

## 二 協助市民置業的各類計劃



### 1. 房委會 —— 「居者有其屋」計劃

#### 產生原因：

部份希望置業的市民未有能力購買私人樓宇，但他們也希望在有限的資金下，購置一個真正屬於自己的家。

#### 推行期：

於 1978 年推出首批屋苑，至 2002 年宣佈停建及停售居屋單位，及至 2007 年，樓市回復熾熱，房委會乃分批發售居屋剩餘單位。2011 年 10 月，政府發表施政報告，宣佈推出「新居屋計劃」。

#### 目的：

協助收入不足以購買私人樓宇的市民自置物業。

#### 對象：

第一類（即「綠表申請人」）：

房委會或房協轄下公屋居民，或已申請公屋，正等候「上樓」人士。

第二類（即「白表申請人」）：

居住在私人樓宇的家庭，或房委會及房協轄下公屋租戶而欲與家人分戶的家庭。

#### 入息及資產限額：

「綠表申請人」：無限制

「白表申請人」：有限制，視乎家庭人數而定，有關限額並會按社會經濟情況作出檢討及調整。

#### 自置物業狀況：

- \* 「綠表申請人」—— 房委會或房協轄下公屋租戶的認可居民：無限制；
- \* 持有有效的「綠表資格證明書」的人士（即已申請公屋，正等候「上樓」人士）—— 由申請前 24 個月至簽訂房屋租約期間，申請人及其家庭成員不得擁有任何住宅物業；
- \* 「白表申請人」—— 由申請前 24 個月至簽訂房屋租約期間，申請人及其家庭成員不得擁有任何住宅物業。

#### 補充資料

此計劃亦可讓收入相對較高之公屋居民加快騰出其公屋單位，供有需要人士居住。

**轉售限制：**

單位售出日起計的頭兩年內，只可售回房委會；第3年開始，單位可以在「居屋第二市場」(註)，出售予現居公屋住戶和「綠表資格證明書」持有人；或在補地價後，在公開市場轉讓。

**註：**房委會在2007年起，把未售出及已回購的單位（統稱剩餘居屋單位）推出發售予綠表及白表申請人。「綠表」和「白表」申請人的入息和資產限額大致與過去相同，但房委會不會回購所有由2007年起出售的剩餘居屋單位，此批單位只可以在補地價後，在公開市場轉讓。



若無定下轉售限制，將會出現甚麼現象？

（轉售限制是希望避免物業作為投機炒賣用途，以便幫助到真正有置業需要的市民。）



房委會 —— 山翠苑（居屋）  
（圖片來源：香港房屋委員會）



房委會 —— 兆麟苑（居屋）  
（圖片來源：香港房屋委員會）

## 新居屋計劃

2011年10月，政府發表施政報告，宣佈推出「新居屋計劃」，回應中低收入家庭的置業訴求；對象是每月收入低於30,000元，主要是屬首次置業人士的家庭。計劃由2016年至2017年起，以4年內提供17,000個單位為目標。單位的實用面積約400至500平方呎，預計首批推出單位將於2014至2015年發售，售價約為150萬至200萬元。

初步構想，業主在購入單位後的5年內出售單位，只能售予綠表人士或房委會，購入5年後出售，向房委會繳付補價後，可自由出售。在計算補價方面，會將單位購入時的資助額視為對業主的貸款，不會跟隨物業市場往後的升值而調整補價。

## 2. 房委會 —— 「租者置其屋」計劃

### 產生原因：

有些家庭在所分配的公屋單位內住了一段日子，對左鄰右里、屋邨環境，以至整個地區已經非常熟悉，不想再搬去另一個地方，重新適應一切，因此希望購入現時租住的單位，免去被要求搬遷的可能性。

### 推行期：

於 1998 年推出，於 2002 年終止。但根據現行政策，現居於已推行租置計劃的屋邨之租戶，仍可選擇購買其租住單位。

### 目的：

協助公屋住戶購買現居的公屋單位自住。

### 對象：

房委會轄下公共屋邨的住戶。

### 申請資格：

- \* 購買人必須年滿 18 歲；
- \* 申請人及其家庭成員必須是房委會轄下公共屋邨的認可住客；
- \* 沒有違反現居公屋租約上的任何條款。

### 入息限額：

無限制。

### 自置物業狀況：

無限制。

### 轉售限制：

單位售出日起計的五年內，只可售回房委會；5 年屆滿後，單位可售予符合申請居屋資格的人士，或在補地價後，在公開市場轉讓。



房委會 —— 寶林邨  
(圖片來源：香港房屋委員會)



房委會 —— 景林邨  
(圖片來源：香港房屋委員會)

#### 注意事項

教師需使學生清楚本計劃與「居者有其屋」計劃在性質上的分別。



房協網站  
(見第 36 頁)

