

「置安心資助房屋計劃」

運輸及房屋局

2010年10月13日

青綠街位置圖



**Tsing Luk Street Site at
TYTL 138, Tsing Yi**



Tsing Yi MTR Station

青綠街項目

❖ 可提供的單位數目：約1 000 個

❖ 單位面積：

➤ 一房單位：佔總數的10-15%

(建築面積：約540 平方呎/實用面積：約430平方呎)

➤ 兩房單位：佔總數的65-70%

(建築面積：約630平方呎/實用面積：約500平方呎)

➤ 三房單位：佔總數的15-20%

(建築面積：約840 平方呎/實用面積：約670平方呎)

計劃概要

- ❖ 政府提供土地，房協推行。
- ❖ 興建實而不華的中小型單位。
- ❖ 單位以訂立租約時的市值租金租予符合資格人士。
- ❖ 租約期最長為五年，期間不會調整租金。
- ❖ 租戶可以於任何時間在給予房協兩個月通知後解除租約。

計劃概要(續)

- ❖ 租戶可以在指定時限內，以市價購入他們承租的單位或計劃下的其他單位，亦可以選擇購買私人市場上的單位，以獲取等同於在租住期間所繳納的一半淨租金的置業資助，用作繳付部分首期。
- ❖ 假如租戶在指定時限內沒有購買計劃下或私人市場上的單位，不會獲得任何置業資助。

第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
-----	-----	-----	-----	-----

- ❖ 第一年初: 項目入伙。租約亦於那時開始。
- ❖ 第一至第二年: 在此期間，房協只會將單位出租，不會出售。租戶在這段期間在外間置業並終止租約，不會獲得置業資助。
- ❖ 第三至第五年: 租戶可以選擇購入單位。
- ❖ 第五年底: 租約屆滿，租戶必須遷出單位。
- ❖ 租約屆滿後的兩年內: 沒有在第三至第五年內置業的租戶，可以選擇在租約屆滿後的兩年內置業，並會獲得置業資助。

申請資格

- ❖ 公屋住戶及綠表人士：不受任何限制。
- ❖ 非綠表人士須符合計劃設定的入息以及資產限制，初步構思：
 - ❧ 家庭入息上限約\$39,000、資產上限約為\$60萬；個人入息上限約為\$23,000、資產上限約為\$30萬。
 - ❧ 房協在開始接受預租申請前，會按市場環境制訂入息和資產限額。
 - ❧ 制訂嚴謹的申請資格(例如申請人及申請表內其他家屬在過去十年不得曾經擁有物業)。
- ❖ 以往曾享受過其他資助房屋計劃的人士，不可再參與「置安心資助房屋計劃」。

不能領取雙重受惠的原則

- ❖ 爲了維護公共資源合理分配，計劃下的租戶若獲取了計劃下的置業資助，日後便不能領取政府其他房屋上的資助，包括公共房屋。

合資格申請人的優先次序

- ❖ 決定各目標對象的優先次序的方法不外乎抽籤、配額或計分制。
- ❖ 抽籤雖然公平但缺乏針對性；其他方法則行政上較繁複。
- ❖ 平衡利害，我們傾向以配額方法再輔以抽籤方法，並且透過嚴謹的申請資格(例如規定過去十年不得曾經擁有物業)進一步把關，可以做到既公平、又具針對性以及高透明度。

計劃下單位的出售安排

- ❖ 租戶可優先購入自己租住的單位。
- ❖ 沒有被租戶購入的單位，房協將會同樣以市價將單位向公眾出售。
- ❖ 只會出售予個人的買家，不會售予公司買家。每名買家只可以購買整個計劃下的一個單位。
- ❖ 由於這些單位均以市價出售，這些單位的業主他日將不用如居屋一般在出售或放租前向政府補價。

假設個案



參數	住戶情況	註解
住戶每月收入	\$30,000	
住戶現有資產	\$30萬	假設住戶已經工作了一段時間，並且在參加「置安心計劃」前已經有一定的儲蓄，但儲蓄金額不足以達致置業的願望
每月非住屋開支	\$13,500	我們假設非住屋開支佔住戶收入的 45%
單位建築面積	500呎	
「置安心計劃」下的市值租金	\$9,000	淨租金: \$8,000 ，差餉及管理費: \$1,000 上述租金參考了近期在擴展市區相類似的私人單位的租金
五年後資產總值	\$99萬	五年後獲得的\$24萬置業資助 + 租戶五年後自己的\$45萬儲蓄+ \$30萬住戶原有資產
樓價 (由房協評估)	\$280萬	有關樓價參考了近期擴展市區相類似的私人單位，呎價約\$5,600
每月按揭還款額	\$10,500	假設三成首期(\$84萬)，二十年供款期，目前按揭利率為2.56%
供款佔住戶入息的百分比 (負擔比率)	35%	即\$10,500 / \$30,000 壓力測試（假設按揭利率上升至4.56%，負擔比率會升至42%）