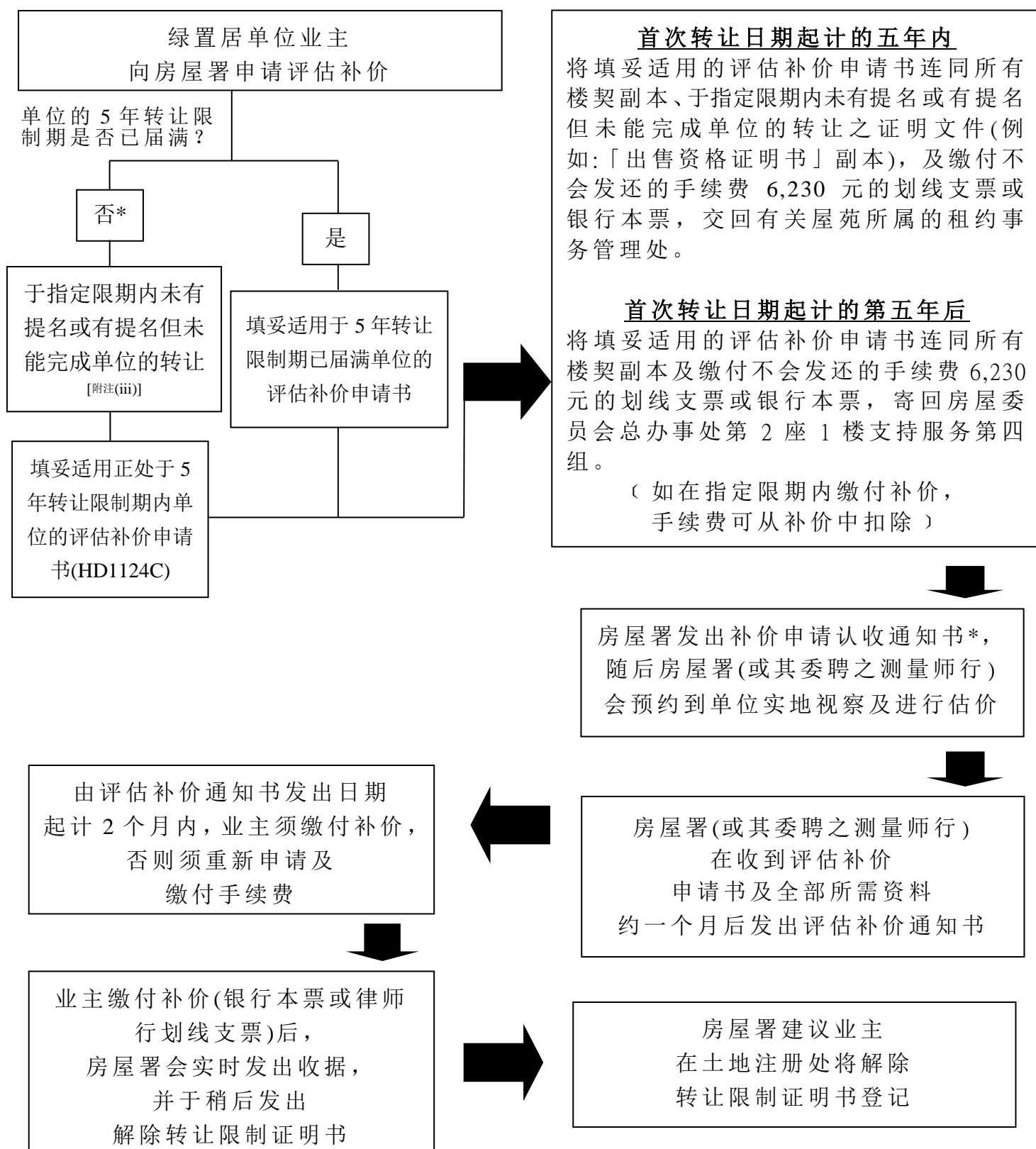


绿表置居先导计划(绿置居)单位的补价程序-景泰苑



- 附注:
- (i) 本简介旨在介绍绿置居单位的补价程序及安排, 本身并无法律效力。
 - (ii) 房委会有权修改、更改或修正本简介的内容, 而毋须事先发出通知。
 - (iii) 根据绿置居单位的转让限制, 如(a)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「提名信」; 或(b)房委会发出「提名信」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。
 - (iv) 房委会每年检讨手续费, 调整后的手续费(如有), 会于每年 4 月 1 日生效。邮寄申请书以邮戳日期为决定应缴之手续费金额。

