

「置安心資助房屋計劃」- 青衣青綠街項目

引言

本文件向葵青區議會介紹「置安心資助房屋計劃」(「置安心」)的背景及特色，以及首個位於青衣青綠街的發展項目的重點。

背景

2. 在二零一零年十月，行政長官在施政報告中宣布，政府與香港房屋協會(房協)合作，推出建基於「先租後買」概念的「置安心」，以針對性地回應那些長遠有供樓能力，但因當前樓價短期波動而未能儲蓄到足夠首期的市民的訴求，讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。

「置安心」計劃

3. 在「置安心」下，政府會提供土地予房協興建實而不華的中小型單位，以市值租金租予合資格人士。租約期最長為五年，期間不會調整租金。參與計劃的租戶，可以在指定時限內，以市價購入計劃下的單位，亦可以選擇購買私人市場上的單位，並獲得等同於在租住期間所繳納的「一半淨租金」(不包括已繳付的差餉及管理費)的置業資助，用作繳付部分首期。

4. 「置安心」集資助房屋和私樓的多重好處於一身。首先，這個計劃具靈活性，讓有置業計劃及有長遠供樓能力的人士，即使未有足夠首期，亦可以先租住計劃下的單位，較快擁有自己的居所，再根據自己的能力及時間表思考其置業計劃。計劃提供最長五年的租住期，而且期間租金不會調整，有利租戶為首期儲蓄。假如他們在終止租約後兩年內購買計劃下的單位或私人市場上的單位，可以獲得相等於

「一半淨租金」的置業資助。計劃下的單位會以當時的市價出售，但會反映單位實而不華的性質以及樓齡。由於沒有傳統居屋的補價要求，可以增加業主日後轉換單位、在物業市場向上流動的機會。此外，計劃下大部分配額會給予白表申請人，另外亦會有部分配額分配予公屋戶，保留了傳統居屋能為綠表人士提供由公屋轉為「上車」的渠道，也有助公屋流轉。此外，我們在計劃下會特別為單身人士給予一定配額。

5. 政府目前已經為「置安心」在青衣、沙田、鑽石山、大埔、屯門以及其他地區預留土地，提供合共約 5 000 個單位。計劃下的首個發展項目位於青衣青綠街。

青綠街項目

6. 根據《青衣分區計劃大綱核准圖》，青綠街用地被劃為「住宅(甲類)」地帶，面積約 11 200 平方米(或約 120,700 平方呎)。政府於二零零一年把該幅用地批予房協以發展「住宅發售計劃」。房協在上址為「住宅發售計劃」發展項目進行的地基及地盤平整工程，於二零零三年竣工。由於政府於二零零二年決定自二零零三年起停建和停售居屋，房協遂暫停了青綠街用地的上蓋建築工程。房協目前仍是青綠街用地的承批人。

7. 房協在青綠街用地現有的地基及地盤平整工程，乃根據原先「住宅發售計劃」發展項目而完成，有關的地基工程需要作出改動，以配合「置安心」下發展項目的樓宇設計，但建築期仍較沒有地基的地盤為短。房協預計可於 2012 年接受青綠街項目的預租申請，並在 2014 年落成。運輸及房屋局正與房協研究如何就青綠街項目盡快接受預租申請。

8. 「置安心」青綠街項目擬提供 3 座 38 層高的建築物，共 988 個「實而不華」的中小型住宅單位，單位實用面積約由 39 至 65 平方米(或約由 410 至 690 平方呎)，分為一房、兩房及三房間隔，以照顧不同申請人的需要。上述項目另附設三層平台，其中一層為平台花園，附設基本康樂設施，另兩層為停車場提供約 100 個私家

車位。這個發展項目不會有與「實而不華」原則不相符的華麗配套設施，例如豪華住客會所以及泳池等。單位的租金和售價，也會反映單位「實而不華」的性質，所以不可以用一般市價衡量。房協就這項目的建築設計會充份考慮各項因素，例如有關的建築物的外貌，其排列如何與鄰近的環境相配合，與及地契規定下有關環保、規劃等要求。

9. 雖然房協目前是該幅土地的承批人，但房協要在該幅土地上推行建基於「先租後買」概念的「置安心」發展項目，須修訂有關土地契約。房協現正與地政總署就土地契約修訂進行磋商。

10. 地政總署早前透過葵青民政事務處就有關土地契約修訂諮詢地區人士/團體的意見。根據收集到有關青綠街項目的意見，大部分持分者大致支持有關土地契約修訂，或者對有關修訂沒有特別意見；亦有部分持分者留意到擬議的土地契約修訂刪去了該項目可興建單位數目上限的條款，擔心出現「屏風樓」。鑑於持分者的關注，當局已決定保留原有土地契約的單位數目上限條款，即有關的項目不會提供多於1 000個單位。

下一步

11. 自政府宣布推出「置安心」後，我們收到很多公眾人士以及立法會議員的意見，表示支持「置安心」，並希望當局盡快就首個「置安心」項目接受預租申請以及加快項目的進度，讓合資格申請人盡快受惠。當局希望葵青區議會支持「置安心」計劃以及青綠街項目，並樂意聽取議員就有關項目的意見。在諮詢葵青區議會後，當局會盡快落實青綠街用地的土地契約修訂，令上述計劃得以早日落實。

運輸及房屋局
香港房屋協會
二零一一年五月