

立法會房屋事務委員會

擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家

目的

房屋委員會（下稱「房委會」）資助房屋小組委員會在 2012 年 9 月 12 日通過了容許擁有白表資格¹的人士在第二市場計劃下購買未繳付補價的居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位這個臨時計劃。本文件旨在向委員簡介這個計劃的執行細節。

背景

2. 第二市場計劃於 1997 年推出，讓居屋和租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）單位的業主可在單位首次轉讓日期起計的第三年起，在居屋第二市場（下稱「第二市場」）將單位售予公共租住房屋（下稱「公屋」）的現時或準租戶（即擁有綠表資格²的人士），而無須繳付補價。擁有綠表資格的人士亦可購買房屋協會（下稱「房協」）的未繳付補價的住宅發售計劃單位。現時共有 250 000 個居屋單位、120 000 個租置計劃單位和 9 000 個住宅發售計劃單位未繳付補價，可在第二市場計劃下出售。在第二市場計劃下購買未繳付補價單位的買家日後在公開市場出售其單位時，須承擔繳付補價的責任。

3. 首批新居屋單位預期於 2016-17 年度落成。在新居屋單位落成之前容許擁有白表資格的人士購買未繳付補價的居屋單位，有助在這段過渡時期滿足合資格人士的置居需要。

¹ 供委員參考，房委會推售剩餘居屋單位時，以下組別的人士可以白表資格申請購買，但須視乎房委會在每期剩餘居屋單位推售前所公布有關年齡、家庭成員組合和居港年期規定、入息和資產限額，以及擁有物業的限制等詳細申請資格：

(a) 私營房屋的住戶；

(b) 公共租住房屋（下稱「公屋」）或任何資助房屋計劃單位住戶的家庭成員；以及

(c) 單位購買日期不足 10 年的租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）單位業主，他們可用白表提出申請並獲豁免符合入息及資產限額和不能擁有住宅物業限制的規定，但必須在簽署購買剩餘居屋單位的買賣協議後三個月或獲批給的延長期限內售出其租置計劃單位。

² 視乎有關家庭成員組合和居港年期規定等詳細申請資格，符合綠表資格的人士主要包括租住公屋住戶，以及經核實合資格入住公屋，並會在一年內到期獲編配公屋的公屋輪候冊申請人。

執行細節

配額數目

4. 在這項計劃下，每年將有 5 000 個配額提供予符合白表資格的申請人。供委員參考，在過去 10 年，第二市場的每年成交個案平均約有 1 900 宗。5 000 個配額將會分兩批發放，每批 2 500 個，讓第二市場有秩序地逐步吸納新增的準買家。

配額分配

5. 申請人劃分為家庭和單身人士兩類。家庭和單身人士兩類申請人的配額比例設定為 9:1，即 4 500 個配額將分配予家庭、500 個配額將分配予單身人士。如申請人數過多，我們會採用出售剩餘居屋單位的安排，以抽籤方式分配配額。

租者置其屋計劃及房屋協會的住宅發售計劃

6. 現時，擁有綠表資格的人士在第二市場計劃下可購買未繳付補價的租置計劃單位及房協的住宅發售計劃單位。同樣，這項計劃的白表買家除了可購買未繳付補價的居屋單位外，亦可購買未繳付補價的租置計劃單位及住宅發售計劃單位。現時為第二市場計劃下綠表買家所作有關租置計劃單位及住宅發售計劃單位的安排同樣適用於白表買家³。

入息和資產限額及其他限制

7. 申請人如要參加計劃，必須符合若干資格條件，包括入息和資產限額的規定，以及擁有住宅物業的限制。我們會採用居屋計劃的既定公式（見附件），以家庭開支為基礎，計算這項計劃目標群組的入息和資產限額。按照居屋計劃的做法，我們會根據既定公式，在公開接受申請前約一個月計算目標群組（包括一人申請者⁴）的確實入息和資產限額，以採納最新的經濟數據。至於擁有住宅物業的限制，我們會採用與居屋計劃相同的限制期，即申請前 24 個月。

