甲部

第六章：居者有其屋计划

居者有其屋计划（居屋）是政府房屋政策的常设部分。香港房屋委员会（房委会）负责兴建新的居屋单位，并制定执行细节。「出售居者有其屋计划单位 2024」（下称「居屋 2024」）于 2024 年 10 月 3 日接受申请。

推售单位

在「居屋 2024」下推售的单位分以下三类：

（1）新建居屋单位

五个新建居屋发展项目共 7 132 个单位，包括启德启盈苑、油塘高曦苑、观塘安柏苑、屯门兆湖苑以及东涌裕兴苑。

（2）重售因买卖协议撤销而收回的居屋单位

截至二零二四年七月三十一日，67 个在「居屋 2020」的马鞍山锦骏苑、「居屋 2022」的北角骥华苑、启德启欣苑、马头角冠山苑、观塘安秀苑和将军澳昭明苑、及「居屋 2023」的屯门兆翠苑因买卖协议撤销而收回的单位，连同截至选楼日期开始前约两个月确知因买卖协议撤销而收回的该七个屋苑的单位。

（3）租者置其屋计划（「租置计划」）回收单位（只适用于绿表申请者）

房委会资助房屋小组委员会（小组委员会）在 2023 年 6 月 16 日的会议上通过恒常化出售租置计划回收单位。目标买家定为有绿表资格的人士，以及「特快公屋编配计划」下的合资格申请者。小组委员会会继续透过居屋或绿置居销售计划推售租置计划回收单位。假若在居屋或绿置居销售计划结束后仍有未售出的租置计划单位，小组委员会会在紧随其后的「特快公屋编配计划」中推售有关单位。在「居屋 2024」推售一个合理数目的租置计划回收单位，最终数目和详细单位名单会于「居屋 2024」的选楼期开始前约三个月确定。

定 价

「居屋 2024」推售的五个新发展项目和重售因买卖协议撤销而收回的单位，平均售价定于评定市值折减 30%，即以七折出售。而出售租置计划回收单位予绿表申请者时，将沿用出售「租置计划」单位予现租户的现行定价机制（即经调整重置成本方法）。截至二零二四年七月，39 个「租置计划」屋邨中所有未售单位的定价介乎约 14 万元至 128 万元，折扣率为评定市值折减 79%至 84%。最终售价幅度取决于是次销售计划将会推售的单位。

资格准则

香港房屋委员会（房委会）资助房屋小组委员会于 2023 年 4 月 26 日通过修订购买资助出售单位的资格准则，公共租住房屋（公屋）租户或香港房屋协会（房协）出租屋邨的住户以绿表申请者身分申请购买资助出售单位时，将与白表申请者一样在拥有香港住宅物业方面受到相同的限制。

经修订的资格准则下，以绿表申请者身分申请购买资助出售单位的公屋租户及房协出租屋邨的住户在递交申请截止日期前的 24 个月起计直至购买单位时，均不得在香港拥有住宅物业。此外，房委会的定期暂准居住证持有人将不再符合资格以绿表申请者身分购买资助出售单位。若有关持证人符合有关资格，他们可以以白表申请人的身分申请购买资助出售单位。

「家有初生优先选楼计划」

「居屋 2024」为首个实施「家有初生优先选楼计划」的资助出售单位销售计划，由「居屋 2024」起，房委会将预留 40%的单位作配额，供参加「家有初生优先选楼计划」和「家有长者优先选楼计划」的合资格申请者搅珠和优先选楼。凡有婴儿于 2023 年 10 月 25 日或以后出生的资助出售单位销售计划家庭申请者，而有关子女在该销售计划申请截止日期时为三岁或以下，均符合申请资格。

绿表申请者的定义

以下类别人士符合绿表资格申请购买居屋单位：

(a) 房委会辖下公屋住户（「有条件租约」住户或以按月暂准租用证形式租住房委会过渡性暂租住屋单位的住户或定期暂准居住证持证人，均不可申请）；

(b) 房协辖下甲类出租屋邨（下称「出租屋邨」）或年长者居住单位的住户（乙类出租屋邨的住户或以按月暂准居住证形式租住房协过渡性暂租住屋单位的住户或定期暂准居住证使用人，均不可申请）；

