

常見問題

「重售青富苑及蝶翠苑綠表置居計劃單位」

1. 何時接受申請？

「重售青富苑及蝶翠苑綠表置居計劃單位」(下稱「本銷售項目」)的申請日期為 2023 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 17 日。於指定申請日期以外遞交的申請恕不受理。

「特快公屋編配計劃」(2023 年)暨「本銷售項目」詳情請瀏覽房委會/房屋署網站 (www.housingauthority.gov.hk: 主頁>公屋申請>特快公屋編配計劃)

。

2. 如何遞交申請？

符合「特快公屋編配計劃」(2023 年)申請資格的公屋申請者，請於房委會/房屋署網站(網址：www.housingauthority.gov.hk: 主頁>公屋申請>特快公屋編配計劃)預先閱覽「特快公屋編配計劃」(2023 年)及「本銷售項目」的「申請須知」，並於 2023 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 17 日期間，透過網上申請或將填妥的申請表正本郵寄或親身交回房屋署：

(a)網上申請：登入房委會/房屋署網站之「公屋申請電子服務」平台（網址：www.housingauthority.gov.hk：主頁 > 公屋申請 > 特快公屋編配計劃 > 公屋申請電子服務 > 其他公屋申請電子服務 > 特快公屋編配計劃，開啟電子表格、填妥及以電子方式遞交（申請者必須以有效公屋申請編號建立「公屋申請電子服務」帳戶）。申請「本銷售項目」的申請者須即時於網上繳交申請費港幣 270 元正）；或

(b)郵寄或親身交回房屋署：將填妥的申請表正本連同面額港幣 270 元正的劃線支票／銀行本票一併交回，於辦公時間內直接交到房委會客務中心第一層平台接待處指定收集箱內(地址:九龍橫頭磡南道 3 號)（申請表收集箱開放時間：星期一至五，上午 8 時正至下午 6 時正，星期六、日及公眾假期除外）；或郵寄九龍橫頭磡南道 3 號香港房屋委員會客務中心第四層平台 - 房屋署公屋編配小組(二)或九龍城郵政局郵箱 89192 號，郵寄信封面須註明「特快公屋編配計劃」(2023 年)暨「重售青富苑及蝶翠苑綠表置居計劃單位」收。

3. 申請時是否要繳交費用？

參加「本銷售項目」的申請者須一次過繳交港幣 270 元的申請費。

4. 如何繳交申請費？

如網上申請，申請者須以有效的信用卡(可由申請者或其他人持有) (VISA、MasterCard、JCB 或 UnionPay 銀聯) 或「轉數快」即時繳交。

如郵寄／親身遞交申請表，申請者須以劃線支票（可由申請者或其他人簽發）或銀行本票繳交。支票或本票抬頭請書明支付「香港房屋委員會」，並在背面寫上申請者的香港身份證號碼及聯絡電話。

其他付款方式如：便利店付款、期票、現金、禮券、匯票及電子支票，恕不接受。申請費一經繳交，概不退還，亦不能轉讓。如用以繳交申請費的支票／銀行本票因任何原因未能兌現，有關申請會被自動取消。

5. 申請者及／或公屋申請內任何人士可否同時申請其他房屋資助計劃？

只要符合有關計劃的申請資格，申請者及／或公屋申請內任何人士可同時申請其他資助房屋計劃，但若有超過一項申請同時入選，則只可選擇其中一項，並須取消其餘的申請。

6. 如何更改已遞交或公屋申請內的資料？

在選樓前，申請者在公屋申請內的家庭人數或資料如有任何變更(例如:增加或減少家庭成員、婚姻狀況有變、更改申請者或更改參加「天倫樂優先配屋計劃」意願等)，必須於選樓日期前以書面通知房屋署申請分組更新原有公屋申請內的資料，因該等資料將與申請者是否合乎申請資格，或其選樓的優先次序及日期有直接影響。一般情況下，綠置居銷售小組不會接受申請者於選樓進行時才向房屋署申請分組申請增加或減少家庭成員的要求。因此，各申請者必須於選樓前辦妥資料更新手續。惟申請者最終能否成功購買單位，仍須待審核或覆核其入住公屋資格後方可作實。若因資料改變而不符合申請資格，有關申請會被取消；任何因此而引致的損失或索償，房委會及房屋署概不負責。已繳付的申請費不會獲得退還，亦不得轉讓予他人。

