

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)411/17-18(05)號文件

檔 號 : CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2018 年 1 月 9 日舉行的會議

立法會秘書處

就"擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供關於擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃("臨時計劃")的背景資料，並綜述議員就此課題提出的主要意見和關注事項。

背景

2. 居者有其屋計劃("居屋")第二市場計劃於 1997 年推出，讓資助出售單位的業主可將其單位售予符合綠表資格的人士¹。他們可在居屋第二市場²出售單位，而無須繳付補價。為回應白表申請人³對置業的期望，時任行政長官於 2012 年 7 月宣布推出一項臨時計劃，容許每年 5 000 名白表申請人在居屋第二市場購買未補價的單位。政府當局表示，臨時計劃為白表申

¹ 主要為現行公共租住房屋 ("公屋") 租戶及已通過詳細資格審核並領取綠表資格證明書的公屋申請者。

² 居屋第二市場涵蓋居屋計劃、租者置其屋計劃，以及香港房屋協會住宅發售計劃下未補價的單位等。根據政府當局在 2017 年 10 月提供的資料(立法會 [CB\(1\)19/17-18\(01\)](#) 號文件)，現時可於居屋第二市場購買的單位超過 38 萬個。

³ 白表申請人指不符合綠表資格規定但符合房委會釐定的資助出售單位申請資格準則的人士。該等申請資格準則包括居港年期規定及入息和資產限額。

請人提供一個以往不存在的額外途徑，讓他們有機會在新建居屋單位推出市場前購買資助出售單位。⁴

臨時計劃的推行

3. 香港房屋委員會("房委會")於 2013 年 1 月及 2015 年 8 月推出兩輪臨時計劃。首輪臨時計劃提供 5 000 個名額，已於 2015 年 4 月結束。因應市民對資助出售單位的需求，房委會推行第二輪臨時計劃，提供 2 500 個名額，而第二輪臨時計劃已於 2017 年 5 月結束。在該兩輪臨時計劃下，合共約有 4 000 名白表買家在居屋第二市場自置居所。⁵據政府當局所述，在第二輪臨時計劃結束後，房委會會全面檢討臨時計劃，以決定其未來路向。

4. 若白表買家有意在第二市場購買未補價的居屋單位，須先向房委會申領購買資格證明書，然後再申領提名信，方可簽訂房委會指定的形式的臨時買賣協議、買賣協議及轉讓契據。⁶在兩輪臨時計劃下接獲的申請數目、發出的購買資格證明書和提名信數字，以及成功交易宗數載於**附錄 I**。

議員提出的主要意見和關注事項

5. 議員曾在立法會及房屋事務委員會("事務委員會")的會議上，就臨時計劃的相關事宜提出意見。事務委員會曾在 2012 年 11 月 5 日及 2015 年 1 月 5 日的會議上，就推行臨時計劃與政府當局進行討論。議員提出的主要意見和關注事項綜述於下文。

對綠表買家的影響

6. 雖然部分議員認為臨時計劃會令白表買家有多一個置業選擇，但部分其他議員關注到，由於臨時計劃會令白表買家與綠表買家在第二市場購買居屋單位時需要競爭，該計劃或會削弱符合綠表資格住戶置業的機會。

⁴ 一直以來，綠表買家可購買推出發售的新居屋單位而無須受入息限額限制，或可於居屋第二市場購買未補價的居屋單位。然而，白表買家只可購買推出發售的新居屋單位。政府當局表示，隨着當局停建居屋，白表買家要覓得可以負擔的居所越見困難，因為他們既無法負擔私人住宅單位，亦不符合資格申請公屋。在新居屋單位落成之前容許符合白表資格的人士購買未補價的居屋單位，有助在這段過渡時期滿足白表買家的置業需要。

⁵ 立法會 [CB\(1\)19/17-18\(01\)](#) 號文件

⁶ 立法會 [CB\(1\)107/12-13\(02\)](#) 號文件

7. 政府當局表示，居屋政策並無改變，而綠表買家可按其喜好和經濟能力，考慮購買新居屋單位或第二市場的居屋單位。擴展居屋第二市場至白表買家是一項臨時安排，讓白表買家有機會在第二市場購買未補價的資助出售單位。臨時計劃令一定數目的住戶達成置業的願望，其成效不應被忽略。如沒有臨時計劃，這些住戶或難以在私人物業市場置業。

