

# 應禁居屋公開市場轉售 真正分隔市場

撰文：劉國裕 香港城市大學公共政策學系特約教授、香港房屋委員會委員

欄名：房策透視

《香港經濟日報》 2018 年 7 月 17 日 A26

按照新的定價機制，居屋及綠置居將以較高折扣出售，政府建議「房委會考慮收緊資助出售單位的轉讓限制。」

未深入討論如何收緊轉讓限制前，有必要認識現有轉讓限制。現有限制有何不足？如有，如何收緊才符合公眾利益及社會期望？

## 轉讓限制愈少 業主得益愈大

就資助出售房屋（包括居屋、租置計劃及綠置居）的現行轉讓限制，按一般人所理解，只分兩個時段：

（一）首 5 年（有限制，當中首 2 年原價，第 3 至第 5 年按當時評估的市值扣除購買時的折扣，或在第二市場於毋須繳付補價的情況下，按買賣雙方自行議定的價格售予綠表或白表合資格者）；及

（二）首 5 年期滿後（無限制，但須補差價後才可於公開市場出售其單位）。

然而，表內所示才是事實。房委會文件 SHC 37/2018 附件 C 第 2 段的資料顯示，「房委會在 2007 年起停止回購居屋單位。此外，房委會從未在業主提出把居屋單位出售給房委會時，提名任何人士購買。因此，現時居屋單位業主實際上可於任何時間，在繳付補價後於公開市場出售其單位。」

從資助房屋業主的角，轉讓限制愈少，得益愈大。換言之，業主可於任何時間，在繳付補價後，便可於公開市場出售其單位，這個應屬業主的首選；但作為公營的出售房屋，售價已低於市價（一般人稱之為已獲取政府資助），理應對業主出售其資助房屋有所限制，以避免轉售限制過鬆，吸引資助房屋的業主出售圖利。

現時坊間對資助出售房屋應否在公開市場轉讓的取向，大致分為四類：

- (甲) 完全禁止在公開市場轉讓；
- (乙) 將 5 年限售期延長（如延至 10 年、15 年、20 年或更長）；
- (丙) 基本沿用現行轉讓限制，但在 5 年的限售期內，禁止在公開市場出售；
- (丁) 放寬現行轉讓限制，促進業主上流至私樓。

筆者的主張屬甲類，早於 2011 年 10 月已提出。

### 新居屋「四限」限人限量限質限價

前特首曾蔭權在任內最後一份施政報告公布復建居屋計劃前，筆者已在 2011 年 10 月 7 日的《經濟日報》發表《新居屋助市民·要設四限》一文，「四限」即：（1）限定對象（須符合新居屋計劃白表及綠表申請資格）；（2）限量供應（每年建屋量由當局在規劃周期預先公布以增加公營房屋建屋計劃的透明度，更可方便私人房地產商在其建屋計劃作出配合）；（3）限質（以小型單位為主，實而不華的標準建設）；以及（4）限價（出售價格是按所選對象的負擔能力釐定；轉售的價格因各種限制應低於公開市場價，理由是在居屋第二市場轉售時不用補差價，而有資格購買第二市場居屋單位的住戶的能力亦「有限」。）

### 居二市場潛在買家 為數不少

該文建議，「新居屋不論在首次出售或日後轉售，均應以符合居屋白表入息和資產限額的申請人和公屋租戶（包括綠表資格證書持有人）為對象。這可避免定價低於市場價而具政府資助性質的新居屋，有機會成為投資者（或投機者）的炒賣工具，影響真正有需要而合資格的用家。此外，新居屋的轉售宜只限居屋第二市場，即不可在公開市場轉售，目的是嚴格區分資助出售房屋市場與私人商品房屋市場。

根據筆者蒐集的資料和地產代理的相關消息，部分投資者特別喜歡在公開市場購買居屋或租置計劃的單位，因為在私人市場購買質素相若的單位，價格一般貴一成。此外，二手居屋中小型單位選擇多，不少更位處港鐵（包括東鐵、西鐵及馬鐵）站附近，管理及保養質素大致良好，是極具投資潛力的商品。」

筆者由 2011 年至今仍維持這個觀點，限制新居屋在公開市場轉售的另一重意義，是業主以後毋須補價，而居屋也可避免成為商品住宅。資助出售房屋設立的目的，是幫助特定的組群（綠表及白表申請者）置業安居（即計劃的「原來指定的對象」），有關物業若容許在公開市場轉售，易淪為投資者的牟利工具；當局在容許資助房屋的業主轉售單位的同時，又最能維持「原來指定的對象」的方法，就是禁止單位公開市場轉售，也藉此一併把資助房屋和私樓真正分隔為兩個市場。

有論者擔心不准資助房屋的業主在公開市場轉售單位，會令業主有機會在有需要時不能及時售出單位，因為買家局限在不用補差價的「第二市場」買家，而欠缺公開市場的買家競爭。這種看法似乎以偏概全，因為資助出售房屋第二市場的潛在買家為數亦不少，只要售價合宜，總會有買家。

### 限售予原來指定對象 撥亂反正

歸根究柢，轉讓限制政策的目的，就是撥亂反正，只限出售予「原來指定的對象」，使資助出售房屋幫助真正有需要的綠表及白表申請者。

延長 5 年的限售期至 15 或 20 年，也許較易獲不同持份者支持，因為新樓過了 15 或 20 年，對資助出售房屋第二市場的買家吸引力可能已下降，屆時容許有關業主在公開市場轉售，有機會增加資助出售房屋吸引力。若採用此建議，實施前須由立法會修訂《房屋條例》附表的相關條款。

若在現行《房屋條例》附表條款內微調政策，最快收緊轉售政策的方案，是在 5 年限售期內，完全不可在公開市場出售，即是只可售予綠表或白表買家。看來當局會採納此「簡易版」的收緊轉售方案。

促進業主上流至私樓的資助房屋轉售方案，仍待進一步研究，容後再談。

（房屋政策新措施評論之二）



▲ 若當局收緊資助房屋轉讓限制，只限出售予「原來指定的對象」，使資助房屋幫助真正有需要的綠表及白表申請者。（資料圖片）

資助房屋現行轉讓限制		
	居屋及租置計劃現行轉讓限制	綠置居現行轉讓限制
從首次轉讓日期起計首5年內的首2年	業主須把單位售給房委會；房委會或其提名人可按出售單位原價購買單位	房委會不會回購單位；但會行使權力提名綠表買家以《房屋條例》訂明的售價購買單位。首2年內售價是房委會出售該單位原價
在首次轉讓日期起計的第3至第5年內	房委會或其提名人可按經房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣購買單位	同左
首5年內	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的第3年起，單位業主也可選擇於毋須繳付補價下，按其自行議定價格，將單位在居屋第二市場上售予房委會提名的人士（綠表或白表買家）	一如現時居屋第二市場的做法，會由綠置居單位的業主自行物色（包括透過地產代理物色）合乎綠表資格的買家，供房委會作出提名。假如房委會6個月內未有收到提名申請，或若在提名後的4個月內沒有完成轉讓（以較遲者為準），綠置居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的第5年後	業主可在繳付補價後，於公開市場出售單位；也可選擇毋須繳付補價透過居屋第二市場出售單位	安排與居屋及租置業主相同

作者按：文章原標題「資助房屋減價格 轉讓限制須收緊」，文章刊出時的標題及小標題由《香港經濟日報》國是港事版編輯提供。

撰文：劉國裕 香港城市大學公共政策學系特約教授、香港房屋委員會委員

欄名：房策透視