

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 資助出售單位的轉讓限制

#### 目的

本文旨在請委員通過資助出售單位（包括居者有其屋計劃（下稱「居屋」）及「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）單位）的修訂轉讓限制。

#### 建議

2. 我們**建議**：

- (a) 修訂香港房屋委員會（下稱「房委會」）由 2019 年起推出的資助出售單位的轉讓限制（第 8 段）；
- (b) 透過修改土地契約（把相關條文納入政府租契及相關資助出售單位的銷售文件）實施經修訂的轉讓限制（第 10 至 12 段）；
- (c) 就下一個「綠置居」項目實施載於第 13 至 14 段的經修訂的轉讓限制，並於 2018 年 12 月推售；及
- (d) 理順「出售居屋單位 2018」（下稱「2018 居屋」）提名白表申請者購買回售予房委會的單位的安排（第 15 至 17 段）。

由 2019 年起推出的資助出售單位的建議轉讓限制與「2018 居屋」及過去的限制的比較，載於**附件 A**供委員參考。

#### 背景

3. 行政長官於 2018 年 6 月公布修訂資助出售單位的定價機制，因應新的定價機制或會令日後房委會推出的資助出售單位以較高折扣出售，資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）於 2018 年 7 月 17 日的

----- 會議上，通過就「2018 居屋」實施更嚴厲的轉讓限制（詳見**附件 B**）。修訂的轉讓限制實際上禁止業主於從房委會首次轉讓日期起計首五年內繳付補價，並於公開市場出售其單位。

4. 於會議上，小組委員會認為應就「出售『綠置居』單位 2018」（下稱「2018 綠置居」）及日後資助出售單位的轉讓限制再作討論。委員於 2018 年 9 月舉行了三場集思會，就應訂立甚麼轉讓限制交流意見。

5. 自 1978 年首次推出居屋發售以來，公開市場及第二市場的轉讓限制時有轉變（包括放寬／收緊限制）。房委會決定於 1999 年放寬轉讓限制，把禁止於公開市場轉售單位的年期由十年減至五年，並容許由首次轉讓日期起計第三年起（而非第四年）於第二市場轉售單位。

## 考慮因素

### 由 2019 年起推售的資助出售單位

6. 於 2018 年 9 月的三場集思會上，委員就應否及如何進一步收緊由 2019 年起推售的資助出售單位的轉讓限制，有不同意見。就繳付補價後於公開市場轉售單位，大部份委員建議進一步延長轉讓限制年期至首次轉讓日期起計首十年，亦有委員建議更長（如 15 年）或較短（如五年）的轉讓限制年期。

7. 至於無須繳付補價於第二市場轉售單位，大部份委員均贊成透過指明轉售對象以收緊第二市場轉售單位的限制，即居屋單位可轉售予綠表及白表買家；而「綠置居」單位則只可轉售予綠表買家。有委員認為應進一步收緊就轉售價格的限制。

8. 因應委員於集思會上發表的意見及公眾對收緊轉讓限制的期望，我們**建議**由 2019 年起實施以下的轉讓限制：

#### (a) 繳付補價後於公開市場轉售單位

- 居屋及「綠置居」業主可於**首次轉讓日期起計十年後轉售單位**（「2018 居屋」下的限制為五年）；

(b) **於第二市場轉售單位（無須繳付補價）**

首次轉讓日期起計首兩年

- 居屋及「綠置居」業主可以**不高於原來售價**，轉售單位予**房委會訂明的買家類別**；

首次轉讓日期起計第三年起

- 居屋及「綠置居」業主可以**按其自行議定的價格**，轉售單位予**房委會訂明的買家類別**。

就居屋而言，合資格買家為綠表及白表申請者（即白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）下的成功白表申請者）；就「綠置居」而言，合資格買家為綠表申請者。房委會日後可在有需要時調整上述安排。

9. 建議的方案平衡了社會及委員的不同意見，亦在收緊限制的訴求及確保資助出售單位的流轉之間取得平衡。具體而言，建議的方案禁止業主於房委會首次轉讓日期起計首十年內繳付補價，並於公開市場出售其單位，亦已回應對短期炒賣單位的關注。與此同時，建議的方案更大程度保留資助出售單位於第二市場中流轉的彈性，提供額外機會予綠表及白表申請者自置居所，並騰出更多公屋單位供編配予更有迫切需要的申請者（就綠表申請者而言）。

10. 我們**建議**透過修改土地契約以實施建議的更嚴厲轉讓限制。正如早前解釋，若我們透過修改法例的方式進行，我們須修訂《房屋條例》（香港法例第 283 章）以實施建議的轉讓限制。立法程序需時，視乎修訂的範圍及立法會審議相關修訂的時間，修訂法例不可能趕及於「2019 居屋」，甚或「2019 綠置居」前實施。這與公眾及委員的期望並不相符。

