

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 活化居者有其屋計劃第二市場

#### 目的

本文件旨在列載活化居者有其屋計劃（下稱「居屋」）第二市場的可行措施，以供委員討論。

#### 背景

##### 居者有其屋計劃

2. 政府在 2002 年 11 月就資助房屋政策重新定位，並停建和停售居屋單位。在重新定位的房屋政策下，政府會集中資源提供資助公共租住房屋（下稱「公屋」），並盡量減少市場干預。置業是個人選擇，市民應按本身負擔能力作出決定。自 2007 年起，房屋委員會（下稱「房委會」）分期推售約 16 700 個剩餘居屋單位，並於 2007、2008 和 2009 年進行了五期剩餘居屋單位銷售工作。截至 2010 年 3 月底，房委會已售出合共大約 12 600 個單位。此外，房委會於 2010 年 3 月 26 日決定，最早於 2010 年 6 月推售餘下的剩餘居屋單位。

3. 目前大約有 320 000 個居屋單位，當中約 64 700 個單位可在公開市場買賣，其餘約 255 400 個未補價的單位，可在第二市場買賣。

4. 這些居屋單位中，有七成位於市區和擴展市區，因此應該頗能吸引準買家。這些單位大部分最近的成交價，為 200 萬元左右或以下。雖然有大量這類單位可供買賣，但成交宗數仍然頗低，於 2005 至 2009 年期間，每年在公開市場的平均成交宗數約為 6 600 宗，而在第二市場大約有 1 800 宗。促進這些單位的流轉，可應付物業市場對低價單位的需求。

## 居屋第二市場計劃的運作

5. 居屋第二市場計劃於 1997 年推出。在該計劃下，資助出售單位的業主（即居屋業主及其後包括在內的租者置其屋計劃（租置計劃）單位的業主）可出售其單位予現時或準公屋租戶，而無須補價。第二市場計劃的主要目的是促進居屋和租置計劃單位的流轉，從而推動公屋居民置業，而同時收回公屋單位以供重新編配。為配合第二市場計劃的運作，房屋條例附表曾作出修訂。該附表於 1999 年再度修訂，容許居屋／租置計劃單位於首次轉讓日期起計兩年後（修訂前是三年），可在第二市場買賣。

## 建議

6. 我們研究過各項活化居屋第二市場的可行方法。在擬定建議的過程中，我們曾考慮下列因素——

- (a) 建議應能協助真正有需要置業，而長遠來說有能力負擔供樓的人士；
- (b) 建議應能令居屋單位的供應和需求更有效配對；以及
- (c) 建議所帶來的財政影響，以及會否增加房委會的財務負擔和風險。

7. 我們現列出三項建議，供委員討論——

- (i) 延長房委會的按揭還款保證期；
- (ii) 推出補價貸款擔保計劃（由香港按揭證券有限公司承辦）；以及
- (iii) 簡化相關行政安排和加強宣傳。

各項建議的詳情，載於 **附件A**至 **附件C**。

8. 有關居屋（和租置計劃）的資料和統計數字載列於 **附件D**的資料概覽內，方便委員進行討論。

## 提交房委會和財務小組委員會委員參考

9. 本文件的副本同時提交房委會和財務小組委員會委員參考。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

副本分送：房屋委員會委員  
財務小組委員會委員

檔號：HD(CR)25/1/177  
(策略處)

發出日期：2010年5月11日

## 延長按揭還款保證期

### 1. 背景

- 1.1 為協助居屋單位買家取得優惠的按揭貸款，房委會一直向參與居屋樓宇按揭的財務機構提供按揭還款保證，承擔未能償還的按揭貸款。保證期最高達 25 年，由單位的首次轉讓日期起計算。
- 1.2 在居屋一手市場，買家的貸款額最多為單位買價的 90%（白表申請人）或 95%（綠表申請人）。至於居屋第二市場，買家的貸款額最高為(i)單位的評定價格（市價扣除補價）的 95%，或(ii)該物業在第二市場的買價的 95%，以較低者為準。房委會提供的按揭還款保證，附連於參與財務機構與單位業主之間簽訂的法律押記。換言之，當居屋業主售出其單位後，按揭還款保證即會失效。

### 2. 現時情況

- 2.1 有些人士以為，部分參與財務機構所批出的按揭還款期，必須與房委會的還款保證期（即由居屋單位的首次轉讓日期起計 25 年）同時結束。我們已就此事向參與財務機構查詢，所得結果並非如此。財務機構的現行做法，是在審批按揭申請時，考慮申請人的收入、財務狀況、還款記錄，以及物業狀況等所有相關因素。房委會的按揭還款保證期僅屬參考因素之一。
- 2.2 雖然如此，為協助買家購買居屋單位，我們已致函參與居屋樓宇按揭的財務機構，提醒他們房委會的目的是協助居屋單位買家取得較優惠的按揭條款，而且房委會並沒有規定按揭還款期必須與還款保證期同時結束。我們鼓勵財務機構在決定居屋單位買家的按揭年期時，除考慮房委會提供的保證外，亦考慮所有相關因素，正如他們考慮居屋單位以外的樓宇按揭一樣。

2.3 出售剩餘居屋單位第 5 期之中，有大約 73% 的單位是回購單位，其餘下的按揭還款保證期介乎 10 年至 16 年不等。這些單位的買家要向財務機構取得 25 年按揭，似乎亦沒有困難。

### 3. 建議

3.1 有建議認為，倘若房委會把 25 年的按揭還款保證期延長，譬如說延長至 30 年，可有助準買家與財務機構商議，獲取一段較長的按揭還款期，以償還其債務。

3.2 我們亦留意到，逾三成的現有居屋單位，其樓齡已達 20 年或以上。五年後，這個比率會大幅增至接近六成。截至目前，居屋單位的按揭還款保證期僅餘大約十年。我們或須考慮是否有充足理據延長保證期，譬如說由單位首次轉讓日期起計延長 5 年。