### 3. 房協 —— 「住宅發售計劃」

#### 產生原因：

幫助更多市民有機會自置物業作居所。

#### 推行期：

首個項目落成於 1989 年，最後一個項目於 2002 年完成。

#### 目的：

房協將建成後的單位，以優惠價格出售予轄下出租屋邨租戶，以及符合政府「居者有其屋」計劃申請資格的人士，協助市民達成自置居所的願望。

#### 對象：

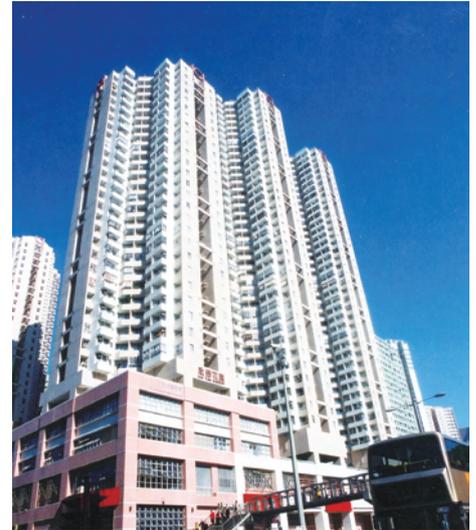
- \* 房委會或房協轄下公屋租戶的認可居民，或具備有效「綠表資格證明書」人士（即已被房委會確認其綠表申請，現正等候「上樓」者）。
- \* 居住在私人樓宇的家庭，或房委會及房協轄下公屋租戶而欲與家人分戶的家庭（即「白表申請人」）。

#### 申請資格：

- \* 單身人士或家庭組合均可；
- \* 申請人須年滿 21 歲；
- \* 申請人須為香港永久居民，如以家庭組合申請，則申請人及最少一名家庭成員須為香港永久居民；
- \* 成功購買單位後，須將現有的公屋單位交回房協或房委會。

#### 入息及資產限額：

有限制，視乎家庭人數而定，有關限額並會按社會經濟情況作出檢討及調整。



屬於「住宅發售計劃」的黃大仙啟德花園，提供超過 1,200 個單位

**自置物業狀況：**

- \* 「綠表申請人」或持有效「綠表資格證明書」的人士，並無物業限制；
- \* 「白表申請人」在申請前的規定期間，申請人及其家庭成員不得擁有任何住宅物業；
- \* 房協轄下出租屋邨租戶——無限制。

**轉售限制：**

單位售出日起計的首 10 年內，只可將單位轉讓予房協（不適用於 2007 年起出售的「住宅發售計劃」剩餘單位）；或在補地價後，在公開市場轉讓。



於 2002 年落成的屯門景新臺，是「住宅發售計劃」的最後一個落成屋苑

**註：**為提高業主在出售物業方面的靈活性，並使有限的房屋資源得到充份運用，房協於 1997 年 9 月正式設立「住宅發售計劃」第二市場。此計劃是為那些由首次售出日期起計已踏入第 3 年或以上的單位而設，業主在毋須補地價的情況下，可將單位轉售予房協轄下指定的出租屋邨租戶、房委會轄下的公屋租戶、或「綠表資格證明書」持有人。

此計劃不單為業主提供多一個出售物業的選擇，更希望吸引更多房協出租屋邨的租戶及房委會的公屋租戶自置居所，並將他們的現居單位交回房協或房委會，以便編配予有需要的家庭，保持住宅物業的流動性。

## 4. 房協 —— 「夾心階層」住屋計劃

### 產生原因：

九十年代起，樓價不斷飆升，部份市民的家庭收入已超過申請公屋及居屋的入息限額，但卻無力追上私人樓宇的升幅，置業理想無法實現，成為「夾心階層」。

### 推行期：

首個項目落成於 1995 年，但因金融風暴後樓價下滑，「夾屋」在 1998 年停建，已建成的「夾屋」，部份改作私人樓宇出售，至於剩餘單位亦已於 2010 年全數售出。

### 目的：

協助中等入息家庭置業。

### 對象：

全港市民。

### 申請資格：

- \* 申請人必須為年滿 18 歲、居港滿 7 年的香港永久居民；
- \* 申請人及其家庭成員必須在香港居住；
- \* 符合家庭總資產淨值的限額。

### 入息限額：

每月家庭總收入須符合當時的限額，例如 1995 年 12 月公佈之入息限額為 25,001 元至 50,000 元。

### 自置物業狀況：

- \* 申請人及其家庭成員必須在申請前之規定年期內，在香港並無住宅物業；
- \* 「綠表申請人」則無物業限制。

### 轉售限制：

業主如在 5 年內出售其單位，便須首先把單位向房協出售；如房協不回購有關單位，業主便可向政府補地價，然後在公開市場以市值出售。

**註：**除建屋計劃外，政府亦透過「夾心階層」住屋貸款計劃，協助有意自置居所的中等入息家庭購置私人樓宇。此計劃在 1993 至 1997 年間分 6 期推出，共批出近 27 億元，受惠家庭超過 5,700 個。



房協網站  
(見第 36 頁)



「夾屋」的定位是甚麼？

(「夾屋」對申請人的入息限制較「居屋」寬鬆，為未能購買私樓，但又超過申請公屋及居屋資格者提供置業選擇。)



位於鑽石山的悦庭軒，約有 800 個單位



為何此計劃其後停止推行？

(原因是經濟下滑，私人樓宇價格下跌，市民已可從私人樓宇市場置業。)