(c) 下列持有房屋署／市区重建局发出有效《绿表资格证明书-只适用于出售居者有其屋计划单位》的人士：
   (i) 已通过详细资格审查并获核实为符合入住公屋资格的公屋申请者；
   (ii) 获核实符合「公务员公共房屋配额」申请资格的人士（请注意：名列申请表内的任何人士，若有违反公务员事务局就「公务员公共房屋配额」所发出的有关通函内所列载的申请条件，则可能导致申请被取消。届时，已缴付的申请费将不会获得退还，亦不能转让。一旦签订居屋单位／租置计划回收单位的买卖协议后，所余的任何《绿表资格证明书》及／或《购买资格证明书》即被取消。）；
   (iii) 受政府清拆计划或天灾影响，并获核实符合资格入住公屋的人士；
   (iv) 受市区重建计划影响，并获核实符合资格入住公屋的人士；
   (v) 离婚／分户，并获核实符合资格入住公屋的公屋住户；及
   (vi) 持有房屋署签发有效《保证书》并获核实符合资格入住公屋的前公屋住户。

(d) 房委会「长者租金津贴计划」的受惠者，而受惠者及其家庭成员并无违反租金津贴协议内的任何条款。

绿表申请者必须符合下列条件：

(a) 申请者须在申请截止日期当日已年满18岁及必须成为所购买单位的业主；

(b) 申请者及所有家庭成员，如属已婚，必须与配偶一同申请（已合法仳离、配偶没有香港入境权或已去世者除外）；

(c) 由申请截止日期之前的24个月起计，直至签署买卖协议购买本销售计划的单位时，申请者及名列申请表上的家庭成员不得拥有或与他人共同拥有香港任何住宅物业或该类物业的任何权益；

(d) 申请者及其家庭成员并无违反现居公屋的租约的任何条款，并无在房屋署「屋邨管理扣分制」下累积有效分数达16分或以上或并无获发迁出通知书终止其租约；及

(e) 曾经受惠于任何资助自置居所计划的业主／借款人及其配偶（包括曾受惠于任何资助自置居所计划时仍未成为业主／借款人配偶的人士），即使有关业主／借款人已把单位出售或已清还贷款，其本人及配偶均不可再度申请购买居屋单位。其他家庭成员只要符合各项申请资格，则不受此限制。

白表申请者的定义

以下类别人士符合白表资格申请购买居屋单位：

(a) 私营房屋的住户；

(b) 房委会辖下公屋或房协辖下出租屋邨或任何资助房屋计划单位住户的家庭成员；及

(c) 直至本销售计划申请截止日期当日，透过房委会辖下「租置计划」购得单位不足10年（由与房委会签订该单位转让契据日期起计）的业主及其户籍内的所有认可家庭成员，亦可以申请本销售计划，并无入息及资产限制，但仍须符合「住宅物业拥有权限制」。这安排并不适用于透过以往的租置计划空置单位受限制销售计划或在居屋第二市场或公开市场或「绿置居」及「居屋」销售计划下，凭绿表资格取得租置计划单位业权的业主。申请者必须符合及遵守下列条件：

(i) 「租置计划」单位的业主及其户籍内的所有认可家庭成员必须一同申请；申请者可以是「租

置计划」的单位业主/联名业主/户籍内的家庭成员。

(ii) 「租置计划」单位业主须在签署买卖协议购买房委会的居屋单位当日起计三个月内，或在房委会特准一次过延期的三个月期限内，将现居「租置计划」单位出售及完成签订单位转让契据的手续；然后才可继续办理签立居屋单位转让契据的手续及缴付楼价余款。若未能在期限内完成签订现居「租置计划」单位转让契据的手续，已签订的买卖协议即作无效/终止，届时房委会将会在扣除行政费及房委会律师的服务费用及有关开支后，退还为购买居屋单位所付的净额定金的余额（不会连同利息）。房委会可将该居屋单位再售予其他申请者。请注意：在出售现居的「租置计划」单位所引致的任何费用，一概由单位业主及/或家庭成员承担。至于在完成出售现居的「租置计划」单位直至所购得的居屋单位入伙期间，申请者及家庭成员须自行安排居所。若因此而引致任何支出或损失，一概与房委会及房屋署无关。

(iii) 若申请者或名列本申请表上的任何家庭成员拥有两个租置计划单位，亦只可购买本销售计划的一个单位，而成功购得单位后，必须根据上一段的安排将两个租置计划单位于期限内出售。