### 4. 建議的影響

4.1 這項建議的財政影響分兩方面，即房委會須承擔的**財務風險**和**潛在未能償還按揭貸款風險**。我們亦已探討建議所帶來的法律影響。

#### *房委會承擔的財務風險*

4.2 在 2009 年 3 月底，在居屋一手市場（包括剩餘居屋單位）和第二市場售出，並獲房委會按揭還款保證的單位，其未償還貸款總額，分別為 427.93 億元和 67.84 億元，涉及合共 102 082 筆按揭貸款。

4.3 延長按揭還款保證期，譬如說由 25 年延長至 30 年，會增加房委會的財務風險。以 2009 年居屋第二市場計劃下買賣的單位的平均售價和平均成交宗數作為計算基準，假設第二市場居屋單位的價格維持在 2009 年的水平，而成交量則因保證期延長的誘因以致增加 30%，根據我們的粗略計算，房委會在第一年年底就該年批出的按揭貸款所須承擔的財務風險，會由 8,400 萬元增加至 1.59 億元（上升 89%）。

### 此建議為房委會帶來的財務風險

#### 假設：

成交價維持在 2009 年的水平，而單位的首次轉讓日期是在 10 年前

	第一年年底的財務風險	
	現時保證期 (25 年)	建議的延長保證期 (30 年)
成交量不變 (每年約 1 800 宗)	8,400 萬元	1.22 億元
成交量增加 30% (即每年約 2 350 宗)	1.06 億元	1.59 億元

4.4 倘若單位價格下跌，尤其是在保證期的最初幾年，房委會的財務風險將會增加。以上述相同的計算模式為例，倘若單位價格在第一年年底下跌 10%，就該年批出的按揭貸款所承擔的財務風險是 4.54 億元。

4.5 愈在保證期的後期（隨著業主的按揭已還款期數遞增），房委會的財務風險通常會愈低。惟必須注意，由於樓市及經濟狀況或會出乎意料逆轉回落，房委會在整段保證期內仍須承受財務風險。

#### 房委會承擔的潛在未能償還按揭貸款風險

4.6 截至 2009 年 3 月底，房委會已就居屋一手市場和第二市場 3 596 宗未能償還按揭還款的個案，支付約 8.8 億元 ——

- 在居屋一手市場，我們就 2 779 宗未能償還按揭貸款個案的申索，支付 6.48 億元（即平均每宗個案 233,000 元），以 1984/85 年度至 2008/09 年度一手市場的總成交宗數計算，累計拖欠貸款比率約為 0.96%。

- 在第二市場，我們就 817 宗未能償還按揭貸款個案的申索，支付 2.32 億元（即平均每宗個案 284,000 元），以過去 12 年第二市場的總成交宗數計算，累計拖欠貸款比率約為 3.1%。

4.7 至於未能償還按揭貸款方面，以過去 12 年的數據作為計算基準，假設拖欠貸款比率為 3.1%，以及平均每宗未能償還按揭貸款個案須支付保證金額 284,000 元（即第二市場現時的拖欠貸款比率和金額），倘若全年成交量因保證期延長而增加 30%，房委會就每年批出的新造按揭貸款，可能須支付的未能償還按揭貸款保證金額，或會由 1,600 萬元左右增加至 2,100 萬元。

4.8 不過，倘若居屋價格持續上升，獲房委會按揭還款保證的每宗按揭貸款金額，都會隨之增加。而可能須支付的未能償還按揭貸款保證金額，將會更大。

### 法律上的影響

4.9 房委會可以與參與財務機構協定，為業主簽立新契據，提供自居屋單位首次轉讓日期起計 30 年的還款保證。新契據將在日後的適當時間起使用，而現時獲 25 年期契據保障的按揭人不會受到新契據影響。

## 5. 考慮因素

### 優點

5.1 計劃或有以下優點：

- (a) 居屋單位逐漸老化，延長按揭還款保證期可鼓勵參與計劃的財務機構，考慮為樓齡相對較高的居屋單位提供按揭貸款。
- (b) 建議延長按揭還款保證期，亦有助一些居屋單位準買家的融資安排（否則這些準買家未必可獲得較優惠的按揭條款），從而增加居屋市場的成交量。

## 缺點

### 5.2 計劃或有以下缺點：

- (a) 由於出現拖欠時將由房委會付賬，延長按揭還款保證期或會提供誘因，使參與計劃的財務機構願意承擔更多風險。
- (b) 按揭貸款容易取得與否，一般取決於房地產市場的狀況。房地產市道暢旺時，銀行會較易批出貸款，市道淡靜時，則較難取得貸款。此外，經濟趨勢、就業率、家庭組合等經濟及社會因素，均會影響住戶的置業決定。因此，建議延長按揭還款保證期的效用或許不大。
- (c) 延長按揭還款保證期將令房委會承受更大的財務風險和可能潛在未能償還按揭貸款的風險。

## 香港按揭證券有限公司的補價貸款擔保計劃

### 1. 背景

- 1.1 自 1982 年 5 月居者有其屋計劃（居屋）第 3B 期或以後發售的單位，居屋業主如欲在公開市場出售、出租或轉讓其房屋單位，必須先行繳付補價，以解除轉讓限制。
- 1.2 單位的補價，是按單位的評估現行市值乘以折扣率計算得出。舉例說，即使某單位其原本買價只是 100 萬元，但因現時市值是 200 萬元，而折扣率為 40%，補價便為 80 萬元。在現時的居屋單位中，有大約三分之二（64%）的折扣率超過 30%。一些評論指，由於居屋業主未必願意或沒有能力一次過向政府償清巨額補價，居屋市場的流轉因而受到窒礙。

### 2. 此前的建議

- 2.1 有建議認為，房屋委員會（房委會）應為居屋業主推出融資安排，讓他們可以分期繳付補價。這些建議，是在 2002 年 6 月居者有其屋小組委員會的集思會上提出，委員認為可以藉此擴大房委會收入來源，以及解決業主未繳付補價而非法出租居屋單位的問題。在 2005 年 5 月的資助房屋小組委員會會議上，委員再次提出有關建議，認為可以鼓勵居屋業主繳付補價，然後出售或出租其居屋單位。
- 2.2 關於這方面的建議，主要討論是圍繞着由房委會提供免息或低息貸款，抑或由銀行／金融機構提供須繳付利息的貸款，以及／或由房委會為貸款再作擔保。對於應否支持這些方案，委員之間有重大分歧，現將有關意見概述如下：
  - (a) **使用公帑** —— 房委會如果向居屋業主提供貸款，無論利息如何釐定，或是否要求業主支付利息，亦會被指摘是使用公帑以擔當銀行／金融機構的角色。不少委員認為，房委會使用公帑協助居屋業主繳付補價，既欠缺理據支持，在財政上亦不可行。