7. 「特快公屋編配計劃」(2023年)及「本銷售項目」的選樓環節是否同期進行？

「特快公屋編配計劃」(2023年)及「本銷售項目」的選樓環節將會分期進行。「特快公屋編配計劃」(2023年)的選樓環節將於房委會客戶服務中心(地址：九龍樂富橫頭磡南道3號)進行，而「本銷售項目」的選樓環節將於綠置居銷售小組辦事處(地址：九龍觀塘開源道33號建生廣場一樓)進行。屆時，「特快

公屋編配計劃」(2023年)及「本銷售項目」會分別向合資格的申請者發出選樓通知書。

如申請者同時申請「特快公屋編配計劃」(2023年)及「本銷售項目」,則只可在其中一個計劃/項目揀選單位。若申請者已於「特快公屋編配計劃」(2023年)/「本銷售項目」揀選單位,另一個計劃/項目的申請資格會即時被取消。即使放棄已揀選的單位或撤銷有關單位的買賣協議,另一個計劃/項目的申請亦不能恢復。

8. 何時可索取/閱覽售樓說明書和價單?

房委會會在「本銷售項目」選樓日開始前七日起,在綠置居銷售小組辦事處(地址:九龍觀塘開源道33號建生廣場一樓)(較接近港鐵觀塘站B3出口)提供青富苑及蝶翠苑的售樓說明書和價單供公眾索取。公眾亦可在房委會/房屋署的指定網址下載及瀏覽。

房委會會把價單所涵蓋的單位推售。房委會有絕對權利於售樓期間的任何時間撤回出售任何單位。

9. 合資格的申請人怎樣選購單位?

房委會會按照「特快公屋編配計劃」(2023年)申請須知第1段所述方式排列申請者揀選綠置居單位的優先次序,並分批發出選樓通知書予申請者在指定時間前往綠置居銷售小組辦事處選購單位。

在選樓日期的個別選樓時段內,申請者必須出席及登記。在所有申請者登記後,會按揀選單位優先次序,安排出席者進入選樓室選購單位。申請者進入選樓室前請先留意綠置居銷售小組辦事處屏幕顯示的最新可供選購單位資訊。所有已獲安排進入選樓室的申請者以「先選先得」方式(以電腦確認為準)選購單位。所有單位一經選定,不得更改。已經核實公屋申請資格的申請者在選樓後,一般須於當天簽署買賣協議。

由於選樓通知書須於選樓日期前預早寄出,因此房委會及房屋署不能保證於申請者應邀到來選樓時仍有單位可供選購。倘若他/她們選樓時,可供選購單位已全部被揀選,他/她們將不獲安排選樓,請留意最新的銷售情況。

若申請者不依照選樓通知書所述日期前往綠置居銷售小組辦事處選樓,即會喪失選樓資格,其選樓次序會由較後者補上,已繳交的申請費不會獲得退還。如申請者因事需要更改選樓時間(只可延後,不可提前),必須預先書面向綠置居銷售小組申請。在獲得批准後,方可作出更改,其選樓次序亦會因為更改選樓

日期而相應延後。房委會及房屋署並不保證申請者在更改選樓日期後，仍有單位可供選購。

於選樓後，如申請者的公屋申請資格尚未獲核實，房屋署申請分組會即時為申請者預約詳細資格審查的面晤日期，而面晤一般會安排於選樓日期起計一個月內進行。若申請者（包括代表申請者揀選單位的獲授權人士）未能即場預約詳細資格審查面晤日期，「本銷售項目」的申請會即時被取消，所揀選的單位亦不會獲得保留，已繳交的申請費不會獲得退還。基於善用房屋資源原則，房屋署申請分組不會考慮申請者（包括獲授權人士）於揀選「本銷售項目」單位後延期超過兩個月面晤的要求。申請者及公屋申請內所有年滿 18 歲的家庭成員(如有)必須於約定的面晤日期親身前往房屋署申請分組辦事處出席及辦理有關手續，否則，其參與「本銷售項目」的申請會被取消，而所揀選的單位亦不會獲得保留，已繳交的申請費不會獲得退還。