注意

- * 按《房屋条例》(第 283 章)《附表》的规定,在首 2 年转让限制期内的单位,业主只可以转让契据内指明买价售回予房委会或其被提名人。在第 3 至第 5 年内的单位,业主须按房委会评定之售价售回予房委会或其被提名人。按现行政策,房委会将不会回购单位,但会行使《房屋条例》(第 283 章)赋予的权力提名买家。因此在首 5 年转让限制期内的单位,业主须(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信;或(ii)房委会发出提名信后 4 个月内并未完成单位的转让,以较迟者为准,房屋署才会接受单位的补价申请。业主只可在收到补价申请认收通知书后,才可订立买卖协议(包括临时或正式协议)。否则,业主即属违反《房屋条例》第 27A 条的规定,而订立的买卖协议均属无效。任何人士违反《房屋条例》第 27A 条,可被判罚款 500,000 元及监禁 1 年。

不论单位是否正处于 5 年转让限制期,所有单位的买卖协议(包括临时或正式协议)均须订明,业主须在完成该单位转让契据的签订手续前及在该协议订立日期起计的 28 天(或在房屋署署长另外规定的期限内),向房委会缴付房屋署署长所评估的补价。业主如未缴付补价便出售、出租或转让该单位,即属违反《房屋条例》的规定,可被判罚款 500,000 元及监禁 1 年,而有关的转售或转让均属无效。

绿表置居先导计划(绿置居)单位-景泰苑

转让限制及补价安排

背景

香港房屋委员会(「房委会」)的绿表置居先导计划(「绿置居」), 目的是为绿表申请者推出价格比传统居者有其屋计划(居屋)低廉的资助出售房屋, 以协助他们自置居所, 并藉此腾出公共租住房屋(公屋)单位以编配给轮候公屋人士。为防止投机活动, 房委会在发售绿置居单位时, 定下转让限制。绿置居单位的买价较市价有所折让, 即业主在购楼时所享有的折扣率, 也是解除转让限制时计算补价的基础。

转让限制 (只适用于景泰苑)

经房委会出售或经提名程序由合资格业主转售予合资格买家的绿置居单位均受《房屋条例》(第 283 章)《附表》所载的转让限制所约束。现时的转让限制为期 5 年^(註一)。受转让限制所约束的单位, 不可在公开市场出售、出租或以其他方式转让。

绿置居单位的业主日后出售单位时, 须遵守以下的转让限制:

- (1) 由房委会第一次将单位售予业主的转让契据的日期(首次转让日期)起计的 2 年内:

业主须申请将单位出售予房委会。按现行政策, 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「提名信」; 或(ii)房委会发出「提名信」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。

^(註一) 转让限制期是从首次转让日期, 即单位第一次由房委会售予购楼人士的转让契据的日期起计。至于经由房委会提名的合资格买家从个别合资格业主购买的绿置居单位, 首次转让日期亦是按相同基础计算, 而非由合资格买家购入该单位的转让契据日期起计。

(2) 由首次转让日期起计的第 3 至第 5 年内：

业主可：

- 在无须缴付补价的情况下，在「居屋第二市场」^(註二) 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。按现行政策，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) 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「提名信」；或(ii)房委会发出「提名信」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。