³ 現時，房委會為綠表買家提供按揭保證，有關年期由未繳付補價的租置計劃單位首次轉讓日期起計，為期 25 年。而房協並無為第二市場上未繳付補價的住宅發售計劃單位的買家提供按揭保證。在回購安排方面，現時，租置計劃單位的業主在單位首次轉讓日期起計的第三至五年內，可選擇把單位以房委會評定的回購價售回給房委會。不過，這個從綠表買家回購在第二市場計劃下租置計劃單位的特別安排不會擴展至白表買家。至於住宅發售計劃單位，房協的現行政策是，即使在轉讓限制期內，亦不行使其回購單位的權利。因此，住宅發售計劃單位的業主在繳付補價後有權出售或以其認為合適的方式處置單位。

⁴ 就以往出售剩餘居屋單位而言，一人申請者的入息和資產限額訂為家庭申請者的一半。

轉售限制

法定轉售限制

8. 《房屋條例》（第 283 章）附表訂明居屋單位的轉讓限制⁵。2013 年 1 月，所有未繳付補價的居屋單位（截至 2012 年 9 月底共有超過 250 000 個單位）均可在居屋第二市場買賣。

居屋第二市場計劃下白表買家的附加轉售限制

9. 有社會人士關注到，擴展第二市場計劃以涵蓋白表買家可能導致第二市場出現炒賣情況。其實，政府當局已另有措施（例如徵收額外印花稅）遏止炒賣，亦應足以釋除有關疑慮。再者，現時在第二市場上有超過 250 000 個居屋單位、約 120 000 個租置計劃單位、及約 9 000 個住宅發售計劃單位尚未繳付補價並可出售，而每年白表買家的配額只有 5 000 個。然而，社會上仍然有意見認為，應對進入第二市場的白表買家施加轉售限制。為消除這些疑慮，我們會以合約方式向白表買家實施附加轉售限制。在交易後首兩年內，白表買家不可在第二市場出售該單位，但可於繳付補價後在公開市場出售該單位⁶。

10. 依據《房屋條例》附表第 4(c)段推行的第二市場計劃下，業主可在首次轉讓日期起計的第三年起，將未繳付補價的居屋單位售予獲房委會提名及證明為合資格購買單位的人士⁷。實際上，若白表買家有意在第二市場計劃下購買未繳付補價的居屋單位，須先向房委會申領購買資格證明書，然後再申領提名信，方可簽訂以房委會指定形式的臨時買賣協議、買賣協議及轉讓契據。在成為單位業主之

⁵ 首次轉讓日期起計首五年內，倘居屋業主有意出售其單位，在首次轉讓日期起計首兩年內必須提出以原價售回房委會，而在首次轉讓日期起計第三至五年內則必須提出以評定市價售回房委會。有關居屋單位業主亦可在首次轉讓日期起計兩年後在第二市場計劃下出售單位。於下列情況轉售限制會被撤銷：i) 房委會拒絕業主提出回購有關單位的要求，或由首次轉讓日期起計至當時已超過五年；以及 ii) 居屋單位業主已繳付補價。不過，房委會在 2006 年清楚表明不會再就剩餘居屋單位行使回購權利。截至 2012 年 9 月底，法定五年轉售限制期已屆滿而未繳付補價的居屋單位有 246 300 個；另有 6 900 個未繳付補價的居屋單位仍處於法定轉售限制期的第三至五年內，但已可在第二市場上買賣。只有 400 個單位在仍處於首次轉讓日期起計首兩年內，待 2012 年 10 月過後才可在第二市場買賣。

⁶ 居屋單位和租置計劃單位的補價須繳付予房委會，而住宅發售計劃單位的補價須繳付予政府。

⁷ 在第二市場計劃下，未繳付補價居屋單位的買賣程序如下：
(a) 業主申領可供出售證明書，而買家申領購買資格證明書；
(b) 在分別取得可供出售證明書和購買資格證明書後，業主和買家簽訂臨時買賣協議；
(c) 在簽訂臨時買賣協議後一個月內，買家的律師申領提名信。買家獲發提名信後，雙方簽訂買賣協議；
(d) 簽訂轉讓契據，以更改業權。

後，如該白表買家有意在第二市場計劃下出售其未繳付補價的居屋單位，他必須先向房委會申領可供出售證明書。

11. 我們會沿用上述程序實施附加的轉售限制，將附加轉售限制以下列方式加入—

- (a) 在計劃下為白表買家而設的申請表和批准信中列明附加的轉售限制，使白表買家都能完全知悉這些限制；
- (b) 在白表買家申領購買資格證明書及提名信時，要求白表買家簽署載列附加的轉售限制⁸的協議或承諾契約；及
- (c) 在以上(b)項提及的協議或承諾契約中，列明白表買家須承諾於附加轉售限制期內不會申請、並明白不會獲發可供出售證明書。