已經核實公屋申請資格的申請者，大約可於核實公屋申請資格通知信日期或選樓日期(以較後日期者計算)起計兩星期內收到「簽署買賣協議通知書」。申請者及/或任何擬成為聯名業主的家庭成員須依「簽署買賣協議通知書」上指定的日期，攜同不少於樓價的百分之五的銀行本票作為定金和其他所需文件親身前往綠置居銷售小組辦事處辦理簽署買賣協議手續。如申請者或任何擬成為聯名業主的家庭成員沒有在指定時間內前往綠置居銷售小組簽署相關的買賣協議，會被視作放棄所選單位，有關單位會被收回，該申請者不會獲得另一次選樓機會，已繳交的申請費不會獲得退還。

如申請者未能通過詳細資格審查或因家庭組合有任何改變（例如：由家庭申請者改為一人申請者）而影響其揀選單位的優先次序，他／她／他們在「本銷售項目」所揀選的綠置居單位會被收回，已繳交的申請費不會獲得退還。房委會及房屋署會按實際情況，考慮邀請餘下的申請者按其揀選單位的優先次序選購被收回的綠置居單位。

選購「本銷售項目」單位的人士，在簽署買賣協議後，若最終被證實不符合申請資格，他們已簽署的買賣協議會被撤銷，就「本銷售項目」申請及購樓所繳款項（包括定金）不會獲得退還。

10. 申請者及擬成為聯名業主的家庭成員(如有)在出席選樓前有甚麼要注意?

申請者及聯名業主的家庭成員(如有)必須精神上具有行為能力（如有需要，房委會可能要求有關人士提供最近的醫生證明文件），了解「本銷售項目」各項申請文件及其所簽署的法律文件，包括樓宇買賣協議／轉讓契據等文件的內容和作用。

如申請者或任何擬成為聯名業主的家庭成員未能親身出席選樓，須預先獲得綠置居銷售小組書面批准，並須往律師樓簽署具有法律效力的授權書，才可授權公屋申請內其中一名年滿 18 歲的家庭成員代為辦理有關手續。如公屋申請內只有申請者一人，他／她可以授權親屬代為辦理有關手續，惟被授權人士必須年滿 18 歲及持有有效的授權書。申請者須盡早在選樓前向綠置居銷售小組遞交書面申請，以免因需時處理文件而延誤選樓。申請者需要承擔及負責一切申請授權書的所需費用。

申請者在指定時間前往綠置居銷售小組，如有單位可供選購的情況下未有揀選任何單位，會被視作放棄選購單位，該申請者不會獲得另一次選樓機會，已繳付的申請費不會獲得退還。

11. 單位業權如何安排？

申請者必須成為所購買單位的業主。此外，申請者可與名列公屋申請內的一名成年家庭成員以不可由第三者繼承的「聯權共有」方式（俗稱「長命契」）共同擁有業權。該名家庭成員必須親身與申請者一同前往綠置居銷售小組辦理有關簽署買賣協議手續。

如申請者或任何擬成為聯名業主的家庭成員未能親身出席辦理有關簽署買賣協議手續，須預先獲得綠置居銷售小組書面批准，並須往律師樓簽署具有法律效力的授權書，才可授權公屋申請內其中一名年滿 18 歲的家庭成員代為辦理有關手續。如公屋申請內只有申請者一人，他／她可以授權親屬代為辦理有關手續，惟被授權人士必須年滿 18 歲及持有有效的授權書。申請者需要承擔及負責一切申請授權書的所需費用。

12. 怎樣繳付樓價及獲取單位的合法業權？

在簽署買賣協議前，買方宜自行委聘屬意的律師行就與購買綠置居單位有關的事宜，例如轉讓限制、印花稅等，向買方提供意見，及代表他們辦理購買單位的手續。有關律師行能夠在購樓交易的每個階段向買方提供意見。買方會在房委會的職員面前，簽署買賣協議。儘管如此，有關職員只會向買方詮釋買賣協議的內容，並見證其簽署買賣協議，但不會就買賣協議或與交易有關的任何其他事宜，向買方提供任何法律意見。

