

甲部

第七章：绿表置居计划

行政长官在《二零一五年施政报告》中，建议香港房屋委员会（下称「房委会」）选择合适的兴建中公共租住房屋（下称「公屋」）项目，以先导计划形式出售给绿表申请者，定价比传统居者有其屋计划（下称「居屋」）低廉。这计划有助绿表申请者自置居所，并藉此腾出更多公屋单位以编配给轮候公屋人士。

房委会选取了位于新蒲岗的公屋发展项目景泰苑作为首批绿表置居先导计划项目。首批绿表置居先导计划共857个单位于2016年10月预售，并只接纳绿表申请者购买。而所有单位于2017年2月已经全部售出。房委会资助房屋小组委员会（下称「小组委员会」）在2018年1月30日的会议上，通过恒常化绿表置居计划。

「出售绿表置居计划（绿置居）单位2022」（下称「绿置居 2022」）于2022年9月接受申请，发售项目包括清涛苑、高宏苑及锦柏苑，涉及共约4,693个单位。

资格准则

房委会资助房屋小组委员会于2023年4月26日通过由「出售居者有其屋计划单位2023」（下称「居屋2023」）起，修订购买资助出售单位的资格准则，公屋租户或香港房屋协会（下称「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，将与居屋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，他们可以用居屋白表申请者的身分申请购买资助出售单位。

以下类别人士符合绿表资格申请购买「绿置居 2022」单位：

- (a) 房委会辖下公屋的住户（「有条件租约」住户、经由房委会「特快公屋编配计划」获配公屋而于其公屋单位租约生效日期起计三年内的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，均不可申请）；
- (b) 房协辖下甲类出租屋邨（下称「出租屋邨」）或房协年长者居住单位的住户（乙类出租屋邨的住户、经由房协「特快甲类屋邨出租单位编配计划」获配出租单位而于其出租屋单位租约生效日期起计三年内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的住户，均不可申请）；
- (c) 受房委会已公布临时居所清拆计划影响并持有由房屋署发出有效《绿表资格证明书 - 祇适用于出售绿表置居计划单位》的住户；
- (d) 下列持有房屋署 / 市区重建局发出有效《绿表资格证明书 - 祇适用于出售绿表置居计划单位》的人士：
 - (i) 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」或「为初级公务员提供一次过公共房屋特别编配」的人士；
 - (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。

(e) 房委会「长者租金津贴计划」的受惠者。

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；
- (b) 申请者及所有家庭成员，如属已婚人士，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）。合法仳离是指离婚人士须在申请截止当日或以前，获法庭批出绝对判令证明书(离婚案)；
- (c) 申请者及其家庭成员并无违反现居公屋的租约 / 暂准租用证 / 定期暂准居住证的任何条款、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 / 暂准租用证 / 定期暂准居住证；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清还贷款，其本人及配偶均不可再度申请。其他家庭成员只要符合各项申请资格，则不受此限制。

销售安排

「绿置居2022」的销售安排重点包括以下各项：

- 除了以纸本形式递交申请外，申请者亦可选择透过房委会/房屋署网站递交网上申请及实时于网上缴付申请费。对于租居于房委会或房协辖下公屋或出租屋邨的申请者，屋邨办事处/租约事务管理处/出租屋邨办事处职员会在收到申请者的网上申请表后联络申请者，核实其住户数据和申请资格。申请者及所有年满18岁或以上的家庭成员亦需要在已经填妥的网上表格上签署并交回所属屋邨办事处，以作跟进处理。
- 为进一步简化申请程序，在「出售居者有其屋计划单位2022」申请表选择把申请保留至房委会推出的下一个资助出售单位销售计划的有效的绿表申请会获保留至「绿置居2022」，但须符合「绿置居2022」的申请资格。有关申请者无须重新递交申请和缴付申请费。
- 选楼次序方面，受房委会已公布临时居所清拆计划影响的家庭或一人申请者，会分别较其他类别的家庭或一人申请者优先选楼。
- 房委会为参加「家有长者优先选楼计划」的申请者设有1,400个绿置居单位的配额，亦为一人申请者预留500个绿置居单位。

转让限制

1. 绿表置居先导计划（景泰苑）

景泰苑单位的业主日后出售单位时，须遵守以下的转让限制：

(a) 由房委会第一次将单位售予业主的转让契据（下称「首次转让契据」）的日期起计的两年内：

业主须申请将单位出售予房委会。房委会不会回购单位，但会行使《房屋条例》（第283章）赋予的权力提名买家。单位将根据房委会不时订立的程序和规定，以原来买价转让予房委会的提名人。房委会将发出「出售资格证明书」以证明业主符合资格去物色合格的买家（须为持有「绿表购买资格证明书」的买家），业主须自行自费物色合格的买家去向房委会申请提名。如(i)自房委会收到单位业主申请将单位出售的日期起计的6个月内未有提名申请或所有提交之申请均不成功，而房委会并没有发出「提名通知书」；或(ii)房委会发出「提名通知书」后4个月内并未完成单位的转让，以较迟者为准，业主可在缴付补价后于公开市场出售单位。若业主无意在公开市场出售单位，可再向房委会提出新的单位出售申请。

