

四二折麗翠苑

4.7萬即上車

2545伙綠置居擬下月發售

最平售93萬元



香港文匯報訊（記者 岑志剛）綠置居恒常化後首個項目、位於長沙灣東京街的麗翠苑共2,545個單位，房委會擬於下月發售。消息指，麗翠苑以市值四二折定價，單位售價介乎93萬元至300萬元，平均呎價6,243元。換言之，最平單位首期只需4.7萬元有找便可「上車」。房委會下月接受公屋租戶及輪候冊家庭等合資格人士申請，預料明年2月攪珠，3月揀樓。

房委會2016年推出綠置居先導項目新蒲崗景泰苑，並於年初完成檢討，通過將綠置居恒常化。消息指，作為綠置居恒常化後首個項目的麗翠苑，共提供2,545個單位，實用面積由184平方呎至452平方呎，按房委會年初通過的新定價機制，新一批綠置居將以市值四二折定價，平均呎價為6,243元，單位售價介乎93萬元至300萬元。



房委會擔保 承造95%按揭

由於綠置居只限綠表人士申請，買家在房委會擔保下，最多可以承造95%按揭，首期只須支付樓價5%。換言之，若購買今期綠置居最便宜的單位，只須付出少於4.7萬元便可「上車」。

消息續指，美東邨和白田邨清拆計劃影響的2,900個住戶獲絕對優先揀樓資格。由於一人申請者自置居所的訴求強烈，為作出平衡，房委會在參考綠置居先導計劃的檢討經驗後，建議為一人家庭申請者預留250個單位，佔可售單位總數約10%，「家有長者優先選樓計劃」的申請者則預留750個單位的配額，佔單位總數約29%。

料沿用居屋轉售限制

同時有消息指，今期綠置居將沿用今期居屋的轉售限制，禁止買家於首5年內於公開市場出售單位，房委會不會回購單位，但會提名綠表買家；單位於第二市場出售對象，亦僅限於綠表申請者。

料明年2月攪珠 3月揀樓

房委會下月接受公屋租戶及輪候冊家庭等合資格人士申請，預料明年2月攪珠，3月揀樓，申請者須繳交240元的申請費。房委會預計，今次麗翠苑的總銷售收益約56.46億元，扣除工程費後會有約23.29億元盈餘。資助房屋小組將於本周五討論有關安排。

房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝表示，預期今次申請反應較佳，可能會收到3萬份至4萬份申請。他說，今次項目推出計劃的時間較為尷尬，因今期居屋申請經重新定價後，目前仍未攪珠和揀樓，故作出特別安排，已申請今期居屋的綠表申請者，若最終買不到居屋，有關申請會自動當作申請綠置居。

房委會資助房屋小組成員、公屋聯會總幹事招國偉回應傳媒表示，由於樓價高，即使以市價四二折計算，綠置居單位的售價仍略為偏高，但麗翠苑位於長沙灣，交通方便，有一定吸引力，預料申請情況與景泰苑相若。

他認為，綠置居有助騰出現有公屋單位，但現時公屋平均輪候時間達到5.5年，若要舒緩輪候壓力，要大量公屋供應，不能單靠綠置居。



麗翠苑擬議銷售安排	
項目名稱	麗翠苑
地盤位置	長沙灣荔枝角道第一期
單位數目	2,545個
實用面積	184平方呎至452平方呎
建議平均呎價	6,243元
建議售價	93.2萬元至306.2萬元
配額	「家有長者優先選樓計劃」申請者預留750個單位，一人申請者預留250個單位
銷售時間表	今年12月接受申請，明年2月攪珠，3月開始揀樓
註：美東邨和白田邨清拆計劃影響的2,900個住戶獲絕對優先揀樓資格	
資料來源：消息人士 整理：香港文匯報記者 岑志剛	

