

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

便利香港房屋協會「長者業主樓換樓先導計劃」的安排

目的

本文旨在簡介香港房屋協會（房協）「長者業主樓換樓先導計劃」（先導計劃）的擬議執行細節；並尋求委員批准，容許先導計劃下的合資格長者業主可在香港房屋委員會（房委會）的第二市場購買資助出售單位。

建議

2. 我們**建議**通過讓先導計劃下的合資格長者業主可在房委會的第二市場購買資助出售單位的建議。
3. 如第 2 段的建議獲委員通過，我們亦**建議**在會議後將文件銷密。

背景

4. 政府委託房協推行三項資助出售房屋計劃，分別為「住宅發售計劃」、「夾心階層住屋計劃」及「資助出售房屋項目」。這些資助出售房屋計劃下發售的單位均受制於各自地契內所列的轉讓限制，其業主須透過繳付補價解除轉讓限制後方可在公開市場上出售單位。儘管如此，「住宅發售計劃」及「資助出售房屋項目」下的單位業主可選擇透過「住宅發售計劃」第二市場^{註1}向合資格人士^{註2}出售其單位而毋須繳付補價。「夾心階層住屋計劃」單位的業主則並無這項選擇，如他們要出售單位，須先繳付補價解除轉讓限制。

註1 「住宅發售計劃」第二市場的合資格人士為綠表申請者及「白表居屋第二市場計劃」下的成功申請者。

註2 儘管名為「住宅發售計劃」第二市場，「住宅發售計劃」及「資助出售房屋項目」下的單位業主均可在該第二市場出售其單位而毋須繳付補價。

5. 根據現行政策，任何人士如曾經透過房委會、房協或市區重建局推行的任何資助出售房屋計劃購買單位，則終生不得購買另一個資助出售單位。

6. 在上述背景下，行政長官在《2018 年施政報告》宣布政府已接納房協推出先導計劃的建議。在先導計劃下，年滿六十歲並擁有「住宅發售計劃」單位^{註3}的業權滿十年的業主，可在第二市場出售其原有單位並購買一個較小的單位。

----- 7. 房協與政府進一步討論後，制訂先導計劃的執行細節（載於**附件**）。具體而言，房協建議容許合資格長者業主在房協第二市場售出其原有單位後，可在房委會第二市場或房協第二市場購買一個較小的單位。

考慮因素

8. 有些長者業主可能因為家庭環境隨時間流逝出現轉變，導致現時居住的資助出售單位面積過大，不再切合他們的需要。然而，在現時樓價高企的情況下，長者業主可能較難在出售其資助出售單位後，在公開市場購入私人住宅。先導計劃旨在為合資格長者業主提供選擇，讓他們可購入較小但更切合自己需要和狀況的資助出售單位（例如較接近子女的單位以便獲取支援和照顧），同時可騰出他們現有的較大資助出售單位予需要更多居住空間的合資格家庭。先導計劃促進資助出售單位的流轉，並更有效地運用現有的房屋資源，整體而言對社會有利。

9. 截至 2019 年 3 月 31 日，房委會和房協的資助房屋計劃下分別約有 38 萬個和 9 800 個可在第二市場買賣的資助出售單位。容許合資格長者業主在任一個第二市場購入單位，可讓他們有更多選擇，亦可提高先導計劃的吸引力，有助達致先導計劃的目標，並讓房協全面測試「大單位換小單位」的概念。

10. 在先導計劃下，長者業主必須在房協第二市場售出其原有的資助出售單位後，方可在房委會第二市場（如獲委員通過）或房協第二市場購買一個實用面積較小的單位。這項安排避免長者業主同時持有兩個未補價資助出售單位。如**附件**所述，房協建議毋須就出售原有單位和購買較小單位設任何時限^{註4}，這有助避免因先導計劃而引起任一個第二市

註3 只有「住宅發售計劃」單位符合先導計劃的資格準則。正如第四段所述，「夾心階層住屋計劃」單位不可在房協第二市場出售。此外，「資助出售房屋項目」下的第一個屋苑在 2015 年落成，即這些單位的業主在 2025 年後方符合「擁有單位業權滿十年」這項要求。