對第二市場單位價格的影響

8. 議員認為，由於擴展居屋第二市場至白表買家會令需求上升，而單位供應量又沒有相應增加，因此臨時計劃或會推高居屋單位的價格。隨着居屋單位價格急升，經濟條件較佳而可負擔購買居屋第二市場單位的公共租住房屋("公屋")租戶數目將會減少，導致所騰出的公屋單位數目亦會減少。因此，臨時計劃可能無助加快公屋單位流轉。事務委員會在 2015 年 1 月 5 日的會議上通過一項議案，促請政府當局立即擱置臨時計劃。

9. 政府當局表示，雖然在臨時計劃公布之初，居屋第二市場單位價格的上升速度頗快，但這些單位的價格其後已穩定下來，大致跟隨私人物業市場單位價格的整體走勢。由於白表買家受入息及資產限額限制，若居屋單位價格高昂，他們亦不大可能負擔得起。如此一來，居屋第二市場單位價格的升勢將會受到限制。為回應綠表買家和白表買家對置業的期望，政府當局會繼續採取多管齊下的方法，增加資助出售單位的供應和促進現有單位的流轉。政府當局會進行全面檢討，以決定臨時計劃的未來路向，並會向事務委員會匯報檢討結果。

將未補價的資助出售單位出租的限制

10. 鑑於部分資助出售單位業主不願出售單位，但可能希望將單位出租，議員詢問政府當局/房委會會否考慮容許未補價居屋單位的業主將其單位出租，從而增加租住單位的供應。

11. 政府當局表示，房委會資助出售單位的轉讓，受《房屋條例》(第 283 章)附表訂明的轉讓限制約束。單位業主必須向房委會繳付補價，才可將單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。在繳付補價前，居屋單位是資助房屋。考慮到《房屋條例》下的現行規定，政府當局認為，有關容許未補價居屋單位的業主將其單位出租的建議，可能會在政策、法律和運作方面造成影響。當局需要進行詳細研究，以評估有關建議是否可行。

最新發展

12. 2017 年 10 月發表的行政長官施政報告建議房委會將臨時計劃恆常化。房委會於 2017 年 11 月檢討臨時計劃，並決定將其恆常化為白表居屋第二市場計劃。⁷

13. 政府當局將在 2018 年 1 月 9 日的會議上，向事務委員會簡報房委會就臨時計劃進行檢討的結果。

相關文件

14. 相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 1 月 5 日

⁷ 立法會[CB\(1\)383/17-18\(01\)](#)號文件

附錄 I

在兩輪臨時計劃下接獲的申請數目、 發出的購買資格證明書和提名信數字及成功交易宗數

	首輪	第二輪
名額	5 000	2 500
接獲的申請	66 157	43 934
發出的購買資格證明書	3 968	2 489
發出的提名信	2 411	1 619
成功交易宗數	2 405	1 616

資料來源：香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄——擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃的檢討
(文件編號：[SHC 62/2017](#))

**擴展居者有其屋計劃第二市場
至白表買家的臨時計劃**

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2012 年 11 月 5 日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)107/12-13(02) 號文件) 立法會秘書處所擬備 "有關擴展 居者有其屋計劃第二市場至白表 買家的報道摘要" 的資料便覽 (只備中文本) (立法會 FS07/12-13 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)327/12-13 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)298/12-13(01) 號文件)
立法會	2012 年 12 月 5 日	關於居者有其屋計劃第二市場的 立法會質詢
立法會	2013 年 6 月 26 日	關於居者有其屋計劃第二市場的 立法會質詢
立法會	2013 年 7 月 3 日	關於應付樓市過熱的措施的 立法 會質詢
立法會	2014 年 12 月 10 日	關於擴展居者有其屋計劃第二市 場至白表買家的臨時計劃的 立法 會質詢
立法會	2014 年 12 月 17 日	關於擴展居者有其屋計劃第二市 場至白表買家的臨時計劃的 立法 會質詢

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2015 年 1 月 5 日	<p>政府當局的文件 (立法會 CB(1)384/14-15(04) 號文件)</p> <p>背景資料簡介 (立法會 CB(1)384/14-15(05) 號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)482/14-15 號文件)</p> <p>政府當局對會議上通過的議案的 回應 (立法會 CB(1)515/14-15(02) 號文件)</p>
立法會	2015 年 2 月 25 日	關於穩定樓市的措施的 立法會質詢
立法會	2017 年 6 月 28 日	關於未補價資助房屋的出租限制 的 立法會質詢