(3) 由首次转让日期起计的 5 年后：

业主可：

- 在无须缴付补价的情况下，在「居屋第二市场」^(註二) 按业主自行议定的价格出售单位予房委会提名的人士；或
- 在缴付补价后于公开市场出售单位。

房委会不会接受任何由首次转让日期起计五年后的回售申请。

签订买卖协议、出售/出租或按揭

在转让限制期 5 年内的单位，业主可否在申请补价前订立单位的买卖协议？

不可以。根据《房屋条例》(第 283 章)《附表》的规定，处于转让限制期 5 年内单位的业主只可在业主提出申请将单位回售予房委会并在

^(註二) 有关在居屋第二市场转售单位的数据，请参阅「居屋第二市场的申请须知」。

房委会拒绝该回售申请后^(註三)，方可申请补价及其后订立该单位的买卖协议(包括临时或正式协议)。简单来说，业主要向房委会申请补价并收到补价申请认收通知书后才可订立该单位的买卖协议。如果业主在房委会接纳其补价申请前订立该单位的买卖协议，即属违反《房屋条例》(第 283 章)第 27A 条的规定，而订立的买卖协议均属无效。任何人士违反《房屋条例》第 27A 条，可被判罚款 500,000 元及监禁 1 年。业主可在房委会接纳其补价申请后订立单位的买卖协议(包括临时或正式协议)，但协议须订明，业主须在完成该单位转让契据的签订手续前及在该协议订立日期起计的 28 天(或在房屋署署长另外规定的期限)内，向房委会缴付房屋署署长所评估的补价。业主如未缴付补价便出售、出租或转让该单位，即属违反《房屋条例》(第 283 章)的规定，可被判罚款 500,000 元及监禁 1 年，而有关的转售或转让均属无效。

在单位 5 年转让限制期届满后，业主可否在申请补价前订立单位的买卖协议？

可以。业主在 5 年转让限制期届满后，可在申请补价前订立单位的买卖协议(包括临时或正式协议)。但协议须订明，业主须在完成该单位转让契据的签订手续前及在该协议订立日期起计的 28 天(或在房屋署署长另外指定的期限)内，向房委会缴付房屋署署长所评估的补价。业主如未缴付补价便出售、出租或转让该单位，即属违反《房屋条例》(第 283 章)的规定，可被判罚款 500,000 元及监禁 1 年，而有关的转售或转让均属无效。

业主可否将单位按揭，以按揭贷款缴付补价？

正如出售单位的情况一样，一般来说，如未缴付补价，或未经房屋署署长许可，业主不能将单位按揭；但业主可与律师及按揭银行安排，在解除转让限制证明书生效当日签订按揭契据。如未缴付补价或未经房屋署署长许可便将单位按揭，即属违反《房屋条例》(第 283 章)，而按揭契据亦会无效。

可否缴付补价而不出售单位？

可以。业主可在缴付补价后不出售单位。缴付补价后，业主会获发解除转让限制证明书，并可随时在市场出售、出租或以其他方式转让其单位。

^(註三) 按现行政策，房委会不会回购「绿置居」单位，但会行使《房屋条例》(第 283 章)赋予的权力提名买家。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「提名信」；或(ii)房委会发出「提名信」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。

补价的计算方法

如何评定补价？

单位的补价，是根据补价时该单位并无转让限制的十足市值，按照该单位首次转让契据所订明购入时的最初市值与当时购入价^(註四)，按《房屋条例》(第 283 章)《附表》规定的以下公式评估。换句话说，即补价相等于将当时购入价的折扣，化为现值计算：

$$\text{补价} = \text{补价时市值} \times \frac{(\text{最初市值} - \text{当时购入价})}{\text{最初市值}}$$

例如：

补价时市值 = \$2,100,000

最初市值 = \$2,000,000

当时购入价 = \$1,200,000

$$\begin{aligned} \text{补价} &= \$2,100,000 \times \frac{(\$2,000,000 - \$1,200,000)}{\$2,000,000} \\ &= \$2,100,000 \times 40\% \\ &= \$840,000 \end{aligned}$$

申请手续

如何申请缴付补价？

根据《房屋条例》(第 283 章)《附表》的规定，正处于转让限制期 5 年内的单位，业主如欲转让单位，必须首先提出申请将单位回售予房委会并在房委会拒绝该回售申请后^(註三)，业主才可于缴付补价后在公开市场转让单位。若业主在 5 年转让限制期内申请缴付补价，业主须填妥适用正处于 5 年转让限制期内单位的评估补价申请书(申请书 HD1124C)，在收到业主提交上述的申请书后，房委会将根据《房屋条例》(第 283 章)《附表》的规定处理申请书的补价申请。