購買綠置居單位的買方於綠置居銷售小組辦理簽署買賣協議手續時，須以銀行本票繳付不少於樓價的百分之五的定金。

就已落成樓宇，房委會或房委會所委聘的律師會於簽署買賣協議日期後 28 日內就完成買賣一事以書面通知買方，買方須於通知書發出日期後 14 日內或按該通知書上的指定日期內完成辦理其餘的購樓法律手續及付清樓價餘款。

如所購綠置居單位的售價為一百萬元以上，買方必須自行委聘屬意的律師行代表他們辦理購買單位事宜。該律師行不可以是房委會為有關單位所委聘的律師行。如所購綠置居單位的售價不超逾一百萬元，買方可自行委聘屬意的律師行代表他們辦理購買單位事宜；或委聘房委會所委聘的律師行代表他們辦理購買單位事宜。

- (a) 如買方自行聘請屬意的律師行代為處理購樓交易，有關的律師行便能夠在購樓交易的每個階段向買方提供獨立意見，例如關於轉讓限制、印花稅等。買方須負責支付代表他們的律師的費用及開支。買方須於成交前的合理時間內或房委會指定時間內通知房委會其自行委聘的律師行名稱和聯絡資料。
- (b) 如所購單位售價不超逾一百萬元，買方選擇委聘房委會所委聘的律師行代表他們辦理買賣交易，有關律師行將同時代表房委會及買方。如房委會與買方之間出現利益衝突，房委會所委聘的律師可能不能夠保障買方的利益。在此同時代表買賣雙方的個案中，買方須負責支付辦理買賣交易的所有律師的費用及開支。

13. 辦理綠置居單位購樓手續時，須繳付什麼費用？

買方在辦理購樓手續時，須繳付包括但不限於下列各項費用：

- (a) 所有應繳的印花稅（房委會並非負責印花稅事務的機構。綠置居單位的印花稅是由稅務局轄下的印花稅署收取，而印花稅金額則是按差餉物業估價署釐定綠置居單位的市值徵收。印花稅並非以綠置居單位的最初市值或售價來釐定。買方可諮詢他委聘的律師有關綠置居單位的印花稅事宜。買方如欲了解詳情及更多有關印花稅措施的資訊，可致電 2594 3202 向稅務局印花稅署查詢或瀏覽其網址（www.ird.gov.hk/chi/faq/index.htm）；
- (b) 於土地註冊處登記契據文件的註冊費；
- (c) 律師費用：
 - (i) 如買方自行委聘屬意的律師行代表買方辦理綠置居單位的買賣交易，買方須負責支付其律師的法律費用及開支；
 - (ii) 如所購綠置居單位的售價不超逾一百萬元，買方可委聘房委會所委聘的律師辦理綠置居單位的買賣交易。在同時代表買賣雙方的個案中，買方須自行與有關律師議定並繳付律師辦理買賣手續的法律費用及開支（請注意：此安排下房委會就綠置居單位所委聘的律師將同時代表房委會及買方，如房委會與買方之間出現利益衝突，房委會所委聘的律師可能不能夠保障買方的利益）；
- (d) 契據文件（包括政府地契、公契、其他有關契約等）的核證副本的費用；

- (e) 如買方未能依照買賣協議在指定日期或之前完成交易，房委會有權在不影響其他補救措施的情況下，向買方收取欠繳款項的利息（利率為香港上海匯豐銀行有限公司公布的最優惠利率加年利率二厘）；
- (f) 清理裝修廢料的費用（如有）、裝修保證按金（如有）和特別基金（如有）；及
- (g) 管理費、管理費按金、預付管理費用（如有）、由物業管理業監管局訂明所需繳付的徵款（如有）以及罰金（如有）。

如買方需以按揭貸款購買單位，則另須支付：

- (a) 於土地註冊處登記按揭契據的註冊費；及
- (b) 貸款銀行或財務機構或其律師安排有關按揭貸款的法律手續費用。（請注意：如貸款銀行或財務機構同時委聘房委會所委聘的律師辦理按揭契據手續，該律師行會另行向買方收費。）

