

## 經租置計劃購買單位

### 常見問題

1. 甚麼是租者置其屋計劃（租置計劃）？
2. 誰有資格購買？
3. 購樓須支付哪些費用？
4. 作為業主，每月須繳付甚麼費用？
5. 怎樣才可以獲得按揭貸款？
6. 單位將以甚麼價格出售？
7. 單位轉售方面有甚麼限制？
8. 購買單位後，業主會享有甚麼權利？
9. 屋邨管理工作如何安排？
10. 出售的大廈結構安全嗎？
11. 購樓後，是否需要負責支付高昂的維修費用？
12. 售樓後，可否恢復租戶身份？
13. 如果不想購買又怎樣？

**1. 甚麼是租者置其屋計劃（租置計劃）？**

租置計劃是香港房屋委員會（房委會）於 1998 年開始推出的置業計劃，目的是幫助轄下公共屋邨的租戶，以可負擔的價錢購買現居的租住單位。

**2. 誰有資格購買？**

現居於選定屋邨內獨立單位的租戶，只要沒有違反現行租約的規定，均可購買，但現居於下述單位者除外：

- 根據長者住屋計劃租給長者居住的單位及小單位大廈
- 供福利用途的單位
- 與其他單位共用設施（例如：廁所、廚房、大門出入口）的單位

**3. 購樓須支付哪些費用？**

除樓價外，購買人須另外支付印花稅、轉讓契據的註冊費及律師的專業費用。租置計劃單位的印花稅以稅務局根據有關物業印花稅估值而作出的最後評估為準，而現時每份轉讓契據的註冊費為 230 元（如有關單位的代價的款額或價值超過 750,000 元則為 450 元）。至於律師費則視乎購買人所委託的律師而定；如購買人選擇委託房委會的代表律師，則須繳付房委會及其律師議定的收費，有關收費金額，可向有關律師樓查詢。

**4. 作為業主，每月須繳付甚麼費用？**

公屋租戶每月所繳付的租金已包括差餉和管理費。業主則須分開繳付這些費用。差餉物業估價署會直接向業主徵收差餉及地租。如買家向銀行或財務機構貸款以支付部份樓價，便須每月償還按揭貸款。另外，業主也須每月繳付管理費，作為屋邨的管理及維修費用。

**5. 怎樣才可以獲得按揭貸款？**

我們已與多間銀行及財務機構達成協議，為買家提供可高達該單位買價餘額 100%（即買價減去已付的意向金）的按揭貸款，還款期可長達 25 年。房屋署會在邀請租戶購買單位時，為他們提供進一步的詳情。

**6. 單位將以甚麼價格出售？**

租置計劃單位的定價是以經調整重置成本為計算基礎。租戶在屋邨推出的首兩年或新租戶在租約生效日起兩年內購買單位，可享有特別折扣優惠，首年可享全額特別折扣優惠，第二年可享半額特別折扣優惠。

**7. 單位轉售方面有甚麼限制？**

由首次售出日期起計兩年，業主必須首先按轉讓契據內指明定價把單位售回房委會，但須把購樓時所獲得的「特別折扣優惠」的實際金額（如有的話）於回售時退還給房委會。在第三至第五年，則可以房委會評定的回購價（以單位提出回售申請時的評定市值扣除購買該單位時獲得的折扣計算）把單位售回房委會，但於購樓時所獲得的「特別折扣優惠」的實際金額（如有的話）亦須於回售時退還給房委會。若房委會拒絕業主的回售申請，業主可在公開市場出售單位，但須先向房委會繳付補價，金額相等於原來折扣的現值。此外，由第三年開始，業主也可以選擇把單位在居屋第二市場出售予合資格人士，而毋須繳付補價；或先繳付補價予房委會，金額相等於原來折扣的現值，然後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。按現行政策，房委會不會接納 5 年轉讓限制期已屆滿的單位的回售申請。

**8. 購買單位後，業主會享有甚麼權利？**

購買單位後，業主便全權擁有該單位。業主有權使用屋邨的公用地方，包括大廈內的走廊、大堂及升降機，以及邨內的休憩地方和行人通道。有關業主的權利與責任已詳列於出售屋邨的公契內。公契存放於屋邨辦事處以供參閱。

**9. 屋邨管理工作如何安排？**

屋邨是按照公契條款管理，並須受《建築物管理條例》規管。租置計劃屋邨的業主立案法團已成立及接管屋邨管理工作。

**10. 出售的大廈結構安全嗎？**

安全；房委會會提供樓宇結構安全保證，為期七年。

**11. 購樓後，是否需要負責支付高昂的維修費用？**

挑選出售的屋邨大廈，都是狀況良好，而房委會亦會因應屋邨狀況進行所需的售前維修工程。為使購買人安心，房委會會注資屋邨維修基金，數額為每單位 14,000 元，足以支付約十年日常維修工程以外的大型維修費用。

**12. 售樓後，可否恢復租戶身份？**

業主若家庭情況出現突然變遷，並獲得社會福利署署長推薦及房屋署署長核實及批准，則可申請在單位回售予房委會後回復租戶身份，繼續租住該單位或其他房委會提供的單位。

**13. 如果不想購買又怎樣？**

不購買單位的租戶可繼續在單位居住，就如租置計劃生效前一樣。

(修訂日期：2021 年 9 月 1 日)