- (b) **財務風險** — 如果房委會為居屋業主進一步提供還款保證，令他們獲得銀行貸款，房委會便須承擔相當巨額的或然負債，而且會因延遲收取十足補價而少收利息。此外，要向其單位轉讓限制已獲解除的業主追討補價餘額，可能會有困難，這方面不能掉以輕心。
- (c) **實際需要** —
- (i) 對於有打算轉售其單位的業主來說，一般認為他們可能會因缺乏現金繳付補價予房委會而無法出售單位，但這個問題可能並不存在。在買賣雙方同意下，律師普遍會把買家就該宗交易所支付的部分代價，以賣家的名義繳付給房委會作為補價，然後才把剩餘的代價付給賣家，以完成交易（此做法亦合乎法律依據）。在記錄上，該賣家會被視為在與買家完成交易之前已償清補價。
- (ii) 只有不打算在短期內轉售其單位，而又希望一次過清繳補價的居屋業主，才須自己設法籌措資金。在這些業主當中，部分人或會希望償清補價，以便出租其單位。部分委員認為，這個理由與房委會當時推出居屋以鼓勵置業的政策目標未必相符，因此房委會並無責任協助這些業主繳付補價。委員的意見傾向認為，這些業主應在市場尋求融資，以償清補價；以及
- (iii) 部分委員認為，繳付補價與否，最好由居屋業主自行決定，而他們不應該因為房委會提供財務上的任何優惠（不管是免息或者是低息貸款）而左右決定。這項「不干預」方針，亦可避免一些業主在物業市場暢旺時選擇繳付補價，但其後因市況回落而投訴和產生怨忿的情況。
- (d) **雙重資助** — 委員一致認為，居屋業主在購買有關單位時已享有優惠折扣，而且一直享用資助房屋，如果房委會（和政府）提供雙重資助，實屬不恰當的做法。

### 3. 現時方法

3.1 我們已聯同香港按揭證券有限公司（按揭證券公司），就可能推行的補價貸款擔保計劃（該計劃）探討初步構思，以便提供另一平台，讓居屋業主能夠籌措資金，繳付補價予房委會。建議方法基於以下理念：

- (a) 我們主要考慮尋求一個市場主導的解決方案，透過按揭證券公司（以及銀行／財務機構）為有興趣補價的居屋業主，提供其他更具彈性的籌措資金方法，以繳付補價予房委會；
- (b) 居屋業主取得貸款並繳付補價予房委會後，其單位將不再受轉讓限制規限。房委會與這些業主的關係，和那些根據《房屋條例》（第 283 章）附表所載的現行規定撤銷轉讓限制的業主，並無分別；以及
- (c) 房委會不會牽涉在業主的資金籌措安排中，房委會亦不會因建議方法而承擔更多的財務風險。

3.2 在該計劃下，按揭證券公司會提供擔保，讓銀行／財務機構提供第二按揭貸款（下稱「補價貸款」）予有意清繳補價的居屋業主。業主在償還現有按揭貸款時，可同時分期償還補價貸款。有關該計劃的運作模式，現以載於附錄的示例說明。

### 4. 該計劃的目標對象

4.1 現時普遍認為，對於有意出售單位的居屋業主，繳付補價應該並無困難。然而，部分居屋業主可能會基於不同原因，希望在轉售單位前繳付補價。舉例說：

- 一些長者戶在子女遷出後，可能想遷往較小單位；
- 一些年輕的單身人士或年輕夫婦家庭，亦可能想遷往接近他們工作地點的單位；以及
- 有些業主的單位是由父母轉讓與他們的，這些業主可能因家庭人數有變或地點不合，而認為單位不切合其需要。

4.2 此外，一些住戶可能已另置居所，並有意出租其居屋單位作收租用途，以免單位丟空。如果能夠為他們提供另一選擇，以單位所收租金分期償還補價款項，可能更切合其需要。

## 5. 考慮因素

### 優點

5.1 該計劃或有以下優點：

- (a) 計劃基本上為一個市場主導的解決方案，並不會為房委會帶來額外財務風險。
- (b) 計劃實際上提供一個平台，讓居屋業主可以彈性繳付補價，並且不涉及雙重資助。
- (c) 計劃是在現行框架下制訂，因此無須修訂法例。
- (d) 計劃可協助那些擬於較後日子才出售單位或擬出租單位的人士繳付補價，因此可以增加低價單位在市場上作出售及出租的供應。

### 缺點

5.2 該計劃或有以下缺點：

- (a) 對於那些擬於出售單位時繳付補價的居屋業主來說，他們在繳付補價上應該不會有真正困難，所以計劃的成效難以預測。不過，該計劃確實可為目標住戶提供另一選擇。
- (b) 由於應繳付的補價是按單位的現行市值評定，那些在樓價高企時決定繳付補價的居屋業主，在樓市回落時，或會埋怨房委會／政府推出這項融資方案。

## 香港按揭證券有限公司建議的補價貸款擔保計劃

### 背景

- 與私人樓宇一樣，居屋單位（在清繳補價和轉讓限制獲解除後）須受香港金融管理局的現行政策規限，即銀行批予業主的按揭貸款，以單位現行市值的七成為上限。
- 根據建議的計劃，香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）打算擔保單位現行市值七成以上的補價貸款部分。舉例說，假設某居屋單位的按揭成數現為 60%，補價貸款大約為按揭成數 30%，貸款的按揭成數合共 90%。按揭證券公司會為超過 70%按揭成數的部分，即該單位市值的 20% (= 90% - 70%) 提供擔保，並收取一筆擔保費用。有關的擔保費用將由居屋業主承擔，以銀行為受益人。
- 銀行會安排承造獨立於現有按揭貸款的補價貸款。房委會所提供的按揭還款保證將不會受影響。