11. 房委會出售土地並非一定受《房屋條例》附表的條文規限。根據《房屋條例》第 17A(2)條，房委會可訂定出售土地的條款及條件；而第 17AA 條指出，在不損害第 17A(2)條所述的一般權力的原則下，房屋署署長可藉憲報公告，規定買賣協議及轉讓契據受附表所述的條款、契諾及條件規限。因此，轉讓限制可透過其他途徑，包括土地契約、買賣協議及轉讓契據而實施。此修改土地契約途徑主要涉及把修訂的轉讓限制及其他相關條文，納入個別居屋／「綠置居」項目的土地契約及其他相關法律文件，需時較短。我們會盡可能壓縮相關工作的時間表，以期趕及於 2019 年上半年推出的「2019 居屋」中實施新的轉讓限制。

12. 若我們透過修改土地契約實施轉讓限制，根據《房屋條例》第 17B 條，違反買賣協議或轉讓契據的轉讓均屬無效，而作出該非法轉讓的人士則根據《房屋條例》第 27A 條屬犯罪。我們會透過銷售文件提醒買家，確保他們了解違反轉讓限制可能招致的刑事制裁。

## 其他事宜

### 「2018 綠置居」的轉讓限制

13. 於 2018 年 7 月 17 日的會議上，委員考慮了「2018 綠置居」的轉讓限制（文件 SHC 40/2018），但認為建議的限制未夠嚴厲。於集思會上，委員備悉若我們希望於 2018 年推出「綠置居」項目發售，不論透過修改法例或修改土地契約，均不可能趕及實施 2019 年起推售的資助出售單位的建議轉讓限制。

14. 為按計劃於 2018 年推出「綠置居」項目發售，我們需繼續沿用《房屋條例》附表所載的轉讓限制。為回應有委員認為「綠置居」單位的流轉應只限於綠表買家，我們建議沿用「2018 居屋」的轉讓限制（禁止買家於首次轉讓日期起計首五年內於公開市場出售單位），但房委會於首次轉讓日期起計首五年內會按最近一期「綠置居」攪珠的優先次序提名綠表買家及規定業主於第二市場出售單位的對象僅限於綠表申請者。

### 理順「2018 居屋」的轉讓限制下的提名安排

15. 就「2018 居屋」，委員於 2018 年 7 月 17 日的會議上，同意在首次轉讓日期起計首五年內，若業主申請將單位售予房委會，房委會不會回購單位，但會行使《房屋條例》下的權力提名買家，單位售價為《房屋條例》附表訂明的價格<sup>註1</sup>。房委會會按「白居二」攪珠的優先次序，從成功白表申請者中物色提名對象。

16. 白表申請者包括從房委會購得「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）單位十年內（由與房委會簽訂有關單位轉讓契據日期起計）的業主（及其認可家庭成員）。現時，這些業主可以白表申請者身份購買新建資助出售單位或於第二市場購買未繳付補價的資助出售單位。他們須在簽訂買賣協議（適用於新建資助出售單位）或臨時買賣合約（適用於透過第二市場購買的資助出售單位）當日起計三個月內<sup>註2</sup>，將其租置

---

註1 在首次轉讓日期起計首兩年內，按房委會出售單位的原價；在首次轉讓日期起計的第三至第五年內，按經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣。

註2 房委會／香港房屋協會可特准一次過延期三個月。

計劃單位出售。若未能在期限內完成出售其租置計劃單位，則該新購買的資助出售單位的買賣即無法完成。

17. 由於租置計劃單位的業主只須於三個月內出售其租置計劃單位（可一次過延期三個月），若房委會提名這些為租置計劃單位業主的「白居二」成功申請者購買申請售予房委會的居屋單位，或會不合理地延誤整個買賣過程。有實質財政困難的居屋業主或難以接受。有見及此，我們**建議**若「白居二」下的成功白表申請者為租置計劃單位的業主，房委會不會提名有關人士購買申請售予房委會的居屋單位<sup>註3</sup>。

## 未來路向

18. 視乎委員對日後資助出售單位轉讓限制的意見，我們會進行相應準備工作，以期於未來推出的資助出售單位銷售計劃實施新的轉讓限制。

## 對財政和人手的影響

19. 延長於公開市場轉售單位的限制年期會減少／延後房委會的補價收入。然而，幅度將視乎補價單位的數目、原來的折扣率及當時單位的評估的市值（供評定補價金額）。

20. 修訂轉讓限制無須增加額外人手，相關的工作會透過現有人手吸納。

## 對資訊科技的影響

21. 為實施經修訂的轉讓限制，我們需要提升電腦系統及獲得資訊科技支援。

## 公眾反應及公布事宜

22. 公眾普遍會歡迎進一步收緊資助出售單位的轉讓限制，以遏止短期炒賣。然而，或有人會批評建議的轉讓限制未夠嚴厲；另一方面，或有意見認為建議的限制過於嚴厲。我們會依據上文的分析作出回應，並指出建議的轉讓限制於不同意見以及遏止短期炒賣和促進資助出售單位流轉之間取得合理平衡。

