

第 7 號意見書  
遏止居屋流入私營市場 轉售價格宜與入息掛鉤

李芝蘭、郭文德、李建安<sup>2</sup>  
2018.07.14 初稿，2018.07.19 修訂<sup>3</sup>

近日坊間流傳着政府有關轉售「居者有其屋」（居屋）資助房屋單位機制的方案，其內容規定居屋業主在購入單位首兩年內，只能以原價轉售予房屋委員會提名的「白表居屋第二市場計劃（白居二）」買家；及後第三至五年間，業主則可以按房屋署署長評估的市值扣除最初購買時的折扣轉售予「白居二」買家，或在居屋第二市場以未補價方式自行議格賣給綠表、白表買家；到了購買單位滿五年後，他們才可以選擇補地價後在公開市場出售單位。

根據「2015 年居者有其屋計劃二手單位買家統計調查」，2013 年 4 月至 2015 年 3 月期間公開市場約 44% 為非首次置業買家，可見當中近半人士有意追求資產增值。他們所購單位的每平方米售價平均高達 78,600 元，為各類二手居屋單位買家之中出價最高者，<sup>4</sup>而同期新界私人住宅 B 類單位（面積約 40 至 70 平方米）約為 92,500 元，<sup>5</sup>前者價格已佔後者的 85%，說明容許居屋在公開市場轉售很有可能鼓勵炒賣風氣，並讓單位售價追上私營部門市場。新方案下

---

<sup>1</sup> 香港持續發展研究中心（CSHK）成立於 2017 年 6 月，是一個開放和跨學科的研究平台，旨在促進及增強香港學術界、工業界和專業服務界；社會及政府；以及香港與不同區域之間，在現實可持續發展問題上的協作，並進行有影響力的應用研究。中心總監為香港城市大學公共政策學系教授李芝蘭教授。本中心於 2017 年獲得香港特別行政區政府政策創新與統籌辦事處策略性公共政策研究計劃（SPPR）撥款研究「香港專業服務與一帶一路：推進可持續發展的創新能動性」（編號：S2016.A1.009.16S）。更多有關資訊，請瀏覽香港持續發展研究中心的網頁：<http://www.cityu.edu.hk/cshk>。歡迎提供意見，請電郵至：[sushkhub@cityu.edu.hk](mailto:sushkhub@cityu.edu.hk)。

<sup>2</sup> 李芝蘭教授為香港城市大學公共政策學系教授、香港持續發展研究中心總監；郭文德為香港城市大學公共政策學系高級副研究員；李建安為香港城市大學公共政策學系副研究員。

<sup>3</sup> 本文初稿擬定以後，曾於 2018 年 7 月 17 日香港房屋委員會資助房屋小組委員會會議之前轉交相關政府官員。

<sup>4</sup> 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄：2015 年居者有其屋計劃二手單位買家統計調查的主要結果，<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC66-16.pdf>。

<sup>5</sup> 差餉物業估價署：《香港物業報告 2016》，[http://www.rvd.gov.hk/doc/tc/PR\\_fullbook/PR2016.pdf](http://www.rvd.gov.hk/doc/tc/PR_fullbook/PR2016.pdf)。

的居屋業主不能再隨時選擇補地價在公開市場出售單位，需要等待最少五年才能賣給非綠表和白表買家，這對壓抑炒賣居屋風氣、穩定二手居屋樓價將有一定作用。

現時政府礙於《房屋條例》附表確定了居屋業主購買單位五年後有權「將出售的土地讓與、轉易或押記或放棄管有該土地……或訂立將該土地讓與、轉易或押記或放棄管有該土地的協議」<sup>6</sup>，於是繼續容許二手居屋單位流入公開市場，如此恐怕還是為投機者留下出路。其實，上次修訂《房屋條例》居屋轉售年期限制的時間已經是 1999 年，有關內容顯然屬於過時之舉，我們建議政府應盡快啟動程序修改《房屋條例》這些維持近 20 年之久的規定。

