

2018年1月9日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

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

目的

本文件旨在概述香港房屋委員會（下稱「房委會」）就擴展居者有其屋計劃（下稱「居屋」）第二市場至白表買家的臨時計劃（下稱「臨時計劃」）所進行的檢討的結果，及臨時計劃的未來路向。

背景

2. 長久以來，房委會及香港房屋協會（下稱「房協」）的資助出售單位業主可於第二市場出售單位予綠表買家¹而無須繳付補價。時任行政長官於2012年7月宣布容許每年5 000名白表申請者在居屋第二市場購買未繳付補價的單位，作為一項臨時措施，以於新居屋單位推出市場前回應白表申請者自置居所的訴求。房委會分別於2013年1月及2015年8月推出兩輪臨時計劃，並承諾於計劃結束後作出檢討，以決定其未來路向。

運作安排

3. 首輪臨時計劃的配額為5 000個²，而第二輪的配額則為2 500個。白表申請者如已按其優先次序通過房屋署的詳細資格審核，須領取「購買資格證明書」，以便與賣方簽訂臨時買賣合約。其後，買方律師會向房委會或房協（視乎所購單位）申請提名信，以訂立買賣合約。

反應及參與率

4. 在兩輪的臨時計劃下，共有4 021名白表買家自置居所。臨時計劃下接獲的申請數目、發出購買資格證明書和提名信的數字，以及成功交易宗數總結如下－

¹ 主要為現行公共租住房屋（下稱「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 分兩批（各2 500個）於2013年5月及12月推出。

	首輪 (2013年5月至 2015年4月)	第二輪 (2016年1月至 2017年5月)
配額(a)	5 000	2 500
接獲申請(b)	66 157	43 934
超額倍數	約 12 倍	約 17 倍
發出購買資格證明書(c)	3 968	2 489
發出提名信	2 411	1 619
成功交易宗數(d)	2 405	1 616
參與率		
- (d) / (a) * 100%	48%	65%
- (d) / (c) * 100%	61%	65%

資料來源：根據房委會行政記錄編製

5. 根據房委會的行政記錄和分別於2015年及2017年就兩輪臨時計劃進行的統計調查，買家概況及成交單位的進一步分析載於附件。

臨時計劃的檢討

6. 房委會資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）於2017年11月30日的會議上檢討了臨時計劃。小組委員會評估及考慮如下。

豐富房屋階梯及促進單位流轉

7. 容許白表申請者進入第二市場，與行政長官2017年《施政報告》及政府的《長遠房屋策略》（《長策》）下豐富房屋階梯的願景一致。

8. 臨時計劃向中低收入家庭提供額外的自置居所途徑，豐富房屋階梯。在臨時計劃下，超過4 000名白表買家成功自置居所，當中超過80%為40歲以下人士。如沒有推出臨時計劃，這些白表買家或難於私人物業市場購買單位。

9. 透過增加第二市場的潛在買家，臨時計劃有助促進資助出售單位的流轉。在2003至2012年（只有符合綠表資格的申請者可於第二市場購買資助出售單位），第二市場每年平均成交宗數為約2 067宗。在兩輪臨時計劃推行期間，經年度化的平均成交宗數分別增至約2 550宗及2 708宗。

	每年平均宗數 (2003年至2013年5月)	首輪臨時計劃 推行期間 經年度化的宗數 [方括號內為 實際數字] (2013年6月至 2015年4月)	第二輪臨時計劃 推行期間 經年度化的宗數 [方括號內為 實際數字] (2016年1月至 2017年5月)
白表買家透過臨時計劃購買資助出售單位	不適用	1 255 [2 405]	1 141 [1 616]
綠表買家購買資助出售單位	2 067	1 295 [2 483]	1 568 [2 221]
總計	2 067	2 550 [4 888]	2 708 [3 837]