### 示例

單位購入時的市值：	2,000,000 元
折扣率：	40%
購入時的原價：	1,200,000 元
原先按揭貸款：	1,080,000 元
	（為購入時原價的九成）
房委會的原先貸款擔保：	1,080,000 元
現時市值：	2,500,000 元
須繳付的補價：	1,000,000 元

	<b>個案 1 無須按揭證券公司擔保</b>	<b>個案 2 由按揭證券公司擔保</b>
未償還的原先按揭貸款	600,000 元	900,000 元
房委會擔保的貸款餘額	600,000 元	900,000 元
繳付補價所需的額外貸款	1,000,000 元	1,000,000 元
所需的貸款總額	1,600,000 元	1,900,000 元
<b>貸款總額佔單位現行市值的百分比</b>	<b>64%</b>	<b>76%</b>
<b>財務安排</b>	銀行可以單位抵押提供貸款。繳付補價後，單位的轉讓限制便告解除。	在按揭證券公司擔保下（按揭證券公司會收取費用），銀行可借出單位現行市值七成以上的按揭貸款，而超過七成以上的部分（即 1,900,000 元 - 1,750,000 元 = 150,000 元）會由按揭證券公司提供擔保。

## 簡化行政安排和加強宣傳

### 1. 背景

- 1.1 居屋業主欲出售其居屋單位，或是居屋第二市場計劃的準買家欲確定購買居屋資格，均須遵行相關規定和程序。房屋條例（第 283 章）附表已訂明，要解除居屋單位的轉讓限制，必須先向房委會繳清補價。我們正考慮，可否優化居屋第二市場單位買賣的現行運作模式。為鼓勵準買家和準賣家作出決定，我們亦考慮可否透過更多宣傳渠道，進一步加強宣傳居屋。

### 2. 現時情況

- 2.1 居屋第二市場計劃訂定的買賣程序 ——

(i) **準賣家向房委會申請可供出售證明書**

房屋署在收到可供出售證明書的申請後，會確定有關單位的業權誰屬，以及兩年的轉讓限制期是否已經屆滿。取得可供出售證明書後，有關方面（例如地產代理和律師等）便能確實知道該位人士可出售有關居屋單位，從而令按《房屋條例》附表（簡稱為「附表」）所載的整個業權轉易過程順利進行。除非業權有變動，否則可供出售證明書一直有效。

(ii) **準買家申請購買資格證明書**

附表第 4(c)(A)條規定，居屋第二市場計劃的準買家，必須獲房委會核證合乎資格購買居屋單位。房屋署在收到購買資格證明書的申請後，會確定買家是否符合綠表申請人的資格（例如其是否現時公屋租戶或其他綠表資格證明書的持有人）和其他申請資格（例如該住戶並沒有接受其他形式的房屋資助）。購買資格證明書的有效期為六個月。

(iii) **臨時買賣協議簽訂後，買家的律師必須於一個月內申請提名信**

附表第 4(c)(B)條規定，簽立買賣協議或轉讓契的人士必須為房委會提名的人士。提名信的目的，就是為了符合這方面的法律規定。房屋署在收到提名信的申請後，會確保簽訂臨時買賣協議的雙方，已分別持有所需的購買資格證明書和可供出售證明書，以確定買賣雙方均已符合轉讓和承讓有關單位的資格。

現時，申請可供出售證明書和購買資格證明書大約需時三星期，申請提名信大約需時七個工作天。

## 2.2 繳付補價的程序 ——

- (i) 居屋業主如欲繳付補價，須先申請評估補價；
- (ii) 房屋署核實申請和證明文件，並向獲委聘的補價評估人發出指示；
- (iii) 獲委聘的補價評估人與單位業主聯絡，視察單位，並進行評估；
- (iv) 評估單位補價的工作完成後，獲委聘的補價評估人會向業主發出評估補價通知書，述明所須支付的補價款額。

現時，上述第 (i) 至第 (iv) 項步驟，需時大約一個月。有關評估由補價評估通知書發出日期起計兩個月內<sup>1</sup>有效。

## 3. 建議

### 3.1 我們檢視居屋第二市場計劃單位買賣的現行運作模式後，留意到以下各點 ——

- (1) 從法律和行政角度來看，有必要保留有關申請可供出售證明書、購買資格證明書和提名信的規定，以確保在居屋第二市場進行的交易符合規定。不過，**申請購買資格證明書和可供出售證明書整個過程所需的時間，可由三個星期縮短至兩個星期；至於申請提名信，則可由七個工作天縮短至五個工作天。**
- (2) 評估補價所需時間，曾於 1997 年由六個星期縮短至約一個月。評估補價的工作已外判予委聘的測量師行一段時間，累積不少經驗；考慮到委聘的測量師行安排視察單位及進行評估工作所需的時間（14 天），**我們認為，整個過程所需時間，可由一個月進一步縮短至不多於三個星期；**

<sup>1</sup> 1997 年前，補價評估的有效期為三個月。當時的主要考慮，是讓買賣雙方可於一段合理期限內完成居屋買賣手續。1997 年，居者有其屋小組委員會同意，合理期限應改為兩個月，認為足以完成有關交易，並可避免炒賣活動。此外，根據附表所訂，補價款額應按繳付補價時的單位現行市值計算。如果有效期太長，在樓市上升時，或會導致房委會有財政上的損失。

3.2 有關居屋單位買賣程序和補價評估程序的資料，以及居屋第二市場交易的詳情，現可於房委會網頁瀏覽。此外，為增加有興趣人士對居屋買賣的了解，我們已審視現有的宣傳資料，認為可加強內容編排和改善方便使用程度，有關建議載列如下 ——

