

甲部

第九章：居屋第二市場

為了增加居者有其屋計劃（居屋）單位的流轉量，及使現時公共租住房屋（公屋）和「綠表資格證明書」持有人多一個自置居所的途徑，同時香港房屋委員會（房委會）亦可將所騰出的公屋單位，再編配給有需要的人士。房委會於 1997 年 6 月正式推行居屋第二市場計劃。

居屋第二市場是為房委會轄下資助出售單位計劃^{註 1}而設的，使業主在毋須繳付補價的情況下，將單位轉售予房委會提名的人。

可經居屋第二市場計劃出售的資助出售單位概述如下：

<ul style="list-style-type: none">● 房委會於出售居屋計劃單位第 3B 期至出售居屋計劃單位 2018 首次推售的居屋單位● 房委會於出售綠表置居先導計劃單位 (#1) 及出售綠置居單位 2018 首次推售的綠置居單位 (#2)● 私人機構參建居屋計劃、中等入息家庭房屋計劃、重建置業計劃、租者置其屋計劃和可租可買計劃單位	<p>於首次轉讓契據簽署日期起計第三年開始，可在居屋第二市場以按業主自行議定的價格出售。</p> <p>凱樂苑、啟朗苑、裕泰苑及麗翠苑業主在首次轉讓契據簽署日期起計兩年內，須申請將單位售予房委會，按現行政策，房委會不會回購單位，但會提名買家。單位將以原來買價轉讓予房委會的提名人。</p>
--	--

註 1 包括居屋、私人機構參建居屋計劃、中等入息家庭房屋計劃、綠表置居先導計劃／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）、重建置業計劃、租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）和可租可買計劃單位，以下簡稱「資助出售單位」。

<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會於出售居屋單位 2019 及 2020 首次推售的居屋單位 ● 房委會於出售綠置居單位 2019 及 2020/21 首次推售的綠置居單位 (#2) 	<ul style="list-style-type: none"> (i) 由首次轉讓契據簽署日期起計兩年內，業主可在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價出售單位；及 (ii) 由首次轉讓契據簽署日期起計第三年開始，業主可在居屋第二市場以按業主自行議定的價格出售單位。
<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會於出售居屋單位 2022 及其後的居屋銷售計劃首次推售的居屋單位 ● 房委會於出售綠置居單位 2022 及其後的綠置居銷售計劃首次推售的綠置居單位 (#2) 	<ul style="list-style-type: none"> (i) 由首次轉讓契據簽署日期起計五年內，業主可在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價出售單位；及 (ii) 由首次轉讓契據簽署日期起計第六年開始，業主可在居屋第二市場以按業主自行議定的價格出售單位。

#1 於出售綠表置居先導計劃單位首次推售的綠置居單位，於首次轉讓契據簽署日期起計第五年後，在居屋第二市場內可以出售單位予合資格的綠表或白表買家。

#2 於出售綠置居單位 2018 或其後的綠置居銷售計劃首次推售的綠置居單位，在居屋第二市場內只可以出售單位予合資格的綠表買家。

以上概述只供參考。資助出售單位業主應根據首次轉讓契據及政府租契的條款（適用於出售居屋／綠置居單位 2019 及其後房委會首次出售的居屋／綠置居單位）／<房屋條例>附表及其後的修訂所載的條款（適用於其他資助出售單位）以確認其單位適用的轉讓限制。資助出售單位業主亦需注意適用於居屋第二市場買家的轉讓限制。

