

優先推東涌柴灣兩地招標 可供2300伙

# 私人參建資助房屋 市價65折出售



政府重推私人參建資助房屋計劃，宣布推出私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」，並優先推出兩幅政府用地招標，共提供約2300個資助出售單位，當中東涌第122區用地最快今年底招標。計劃下所有單位將指定以市價的65折出售。

房屋局局長何永賢表示，此次的65折與居屋2023計劃的62折相近，平衡了市民的期望以及發展商利益，相信會受歡迎。

大公報記者 王亞毛

何永賢表示，先導計劃包含「公開招標形式」和「私人土地形式」兩種模式，在公開招標方面，政府將在2023/24年度推出三幅政府土地招標。當中兩幅地可優先公布，包括位於新填海區的東涌第122區一幅土地，面積約為1.4公頃，可提供1600個資助出售單位。她表示，東涌用地無需做土地平整，預計今年底即可推出招標。

另一塊用地為柴灣祥民道一幅未平整用地，面積約率公頃，約可提供700個資助出售房屋單位，預計2024年第一季推出。何永賢表示柴灣相關用地有一些斜坡，其土地平整、打樁等工作將交由發展商設計和籌劃，以往的流程被壓縮，預計項目的落成時間可加速2至10個月不等。

## 七成單位不能少於34.8平方米

先導計劃下所有單位售價的固定折扣率為市價的35%，即以市價65折出售，何永賢表示，此次折扣率的釐定是考慮了一籃子因素，包括各地塊位置、附近樓宇成交價格等，平衡了市民的期望以及發展商的參與利益。她認為65折與2023年居屋項目的62折相近，稱每次居屋賣反應都不錯，2022年居屋更是超額27倍，符合資格的買家居多，相信計劃會受歡迎。她又說，未見樓市出現大起大落的情況，相信影響不大。

此外，先導計劃下單位數目設有下限，以及設有26平方米的最低實用面積要求，同時規定至少7成單位的實用面積不少於34.8平方米，即居屋項目供三至四人居住的單位面積下限，何永賢指，是為確保發展商不會興建太多面積細小的單位，讓發展商可因應市場需要而靈活設計合適的單位組合。

## 提升建屋量 減輕房委會壓力

何永賢表示，先導計劃有助加強建屋能力、節省項目發展時間，及釋放私人土地的發展潛力，發展商可憑藉興建私人住宅的經驗，在單位的設計上帶來新思維，使資助出售單位的設計更多元化，為買家帶來更多選擇。

團結香港基金副總裁葉文祺表示，樂見當局重新引入市場力量興建居屋，在《長遠房屋策略》目標下，房委會需在未來數年大幅提升建屋量，此次計劃可減輕房委會建屋負擔和壓力，同時更專注地興建出租公屋。

立法會議員梁文廣認為，透過推行「樂建居」先導計劃，除了可以調動及發揮私人建屋力量和優勢外，亦可以紓緩房委會目前建屋的沉重壓力。同時先導計劃在項目設計、土地平整以及撥款申請等程序上會有所減省，有助達至「提速、提效」目標，但在提速的前提下，政府須加強監察施工進度避免發生延誤，確保項目能如期落成。

## 兩幅優先招標用地詳情

東涌第122區（已平整用地）



北大嶼山公路

- 地盤面積：約1.4公頃
- 單位數目：約1600單位
- 預計招標日期：2023年底

柴灣祥民道（未平整用地）



東區走廊

地皮位置

柴灣港鐵站

- 地盤面積：約0.5公頃
- 單位數目：約700單位
- 預計招標日期：2024年首季

## 「樂建居」先導計劃要點

### 推行模式

- 公開招標形式**  
—2023/24年度起，推出3幅政府土地供投標  
—底價會考慮單位售價的折扣率而定

### 私人土地形式

- 鼓勵發展商申請改劃私人土地興建資助出售單位
- 住宅部分用地將收取市值三分之一的優惠地價；非住宅部分收取十足市值地價

### 單位售價

- 固定折扣率為市價的35%，即以65折出售

### 單位面積及數目

- 單位的最低實用面積為26平方米
- 興建單位數目設下限
- 至少七成單位的實用面積不小於34.8平方米

### 資格及準則

- 須依循當時居屋和房屋政策所採用的資格準則和轉讓限制
- 「私人土地形式」下，發展商可在居屋資格準則之上微調，以協助特定目標群組（例如青年）達成置業願望

### 銷售安排

- 發展商須在指明時限內一次過推出所有單位發售

### 按揭安排

- 發展商可自行向準買家提供按揭安排；政府會與香港按揭證券有限公司商討，可否透過按揭安排，增加買家承造的按揭成數



房屋局昨日公布私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」的政策框架。

## 鼓勵改劃私地 助青年「上車」

【大公報訊】記者王亞毛報道：私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」，除了由政府提供土地公開招標外，亦鼓勵私人發展商申請改劃私人土地興建資助房屋單位，政府會對住宅部分用地收取市值三分之一的優惠地價，非住宅部分則收取十足市值地價，但對於未售出的單位不會再回購「包底」。