白表申请者必须符合下列条件：

(a) 申请者须在申请截止日期当日已年满18岁及必须成为所购买单位的业主，并已在香港居住满七年，申请者及名列申请表上的家庭成员在香港的居留不受附带逗留条件所限制（与逗留期限有关的条件除外）。未获香港入境权人士不能包括在申请表内；

(b) 申请者及所有家庭成员，如属已婚，必须与配偶一同申请（已合法仳离、配偶没有香港入境权或已去世者除外）；

(c) 由申请截止日期之前的24个月起计，直至签署买卖协议购买本销售计划的单位时，申请者及名列申请表上的家庭成员不得拥有或与他人共同拥有香港任何住宅物业或该类物业的任何权益；及

(d) 曾经受惠于任何资助自置居所计划的业主／借款人及其配偶（包括曾受惠于任何资助自置居所计划时仍未成为业主／借款人配偶的人士），即使有关业主／借款人已把单位出售或已清还贷款，其本人及配偶均不可再度申请购买居屋单位。其他家庭成员只要符合各项申请资格，则不受此限制。

居屋单位的销售安排

「居屋 2024」于 2024 年 10 月 3 日接受申请。有关销售安排重点包括以下各项：

- 同时接纳绿表和白表申请者购买此销售计划的居屋单位。绿表和白表申请者的配额比率为40:60。如其中一方的配额尚未用尽，剩余的配额会拨给另一方同一申请类别的申请者，反之亦然。

- 优化现行的配额分配安排，按每个新居屋发展项目的单位数目作为计算基础，以设定各个发展项目的配额数目。

- 房委会为参加「家有长者优先选楼计划」及「家有初生优先选楼计划」的家庭申请者在每个新居屋发展项目设定约四成配额，即2,900个居屋单位的配额，亦为一人申请者预留约一成的单位，即700个居屋单位的配额。

- 「居屋2024」的申请者可选择以邮寄／亲身递交纸本申请表，或网上递交申请。居住于房委会辖下公屋或房协辖下出租屋邨而采用网上申请的绿表申请者，他们所属屋邨办事处职员在收到申请者的网上申请后会联络他们，核实他们的住户资料。申请者及所有年满18岁或以上的家庭成员需要签署一份由所属屋邨办事处备妥的申请表格文本（已透过「智方便+」电子签署除外），连同申请者及名列申请表上的家庭成员的香港身份证或香港出生证明书（未满11岁家庭成员适用）副本，交回有关屋邨办事处，以作跟进处理。

- 「居屋2024」的申请费为290元。

- 选楼次序方面，受房委会已公布公屋清拆计划影响的家庭或一人申请者，会分别较其他绿表及所有白表类别的家庭或一人申请者优先，而家庭申请者亦较一人

申请者优先选楼。一人申请者会在家庭申请者选楼后，选购余下的700个任何面积的单位。

- 透过房委会「特快公屋编配计划」获编配公屋单位的住户，在其公屋单位租约生效日起计三年内，须以绿表申请购买本销售计划的单位。房委会在编排选楼次序时会把他们视作白表申请者（他们只可拣选居屋单位），而他们购买的单位，亦会计入白表申请者的配额内。在签订所购单位的转让契据后，与其他绿表申请者一样，这类绿表申请者必须把其公屋单位交回房委会。

- 按既定机制厘定白表申请者的入息和资产限额，并于每次推出「出售居屋单位」销售计划前检讨。

- 以下为适用于「居屋2024」的白表申请者的入息及资产限额：

家庭人数	**家庭每月总入息限额（港币）(注 1)**	**家庭总资产淨值限额（港币）**
1 人	30,000 元	615,000 元
2 人或以上	60,000 元	1,230,000 元

注 1: 在审查申请者的申请资格时，已缴付的雇员强积金或强积金计划管理局认可职业退休计划的供款可获扣减，金额为法定的 5%或实际供款金额，以港币 1,500 元为上限及以较低者为准（自愿性质的雇员供款不获扣减）

- 于「居屋2024」销售计划下首次出售的单位均受转让契据的条款和政府租契所载的条款、契诺及条件下所列明的转让限制。下列转让限制将适用于上述单位的业主：

	转让限制
由房委会首次将单位售予业主的转让契据（下称「首次转让契据」）日期起计五年内：	● 业主须在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场以不高于列于首次转让契据的原来买价（注2）出售单位予房委会提名的人。
由首次转让契据日期起计第六年至第十五年内：	● 业主须在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人。
由首次转让契据日期起计十五年后：	● 业主可在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人。 ● 业主亦可在缴付补价后于公开市场出售或出租单位。