白表資格的有效期

12. 我們會向獲發本計劃配額的白表申請人發出購買資格證明書，有效期為六個月。為給予白表買家與綠表買家同等的待遇，我們建議容許白表買家在證明書的首六個月有效期屆滿時申請一次過續期另外六個月，這與現時為綠表資格證明書持有人所作的安排相若⁹。假如白表申請人沒有在證明書有效期（為時六個月，如續期則為12個月）內購買單位，其配額便會失效。申請人在某一輪計劃的購買資格證明書逾期後，仍可在下輪申請，參加抽籤。

申請周期

13. 本計劃首輪5 000個配額將於2013年1月接受申請。我們會在根據抽籤結果而定的優先次序審核申請資格後，於2013年5月中宣布5 000宗成功申請的名單，並在公布後立即（即在2013年5月）發出第一批2 500封批准信。至於第二批2 500封批准信，將大概於2013年12月發出。將兩批批准信距離約七個月的時間發出，是為使第二市場上不會在同一時間有超過5 000名白表準買家。基於同一個原因，下一輪5 000個配額的分配不應在2014年4月中以前展開，而有關結果接着會在2014年8月公布。換言之，每個批准5 000個配額的周期為時大概15至16個月。

⁸ 在沒有可供出售證明書的情況下，第二市場上的交易不能進行。

⁹ 按現行做法，房屋署向有意在第二市場購買居屋單位的綠表買家發出購買資格證明書。購買資格證明書的有效期為六個月。假如綠表申請人未能在證明書的有效期內簽署臨時協議，但仍希望購買單位，只要其身分仍是公屋租戶，便可隨時再申領證明書。他在第二市場計劃下購入單位後，必須交還公屋單位。綠表證明書持有人（即等候分配公屋單位的綠表人士）則可申請延長證明書的有效期一次，為期六個月。

申請費用

14. 一如現時為第二市場計劃下綠表買家所作的安排，我們會根據收回成本的原則，收取本計劃的行政費用，初次申請費用為 100 元（該費用不會獲退回）。此外，成功申請者亦須繳付 660 元，以領取購買資格證明書；如申請證明書續期，則須另外繳付 660 元。

按揭保證

15. 根據第二市場計劃下現時的保證契據，房委會為綠表買家提供由居屋單位的首次轉讓日期起計算，為期 30 年的按揭保證。這項安排亦適用於獲本計劃配額的白表申請人。

未來路向

16. 請委員備悉容許擁有白表資格的人士在第二市場計劃下購買未繳付補價的居屋單位這個臨時計劃的執行細節。

房屋署

2012 年 10 月

居者有其屋計劃下計算入息和資產限額的既定公式

計算入息和資產限額的假設

- 根據居者有其屋（下稱「居屋」）計劃，評定負擔能力的指導原則之一，是合資格家庭可負擔按揭供款與入息比例不超過 40% 的單位。
- 出售剩餘居屋單位第六期時，在評定負擔能力方面，採用以下假設：業主支付單位售價的 10% 作為首期付款；並按當時息率在 20 年內攤還餘下 90% 的單位售價（即按揭款額），而其供款與入息比例上限為 40%。
- 用以計算入息和資產限額的參考單位，屬擴展市區或新界區的私人樓宇，樓齡十年而實用面積為 40 平方米。

家庭入息限額

- 居屋計劃的入息限額，是以住戶開支總額為計算基礎，該總額包括購買一個合適面積的私人樓宇單位（即參考單位）所需的住屋開支和非住屋開支。計算家庭入息限額的公式如下：

$$\begin{aligned} \text{住戶開支} &= \text{住屋開支} + \text{非住屋開支} \\ \text{備用金} &= 5\% \times \text{住戶開支} \\ \text{入息限額} &= \text{住戶開支} + \text{備用金} \end{aligned}$$

家庭資產限額

- 居屋計劃的家庭資產限額，是以購買參考單位所需的首期開支（即單位售價的 10%）和相關的交易費用和裝修費用為計算基礎。

單身人士的入息和資產限額

- 在出售剩餘居屋時，單身申請者的入息和資產限額，是家庭申請者入息和資產限額的一半。