資料來源：根據房委會行政記錄編製

白表買家對資助出售單位的持續需求

10. 從白表買家對出售新居屋單位及兩輪臨時計劃的反應可見，他們對資助出售單位有持續的需求－

推出日期	計劃	給予白表買家的配額／單位	收到的白表申請	超額申請 (倍數)
2013年1月	首輪臨時計劃	5 000	66 157	12
2014年6月	天利苑 ³	34 [#]	12 228	359
2014年12月	出售居屋單位 2014	864 [#]	123 542	142
2015年8月	第二輪臨時計劃	2 500	43 934	17
2016年2月	出售居屋單位 2016	1 842 [^]	48 699	25
2017年3月	出售居屋單位 2017 ⁴	1 060 [^]	92 126	86

資料來源：根據房委會行政記錄編製

: 綠表及白表的配額比例為 60 : 40。

^ : 綠表及白表的配額比例為 50 : 50。

儘管房委會於 2014 年及 2016 年⁵兩次推售新建居屋單位，涉及共 3 393

³ 包括一個位於天水圍天頌苑撤銷購買的單位。

⁴ 包括 63 個於 2014 年推售的 5 個居屋發展項目下撤銷購買的單位。

⁵ 銷售工作與房協聯合進行。

個白表買家，理應已吸納部份白表買家的購買力，第二輪臨時計劃的超額申請倍數及參與率（見上文第 4 段）均高於首輪。

11. 根據房委會對第二輪臨時計劃的申請者進行的統計調查，約 76% 不成功的申請者（包括未能中籤和中籤後未有購買單位的申請者）表示如臨時計劃再次推出，他們會再作申請。

申請意欲 [#]	臨時計劃	新居屋單位
會	76%	66%
不會	13%	15%
不知道／未決定	11%	19%
總數	100%	100%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

#：相關問題只向於第二輪臨時計劃下不成功的申請者發問

有意於第二市場出售其單位的業主

12. 與此同時，第二市場的單位供應持續一

年份	房委會發出的 「可供出售證明書」	居屋第二市場的成交
2009	2 909	1 967
2010	3 266	2 231
2011	2 742	1 653
2012	2 687	1 762
2013	3 884	2 045
2014	2 899	2 745
2015	2 900	1 599
2016	2 860	2 766

資料來源：根據房委會行政記錄編製

上表亦說明部份業主有意於第二市場出售其單位，惟未能成事。

對綠表買家的影響

13. 綠表每年平均成交由臨時計劃推出前的 2 067 宗，下降至首輪及第二輪臨時計劃推行期間分別 1 295 宗及 1 568 宗。綠表成交宗數自 2014 年起回穩，每月平均成交為約 120 至 130 宗，詳見下表－

年／時段	每月平均成交		
	綠表	白表	整體
2009	169	不適用	169
2010	192	不適用	192
2011	141	不適用	141
2012	152	不適用	152
2013 年 1 月至 5 月	123	不適用	123
2013 年 6 月至 12 月 (剛推出首輪臨時計劃期間)	83	131	215
2014	119	117	235
2015 年 1 月至 4 月	120	21	141
2015 年 5 月至 12 月 (首輪與第二輪臨時計劃之 間的時間期)	134	不適用	134
2016 年 1 月至 2017 年 5 月	131	95	226

資料來源：根據房委會行政記錄編製

14. 恆常化臨時計劃有機會繼續把個別綠表買家擠出第二市場。然而，在過去數年，房委會透過居屋及「綠表置居先導計劃」(下稱「綠置居」)為綠表買家提供新的自置居所機會。由於「綠置居」單位定價較居屋低廉，如房委會決定恆常化「綠置居」，會為經濟能力較低的綠表買家提供另一自置居所渠道。

對第二市場單位價格的影響

15. 有評論指臨時計劃推高第二市場單位的價格。理論上，恆常化臨時計劃或會增加第二市場單位價格的壓力。就首輪臨時計劃而言，第二市場單位的價格上升了 64%⁶，而私人住宅市場中小型單位⁷的價格則上升了 47%。就第二輪臨時計劃，第二市場單位的價格上升了 34%⁸，而私人住