业主须缴付的补价，是根据届时该单位并无转让限制的市值，按照该单位首次转让契据中所订明的最初市值与原来买价的差额的百分比计算。换句话说，补价相等于原来买价的折扣，化为现值计算（注3）。

注2：原来买价相等于售价，及是指首次转让契据中所列明的单位购买价。

注3：有关计算补价的详情，以转让契据的条款、政府租契所载的条款、契诺及条件和购买单位时相关的土地文件的条款为准。

- 于「居屋2024」重售的锦骏苑单位均受转让契据的条款和政府租契所载的条款、契诺及条件下所列明的转让限制。下列转让限制将适用于上述单位的业主：

	转让限制
由房委会首次将单位售予业主的转让契据（下称「首次转让契据」）日期起计两年内：	● 业主须在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场以不高于列于首次转让契据的原来买价（注2）出售单位予房委会提名的人。
由首次转让契据日期起计第三年至第十年内：	● 业主须在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人。
由首次转让契据日期起计十年后：	● 业主可在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人。 ● 业主亦可在缴付补价后于公开市场出售或出租单位。

业主须缴付的补价，是根据届时该单位并无转让限制的市值，按照该单位首次转让契据中所订明的最初市值与原来买价的差额的百分比计算。换句话说，补价相等于原来买价的折扣，化为现值计算。

- 于「居屋2024」重售的骥华苑／启欣苑／冠山苑／安秀苑／昭明苑／兆翠苑单位均受转让契据的条款和政府租契所载的条款、契诺及条件下所列明的转让限制。下列转让限制将适用于上述单位的业主：

	转让限制
由房委会首次将单位售予业主的转让契据（下称「首次转让契据」）日期起计五年内：	● 业主须在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场以不高于列于首次转让契据的原来买价（注2）出售单位予房委会提名的人。

由首次转让契据日期起计第六年至第十五年内：	● 业主须在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人。
由首次转让契据日期起计十五年后：	● 业主可在无需缴付补价的情况下，在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人。 ● 业主亦可在缴付补价后于公开市场出售或出租单位。

业主须缴付的补价，是根据届时该单位并无转让限制的市值，按照该单位首次转让契据中所订明的最初市值与原来买价的差额的百分比计算。换句话说，补价相等于原来买价的折扣，化为现值计算。

- 于「居屋2024」销售计划下出售的租置计划回收单位均受转让契据的条款和《房屋条例》（第283章）的条文及其日后修订的规定处理。下列转让限制将适用于租置计划回收单位的业主：

	转让限制
由首次转让契据日期(注 4)起计两年内：	● 业主可以转让契据内所订明的买价，把该单位售回予房委会。
由首次转让契据日期起计第三至第五年内：	● 业主可以房委会评定的回购价把该单位售回予房委会。回购价为该单位在业主提出回售申请时的评估市值，减去原先购买该单位时所获得的折扣后的价格。 ● 若房委会拒绝业主的回售申请，业主可在缴付补价给房委会后在公开市场出售或出租该单位。 ● 业主亦可在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售该单位予合资格买家，而无需缴付补价给房委会。
由首次转让契据日期起计五年后：	● 业主可在缴付补价给房委会后在公开市场出售或出租该单位。 ● 业主亦可在居屋第二市场按业主自行议定的价格出售该单位予合资格买家，而无需缴付补价给房委会。

注4：首次转让契据日期是指房委会首次将该租置计划单位售予购楼人士的转让契据日期。

接获将单位售予房委会的申请后，房委会会根据届时适用的政策，保留权利由房委会接受转让或拒绝接受转让。按现行政策，房委会不会接受任何租置计划回收单位由首次转让契据日期起计五年后的回售申请。

- 房委会不会接纳所有由2007年起出售的居屋单位的回购申请。

- 继续为银行和其他认可财务机构批予购买居屋单位的贷款提供按揭贷款保证。

- 提供由个别新建居屋单位的转让日期起计为期一年的保养期。

- 为居屋单位提供由楼宇落成日起计的10年楼宇结构安全保证。就新建居屋单位的楼宇结构安全保证而言，楼宇落成日是指房屋局常任秘书长辖下独立审查组向有关楼宇发出占用许可证的日期。