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「资助小组委员会」)在2018年1月30日的会议上，通过恒常化绿表置居计划(下称「绿置居」)。

资助小组委员会于2023年6月16日通过，透过居屋或绿置居销售计划恒常化出售租者置其屋计划(下称「租置计划」）回收单位予绿表申请者。

「出售绿表置居计划单位2023」（下称「绿置居 2023」)于2024年3月28日至4月17日接受申请，在6月6日进行搅珠，9月19日开始选楼。

推售单位

「绿置居2023」推售的单位分以下三类：

1. 新建绿置居单位
   位于长沙湾新建绿置居发展项目丽玥苑共2 359个单位。

2. 未售出或因买卖协议撤销而收回的绿置居单位
   在「绿置居2020 / 21」推售的钻石山启钻苑单位，以及在「绿置居2022」推售的油塘高宏苑和马鞍山锦柏苑，合共约有300个未售出或因买卖协议撤销而收回的单位（截至二〇二四年七月三十一日）。

3. 租置计划回收单位
   新一批租置计划回收单位合共约350个。

定价

绿置居单位的平均售价

资助房屋小组委员会在2018年通过，绿置居单位的折扣率会较上一次居屋销售计划的折扣率高10%。按「居屋2023」的折扣率为38%计算，「绿置居2023」推售的2 359个新单位，以及拟于「绿置居2023」重售的未售出／因买卖协议撤销而收回的单位，平均售价会定在评定市值折减48%的水平。

资格准则

以下类别人士符合绿表资格申请购买「绿置居 2023」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或定期暂准租用证持证人，均不可申请）；

(b) 房协辖下甲类出租屋邨（下称「出租屋邨」）或房协年长者居住单位的住户（乙类出租屋邨的住户、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持有人，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 – 只适用于出售绿表置居计划单位》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，已缴交的申请费将不会获得退还。一旦签订绿置居单位／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。

申请者必须符合下列条件：

(a) 申请者在申请截止日期当日已年满18岁及成为所购买单位的业主；

(b) 申请者及/或名列于申请表上的家庭成员如属已婚人士，其配偶亦必须名列同一份申请表（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) 房委会辖下的公屋住户或房协辖下的出租屋邨住户，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在香港拥有住宅物业；

(d) 《绿表资格证明书》持有人或「长者租金津贴计划」的受惠者，仍受相关申请／计划(例如公屋申请)的住宅物业拥有权限制，直至签署买卖协议购买本销售计划的单位时，均不得在香港拥有住宅物业；

(e) 申请者及其家庭成员并无违反现居公屋／出租屋邨的租约的任何条款、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

(f) 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2023」的销售安排重点包括以下各项：

- 在「出售居者有其屋计划单位2023」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2023」，但须符合「绿置居2023」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，受房委会已公布公屋清拆计划影响的家庭或一人申请者，倘有关目标清拆日期是在绿置居销售计划推出日期（开始接受申请的日期）之后，他们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700个绿置居单位的配额，亦为一人申请者预留200个绿置居单位配额。

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资格的买家（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资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：

(i) 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

(ii) 如业主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资格的买家（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资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：

(i) 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

(ii) 业主亦可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：
(i) 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。
(ii) 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：
(i) 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。
(ii) 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此销售计划下首次出售的绿置居单位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)购买上述的单位，而下列转让限制将适用于上述单位的业主：

(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：

(i) 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。

(ii) 业主亦可在缴付补价后于公开市场出售单位。

4. 「出售绿表置居计划单位2022」(下称「绿置居2022」) 及「出售绿表置居计划单位2023」(下称「绿置居2023」)

若买方在签立转让契据成为此销售计划下首次出售的绿置居单位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)购买上述的单位，而下列转让限制将适用于上述单位的业主：

(a) 由首次转让契据日期起计五年内：

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：

(i) 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。

(ii) 业主亦可在缴付补价后于公开市场出售单位。

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／租置计划回收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。
- 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。
- 有关补价程序，请浏览房委会／房屋署网站（www.housingauthority.gov.hk）。

用途及居住规定

所有经绿置居销售计划出售的绿置居单位／租置计划回收单位必须作私人住宅用途，并由买方及名列同一申请表上的家庭成员共住。

任何家庭成员（包括买方本人在内）倘事前未得房委会的书面同意，不再实际或永久居于该物业，则不论原因为何及时期长短，房委会有绝对权利要求买方将该物业在免除任何产权负担之情况下以买卖协议所列明的售价，并在扣除任何经房委会核证为修复该物业的损坏或损毁的合理费用以及解除该物业任何产权负担及拟备或批准转让该物业的开支和费用的款额（该款额经房委会如此决定及核证后即为最终及不可推翻的）后转让回房委会。而买方在收到房委会的书面要求后，须立即（及在任何情况下不迟于该要求日期起计28天内）签立转让契据（采用房委会准备或房委会以唯一及绝对酌情权批准的格式）将该物业在免除任何产权负担之情况下转让回房委会，及在买方签立转让契据之同时或之前，将该物业交吉予房委会。