

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)678/19-20(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2020 年 6 月 1 日舉行的會議

### 立法會秘書處 就港人首次置業先導項目擬備的背景資料簡介

#### 目的

本文件提供關於港人首次置業("首置")先導項目的背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員近年就此課題所提出的主要意見和關注事項。

#### 背景

2. 較高收入的家庭既不符合居者有其屋計劃("居屋")的申請資格，亦未能負擔私營房屋。為了讓上述家庭能在物業價格持續高企的情況下重燃置業希望，行政長官在 2017 年施政報告中宣布，在不影響公營房屋供應的前提下，推出港人"首置"先導計劃，以豐富房屋階梯，為不同收入的市民提供置業機會。

3. 政府的初步構思，是在土地契約中加入條文，要求發展商在其擁有或從政府購入的土地上作混合發展，即除興建私營房屋單位外，亦須設計、興建及出售指定數目的"首置"單位予符合政府所訂資格準則的目標買家，包括居港滿 7 年及從未在香港置業的香港居民，其收入須介乎居屋申請人的入息限額與該限額加約 30%之間。"首置"單位的售價和面積，會視乎合資格買家的負擔能力而定，其轉讓限制亦可能較居屋單位的轉讓限制嚴謹，而政府當局會進一步研究如何處理轉讓時的補價問題。由於"首置"屬一項新概念，政府會與香港房屋委員會("房委會")及相關界別進行討論，並細心聆聽社會上的意見。

## 首次置業先導項目

4. 為盡早測試"首置"概念，政府在 2018 年 6 月邀請市區重建局("市建局")將其位於馬頭圍道的重建項目改作首個"首置"先導項目。市建局以評估市值六二折預售 450 個"首置"單位，申請數目超額 45 倍。所有單位已於 2019 年 6 月售出。

5. 鑒於市民對"首置"單位的殷切需求，而社會各界對"首置"的概念亦反應正面，行政長官在 2019 年施政報告中宣布，政府已決定透過出售一幅位於觀塘安達臣道<sup>1</sup>的用地，落實第二個"首置"先導項目，以測試由私人發展商提供"首置"單位的安排。當局會以賣地條款規定發展商在該用地作混合發展，除興建私營房屋單位外，亦須提供約 1 000 個"首置"單位，並以低於市價將"首置"單位售予政府指定的合資格申請人。政府會參考馬頭圍道先導項目，以訂定有關的資格準則及轉讓限制。

6. 行政長官亦在 2019 年施政報告中宣布，因應較早時在馬頭圍道成功推行首個"首置"項目的經驗，政府會賦予市建局新任務，邀請市建局在其重建項目中，提供更多"首置"單位或其他類別的資助出售房屋單位。政府並會適當地提供資源配合，讓市建局可持續履行市區更新的任務。

## **委員的意見及關注事項**

7. 事務委員會委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

### 興建首次置業單位的用地及土地契約條款

8. 委員就興建"首置"單位的土地供應來源提出問題。委員認為，政府當局確保興建"首置"單位的用地符合相關土地契約條款和適用的法例和規則，並就"首置"先導計劃進行公眾諮詢，實屬相當重要。一名委員引述某個案為例，當中一名發展商於 2017 年 5 月向城市規劃委員會提交申請，在一幅涉及違例發展的綠化地帶用地上興建資助房屋和私營房屋單位，並指出非法使用其土地的發展商或可利用"首置"先導計劃，就把土地改作住宅用途取得相關批准。

---

<sup>1</sup> 安達臣道用地原本計劃用作發展私人住宅單位。《行政長官 2017 年施政報告》已公布預留該幅用地推行"首置"先導項目。

9. 政府當局表示，興建"首置"單位的土地供應將會來自私人發展商已擁有的土地，或政府將會在賣地計劃下購買的土地。政府的初步構思是在土地契約中加入條文，要求發展商作混合發展，即除興建私營房屋單位外，亦須設計、興建及出售指定數目的"首置"單位，而該等單位須售予符合政府所訂資格準則的目標買家。政府當局承諾向發展局轉達委員的意見和關注，以便發展局在草擬土地契約條款時考慮。

#### 提供公共租住房屋與首次置業單位及資助出售單位

10. 部分委員關注到，政府把政策焦點由為低收入家庭提供公共租住房屋("公屋")，改為鼓勵市民置業。他們詢問當局開拓的新增土地上提供的不同類別房屋各佔的比例，並關注基層家庭無法負擔"首置"單位及資助出售單位。