資助出售單位業主可向所屬的屋邨辦事處／分區租約事務管理處或居屋第二市場計劃小組查詢。

購買居屋第二市場單位的綠表資格

- 經修訂的綠表申請者購買資助出售單位的資格準則，由2023年7月31日起實施。在有關修訂下，以綠表申請者身分申請購買資助出售單位的房委會公屋租戶、中轉房屋認可居民及香港房屋協會出租屋邨住戶在「購買資格證明書」申請書日期前的24個月起計直至簽訂購買資助出售單位的臨時買賣合約當日，均不得在香港擁有住宅物業。此外，房委會的定期暫准居住證持有人將不再符合資格以綠表申請者身分購買資助出售單位。若有關持證人符合有關資格，他們可以以白表申請人的身分申請購買資助出售單位。
- 房委會轄下公屋的住戶，香港房屋協會（「房協」）轄下出租屋邨的住戶，以及房委會轄下中轉房屋的認可居民，經現居屋邨／中轉房屋辦事處確認其住戶資格，便可申請。公屋住戶／中轉房屋認可居民，在房委會「居屋第二市場計劃」簽訂購買單位的轉讓契據後，須向房委會遞交「遷出通知書」，在簽訂所購樓宇轉讓契據當日起計60天內交回原住公屋／中轉房屋單位予房委會，並給予房委會不少於14天通知期。如有需要，住戶可申請延期居留，但以30天為限，如獲批准，期間須繳交佔用費，金額相等於該單位的3倍淨租金／暫准證費另加差餉；或如住戶在遷出期限屆滿前乃繳交市值租金／暫准證費者，則繳交市值租金／暫准證費或3倍淨租金／暫准證費另加差餉，以較高者為準。房協屋邨住戶在簽訂轉讓契據後，需要按有關規定將現時佔用的單位騰空交回房屋協會。
- 房委會轄下「長者租金津貼計劃」的受惠者亦可申請。如成功購買居屋第二市場單位，租金津貼將自動終止發放。
- 持有由房委會／市區重建局（市建局）發出有效「綠表資格證明書」的人士亦可申請。如成功購得居屋第二市場單位，有關的登記編號即被取消，並且不會獲配公屋單位。

綠表資格申請者必須符合下列條件：

1. 綠表資格申請人包括下列人士：
 - (a) 房委會轄下公屋的住戶（「有條件租約」住戶或以按月暫准租用證形式租住房委會過渡性暫租住屋單位的住戶，均不可申請）；
 - (b) 房協轄下甲類出租屋邨／年長者居住單位的住戶（乙類出租屋邨住戶或以按月暫准居住證形式租住房協過渡性暫租住屋單位的住戶，均不可申請）；
 - (c) 房委會轄下中轉房屋的認可居民；
 - (d) 持有由房委會／市建局發出有效「綠表資格證明書-祇適用於居屋第二市場計劃」的人士；及
 - (e) 房委會「長者租金津貼計劃」的受惠者。
2. 申請人須年滿18歲；
3. 申請人及所有家庭成員，如屬已婚，必須與配偶名列同一份申請書（已合法仳離、配偶沒有香港入境權或已去世者則屬例外）；
4. 申請人及其家庭成員並無違反現居屋邨／中轉房屋單位租約／暫准租用證的任何條款（此條款只適用於房委會或房協轄下屋邨／中轉房屋的住戶）；
5. 曾經購買資助出售單位，或已領取自置居所貸款／置業資助貸款計劃的人士及其配偶，不得再申請購買居屋第二市場單位。其他家庭成員若獲准刪除其有關戶籍，則不受此限。

詳情須參閱「居屋第二市場計劃（綠表資格）申請須知」。

擴展居屋第二市場至白表買家

為回應中低收入家庭的置業訴求，房委會推出擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃（臨時計劃），容許合資格獲配額的白表申請者向房委會及／或房協申領「購買資格證明書」，在「購買資格證明書」的有效期內購買房委會的居屋第二市場或房協的住宅發售計劃第二市場尚未繳付補價的單位。

臨時計劃的安排

1. 首輪臨時計劃在2013年1月推出，有5000個白表資格配額，當中包括4500個家庭申請者配額及500個一人申請者配額。首輪臨時計劃已於2015年4月結束。
2. 第二輪計劃於2015年8月推出，有2500個白表資格配額，當中包括2250個家庭申請者配額及250個一人申請者配額。第二輪計劃亦已於2017年5月結束。

白表居屋第二市場計劃

房委會資助房屋小組委員會於2017年11月30日的會議上通過恆常化「臨時計劃」為「白表居屋第二市場計劃」（白居二）。「白居二2018」已於2018年3月推出，有2500個白表資格配額，當中包括2250個家庭申請者配額及250個一人申請者配額。

「白居二2019」已於2019年5月推出，全年配額增加至3000個，當中包括2700個家庭申請者配額及300個一人申請者配額。

「白居二2020」已於2020年9月推出，全年配額增加至4500個，當中包括4,050個家庭申請者配額及450個一人申請者配額。家庭和一人申請者的配額比例維持9:1。

「白居二2022」已於2022年2月推出，全年配額4500個，當中包括4,050個家庭申請者配額及450個一人申請者配額。家庭和一人申請者的配額比例維持9:1。

「白居二2023」已於2023年7月31日推出，配額維持在4500個，當中包括4,050個家庭申請者配額及450個一人申請者配額。家庭和一人申請者的配額比例維持9:1。