(1) 在房委會網頁設立專區，以提供一站式平台，供查閱居屋和第二市場計劃的資料。此外，亦會增補現有資料，以供市民查閱。考慮推行的措施包括 ——

(a) 為房委會網頁中所有有關居屋的資料增設橫幅，以便瀏覽；

(b) 增補有關居屋的資料，並把所有資料重新編排於同一個平台；平台將包括以下資訊和功能 ——

- 居屋的資料和統計數字；以及
- 買賣居屋的程序，例如申請評估補價等等。

(c) 提供各居屋屋苑的樓宇位置圖和樓層平面圖，展示不同單位的間隔；用家可點擊網站各頁面的超連結查閱這些圖則；

(d) 上載相關資料，例如獲房委會提供按揭還款保證的參與辦理居屋樓宇按揭的銀行和財務機構名單，讓準買家能在知悉有關資料的情況下作出決定；以及

(e) 將政府部門或其他機構，例如土地註冊處、消費者委員會、香港按揭證券有限公司和地產代理監管局的網頁加入超連結，讓準買家／準賣家更了解住宅單位相關的買賣程序。

(2) 使用其他宣傳方法（例如屋邨管理諮詢委員會通訊、海報、單張及／或房屋資訊台），以照顧不熟悉互聯網使用方法或沒有互聯網服務的人士。

(3) 加強現時有關居屋資料的公眾查詢服務，例如：除現有位於龍翔中心的居屋第二市場計劃中心，另可在一個方便的地點（例如樂富客戶服務中心），設立專供查詢居屋資料的資訊櫃台。

## 資料和統計數字

**A部 — 關於居屋買賣和繳付補價的安排****1. 概覽**

- 1.1 居屋單位是以折扣價出售，因此受轉讓限制所規限。在居屋計劃第 3B 期前售出的單位，業主在單位五年轉讓限制期屆滿後，可無須補價在公開市場出售。自 1982 年的居屋計劃第 3B 期或以後出售的單位，當五年轉讓限制期屆滿（在 1999 年 6 月以前為十年）後，而居屋業主欲在公開市場出售、出租或轉讓其單位，必須先行繳付補價，以解除有關限制。
- 1.2 在轉讓限制期內，業主可要求房委會購回其單位（在指定期間內以原價購回，之後則以屆時市值減去業主購買時的折扣購回）。自 2005 年 6 月，業主可於單位首次轉讓日期起計兩年後，選擇要求房委會購回單位，或申請繳付補價以解除單位的轉讓限制，然後將單位在公開市場出售。
- 1.3 至於自 2007 年起出售的約 16 700 個剩餘居屋單位，房委會不會接受任何回購要求。業主可隨時申請繳付補價，以便在公開市場出售單位。

**2. 補價計算方法**

$$\text{補價} = \text{現行市值} \times \text{折扣率}$$

而

$$\text{折扣率} = \frac{\text{最初市值} - \text{買價}}{\text{最初市值}} \times 100\%$$

- 單位的最初市值和買價，已列於房委會與買家訂定的轉讓契據內。舉例說，如果某單位的最初市值是 160 萬元而買價是 96 萬，

折扣率為 40%，若現行評估市價是 200 萬，補價就是 80 萬元。

### **3. 繳付補價的程序**

- 3.1 業主申請評估補價。
- 3.2 房屋署委聘的測量師行進行評估，並於一個月內向業主發出評估補價通知書。該補價評估的有效期為兩個月。
- 3.3 業主在轉讓單位之前（或按慣常做法在進行轉讓的同時），必須繳付所評估的補價。
- 3.4 凡五年轉讓限制期已告屆滿的單位，其業主可隨時訂立買賣協議，惟該項協議須附有一項條款，就是業主在單位轉讓之前，以及由協議訂立日期起計的 28 天內或在房屋署署長規定的期限（現時為由評估補價通知書日期起計兩個月）內，繳清由房屋署署長所評估的補價；
- 3.5 至於五年轉讓限制期仍未屆滿的剩餘居屋單位，房委會一律會在收妥評估補價的申請時，表示拒絕購回其單位，然後業主便可訂立買賣協議。
- 3.6 房委會收到補價款項後，會向業主發出解除轉讓限制證明書。

### **4. 更改業權**

- 4.1 業權的更改是有限制的。單位只可在首次轉讓起計兩年後在二手市場出售，或在繳付補價後在公開市場出售。不過，在特別情況下，房委會或會因應個案所提出的理據，酌情批准更改業權的申請。
- 4.2 申請更改業權的合理理由開列如下：
  - 加入配偶為聯名業主；
  - 因離婚或分居而把業權轉讓予配偶；
  - 業主因結婚而遷出與配偶同住，把業權轉讓予其他家庭成員；

- 業主因移民或長期在外地工作，把業權轉讓予其他家庭成員；
- 業主、其配偶或認可家庭成員因合乎資格獲享公務員房屋福利或僱主提供的房屋福利；
- 更改業權以反映認可家庭成員有份支付單位首期／按揭供款；
- 業主去世而轉讓業權；
- 業主年紀老邁（即 65 歲或以上）；
- 業主身患末期疾病，如癌症；以及
- 業主破產。

4.3 除上述所列原因外，房委會只會在非常情況下才會考慮業權更改的申請。

## 5. 在第二市場轉售居屋單位

### 居屋第二市場計劃

5.1 房委會在 1997 年 6 月設立居屋第二市場計劃。計劃旨在協助公屋租戶和綠表資格證明書持有人購買二手居屋單位和租置計劃單位，從而推動公屋單位的回收。

5.2 綠表資格證明書持有人主要是指已獲確認合資格獲配公屋單位，並將於一年獲編配單位的公屋輪候冊申請人。

5.3 在居屋第二市場計劃下，居屋（和租置計劃單位）業主在首次轉讓日期起計已踏入第三年後，可無須向房委會繳付補價而把單位出售予房委會或房屋協會轄下租住屋邨的租戶、房委會轄下中轉房屋的認可居民，或獲房屋署發給綠表資格證明書的人士。

5.4 居屋第二市場上的買賣與公開市場上的買賣相若。買賣雙方可直接或經地產代理自由議價和完成交易。買家在居屋第二市場購入單位後，倘若日後在公開市場出售單位，將要承擔繳付補價的責任。