註4 現時由房委會或房協發出的「購買資格證明書」在發出一年內有效；其後，如潛在買家仍希望任一個第二市場購買資助出售單位，須重新申請證明書。

場資助出售單位的需求或供應在某一時段陡增。經考慮上述因素及現時約有 39 萬個可在第二市場買賣的資助出售單位，容許合資格長者業主在房委會第二市場購買單位應不會對該市場的供求平衡造成明顯影響。

對財政和人手的影響

11. 在房委會第二市場購買資助出售單位須向房委會申請「購買資格證明書」和「提名信」。相關額外申請帶來的營運成本會由申請費用抵銷^{註5}。我們需要額外人手處理房委會和房協資助出售單位業主就申請「購買資格證明書」和「提名信」的查詢。視乎實際的額外工作量，如理據充分，我們會另行尋求人手資源。

對資訊科技的影響

12. 為推行先導計劃，我們需要提升現有電腦系統及與房協「住宅發售計劃」建立界面。我們會在詳細研究變動範圍後，就所需的財政資源尋求有關批准。

對法律上的影響

13. 第 2 段的建議不會帶來法律上的影響。

公眾反應及公布事宜

14. 經納入第 2 段所載的建議的先導計劃有利合資格長者業主和需要更多居住空間的家庭，應大致受到公眾歡迎。如獲政府批准先導計劃及獲委員通過第 2 段的建議，房協計劃在 2019 年下半年推出先導計劃，屆時房協將發布新聞稿。

文件銷密

15. 如委員通過第 2 段所載的建議，我們**建議**在會議後將文件銷密。公眾可於房委會／房屋署網頁瀏覽、在房屋署圖書館閱覽，或向房屋署公開資料主任查閱。

註5 現時由房委會或房協發出的「購買資格證明書」和「提名信」須收取申請費用。

討論

16. 請委員在 2019 年 6 月 21 日舉行的會議上，通過上文第 2 段及第 3 段所載的建議。

資助房屋小組委員會秘書

劉佩菁 代行

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔案：HDCR4-3/PH/10-5/33
(策略處)

發出日期：2019 年 6 月 14 日

「長者業主樓換樓先導計劃」的執行細節

可參與的房屋計劃

先導計劃只涵蓋房協「住宅發售計劃」下的未補價單位。有關數目及戶型載列如下：

	「住宅發售計劃」未補價單位數目 (截至 2019 年 3 月 31 日)			
	一房	二房	三房	總數
擁有業權少於十年	0	2	0	2
擁有業權滿十年	533	4 391	3 899	8 823
總數	8 825			

申請者的主要資格準則

2. 先導計劃的主要資格準則為：

- (a) 所有業主及已登記家庭成員均年滿 60 歲或以上；
- (b) 業主已擁有「住宅發售計劃」單位至少十年；及
- (c) 由截至申請日期之前的 24 個月起計，直至簽訂新資助出售單位的臨時買賣合約當日，業主及所有已登記家庭成員並無擁有任何香港住宅物業（原有資助出售單位除外）。

出售原有單位

3. 長者業主須向房協申請「交易許可證」及「可供出售證明書」後，方可按房協第二市場的現行機制向獲房協提名的合資格人士出售其原有資助出售單位。長者業主在獲發「交易許可證」後，毋須在指定時限內出售其原有資助出售單位。

購入新單位

4. 長者業主在簽訂其原有資助出售單位的轉讓契據後，可向房委會或房協申請「購買資格證明書」，以便在房委會第二市場（如獲資助房屋小組委員會批准）或房協第二市場購買一個較小的單位。這些業主毋須在指定時限內在第二市場購買新單位。合資格業主須提供由差餉物業估價署發出的物業紀錄，證明新單位的實用面積小於原有單位。

5. 經參考「白表居屋第二市場計劃」的限制，合資格業主若透過先導計劃成功購買一個新的資助出售單位，須承諾在簽訂新單位轉讓契據的首兩年內不得在任何一个第二市場出售該單位。除上述限制外，適用於新的資助出售單位的轉讓限制將繼續有效。

運作流程

----- 6. **附表**總結先導計劃的運作流程。

未來路向

7. 如獲政府批准先導計劃，以及獲房委會資助房屋小組委員會批准讓先導計劃下的合資格長者業主可在房委會第二市場購買一個較小的單位，房協將於 2019 年下半年推出先導計劃並接受申請。房協計劃在推出先導計劃約一年後作出檢討。

香港房屋協會
2019 年 6 月

「長者業主樓換樓先導計劃」的運作流程