修改《房屋條例》附表的法定程序是「先訂立後審議（negative vetting）」而非「先審議後訂立（positive vetting）。1999 年時的先例即是由行政會議建議、行政長官指令修訂，及後才提交立法會討論。用這方式進行的修例工作按理可即時刊憲生效，毋須費時草擬法案或在立法會上辯論；如果行政會議和行政長官能夠早一步啟動相關程序，將更能向公眾彰顯他們確實有改弦易轍的決心。

另外，像居屋等資助出售房屋的本意，應該是協助大部分家庭得到安居之處。為了令居屋單位真正起這種作用，政府須完全隔絕居屋市場與私營部門市場聯繫，這樣炒賣房屋的人便再也不能打居屋主意，而希望置業自住的市民亦能夠享受較合理價格。因此，我們建議取消上樓五年後容許補地價在公開市場出售單位的選項，杜絕未來新建居屋單位流入私營部門市場，讓它們只能在第二市場裡具資格購買居屋單位的家庭之間流轉。

我們提出上述建議的主要理據是：透過阻止新建居屋單位流入私營部門市場，有意出售居屋的業主就只能夠在第二市場放盤給綠表和白表買家，這在長遠來說將會增加第二市場的單位供應量，進而穩定轉售單位價格。如果未來香港土地供應短缺問題真的得到舒緩，居屋單位的落成量應該還將進一步增加，屆時相信不會再出現象近年綠表交易呎價屢創新高以至追平私樓的局面，讓居屋單位回歸一般家庭能夠負擔的價位。

值得注意的是，坊間有人質疑取消公開轉售選項將使居屋喪失增值能力、減低流轉誘因，但是我們認為這正好能確保單位留給用家而非炒家。況且若政府真的不再讓居屋流入私營部門市場，出於供應量下跌的緣故，私樓單位的價格或將進一步上升，所以那些有意覬覦增值回報的人，大可改往無政府干預的

---

<sup>6</sup> 電子版香港法例：第 283 章《房屋條例》「附表 條款、契諾及條件」，  
[https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap283?xid=ID\\_1438402933156\\_001](https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap283?xid=ID_1438402933156_001)。

私人物業市場活動，而非利用本應作居住用途的資助房屋單位作為投資工具。畢竟居屋是給「居者」的屋，政府沒有理由用它補貼不居住而炒賣的人。

同時，近年居屋第二市場成交價格不斷上升，足以說明毋須補地價的居屋第二市場內可能也有業主刻意與綠、白表買家交易來套現差額獲利，但新方案卻容許業主住滿三年後在居屋第二市場與這些買家自行議價，客觀上等於認同此等利用公共資源謀取私利的行為。我們亦建議房屋署署長估值規定不應限於房屋委員會提名「白居二」買家，而是要一併約束居屋第二市場內所有轉售單位給綠表、白表買家的交易。

最後，新方案對房屋署署長如何評估居屋單位在第二市場上轉售的市值標準尚無定論，一般認為這個估值也許仍要參考同區私人住宅單位釐定，不過這樣就代表居屋第二市場未能完全與私營部門市場脫鉤。我們提議房屋署署長對轉售居屋的估值不考慮私營部門市價，而是根據業主購入及賣出單位時全港家庭住戶入息中位數的比例推算，如此居屋市場才會真正與私營部門分開來，而居屋單位也能從買價到賣價都統一與住戶的入息水平掛鈎。

總結來說，我們認同居屋轉售機制新方案壓抑炒風、打擊套利的努力，只是它在斬斷居屋市場與私營部門市場的力度依然略嫌不足，故此我們建議政府採取下列措施：一、盡快啟動「先訂立後審議」程序改動《房屋條例》附表關於居屋業主購買單位五年後有權自由轉讓的規定；二、取消居屋業主上樓五年後可以補地價在公開市場出售單位的選項；三、將房屋署署長對「白居二」轉售居屋估值的限制一併應用在所有居屋第二市場交易；四、讓房屋署署長對二手居屋單位估值根據業主購入及賣出單位時全港家庭住戶入息中位數的比例推算。我們相信透過以上措施，便能避免私營部門樓價影響居屋市場，從而真正地達致「居者有其屋」。