⁶ 由 2012 年 8 月 (宣布推出臨時計劃) 至 2015 年 4 月 (首輪臨時計劃結束)。

⁷ 與私人住宅市場 A 類及 B 類單位 (實用面積少於 70 平方米) 比較。

⁸ 由 2014 年 12 月 (宣布推出第二輪臨時計劃) 至 2017 年 5 月 (第二輪臨時計劃結束)。

宅市場單位的價格則上升了 23%。然而，眾多不同因素可導致房屋價格出現變動，實際上不能判斷個別因素對上述價格變化的影響。

對房委會財政的影響

16. 自臨時計劃推出以來，居屋和租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)單位的補價數目明顯減少。每月平均補價宗數由臨時計劃推出前的 215 宗(2007 年至 2012 年)，下降至兩輪臨時計劃推出期間(2013 年至 2017 年 5 月期間)的 87 宗。臨時計劃的推出或是其中一個原因導致上述轉變；而私人市場單位價格上升亦可能影響資助出售單位業主向房委會作出補價的意欲。

17. 補價宗數下跌會同時導致房委會收入減少，如臨時計劃恆常化，上述情況或會持續。

房委會的決定

18. 小組委員會認為，臨時計劃向中低收入家庭提供額外的自置居所途徑，豐富房屋階梯。透過增加第二市場的潛在買家，臨時計劃亦有助促進資助出售單位的流轉。考慮到白表買家對資助出售單位有持續的需求，小組委員會通過恆常化臨時計劃，並稱之為白表居屋第二市場計劃(下稱「白居二」)。小組委員會亦通過以下安排。

「購買資格證明書」的有效期

19. 在「白居二」下，申請者需要先申請「購買資格證明書」，才可於第二市場購買單位。參照兩輪臨時計劃的安排，小組委員會決定把「購買資格證明書」的有效期定為一年。

年度配額

20. 目前，房委會沒有為參與第二市場的綠表買家訂立配額。有意見認為上述安排應同樣適用於白表買家。然而，考慮到未補價資助出售單位的供應、公眾人士就「白居二」的配額對第二市場影響的意見，並參照兩輪臨時計劃的配額及安排，小組委員會決定為「白居二」訂立每年 2 500 個的配額。每年配額可按運作經驗作出調整。

家庭和一人申請者的配額分配

21. 按兩輪臨時計劃的安排，小組委員會決定將家庭和一人申請者的配額比例定為 9:1。在超額申請的情況下，配額將以抽籤方式分配。每年配額及比例可按運作經驗作出調整。

資格要求

22. 在臨時計劃推行期間，房委會採用居屋的既定公式，以釐定入息及資產限額。小組委員會決定恆常化後的「白居二」採用當時適用的居屋申請資格，包括當時的入息及資產限額，及擁有住宅物業的限制等。

23. 為簡化申請程序，並為中低收入家庭提供更多資助自置居所的機會（不論透過居屋或「白居二」），小組委員會亦通過以下額外安排－

- (a) 房委會每年約同一時間接受「白居二」的申請及居屋單位的申請，並採用同一套的入息及資產限額；
- (b) 申請人可選擇居屋、「白居二」或同時選擇兩者；及
- (c) 「白居二」會與出售居屋單位分別進行攪珠，以訂定「白居二」的配額分配及出售居屋單位選樓的優先次序。

轉售限制

24. 小組委員會決定繼續採用臨時計劃下的轉售限制。具體而言，在交易的首兩年內，白表買家不可在第二市場出售於臨時計劃下購買的單位，但可於任何時間於繳付補價後在公開市場出售該單位。由首次轉讓日期起計的第三年起，業主可將其未補價單位售予獲房委會提名的人士。

按揭保證年期

25. 房委會為財務機構提供由單位的首次轉讓日期起計算，為期 30 年的按揭保證。就第二市場而言，合資格的綠表買家可借取(a)評定價格（市價扣除補價）或(b)該物業於第二市場的買價的 95%，以較低者為準⁹。