房協網站  
(見第 36 頁)

到底在買樓的時候，有多少費用需要支付？如果單位價錢為 200 萬，是不是只需要付 200 萬？甚麼是「首期」、律師費？還會有那些雜項費用需要支付？

## 5. 房協 —— 「首次置業貸款計劃」

### 產生原因：

部份市民的月入足以應付每月「供樓」及日常生活的費用，但對於買樓時需即時支付約數十萬元的一次性費用（例如「首期」和律師費等），則感到吃力。

### 推行期：

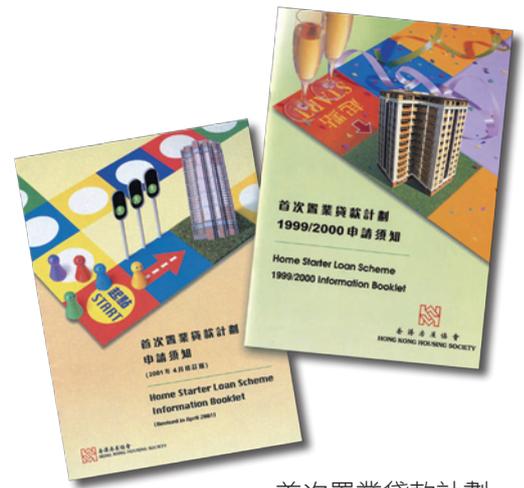
1998 年 - 2002 年。

### 目的：

協助市民自置首個居所。

### 申請資格：

- \* 家庭組合或非長者單身人士均可申請；
- \* 申請人必須年滿 18 歲及居港滿 7 年，並擁有香港居留權；
- \* 如以家庭組合申請，每份申請書須包括最少兩名直系親屬（包括申請人在內）；
- \* 單身人士每月總收入不得超過 2 萬元，總資產淨值不超過 35 萬元；
- \* 家庭組合申請者，每月家庭總收入不得超過 5 萬元，而家庭總資產淨值不得超過 100 萬元；
- \* 申請人及家庭成員均不能是公屋戶主或擁有「居者有其屋」的登記戶籍，或曾經／正享用政府提供之自置居所資助。



首次置業貸款計劃

### 自置物業狀況：

由申請前 120 個月至領取「合格證明書」時，申請人及其家庭成員在香港並無以任何形式，直接或間接擁有任何香港住宅物業。

### 最高貸款額：

- \* 非長者單身人士的最高貸款額可達 30 萬元，或購入私人住宅單位的淨樓價三成，以較低數額為準。
- \* 家庭組合的最高貸款額可達 60 萬元，或購入私人住宅單位的淨樓價之三成，以較低數額為準。

### 還款期：

由動用貸款第 4 年開始，以 120 期每月等額償還（需支付利息）。

### 貸款可購買的物業：

樓齡不超過 30 年的私人住宅，但不包括政府資助、未補地價的單位（例如「居者有其屋」計劃、「租者置其屋」計劃、「夾心階層」住屋計劃等）。

### 轉售限制：

無限制。

### 計劃成果：

共批出超過 148 億元貸款，令 33,000 多個家庭及單身人士受惠。



## 6. 房協 — 資助出售房屋項目

### 產生原因：

特區行政長官於 2010 年施政報告提出一項新的「置安心資助房屋計劃」，目的是協助有長遠能力置業，但未有足夠儲蓄支付樓價首期的人士，以「先租後買」或「可租可買」的方式置業。但有鑑於市場對可供購又符合負擔能力的單位有強烈需求，同時作為穩定樓市的其中一項措施，政府於 2012 年 8 月底決定將位於青衣青綠街的项目「綠悠雅苑」的單位，全數以折扣價出售。



### 預計項目完成日期：

預計 2015 年初落成。

### 目的：

協助中等收入人士置業。

### 申請資格：

- 房委會或房協轄下公共租住房屋的租戶（即「綠表申請人」），須年滿 18 歲，不設入息及資產上限。
- 其他家庭及單身人士（即「白表申請人」），須年滿 18 歲，在香港居民滿 7 年及其在港的逗留不受附帶條件限制，並於過去 24 個月內未曾擁有任何香港住宅物業。此外，申請人及其家庭成員均不是已 / 正享用政府提供之房屋資助。
- 「白表申請人」須符合入息及資產限額。家庭組合申請者的每月總收入不得超過 4 萬元，家庭總資產淨值不得超過 83 萬元；單身人士的月入上限及資產限額則分別為 2 萬 5 千元及 50 萬元。

**售價：**

- 房協會根據單位的市值乘以約 30% 的折讓率 (即約七折) 釐定售價。
- 單位售價約 240 萬至 510 萬元，實用面積平均呎價為 6,510 元。

**轉售限制：**

- 買家在 5 年內不可自由轉讓物業，除非得到房協同意；而在任何時間轉讓單位，都必須向政府繳付補價，才可在公開市場出租、出售或轉讓；
- 買家亦可於購買單位兩年後，經房協「住宅發售計劃」第二市場將單位轉讓予合資格人士而無須向政府補價。



「綠悠雅苑」項目的構想圖