白表資格計劃符合下列人士申請：

1. 私營房屋的住戶；
2. 房委會轄下公屋、房協轄下出租屋邨或任何資助房屋計劃單位住戶的家庭成員；及
3. 直至白居二申請截止日期當日，根據房委會租置計劃與房委會簽訂轉讓契據日期起計10年內的租置計劃單位業主及其認可家庭成員（必須一同申請）。有關安排只適用於憑藉以往是有關租置計劃單位現租戶的身份而取得該租置計劃單位業權的業主（及戶籍內的認可家庭成員）。這安排並不適用於透過以往的租置計劃空置單位受限制銷售計劃或在居屋第二市場或公開市場或「綠置居」及「居屋」銷售計劃下，取得租置計劃單位業權的業主。

白表資格申請者必須符合下列條件：

1. 申請者可以一人或家庭組合申請本計劃；
2. 申請者必須在申請截止日期當日已年滿18歲及已在香港居住滿7年。申請者及名列申請表上的家庭成員在香港的居留不受附帶逗留條件所限制（與逗留期限有關的條件除外）；
3. 申請者及其家庭成員的家庭每月總收入及總資產淨值必須符合限額；

以下為適用於「白居二 2023」的白表申請者的入息及資產限額：

家庭人數	家庭每月總入息限額 (港幣) (#3)	家庭總資產淨值限額 (港幣)
1人	31,000元	735,000元
2人或以上	62,000元	1,470,000元

#3：在審查申請者的申請資格時，按強制性公積金（強積金）計劃或強積金計劃管理局認可職業退休計劃所作的供款會從申請者／家庭成員收入中扣除以計算入息。（以法定的5%或實際供款金額，以港幣1,500元為上限及以較低者為準，其他非強制性的額外供款屬自願性供款，則不能扣減）。

4. 租置計劃單位現租戶的身份取得該租置計劃單位業權的業主(及其戶籍內所有認可家庭成員),並無入息及資產限制;但仍須符合住宅物業擁有權限制;
5. 由申請截止日期之前的24個月起計,直至簽署臨時買賣合約時,申請者及其名列申請表上的家庭成員不得擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益;
6. 曾經受惠於各類資助自置居所計劃的業主/借款人及其配偶(包括曾受惠於各類資助自置居所計劃時仍未成為業主/借款人配偶的人士),即使有關業主/借款人已把單位出售或已清還貸款,其本人及其配偶均不可再度申請。

詳情須參閱「白表居屋第二市場計劃申請須知」。

轉讓限制(只適用於白表資格買家)

1. 由買方買入經白居二計劃所購買的居屋第二市場/住宅發售計劃第二市場的單位(該單位)的轉讓契據日期起計兩年內(「限制期」),該單位不可在房委會居屋第二市場或房協住宅發售計劃第二市場出售;房委會或房協不會回購該單位;但買方成為業主後可以繳付補價後在公開市場轉讓或出租該單位,至於何時可繳付補價,須參閱個別屋苑的轉讓限制。
2. 限制期過後,該單位的業主方可選擇在居屋第二市場/住宅發售計劃第二市場出售該單位。在繳付費用向房委會或房協申請「可供出售證明書」後,業主可自行放盤或透過地產代理出售其物業。

放寬居屋第二市場計劃下資助出售單位的按揭安排

房委會資助房屋小組委員會於2023年11月17日通過放寬資助出售單位的按揭安排。就在第二市場計劃方面,由2024年3月1日起,居屋/綠置居單位的按揭保證期,由最長30年延長至最長50年;而租置計劃單位則由最長25年延長至最長50年。在首40年,房委會會為綠表和白表申請者向參與財務機構提供單位估值或買價(以較低者為準)分別為最高95%和

90%的按揭貸款保證。在第40年以後至第50年，房委會會向參與財務機構就按揭貸款提供最高為單位估值或買價（以較低者為準）80%的按揭貸款保證。假如資助出售單位買家所需的按揭成數為80%以上，可向參與財務機構查詢是否需要申請及參加香港按證保險有限公司（按證保險公司）的按揭保險計劃。就此，房委會已與按證保險公司達成協議，按證保險公司會讓第二市場計劃下資助出售單位綠表和白表申請者申請按揭保險計劃，從而分別取得最高95%和90%按揭貸款。如有關於按揭保險計劃的查詢，可聯絡任何一間參與財務機構或按證保險公司（電話：2536 0136）。

與此同時，在第二市場計劃出售的居屋／綠置居／租置計劃單位的按揭還款期由最長25年延長至最長30年。