麗翠苑單位面積與數目	
實用面積 (平方呎)	單位數目 (百分比)
184至187	300 (12%)
281至287	600 (24%)
376至388	898 (35%)
443至452	747 (29%)
總數	2,545個
資料來源：消息人士 整理：香港文匯報記者 岑志剛	



話你知

梁振英於2015年施政報告中提出，由房委會選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式出售給「綠表」人士，單位定價比傳統居屋低廉，以進一步完善房屋階梯。計劃除協助「綠表」人士自置居所外，也可藉此騰出公屋單位給正在輪候公屋的家庭。

景泰苑申請踴躍 超額17倍

綠置居先導計劃的首個選址為九龍新蒲崗景泰苑，合共857個單位以市價六

折發售，售價介乎94萬元至298萬元。景泰苑申請反應踴躍，收到超過1.6萬份申請表，超額約17倍。

去年，特首林鄭月娥在施政報告中提出，決定將計劃恒常化，房委會在今年初通過。綠置居第二個選址為長沙灣東京街麗翠苑其中四座樓宇。

綠置居的定價機制為提供的折扣率較居屋為高，以新蒲崗景泰苑為例，由於當時居屋定價為市價七折，故景泰苑的定價為市價六折。去年林鄭月娥在施政報告提出將居屋定價改為市價五二折，故新一批綠置居麗翠苑將以市值四二折出售。

為了防止資助房屋被用作「短炒」，將房屋留給真正的用家，房委會建議收緊資助房屋的轉售限制，下年度起推出的綠置居單位，首10年將禁止在公開市場轉售。

不過，綠置居的單位質素曾為買家詬病，個別業主在入伙時發現水龍頭漏水，颱風後牆身及天花滲水、窗銹生銹等情況，亦有驗樓師批評景泰苑質素欠佳，交樓標準與公屋接近，僅達合格水平。運輸及房屋局局長陳帆其後表示，單位損壞情況屬輕微，日後收樓時，將增加抽檢範圍包括外牆等。

■香港文匯報記者 岑志剛

收緊轉售限制 遏炒家益用家

香港文匯報訊（記者 文森）消息指，房委會建議收緊資助房屋的轉售限制，下年度起推出的居屋及綠置居單位，首10年禁止在公開市場轉售。至於未補地價的資助出售房屋單位，業主可在首兩年以不高於原來的售價，在第二市場轉售予合資格買家。多名資助房屋小組成員歡迎建議，認為可防止資助房屋被用作「短炒」，留給真正的用家。

政府將資助出售房屋的折扣由市值七折調低至約五二折，綠置居調低至四二折。消息指，因應在9月舉行的三場集思會中，大部分委員建議進一步延長居屋及綠置居單位轉售限制年期，房委會建議自下年度起收緊轉售限制，在單位購入首10年內禁止補地價在公開市場轉售。

首兩年可原價轉售綠白表買家

至於未補地價的居屋單位，業主可在首兩年以不高於原來的售價，在第二市場轉售予合資格的綠、白表買家，第三

年起可自行定價出售，但仍只限於第二市場的綠、白表買家；綠置居單位轉讓年期限制亦相同，但只能轉售予綠表申請者。

消息稱，房委會認為方案在收緊限制的訴求及確保單位流轉之間取得平衡，亦已回應對短期炒賣單位的關注。由於修改法例需時，無法趕及明年居屋或綠置居推出前實施，故房委會建議以修改土地契約實施有關建議。資助房屋小組將於本周五開會討論有關建議。

房委會資助房屋小組成員、民建聯立法會議員柯創盛表示，社會期望居屋買家為真正的用家，而非被用作「短炒」，故歡迎房委會將「禁售期」延長，以回應公眾訴求。柯創盛並指，回歸前的居屋，其禁售期大多是10年期，相信延長禁售期不會對真正用家造成太大的影響。

另一小組成員、工聯會立法會議員郭偉強亦歡迎新安排，認為可確保資助房屋用作優先解決住屋問題，至於是否再延長至15年，則應先審慎觀察。



低價誘因助騰公屋