(b) 由首次转让契据日期起计的第三至第五年内：

业主可：

- 在无须缴付补价的情况下，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「绿表购买资格证明书」持有人；或
- 申请将单位出售予房委会。房委会不会回购单位，但会行使《房屋条例》（第283章）赋予的权力提名买家。单位将根据房委会不时订立的程序和规定，按房屋署署长评定的售价（即由房屋署署长评估单位在出售申请提出时的市值，扣除从房委会购买单位时享有的折扣的售价）转让予房委会的提名人。业主须申请评定单位的售价，并缴付有关费用。房委会将发出「出售资格证明书」以证明业主符合资格去物色合格的买家（须为持有「绿表购买资格证明书」的买家），业主须自行自费物色合格的买家去向房委会申请提名。如(i)自房委会收到单位业主申请将单位出售的日期起计的6个月内未有提名申请或所有提交之申请均不成功，而房委会并没有发出「提名通知书」；或(ii)房委会发出「提名通知书」后4个月内并未完成单位的转让，以较迟者为准，业主可在缴付补价后于公开市场出售单位。若业主无意在公开市场出售单位，可再向房委会提出新的单位出售申请。

(c) 由首次转让契据日期起计的五年后：

业主可：

- 在无须缴付补价的情况下，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的提名人；或
- 在缴付补价后于公开市场出售单位。

房委会不会接受绿表置居先导计划单位业主于首次转让契据日期起计五年后的单位出售申请。

2. 「出售绿表置居计划单位 2018」(下称「绿置居 2018」)(丽翠苑)

丽翠苑单位的业主日后出售单位时，须遵守以下的转让限制：

(a) 由首次转让契据日期起计两年内：

- 业主须申请将单位售予房委会。房委会不会回购单位，但会行使《房屋条例》(第283章)赋予的权力提名买家。单位将根据房委会不时订立的程序和规定，以原来买价转让予房委会提名的绿表买家。业主须就申请出售单位缴付所需的行政费。

(b) 由首次转让契据日期起计第三至第五年内：

- 业主可申请将单位售予房委会，或在无须缴付补价的情况下，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绿表买家。
- 如业主申请将单位售予房委会，房委会不会回购单位，但会行使《房屋条例》(第283章)赋予的权力提名买家。单位将根据房委会不时订立的程序和规定，按房屋署署长评定的售价(即由房屋署署长评估单位在回售申请提出时的市值，扣除从房委会购买单位时享有的原来折扣)转让予房委会提名的绿表买家。业主须就申请出售单位和评估单位售价缴付行政费用。

(c) 由首次转让契据日期起计五年后：

- 业主可在无须缴付补价的情况下，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绿表买家。
- 业主亦可在缴付补价后于公开市场出售单位。

接获将单位售予房委会的申请后，房委会会根据届时适行的政策，保留权利由房委会(而非房委会的提名人)接受转让；或拒绝接受转让。

房委会不会接受「绿置居2018」单位业主由首次转让契据日期起计五年后的回售申请。

3. 「出售绿表置居计划单位2019」(下称「绿置居2019」)及「出售绿表置居计划单位2020/21」(下称「绿置居2020/21」)

若买方在签立转让契据成为业主后转让或出租其单位，须按照转让契据的条款和政府租契所载的条款、契诺及条件处理。房委会不会回购或提名买家(居屋第二市场除外)购买「绿置居2019」及「绿置居2020/21」下首次推售的绿置居单位，而下列转让限制将适用于有关单位的业主：

(a) 由首次转让契据日期起计两年内：

业主须在无须缴付补价的情况下，在居屋第二市场以不高于列于首次转让契据的原来买价出售

单位予房委会提名的绿表买家。

(b) 由首次转让契据日期起计第三至第十年内：

业主须在无须缴付补价的情况下，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绿表买家。

(c) 由首次转让契据日期起计十年后：

- 业主可在无须缴付补价的情况下，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绿表买家。
- 业主亦可在缴付补价后于公开市场出售单位。

4. 房委会于「绿置居 2022」及其后的绿置居销售计划首次推售的绿置居单位

房委会资助房屋小组委员会在2022年1月6日的会议上，通过收紧绿置居单位的转让限制。由「绿置居 2022」首次推售的绿置居单位起，延长于居屋第二市场以不高于原来买价转售单位的期限，由首次转让契据日期起计首两年至首次转让契据日期起计首五年；以及延长公开市场的转售限制期限，由首次转让契据日期起计首十年至首次转让契据日期起计首十五年。

5. 备注

- 房委会不会接纳所有由2016年起出售的绿置居单位的回购申请。
- 继续为银行和其他认可财务机构批予购买绿置居单位的贷款提供按揭贷款保证。
- 提供由个别单位转让契据日期起计一年的欠妥之处的保养责任期。
- 为绿置居单位提供由楼宇落成日起计的10年楼宇结构安全保证。就新建绿置居单位的楼宇结构安全保证而言，楼宇落成日是指运输及房屋局常任秘书长(房屋)辖下独立审查组向有关楼宇发出占用许可证的日期。
- 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当时买价的差额计算。换句话说，补价相等于原来买价的折扣，化为现值计算。
- 有关补价程序，请浏览房委会 / 房屋署网站 (www.housingauthority.gov.hk)。