11. 政府當局表示，公營房屋包括出租單位及出售單位。現時有大約 80 萬個公屋單位及大約 40 萬個未補價的資助出售單位。在"首置"先導項目下提供的房屋單位，會計入長遠房屋策略下私營房屋的目標供應數目，而有關項目將可幫助不合資格申請居屋及尚未能負擔私營房屋的家庭置業。至於將在當局開拓的新增土地上提供的公營房屋，政府當局會在顧及公眾意見及反應的情況下，考慮出租單位及出售單位之間的合適比例。在規劃公屋及資助出售單位的興建量時，政府當局會在不同類別住戶的住屋需要之間求取平衡。

12. 政府當局補充，公屋是基層及低收入家庭的安全網，而為有需要但沒有能力租住私人樓宇的家庭提供公屋單位，是政府房屋政策的基石。在不影響公屋興建量以應付有需要家庭的需求的情況下，若資助出售單位廣受目標申請人歡迎，政府當局/房委會會繼續提供此類單位。

13. 部分委員懷疑政府當局所提有關完善置業階梯的政策及措施，是否向真正最有需要獲得幫助的收入群組提供援助。政府當局表示，居屋是一種恆常提供的資助出售單位，為不符合資格申請公屋但又未能負擔私營房屋的家庭，提供置業機會。為豐富置業階梯，政府當局/房委會亦已推出其他形式的資助出售單位，包括為既不符合資格申請居屋，以及因現時的私人物業價格而未能負擔私營房屋的較高收入家庭，推出"首置"先導項目。

## 資助出售單位及首次置業單位的轉售限制

14. 部分委員認為，房委會就居屋通過的 5 年轉售限制不夠嚴格，未能防止該等單位的投機炒賣活動，而當局應就資助出售單位施加更嚴格的轉售限制，以確保資助出售單位的供應能真正有助滿足希望置業作自住用途的家庭的期望。就在新的綠表置居計劃("綠置居")項目或市建局"首置"先導項目下提供的單位施加如此寬鬆的轉售限制亦不可取。他們建議就這些單位施加更嚴格的轉售限制，包括訂定較長的限制年期(例如 10 年)、規定業主只可將其單位轉售予符合有關資助房屋計劃的資格準則的住戶等。

15. 政府當局表示，房委會最近就在 2018 年推售的新居屋單位通過的經修訂轉讓限制，實際上令業主不能於房委會首次轉讓日期起計的 5 年內，在繳付補價後於公開市場轉售其單位。房委會會就綠置居單位及日後的居屋單位的轉讓限制作進一步討論，而市建局即將會公布其"首置"先導項目所提供的單位的銷售安排和轉讓限制的詳情。

## **立法會質詢**

16. 葉劉淑儀議員及胡志偉議員分別在 2017 年 12 月 6 日及 2019 年 5 月 29 日的立法會會議上，就"首置"先導計劃的相關事宜(包括就該計劃選定的住宅用地的配套設施，以及市建局的工作)提出質詢。上述立法會質詢及政府當局答覆的超連結載於附錄。

## **近期發展**

17. 為推行第二個"首置"先導項目而就觀塘安達臣道用地進行的公開招標工作，已在 2020 年 5 月 15 日截標。據政府當局所述<sup>2</sup>，根據有關用地的賣地條款，發展商須以相當於市值 80% 的價格，向符合政府所訂資格準則的人士，發售不少於 1 000 個由政府選定的"首置"單位。此外，根據"首置"單位的轉讓限制，業主不得在購入單位後的首 5 年內出售或出租其單位，並須在首 5 年後向政府繳付補價，方可在公開市場出售或出租其單位。

---

<sup>2</sup> 香港特區政府在 2020 年 3 月 20 日發出的新聞公報

## 最新情況

18. 政府當局將在 2020 年 6 月 1 日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介港人"首置"先導項目。

## 相關文件

19. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2020 年 5 月 28 日

## 港人首次置業先導項目

## 相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2017年10月30日	政府當局就"行政長官 2017 年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施"提供的文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)19/17-18(01)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)746/17-18 號文件</a> )
立法會	2017年12月6日	關於港人首次置業先導計劃的 <a href="#">立法會質詢</a>
房屋事務委員會	2018年10月29日	政府當局就"行政長官 2018 年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施"提供的文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)14/18-19(01)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)798/18-19 號文件</a> )
房屋事務委員會	2018年11月5日	政府當局就"政府協助港人置業的措施"提供的文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)120/18-19(03)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)400/18-19 號文件</a> )
立法會	2019年5月29日	關於市區重建局的工作的 <a href="#">立法會質詢</a>
房屋事務委員會	2020年1月6日	政府當局就"《長遠房屋策略》2019 年周年進度報告"提供的文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)278/19-10(03)號文件</a> )
		政府在 2020 年 3 月 20 日就觀塘安達臣道港人首次置業先導項目發出的 <a href="#">新聞公報</a>