⁹ 資助出售單位的成交價與其目前評定價格或有出入。以較低價格提供按揭還款保證，旨在遏止第二市場資助出售單位的投機活動，以及避免為房委會帶來過重的財政負擔。

臨時計劃下的白表買家亦享有上述保證，他們最多可借取物業的評定價格／買價的 90%。

26. 有意見關注買家（包括綠表及白表買家）於第二市場購買樓齡相對較高的資助出售單位時，因房委會提供的 30 年按揭還款保證期為由單位的首次轉讓日期起計算，或未能獲取較長的按揭還款期。不過，房委會了解財務機構在審批按揭申請時，會考慮所有相關因素，包括申請人的財務狀況、過往的借貸記錄、物業狀況等，房委會的按揭還款保證期僅屬財務機構的其中一個考慮因素，而他們亦可批出較房委會按揭還款保證的剩餘年期為長的按揭貸款。此外，根據房委會就第二輪臨時計劃申請者的統計調查結果，大部分成功買家並沒有在取得按揭貸款時遇到任何困難。

未來路向

27. 房委會會擬訂「白居二」的執行細節，並於 2018 年第一季一併推出「白居二」及「出售居屋單位 2018」。房委會亦會與房協就其資助出售單位的相應安排作跟進工作。

28. 請委員備悉本文件內容。

運輸及房屋局
2018 年 1 月

兩輪擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃下的買家概況及成交單位的特點

兩輪擴展居者有其屋計劃（下稱「居屋」）第二市場至白表買家的臨時計劃（下稱「臨時計劃」）下的買家概況及成交單位的特點的詳細分析總結於下文。

買家資料

(a) 買家年齡

2. 根據香港房屋委員會（下稱「房委會」）的行政記錄，兩輪臨時計劃下的買家當中，超過 8 成為 40 歲以下。首輪及第二輪臨時計劃下的買家的年齡中位數分別為 31 歲及 32 歲。

年齡 [#]	首輪	第二輪
< 30	38%	36%
30 – < 40	45%	48%
40 – < 50	12%	11%
50 – < 60	4%	4%
≥ 60	*	*
總計	100%	100%
中位數	31	32

資料來源：根據房委會行政記錄編製

#：就家庭申請而言，以申請表上申請者的年齡為成功買家的年齡

*：少於 0.5%

3. 作為參考，根據「2013 年居屋二手單位買家統計調查」¹（於臨時計劃推出前進行），居屋第二市場的綠表買家的年齡中位數為 46 歲。於 2015 年進行的同系列統計調查（於臨時計劃推出後進行），居屋第二市場綠表買家的年齡中位數為 45 歲。另一個就「出售居屋單位 2014」申請者進行的統計調查結果顯示，綠表買家的年齡中位數為 60 歲，而白表買家

¹ 居屋二手單位買家統計調查自 1997 年起進行，以蒐集房委會二手居屋單位買家的概況。2013 年統計調查的對象，涵蓋 2011 年 4 月至 2013 年 3 月的兩年期間第二市場和公開市場的買家。有關統計調查結果載於文件 SHC 61/2014「2013 年居屋二手單位買家統計調查」。

的年齡中位數則為 43 歲。

4. 上述結果顯示，不論就新建居屋或第二市場單位，白表買家均較綠表買家年輕。此外，第二市場綠表買家的年齡保持穩定，似乎沒有受臨時計劃的推出影響。

(b) 住戶每月入息

5. 根據房委會的統計調查結果，約有 57% 首輪臨時計劃下的白表買家的住戶每月入息為 40,000 元以下（首輪臨時計劃的入息限額），而第二輪臨時計劃下的有關百分比則為 66%。首輪臨時計劃下的買家的住戶入息中位數為 35,800 元，第二輪則下降至 33,000 元。若以家庭類別作分析，一人買家的住戶入息中位數於兩輪臨時計劃中相同（即 20,000 元），而家庭買家的住戶入息中位數則由首輪的 36,700 元，下降至第二輪的 35,000 元。

