

擴展居者有其屋計劃

第二市場

至白表買家

# 第二市場計劃

- 1997年推出
- 居者有其屋計劃（居屋）和租者置其屋計劃（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，在居屋第二市場將單位售予公屋的現時或準租戶（即擁有綠表資格的人士），而無須繳付補價。
- 擁有綠表資格的人士亦可購買房屋協會（房協）的未繳付補價的住宅發售計劃單位。

## 第二市場計劃

- 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。
- 現時共有約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。

# 臨時計劃

- 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。

# 配額數目

- 每年將有5 000個配額提供予符合白表資格的申請人。
- 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

- 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

- 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。

# 入息和資產限額

- 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，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。

# 入息和資產限額

- 根據在居屋計劃下的既定公式，我們評估入息限額時，會考慮住戶的開支總額，即住屋及非住屋開支總額：

$$\text{住戶開支} = \text{住屋開支} + \text{非住屋開支}$$

$$\text{備用金} = 5\% \times \text{住戶開支}$$

$$\text{入息限額} = \text{住戶開支} + \text{備用金}$$

# 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）的確實入息和資產限額，以採納最新的經濟數據。

# 擁有物業的限制

- 我們會採用與居屋計劃相同的限制期，即申請前24個月。

# 居屋第二市場計劃下 白表買家的附加轉售限制

- 政府當局已有措施（例如徵收額外印花稅）遏止炒賣。
- 社會上仍然有意見認為，應對進入第二市場的白表買家施行轉售限制。
- 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。

# 居屋第二市場計劃下 白表買家的附加轉售限制

- 依據《房屋條例》附表第4(c)段推行的第二市場計劃，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。
- 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。

# 居屋第二市場計劃下 白表買家的附加轉售限制

- 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

- 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。

# 白表資格的有效期

- 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

- 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。

# 申請周期

- 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**。

# 申請費用

- 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）。
- 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**。

# 未來路向

- 請委員備悉，容許擁有自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。