14. 怎樣辦理按揭貸款？

買方須先行衡量個人經濟能力及確定本身獲得按揭資格後（如適用），方可辦理購樓手續。買方簽妥買賣協議後，若需藉按揭貸款支付樓價餘額，應前往名列於綠置居銷售小組核准名單內的銀行或財務機構（參與銀行或財務機構），以房委會指定的特惠條件申請按揭貸款；按揭條款以有關參與銀行或財務機構的最終批准作實。參與銀行或財務機構已與房委會簽訂「按揭保證契據」，而按揭貸款的部分條件包括：

- (a) 貸款額：最高為繳付定金後的樓價餘款；
- (b) 還款期限：最長為 25 年；及
- (c) 利率：年息最高為有關參與銀行或財務機構所定的最優惠貸款利率減半厘。

買方如向未與房委會簽訂「按揭保證契據」的銀行或財務機構申辦按揭貸款，有關按揭貸款須事先獲得房屋署署長批准。為免辦理按揭安排有所延誤，買方須預留充足時間向房屋署申請有關批准，並須繳付相關申請的行政費。有關按揭貸款的詳情，請直接聯絡相關銀行或財務機構。

買方亦可用第一按揭方式，接受其僱主貸款（其僱主須辦有正式的僱員置業按揭貸款計劃）以支付售價餘額。但買方在接受其僱主貸款前，須先經房屋署署長批准。

除非得到房屋署署長批准，買方不得把單位作任何其他形式的按揭、重按或提高其貸款額。如買方把購買的單位抵押給與參與銀行或財務機構而又在尚未償還所有按揭貸款前終止供款，有關參與銀行或財務機構將會出售該單位。若出售單位所得的款項未能全數償還買方尚欠參與銀行或財務機構的按揭貸款餘額及一切有關的利息、法律及行政費用等，參與銀行或財務機構會根據「按揭

保證契據」向房委會申索買方的上述所有欠款，而房委會亦會根據「按揭保證契據」支付參與銀行或財務機構該等欠款。此後，房委會將就有關上述支付參與銀行或財務機構的欠款向買方追討所有欠款及利息。

15. 青富苑／蝶翠苑的業主，有什麼轉讓限制？

在簽署轉讓契據前，買方不得把單位轉讓予其他人士或機構。若買方要求撤銷買賣協議，且獲房委會同意，房委會有權保留一筆相等於售價百分之五的款額，作為同意撤銷買賣協議買方應付的代價。此外，撤銷買賣協議受買賣協議的條款限制，包括買方須向房委會支付或償付與撤銷買賣協議有關或其引致的一切法律費用、收費及代付費用（如有印花稅，此項亦包括在內）。

若買方在簽立轉讓契據成為「本銷售項目」下青富苑或蝶翠苑的綠置居單位業主後轉讓或出租其單位，須按照轉讓契據的條款和政府租契所載的條款、契諾及條件處理。房委會不會回購或提名買家(居屋第二市場除外)購買上述的單位，而下列轉讓限制將適用於上述單位的業主：

- (a) 由房委會首次將單位售予業主的轉讓契據（下稱「首次轉讓契據」）簽署日期起計兩年內，業主須在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價出售單位予房委會提名的綠表買家。
- (b) 由首次轉讓契據日期起計第三至第十年內，業主須在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的綠表買家。
- (c) 由首次轉讓契據日期起計十年後：
 - (i) 業主可在無須繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的綠表買家。
 - (ii) 業主亦可在繳付補價後於公開市場出售或出租單位。

業主須繳付的補價，是根據屆時該單位並無轉讓限制的市值，按照該單位首次轉讓契據中所訂明的最初市值與原來買價的差額的百分比計算。換句話說，補價相等於原來買價的折扣，化為現值計算。

買方須注意，在計算購樓時的折扣率所沿用的最初市值，是根據買方簽訂買賣協議時的市值。「本銷售項目」單位的售價一經訂定，於銷售期間將維持不變，而訂定售價的時間和簽訂買賣協議的時間一般約有數個月的差距。在這期間，單位的市值可能會隨市況的轉變而調整。因此，買方簽訂買賣協議時的確實折扣率或會與訂定售價時的折扣率有所不同。補價款項將以簽訂買賣協議時確實的折扣率計算。

有關補價程序，請瀏覽房委會/房屋署網站（www.housingauthority.gov.hk）。