹居」資助出售房屋計劃以供申請。

市區重建局
2016 年 1 月