房屋局局長何永賢表示，政府會為私人發展商提供地價優惠，而發展商在接獲房屋局局長通知，批准有關私人興建資助出售單位的售價後，須在指定的時限內一次過推出發展項目內所有單位發售。

## 政府不「包底」確保單位質素

先導計劃將依循當時居者有其屋計劃和房屋政策所採用的資格準則和轉讓限制，何永賢表示，在「私人土地形式」下，若個別發展商希望以他們所擁有的土地協助特定目標群組，例如幫助青年達成置業願望，政府亦會容許發展商在居屋的資格準則之上作出微調。

早前私人參建居屋曾出現質素參差的問題，何永賢表示，為保證資助房屋質素，政府或房委會不會向發展商回購未售出的單位，發展商要設計好產品，在設計和質素上符合市場要求，她相信有關做法可提供更大誘因，鼓勵發展商致力確保單位質素，藉以保障銷情和維護商譽。同時，政府亦要求發展商須聘請一個獨立檢查人士進行樓宇的最後驗收工作。

在按揭安排方面，發展商可在他們認為合適的情況下，自行向準買家提供按揭安排。政府亦會與香港按揭證券有限公司商討能否為先導計劃項目的私人興建資助出售單位買家提供按揭保險，讓他們能向銀行取得更高的按揭成數，幫助買家「上車」。

房屋協會表示，過往曾有先例，協助其他機構處理資助出售房屋的申請及資格審核工作，對政府此次的先導計劃，目前已初步與政府磋商並樂意在處理市民申請事宜方面給予協助，房協相信有助實踐「提量、提速、提效」的建屋目標，配合市民的住屋需求。



▲柴灣祥民街的地皮將會興建資助房屋，預計可供應700個單位。  
大公報記者 林少權攝

資料來源：房屋局

### 質素保證

- 政府和房委會不會向發展商回購未售出的單位
- 發展商須聘請獨立檢查人士進行樓宇的最後驗收工作

### 相關設施

- 政府會要求發展商在項目內興建非專屬配合發展項目的福利及社區設施，工程費用會從地價中扣減

# 特首：收回粉嶺高球場32公頃地 無礙辦國際賽

前規劃署長：哥球會寸土不讓 太過極端



▲特首李家超表示，收回32公頃土地，粉嶺高球場仍有能力舉辦國際大型賽事。

【大公報訊】記者龔學鳴報道：特區政府向城規會建議將粉嶺高爾夫球場部分用地用作興建公營房屋用地，惟本月初臨時修訂為「未決定用途」地帶，引起社會討論。行政長官李家超昨日出席行政會議前表示，特區政府會聆聽市民的不同意見，但不論最終決定如何，都會按照法定程序於9月收回32公頃土地。他強調，此舉並不影響舉辦大型高爾夫球賽事。前規劃署署長凌嘉勤指出，支持政府收回當中部分土地興建公共房屋，認為粉嶺高球場餘下140公頃土地仍可用作舉辦高爾夫球賽事。他並批評哥球會寸土不讓的立場過於極端。

## 李家超：按程序在9月收回

李家超指出，有關高球場收回建屋的計劃是上屆特區政府的決定，當時已進行過廣泛諮詢及激烈討論。而上屆特區政府已經作出決

定，現時是按照程序推進。他又說，每位香港市民都享有表達意見的自由，特區政府會在聆聽意見後作決定，但強調無論最後決定如何，都會按程序在9月收回其中32公頃土地。

他又說，此舉並不影響舉辦國際高爾夫球賽事，土地收回後將開放予公眾使用，如需舉行賽事，政府亦樂意提供土地予賽會，包括作停車泊位或推廣接待服務等。

李家超續說，現時粉嶺高爾夫球場有兩個18洞世界級場地以及一個10洞的舊場，特區政府經評估後，認為已經滿足舉辦大型賽事的需要。

前規劃署署長凌嘉勤昨日在一個電台節目表示，支持政府收回當中部分土地興建公共房屋，形容哥球會以寸土不讓的策略來商討，質疑對方沒有利用時間來研究，一旦政府真的要收回用地後，他們可以繼續維持舉行賽事。

凌嘉勤說，本港房屋供應緊張，整個高

球場佔地170公頃，相等於約8個維園面積。政府建議收回當中32公頃土地，相當於1.6個維園，當中不足10公頃用以建屋，餘下土地則用於保育，以及配合哥球會的需要。

## 凌嘉勤：可與上水配合發展

凌嘉勤指出，在土地資源的角度上，尋覓土地興建房屋除了考慮空間外，亦要講求位置。高球場32公頃用地接近現有上水新市鎮，附近有許多配套設施，如北區醫院，附近的清河邨本身亦有社區設施，發展起來可以產生協同效應，補足現時清河邨未完善的設施。

凌嘉勤又說，收地提出多年，哥球會應研究如何在收地後繼續舉行賽事，並非一面倒反對建屋。他強調，高球場的土庫屬政府，當局要收回建屋，毋須再走徵地、拆遷等程序，符合政府希望達成的發展時間表，又有相應規模的土地供應，強調沒有其他替代方案。