

香港房屋委員會 1997年12月8日會議紀錄續議事項

租者置其屋計劃

房屋委員會居者有其屋小組委員會（居屋小組）於1997年12月22日的會議上通過了「租者置其屋」計劃首期的單位售價及其他運作細節，詳請如下。

挑選屋邨

2.

首期挑選出售的六個屋邨是香港仔華貴邨、鑽石山鳳德邨、馬鞍山恒安邨、青衣長安邨、大埔運頭塘邨及屯門建生邨。

3.

除長者住屋及作管理或福利用途的單位外，其餘所有獨立單位均售予合資格的租戶。

空置單位

4.

選作出售屋邨的空置單位，會首先公開讓同邨的租戶申購。同邨的擠迫戶更可優先認購。只要有關單位的面積不超過申請人家庭人數現時可獲編配的公屋最高居住面積標準，中籤的租戶便可獲邀購買這些單位。

5.

日後所有空置單位均會售予其他公屋租戶、輪候冊申請人及受清拆影響人士。在定期推行的一般銷售計劃中，空置單位會連同居者有其屋（居屋）單位一併讓綠表申請人申購。

售價

6.

單位的售價是參照「經調整重置成本」的方法釐定，而購樓者可選擇50%、60%或70%的扣減率。

7.

房屋署會提供一項特別優惠，但只限於首兩年：首年的優惠為定價的60%，次年優惠減半。

按揭貸款

8.

在保險、批准購樓者參加僱主提供的按揭貸款計劃的規定，以及按揭貸款限制方面，採用與居屋計劃相同的安排。

轉售條件

9.

當局將修訂房屋條例的附表，讓租者置其屋及居屋計劃單位業主，兩年後可在第二市場出售單位，以及五年後在公開市場出售。

恢復租戶身分

10.

購樓者可回復租戶身分，繼續住用其單位，但須符合下述條件 -

(a) 把單位售回房委會並退還房委會所給予的優惠；以及

(b)

經由社會福利署以思恤理由作出推薦(與居屋計劃的規定相同)。

購樓者在恢復租戶身分後，可再次申購單位，但不能再享有優惠。

維修

11.

房委會將會提供7年的樓宇結構安全保證，並在每個租者置其屋屋邨設立維修基金，並會一次過注入一筆款項，數額大致相等於售樓總收入的8%，即每單位14,000元，此外，房委會亦會安排從管理費中撥出款項，數額相等於實用樓面面積每平方米1元，作為日後維修的儲備金。

管理

12.

房委會將於樓宇首次推出發售之後一年內鼓勵業主成立業主立案法團。業主可於兩年內決定是否聘用私人物業管理公司管理大廈，或繼續讓房委會提供管理服務。

管理費

13.

管理費會按收回十足成本的原則釐定。若參照1998/99年度居屋苑的預計收費。以一個41平方米的單位來說，每月的管理費將為430元。

申購資格及轉讓限制

14.

購買公屋的資格準則、轉讓限制及有關事宜大致上依循居屋的現行安排。

日後獲取其他房屋福利的資格

15.

租者置其屋計劃買家在購樓十年內，仍可根據「白表」配額購居屋，但他必須先把租置單位售回房委會或已在第二市場售出。

16.

自置居所貸款（置居貸款）不可用於購買租者置其屋單位。購買租者置其屋單位後，購樓者必須把該單位售回房委會，或在第三年以後，在第二市場把該單位售予綠表申請人，才可接受置居貸款計劃的貸款。

法律事宜

17.

房屋署將按居屋計劃的做法，將辦理轉讓契據的工作外批。

18.

房屋署亦會根據居屋計劃的做法，轉讓不分割份數，即按住宅及非住宅設施的實用樓面面積計算，但空格或管理設施則不獲分配份數。

19. 管理份數的分配方法將會根據居屋計劃的做法。

20.

有關用以確定房委會所保留的屋邨部分的劃分安排，亦會大致參照居屋計劃的做法。大致上，房委會只會保留非住宅設施，例如商場及停車場，或那些將交由政府管理的設施，例如學校及社區中心。此外，房委會會分擔按公平原則分配的斜坡維修費用。

推行

21.

房屋署會在1998年1月初向有關屋邨的租戶發出「公開邀請」信，詳列該計劃的主要細則。

22.

租戶的申購將經過審核後，便會獲發有關文件，讓他們由2月初起申請按揭貸款。預計由三月底開始便可備妥轉讓契據供買賣雙方簽立。

提早公布計劃

23.

由於尚未能全面準確評估計劃對資源及其他方面的影響，房屋署在現階段實難以定下未來數年的各期計劃。房屋署希望在1998年3月後，能有一個較明實的路向。

租戶撤銷購置居屋樓豁免繳付違約金

24.

屬於租者置其屋計劃首期的公屋住戶，如較早前已簽署居屋計劃單位的買賣合約但仍未簽轉讓契據，則可要求撤銷協議，並獲退還訂金。

集體人壽保險

25. 房屋署正詳細研究這項建議。

對居屋計劃的影響

26.

房屋署正深入評估租者置其屋計劃可能會對居屋單位的需求造成的影響，稍後便會向居屋小組作出建議。

日期：1998年1月14日