### 買賣手續

5.5 業主須申請可供出售證明書，買家須申請購樓資格證明書。房委會

約於三個星期發出證明書。

5.6 取得上述證明書後，雙方簽訂臨時買賣協議。

5.7 簽訂臨時買賣協議後一個月內，買家的律師申請提名信。房委會將於七個工作天內發出提名信，其後，雙方簽訂買賣協議。

5.8 簽訂轉讓契據，以更改業權。

## **6. 在公開市場轉售居屋單位**

### *買賣手續*

#### 居屋計劃第 3B 期之前售出的單位和其他已繳付補價的單位

6.1 這些單位可在公開市場自由出售，買賣方式與私人物業無異。

#### 在居屋計劃第 3B 期（1982 年）至第 24A 期（2002 年）下售出而尚未繳付補價的單位

6.2 這些單位的五年轉讓限制期已告屆滿。因此，業主無須再根據房屋條例（第 283 章）的規定，向房委會要求回購單位。

6.3 業主可隨時訂立買賣協議，惟該項協議須有一項條款，即房屋署署長所評估的補價，須於單位轉讓之前，以及由協議訂立日期起計的 28 天內或在房屋署署長規定的期限內繳付。

6.4 業主可在簽訂買賣協議之前或之後申請補價評估。房屋署或其委聘的測量師行會進行評估，並於一個月內向業主發出評估補價通知書。

6.5 單位轉讓限制於房委會收到補價當日解除。房委會向業主發出解除轉讓限制證明書。在解除單位轉讓限制後，買賣雙方可簽訂轉讓契據，以更改業權，方式與私人物業無異。

### 自 2007 年起出售的剩餘居屋單位

- 6.6 資助房屋小組委員會在 2006 年透過 SHC 6/2006 號文件決定，房委會不會接納剩餘居屋單位的回購申請。換言之，居屋業主在繳付應付予房委會的補價後，即可在公開市場出售其居屋單位。買賣手續與上文所述一樣，惟如屬五年轉讓限制期仍未屆滿的居屋單位，在手續上，業主只可在房委會拒絕購回單位（即評估補價的申請獲確認收妥）後，方可訂立買賣協議。

## **B部 — 居屋的資料和統計數字**（截至 2010 年 3 月底，除非另有註明）

### **1) 居屋數量**

已繳付補價的居屋單位	64 668*
尚未繳付補價的居屋單位	255 379
已售出的居屋單位總數	320 047
尚未售出的剩餘居屋單位	4 077**
<b>單位總數</b>	<b>324 124</b>

\* 包括在推出第 3B 期之前售出的 17 312 個單位，該批單位的業主無須在出售單位時繳付補價

\*\* 房委會於 2010 年 3 月 26 日決定最早於 2010 年 6 月推售餘下的剩餘居屋單位。

### **2) 居屋的分布情況**

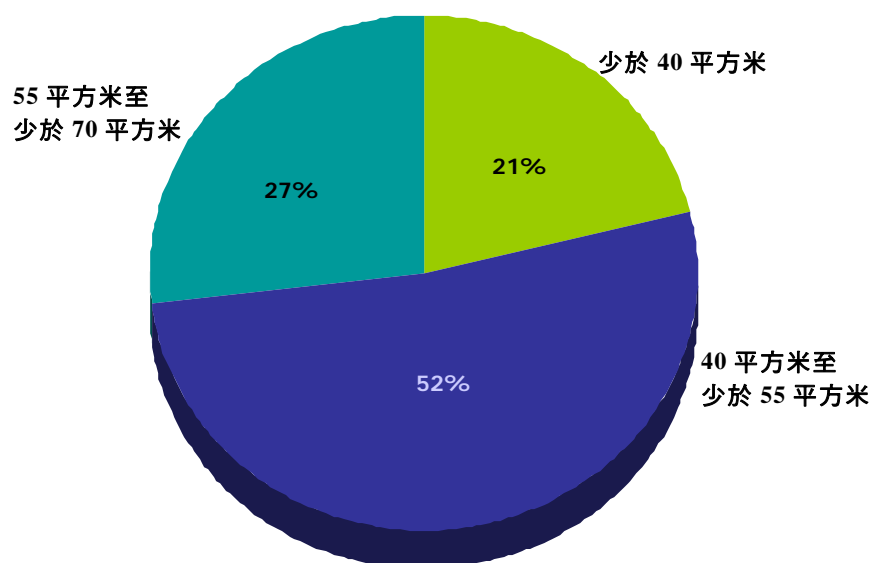
#### 按單位樓齡劃分

少於 5 年	*
5 年至少於 10 年	14%
10 年至少於 15 年	27%
15 年至少於 20 年	23%
20 年至少於 25 年	22%
25 年至 30 年	14%

\* 5 年以下樓齡的單位佔單位總數少於 0.5%

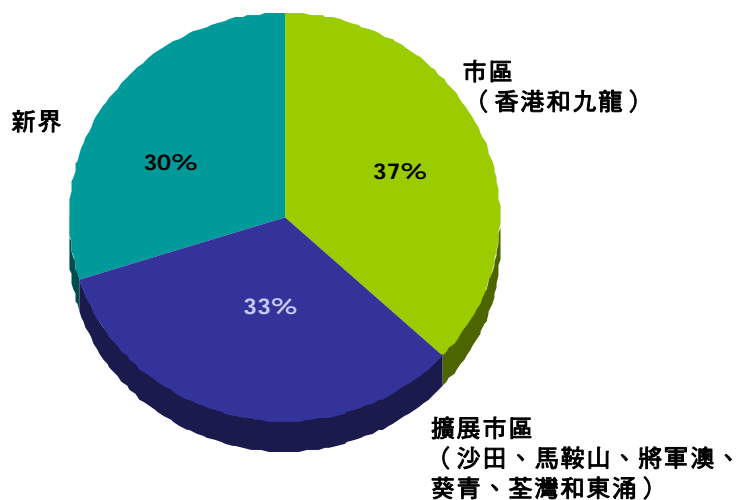
- 樓齡最高的居屋大廈 —— 1979 年 12 月落成的順緻苑順泰閣和順成閣（在 2010 年 3 月的樓齡為 30 年）。
- 最新的居屋大廈 —— 2005 年 5 月落成的東濤苑。