住戶入息	首輪			第二輪		
	一人	家庭	總計	一人	家庭	總計
< \$20,000	22%	3%	3%	46%	4%	6%
\$20,000 – < \$30,000	50%	22%	23%	51%	22%	23%
\$30,000 – < \$40,000	28%	31%	31%	4%	38%	36%
\$40,000 – < \$50,000	-	25%	24%	-	31%	29%
≥ \$50,000	-	19%	19%	-	5%	5%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
中位數	\$20,000	\$36,700	\$35,800	\$20,000	\$35,000	\$33,000

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

- : 沒有

(c) 過往的房屋類別及購買原因

6. 根據房委會的統計調查結果，大部分白表買家並沒有申請過公共租住房屋（下稱「公屋」）。

成功於第二市場自置居所的 白表買家曾否申請公屋	首輪	第二輪
曾經申請	15%	22%
沒有申請	85%	78%
總計	100%	100%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

7. 在沒有申請過公屋的白表買家當中，他們於第二市場購買單位的主要原因為「希望擁有自己物業」及「改善居住環境」。

選擇於第二市場購買二手居屋單位而沒有申請公屋的原因 [#]	首輪	第二輪
希望擁有自己物業	67%	48%
改善居住環境	51%	37%
舊居面積太小	15%	17%
與其他家庭成員住近一點／同住	25%	10%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

#：可選多項

(d) 財務安排

8. 大部分白表買家以按揭貸款方式購買單位。

付款方式	首輪	第二輪
按揭貸款	97%	99%
一次過付款	3%	1%
總計	100%	100%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

9. 以按揭貸款方式購買單位的買家當中，個人儲蓄為主要的資金來源，亦有部分買家表示他們獲父母的金錢資助。

資金來源 [#]	首輪	第二輪
個人儲蓄	90%	97%
父母的金錢資助	46%	41%
朋友／親戚的金錢資助	11%	5%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

#：可選多項

10. 兩輪臨時計劃下的白表買家的平均按揭還款期相若。

按揭還款期	首輪	第二輪
< 15 年	1%	2%
15 – < 20 年	4%	6%
20 – < 25 年	20%	22%
25 – < 30 年	70%	71%
≥ 30 年	4%	–
總計	100%	100%
平均 (年)	24	23

資料來源：根據房委會統計調查結果編製
 – : 沒有

11. 兩輪臨時計劃下，白表買家的貸款額與樓價比例平均為 84%。而貸款額與樓價比例為 90%或以上的買家則由首輪臨時計劃下的 32%減少至第二輪臨時計劃下的 15%。

貸款額與樓價比例	首輪	第二輪
< 50%	1%	2%
50% – < 60%	2%	4%
60% – < 70%	9%	7%
70% – < 80%	13%	9%
80% – < 90%	43%	64%
90% – ≤ 95%	32%	15%
總計	100%	100%
平均 (%)	84%	84%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

12. 白表買家的每月按揭還款額佔入息比例的中位數由首輪臨時計劃下的 28%，上升至第二輪臨時計劃下的 34%。這可能反映單位價格上升及買家的住戶入息中位數的下降。

每月按揭還款額與入息比例	首輪	第二輪
< 10%	1%	-
10% - < 20%	14%	7%
20% - < 30%	40%	25%
30% - < 40%	25%	33%
40% - < 50%	14%	17%
≥ 50%	6%	18%
總計	100%	100%
中位數	28%	34%

資料來源：根據房委會統計調查結果編製

- : 沒有

成交單位的特點

(a) 類別

13. 就所購單位的類別而言，從第二市場居屋、租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）及住宅發售計劃²下的單位的成交量可見，綠表及白表買家的偏好大致相近。他們大多選擇購買居屋單位。

	居屋	租置計劃	住宅發售計劃
首輪臨時計劃（2013年6月至2015年4月）			
綠表買家	82%	15%	3%
白表買家	85%	14%	2%
第二輪臨時計劃（2016年1月至2017年5月）			
綠表買家	78%	20%	2%
白表買家	76%	22%	1%
（參考數字）截至2017年9月尾，可供買賣的單位			
	64%	33%	3% [#]

