

2020年6月1日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

港人首次置業先導項目

目的

本文件旨在向委員簡報港人首次置業先導項目的最新進展。

《2017年施政報告》

2. 港人首次置業（「首置」）是行政長官在《2017年施政報告》提出的新概念，旨在私人房屋之下、居者有其屋（居屋）之上新增一個房屋層級，以豐富房屋階梯。作為資助出售房屋的一個類別，「首置」的目標是在樓價高企的情況下，協助既不符合申請居屋資格、又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，回應他們的置業期望。由於目前公營房屋的土地供應短缺，政府明確指出只會在不影響現時公營房屋供應的前提下提供「首置」單位。《2017年施政報告》建議預留政府賣地計劃中一幅位於觀塘安達臣道的私人住宅用地推行先導項目，以測試「首置」概念。

首個「首置」先導項目

3. 由於推售用地及建築工程需時，安達臣道用地的「首置」單位要在數年後才可推出市場銷售。有見及此，政府在2018年6月決定邀請市區重建局（市建局）將其位於馬頭圍道的重建項目改為「首置」先導項目，以盡早測試「首置」概念。馬頭圍道項目可提供450個「首置」單位（包括開放式單位、一房單位及兩房單位），實用面積介乎24至47平方米（約260至510平方呎）。

4. 市建局在2018年12月公布預售馬頭圍道項目的450個「首置」單位。市建局收到超過20800個申請，申請數目超額45倍。所有「首置」單位已於2019年6月售出。馬頭圍道項目的主要內容概述如下：

- (a) **主要資格準則**—「首置」申請人須為符合下列資格準則的香港居民：(i)居港滿七年；(ii)從未在香港擁有住宅物業；(iii)收入介乎居屋白表申請人的入息限額及該限額加三成¹；(iv)資產不超過居屋白表申請人的資產限額加三成²；及(v)未曾亦並非正在享用任何政府或相關機構（例如市建局、香港房屋委員會及香港房屋協會）提供的房屋資助。
- (b) **定價**—「首置」單位以評估市值加上折扣率出售。為維持房屋階梯上不同層級的相對性，「首置」單位的折扣率應較之前一期居屋出售計劃的折扣率低。馬頭圍道項目的「首置」單位以評估市值六二折出售（即折扣率為 38%，較 2018 年居屋出售計劃的 48% 折扣率低 10%）。450 個「首置」單位打折後的售價介乎 314 萬元至 661 萬元。
- (c) **轉讓限制**—「首置」業主不可在首次轉讓日期起計的五年內出售或出租其單位。在首五年過後，「首置」業主須向市建局繳付補價，才可在公開市場出售或出租其單位。「首置」業主沒有把其未補價的單位在受限制的二手市場上售予綠表或白表人士的選項。

第二個「首置」先導項目

5. 鑑於市民對「首置」單位的殷切需求及對「首置」概念的反應非常正面，行政長官在《2019 年施政報告》公布政府會在 2020 年第一季出售安達臣道的私人住宅用地。除興建私人住宅單位外，賣地條款規定發展商須設計及興建「首置」單位，並負責處置在用地上的所有住宅單位。第二個「首置」先導項目旨在測試由私人發展商興建及出售「首置」單位的安排。

6. 安達臣道用地的面積約為 20 167 平方米，最高樓面面積為 101 185 平方米。政府於 2020 年 3 月 20 日公開招標出售該幅用地。安達臣道用地的賣地條款訂明了有關落實第二個「首置」先導項目的詳細發展參數。主要參數概述如下：

¹ 就馬頭圍道項目而言，二人或以上的申請者的收入須介乎 \$57,001 元至 \$74,100 元，一人申請者的收入須介乎 \$28,501 元至 \$37,050 元。

² 就馬頭圍道項目而言，二人或以上的申請者的資產限額為 255 萬元，一人申請者的資產限額為 128 萬元。

- (a) **單位戶型和大小**—發展商在該幅用地上興建的所有住宅單位的實用面積須介乎 23 至 46 平方米（約 250 至 500 平方呎），當中 20% 須為開放式單位、25% 須為一房單位，而餘下 55% 須為兩房單位。
- (b) **隨機選定安排**—在發展商就項目取得佔用許可證後，政府會從所有住宅單位中隨機選定不少於 1 000 個「首置」單位，包括 200 個開放式單位、250 個一房單位及 550 個兩房單位，而全數「首置」單位的總樓面面積須達到賣地條款中訂明的最低要求（即 57 387 平方米）。
- (c) **主要資格準則**—發展商須將「首置」單位售予符合政府指定資格準則的人士。安達臣道項目的「首置」申請人須符合的主要資格準則應包括在上述第 4(a)段中列出適用於馬頭圍道項目的準則。政府會在發展商出售「首置」單位前參考當時居屋的相關限額訂定詳細的資格準則。
- (d) **定價**—發展商須以市價八折出售「首置」單位。在出售「首置」單位前，發展商須提交一份估價報告，列明所有「首置」單位的評估市值，以供政府參考。政府就「首置」單位的公開市值有唯一及絕對決定權。
- (e) **轉讓限制**—轉讓限制與馬頭圍道項目的規定相同，即「首置」業主不可在首次轉讓日期起計的五年內出售或出租其單位；而在首五年過後，「首置」業主須向政府繳付補價，才可在公開市場出售或出租其單位。

7. 政府在 2020 年 5 月 15 日截標時共收到 9 份標書。政府於 2020 年 5 月 19 日公布，以 49 億 5100 萬元把安達臣道用地批予出價最高的投標者—博藝投資有限公司（母公司：長江實業集團有限公司），批租期為 50 年。政府會密切監察安達臣道項目的推行情況，以確保項目按照賣地條款所訂明的參數發展。

未來路向

8. 除了由私人發展商興建及出售「首置」單位，政府亦有考慮通過其他途徑提供「首置」單位。正如《2019年施政報告》提及，政府會賦予市建局新任務，要求市建局在其重建項目中，參考成功推出的馬頭圍道「首置」先導項目的經驗，積極提供更多「首置」或其他類別的資助出售房屋單位。我們了解市建局正就其他有可能用作「首置」用途的項目，以及其對市建局帶來的相關財政影響進行內部研究。待市建局完成內部商議及取得其董事會的批准後，會公布詳情。此外，政府會檢視從馬頭圍道項目和安達臣道項目所得的經驗，考慮「首置」先導項目的未來路向。

徵詢意見

9. 請委員備悉這份文件的內容。

運輸及房屋局

2020年5月