### 按單位面積劃分



- \* 按差餉物業估價署的分類，面積「少於 40 平方米」的單位屬 A 類住宅物業，而面積「40 平方米至少於 55 平方米」和「55 平方米至少於 70 平方米」的兩類單位屬於 B 類住宅物業。
- \* 70 平方米或以上的單位佔單位總數少於 0.5%

### 按地理範圍劃分



- \* 離島區的單位佔單位總數少於 0.5%

### 按區議會劃分

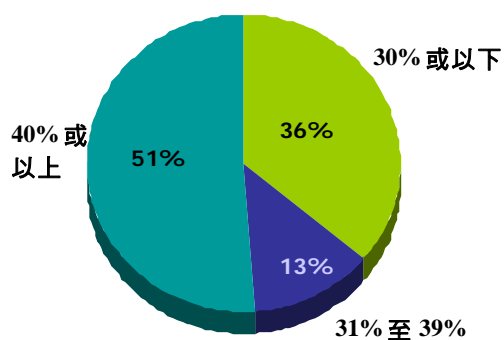
中西區	-
灣仔	-
東區	10%
南區	3%
油尖旺	1%
深水埗	1%
九龍城	1%
黃大仙	10%
觀塘	10%
葵青	5%
荃灣	-
屯門	13%
元朗	6%
北區	6%
大埔	5%
沙田	16%
西貢	11%
離島	1%

### 3) 繳付補價個案的統計數字和折扣率

#### 繳付補價個案的數字

年份	個案數目	繳付的補價數額 (百萬元)
2005	3 391	1 287
2006	2 405	959
2007	2 838	1 178
2008	2 665	1 333
2009	2 667	1 357

### 按折扣率劃分的居屋單位分布情況



\* 數字並不包括在 1982 年推出第 3B 期之前售出的 17 312 個單位

### 各期單位的折扣率

申請期	期數	折扣率(%)	申請期	期數	折扣率(%)
1981/82	3B	47	1993/94	15A	40
1982/83	4A	40		15B	45
	4B	39		15C	48
	4P	7	1994/95	16A	48
				16B	48
1983/84	5A	27	1995/96	17A	45
	5B	26		17B	45
1984/85	6A	17 - 25	1996/97	18A	45
	6B	14		18B	45
	7A	26		18C	45
	7B	21 - 23	1997/98	19A	50
1985/86	7C	21 - 23		19B	50
	8A	24		19C	40、50、60
1986/87	8B	24			
	8C	24	1998/99	MS1	50
	9A	24		20A	35、40、45
	9B	24			
1987/88	9C	24		20B	45
	10A	24 - 26	1999/2000	001	45
	10B	30 - 32		21A	45 - 48
1988/89	10C	30 - 32		21B	44
	11A	35 - 39	2000/01	22A	47
	11B	36 - 37		22B	44
	11C	35 - 37	2001/02	23A	40
1989/90	12A	30	2002/03	24A	30
	12B	30 - 33	2006/07	S01	30
	12C	30	2007/08	S02	30
1990/91	13A	30 - 35		S03	30
	13B	35	2008/09	S04	30
	13C	40	2009/10	S05	30
	14A	37			
1991/92	14B	45			
	14C	45			
	14D	45			

#### 4) 二手市場的交易 (\* = 臨時數字)

- 2009 年交易宗數\* : 1 779 宗
- 總樓價\* : 23.05 億元

按二手市場交易價格劃分的居屋單位分布情況

單位價格	2005	2006	2007	2008	2009
少於 75 萬元	19%	22%	19%	12%	9%
75 萬元至少於 100 萬元	27%	24%	23%	22%	21%
100 萬元至少於 125 萬元	22%	19%	22%	17%	18%
125 萬元至少於 150 萬元	17%	17%	17%	19%	21%
150 萬元或以上	14%	17%	19%	29%	30%
總數	100%	100%	100%	100%	100%
平均樓價 (百萬元)	1.07	1.09	1.12	1.26	1.30

#### 5) 公開市場的交易 (\* = 臨時數字)

- 2009 年交易宗數\* : 7 244 宗
- 總樓價\* : 105.83 億元

按公開市場交易價格劃分的居屋單位分布情況

單位價格	2005	2006	2007	2008	2009
少於 75 萬元	16%	15%	11%	4%	3%
75 萬元至少於 100 萬元	25%	24%	21%	16%	13%
100 萬元至少於 125 萬元	27%	29%	26%	18%	17%
125 萬元至少於 150 萬元	17%	16%	21%	22%	23%
150 萬元或以上	15%	16%	21%	40%	44%
總數	100%	100%	100%	100%	100%
平均樓價 (百萬元)	1.11	1.13	1.21	1.41	1.46

**C部 — 租置計劃單位的資料和統計數字**（截至 2010 年 3 月底，除非另有註明）

**1) 租置計劃單位數量**

已繳付補價的租置計劃單位	641
尚未繳付補價的租置計劃單位	116 496
已售出的租置計劃單位	117 137
被納入租置計劃內但尚未售出的公屋單位	66 271
<b>總數</b>	<b>183 408</b>

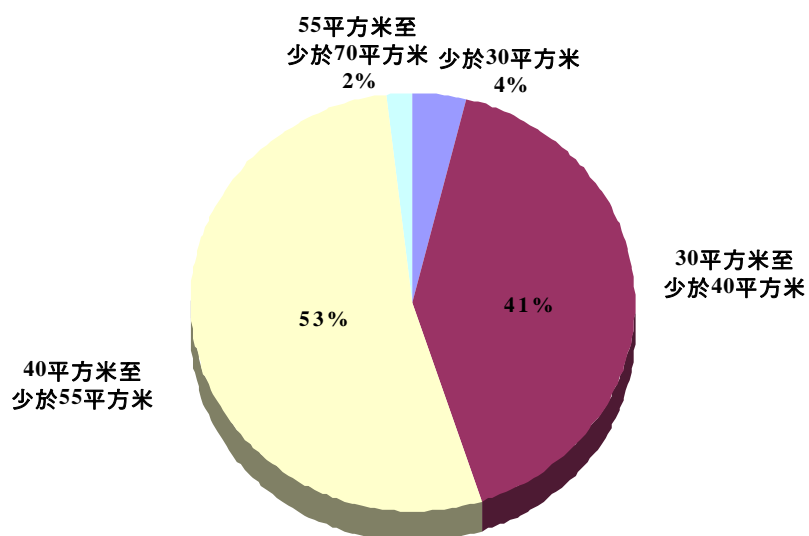
- 在納入租置計劃下出售的公屋單位當中，64%（183 408 個單位中的 117 137 個）已經售出。