資料來源：根據房委會行政記錄編製

[#] : 包括香港房屋協會（下稱「房協」）的資助出售房屋項目單位。有關單位於兩輪臨時計劃推行時仍於由第一次成交計起的首兩年內，因此並未可於第二市場進行買賣。

(b) 面積

14. 綠表買家所購買的單位的平均面積持續地較白表買家的為大。

² 住宅發售計劃為房協推出的資助出售房屋計劃。

	<40 平方米	40 - <55 平方米	≥ 55 平方米	單位平均面積
推行臨時計劃前 (2009 年至 2013 年 5 月)				
綠表買家	12%	48%	40%	50.6 平方米
首輪臨時計劃 (2013 年 6 月至 2015 年 4 月)				
綠表買家	13%	47%	40%	50.3 平方米
白表買家	20%	56%	24%	46.9 平方米
兩輪臨時計劃期間 (2015 年 5 月至 12 月)				
綠表買家	15%	48%	37%	49.5 平方米
第二輪臨時計劃 (2016 年 1 月至 2017 年 5 月)				
綠表買家	17%	47%	36%	49.3 平方米
白表買家	23%	56%	21%	46.2 平方米
(參考數字) 截至 2017 年 9 月尾, 可供買賣的房委會資助出售單位				
	28%	51%	22%	45.7 平方米

資料來源：根據房委會行政記錄編製

(c) 地點

15. 綠表及白表買家在物業地點的偏好大致相近，以市區單位最受歡迎。在臨時計劃推出前後，約 40% 的綠表買家購買市區單位。此比例持續地較白表買家的為高。

	市區	擴展市區	新界 ³
推行臨時計劃前 (2009 年至 2013 年 5 月)			
綠表買家	41%	29%	30%
首輪臨時計劃 (2013 年 6 月至 2015 年 4 月)			
綠表買家	42%	30%	27%
白表買家	37%	35%	28%
兩輪臨時計劃期間 (2015 年 5 月至 12 月)			
綠表買家	39%	32%	29%
第二輪臨時計劃 (2016 年 1 月至 2017 年 5 月)			
綠表買家	43%	31%	26%
白表買家	36%	36%	28%
(參考數字) 截至 2017 年 9 月尾, 可供買賣的單位			
	35%	34%	31% [#]

資料來源：根據房委會行政記錄編製

包括房協的資助出售房屋項目單位。

³ 離島區可供買賣／成交的單位的數目少於 0.5%。

(d) 價格

16. 自臨時計劃推出以來，第二市場單位的成交價格整體上升。此外，在兩輪臨時計劃推行期間，綠表買家所購買的單位的平均價格均持續地較白表買家的為高。相若情況亦可見於單位的每平方米售價。須注意的是下表所列出的為整體平均數值，並沒有考慮單位的類別、地點及質素等因素。

年／時段	單位平均價格（元）		
	綠表	白表	整體
2009 年至 2013 年 5 月	180 萬	不適用	180 萬
首輪臨時計劃	300 萬	260 萬	280 萬
2015 年 5 月至 12 月	330 萬	不適用	330 萬
第二輪臨時計劃	360 萬	300 萬	340 萬

資料來源：根據房委會行政記錄編製

年／時段	每平方米平均售價（元／平方米實用面積） [方括號內為元／平方尺實用面積]		
	綠表	白表	整體
2009 年至 2013 年 5 月	35,000 元 [3,300 元]	不適用	35,000 元 [3,300 元]
首輪臨時計劃	59,900 元 [5,600 元]	56,200 元 [5,200 元]	58,100 元 [5,400 元]
2015 年 5 月至 12 月	67,600 元 [6,300 元]	不適用	67,600 元 [6,300 元]
第二輪臨時計劃	73,200 元 [6,800 元]	65,700 元 [6,100 元]	70,200 元 [6,500 元]

資料來源：根據房委會行政記錄編製

- 完 -