若单位由首次售出日起计的 5 年转让限制期已届满，业主可填妥适用于 5 年转让限制期已届满的单位的评估补价申请书，向房屋署申请评估补价。

^(註四) 计算补价时的「最初市值」及「当时购入价」都是以首次转让契据上所指明的相关价值为基础，其后经由房委会提名的合资格买家从个别合资格业主购买的绿置居单位，其转让契据亦有相关规定以首次转让契据上的价值基础去计算。

申请评估补价的申请书，可向景泰苑租约事务管理处、房屋署支持服务第四组及于房委会网页免费索取或下载。房屋署(或其委聘之测量师行)会评估有关单位的现行市值，并计算应缴付的补价款额。

是否须缴交手续费？

要。递交申请书时，申请人须以划线支票或银行本票缴交现时为 6,230 元的手续费(房委会每年检讨手续费，调整后手续费(如有)，会于每年 4 月 1 日生效。邮寄申请书以邮戳日期为决定应缴之手续费金额。)，抬头人为「香港房屋委员会」，并在支票或银行本票背面注明所申请补价的单位地址。如在指定期限内缴付补价，手续费可从补价中扣除。

申请书应交回何处？

首次转让日期起计五年内的单位

填妥的申请书，连同手续费，于指定限期内未有提名或有提名但未能完成单位的转让之证明文件及有关楼契副本，可交回或寄回景泰苑租约事务管理处。

首次转让日期起计第五年后的单位

填妥的申请书，连同手续费及楼契副本，可交回或寄回房屋委员会总办事处第 2 座 1 楼支持服务第四组或景泰苑租约事务管理处。

缴付补价后，会否获发解除转让限制证明书？

会。业主缴付补价(须以银行本票或律师行划线支票缴付)后，房屋署会发出解除转让限制证明书，证明根据房屋条例(第 283 章)附表所规定的补价已经缴付，而有关单位的转让限制亦已解除。房屋署建议业主在土地注册处将解除转让限制证明书登记。

评估补价

补价评估工作由何人负责执行？

有关评估的工作，会由房屋署(或其委聘之测量师行)负责执行。

评估补价的有效期

所评估的补价，有效期为多久？

所评估的补价，现时的有效期为 2 个月。限期过后，如尚未缴付补价，便告失效。日后如拟缴付补价，业主必须重新递交申请书及缴交手续费。有效期日后如有更改，会在发出的评估补价通知书内注明。

反对/上诉途径

如果不同意房屋署(或其委聘之测量师行)所评估的市值，应该怎样做？

业主如对房屋署(或其委聘之测量师行)所评估的市值有异议，必须于评估补价通知书的日期起计 28 天内，以书面向房屋署支持服务第四组或房屋署委聘之测量师行提出反对。根据《房屋条例》(第 283 章)，业主亦可于评估补价通知书的日期起计 28 天内，向土地审裁处提出正式上诉。逾期提出的反对/上诉，将不获处理。初次补价评估及其后的复核，都是根据以上的程序及反对/上诉限期进行。

如业主已向土地审裁处提出上诉但聆讯尚未进行，房屋署(或其委聘之测量师行)可否在这段时间修订评估的补价？

可以。房屋署(或其委聘之测量师行)可在土地审裁处就有关上诉作出裁决前，修订其评估的补价。

如果已向房屋署(或其委聘之测量师行)提出反对或向土地审裁处提出上诉，可否将单位出售、出租、转让或按揭？

在反对/上诉仍未有结果前，业主可在评估补价通知书指定的期限内缴付补价，然后将单位出售、出租、转让或按揭。不过，反对/上诉完结后，如评估的补价获减，获减的款额将会发还给业主；但如评估的补价应予增加，业主则须向房委会缴交增加的款额。

询问

如有疑问，可致电房委会热线 2712 2712 查询或浏览房委会网页：

<http://www.housingauthority.gov.hk>

如需进一步资料或协助，请与有关屋苑所属的租约事务管理处或与九龙何文田佛光街 33 号房屋委员会总办事处第 2 座 1 楼支持服务第四组联络。