**2) 已售出租置計劃單位的分布情況**

按單位樓齡劃分

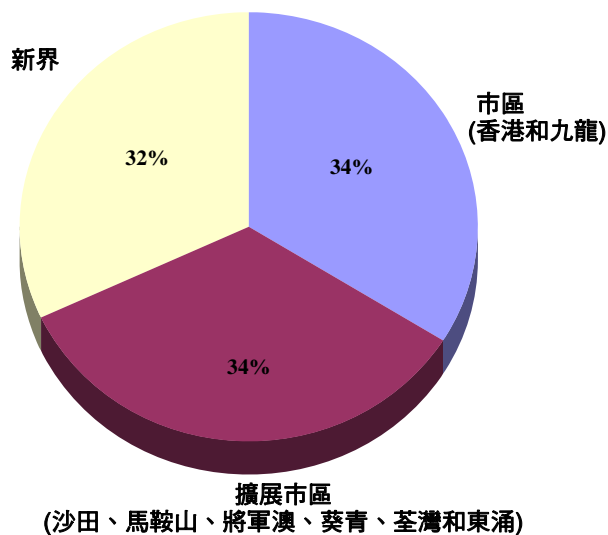
單位樓齡	已售出的租置計劃單位	被納入租置計劃內但尚未售出的公屋單位	總數
少於 15 年	-	-	-
15 年至少於 20 年	26%	23%	25%
20 年至少於 25 年	68%	66%	67%
25 年至少於 30 年	6%	11%	8%
30 年或以上	-	-	-
總數	100%	100%	100%

### 按單位面積劃分\*



- \* 按差餉物業估價署的分類，面積「少於 30 平方米」和「30 平方米至少於 40 平方米」的單位屬 A 類住宅物業，而面積「40 平方米至少於 55 平方米」和「55 平方米至少於 70 平方米」的兩類單位屬於 B 類住宅物業。
- \* 實用面積 70 平方米或以上的單位佔單位總數少於 0.5%

### 按地理範圍劃分



### 按區議會劃分

區議會	已售出單位 (租置計劃單位)	尚未售出單位 (公屋單位)	總數
中西區	-	-	-
灣仔	-	-	-
東區	2%	1%	2%
南區	6%	5%	6%
油尖旺	-	-	-
深水埗	4%	4%	4%
九龍城	-	-	-
黃大仙	14%	11%	13%
觀塘	8%	9%	9%
葵青	9%	6%	8%
荃灣	-	-	-
屯門	8%	18%	12%
元朗	3%	7%	5%
北區	10%	9%	10%
大埔	11%	12%	11%
沙田	17%	9%	14%
西貢	8%	8%	8%
離島	-	-	-
總數	100%	100%	100%

### 3) 繳付補價個案的統計數字和折扣

#### 繳付補價個案的數字

年份	個案數目	繳付的補價數額
2005	35	1,300 萬元
2006	66	2,490 萬元
2007	137	5,330 萬元
2008	154	7,160 萬元
2009	175	8,650 萬元

### 折扣和優惠

- 租置計劃單位是按定價出售，而定價是參考單位經調整的重置成本而計算出的折扣價。折扣率是按購買單位時的市值(即最初市值)而計算。不同期數的計劃有不同的折扣率，並會隨時間改變。單位定價會每兩年檢討一次。

### 現時提供的折扣

	推出年份	期數折扣	現時定價的生效日期
第 1 期單位	1998	52%	2010 年 1 月 1 日
第 2 期單位	1999	50%	2009 年 4 月 1 日
第 3 期單位	2000	50%	2010 年 1 月 1 日
第 4 期單位	2001	47%	2009 年 1 月 1 日
第 5 期單位	2002	50%	2010 年 1 月 1 日
第 6A 期單位	2004	56%	2008 年 7 月 1 日
第 6B 期單位	2005	48%	2009 年 9 月 1 日

- 此外，新租戶在租約生效後兩年內購買租置計劃單位，可享有特別折扣優惠。如在首年內購買單位，可享全額優惠；在第二年購買，可享半額優惠。折扣優惠是以定價的某個百分比計算，現時的全額折扣優惠為 35%。

#### 4) 二手市場的交易 (\* = 臨時數字)

- 2009 年交易宗數\* : 190
- 總樓價\* : 1.233 億元

在二手市場買賣的租置計劃單位的價格分布情況

單位價格	2005	2006	2007	2008	2009
少於 25 萬元	10%	4%	5%	1%	-
25 萬元至少於 50 萬元	53%	56%	43%	22%	22%
50 萬元至少於 75 萬元	31%	37%	42%	45%	45%
75 萬元至少於 100 萬元	6%	3%	10%	29%	29%
100 萬元或以上	-	-	0%	3%	4%
總數	100%	100%	100%	100%	100%
平均樓價 (百萬元)	0.46	0.46	0.52	0.65	0.65

#### 5) 公開市場的交易 (\* = 臨時數字)

- 2009 年交易宗數\* : 207
- 總樓價\* : 1.982 億元

在公開市場買賣的租置計劃單位的價格分布情況

單位價格	2005	2006	2007	2008	2009
少於 25 萬元	34%	16%	5%	3%	2%
25 萬元至少於 50 萬元	14%	20%	16%	6%	3%
50 萬元至少於 75 萬元	32%	38%	41%	15%	15%
75 萬元至少於 100 萬元	16%	22%	26%	41%	44%
100 萬元或以上	5%	3%	12%	35%	36%
總數	100%	100%	100%	100%	100%
平均樓價 (百萬元)	0.46	0.55	0.69	0.9	0.96