---

註3 「白居二 2018」下的 2 500 個成功白表申請者中，並沒有租置計劃單位業主。

23. 若委員同意上述建議，我們會就房委會未來資助出售單位的轉讓限制發出新聞稿。

## 文件銷密

24. 我們建議於會後將本文件銷密。文件在銷密後，公眾可於房委會／房屋署網頁、房屋署圖書館及透過房屋署的公開資料主任，查閱有關資料。

## 討論

25. 在小組委員會於 2018 年 11 月 16 日的會議，我們會邀請委員通過下列建議：

- (a) 由 2019 年起實施建議的轉讓限制（第 8 段）；
- (b) 透過修改土地契約實施經修訂的轉讓限制（第 10 至 12 段）；
- (c) 就「2018 綠置居」實施建議的轉讓限制（第 13 至 14 段）；
- (d) 理順「2018 居屋」提名白表申請者購買回售予房委會的單位的安排（第 15 至 17 段）；及
- (e) 把本文件銷密（第 24 段）。

資助房屋小組委員會秘書黃令時  
電話：2761 5033  
傳真：2761 0019

檔案：HD CR 4-4/SP/10-25/0-3  
（策略處）  
發出日期：2018 年 11 月 14 日  
修訂日期：2018 年 11 月 16 日

房委會資助出售單位的轉讓限制比較

首次轉讓日期起計 (年)	過去居屋		「2018 居屋」		建議的轉讓限制				
					「2018 綠置居」		2019 年及以後的居屋及「綠置居」		
	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	
0-2	業主可在繳付補價後,於公開市場出售其單位	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	- 售予合資格買家 <sup>註2</sup> - 不高於原來售價	
3-5			- 售予綠表及白表買家 - 按自行議定的價格		- 售予綠表及白表買家 - 按自行議定的價格			[業主須把單位售給房委會。房委會不會回購單位,但會按最近一期「綠置居」攪珠的優先次序提名綠表買家 <sup>註1</sup> 。]	- 只可售予綠表買家 - 按自行議定的價格
6-10			業主可在繳付補價後,於公開市場出售其單位		業主可在繳付補價後,於公開市場出售其單位				
11 及以後			業主可在繳付補價後,於公開市場出售其單位		業主可在繳付補價後,於公開市場出售其單位			業主可在繳付補價後,於公開市場出售其單位	

註1 在首次轉讓日期起計首兩年內,按房委會出售單位的原價;在首次轉讓日期起計的第三至第五年內,按經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣。

註2 就居屋而言,合資格買家為綠表及白表申請者(即「白居二」下的成功白表申請者);就「綠置居」而言,合資格買家為綠表申請者。

## 「2018 居屋」的轉讓限制

房委會推出的資助出售單位（包括居屋及「綠置居」）的轉讓限制載於《房屋條例》（香港法例第 283 章）附表。根據《房屋條例》，若單位業主有意於首次轉讓日期起計首五年內向房委會要約出售其單位，須把單位售給房委會或其提名人。倘房委會或其提名人拒絕購買單位，業主可在繳付補價後，於公開市場出售其單位。在首次轉讓日期起計第六年起，業主可在繳付補價後，於公開市場出售其單位。

2. 在首次轉讓日期起計第三年起，業主亦可於無須繳付補價的情況下，將單位在第二市場上出售。

3. 根據房委會的現行政策，房委會不會回購單位或提名買家。因此，業主可於任何時間，在繳付補價後於公開市場出售其單位。

4. 小組委員會於 2018 年 7 月 17 日的會議上，通過「2018 居屋」的轉讓限制：

- (a) 在首次轉讓日期起計首五年內，若業主提出把單位出售予房委會，房委會不會回購單位，但會行使《房屋條例》下的權力提名買家，單位售價為《房屋條例》附表訂明的價格<sup>註</sup>；
- (b) 房委會會按「白居二」攬珠的優先次序，從成功白表申請者中物色提名對象。房委會會不斷從每年的成功申請者中物色提名對象（按攬珠的優先次序），直至單位成功售予獲提名的人士；及
- (c) 另一方面，在首次轉讓日期起計第三年起，業主可繼續於無須繳付補價的情況下，按其自行議定的價格，將單位在第二市場上售予綠表及白表買家。

---

註 在首次轉讓日期起計首兩年內，按房委會出售單位的原價；在首次轉讓日期起計的第三至第五年內，按經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣。