居者有其屋(居屋)计划单位的补价程序

居屋单位业主
向房屋署申请评估补价

单位的 5 年转让限制期是否已届满？

否*

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(HD1066C)

是

填妥适用于 5 年转让限制期已届满单位的评估补价申请书(HD1065C)

将填妥适用的评估补价申请书连同所有楼契副本及不会发还的手续费 6,780 元（划线支票或银行本票）交回或寄回：

所属的租约事务管理处
或
香港房屋委员会(房委会)总办事处
第 2 座 1 楼支持服务第四组

业主或可透过房委会网站、香港政府一站通或「智方便」网站填妥及递交网上申请

房屋署发出补价申请认收通知书*，随后房屋署(或其委聘之测量师行)预约到单位实地视察及进行估价

房屋署(或其委聘之测量师行)在收到评估补价申请书及全部所需数据约一个月后发出评估补价通知书

由评估补价通知书发出日期起计 2 个月内，业主须缴付补价(如在指定限期内缴付补价，手续费可从补价中扣除)，否则须重新申请及缴付手续费

业主缴付补价(银行本票或律师行划线支票)后，房屋署会实时发出收据，并于稍后发出解除转让限制证明书

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

注意

*** 正处于 5 年转让限制期内单位，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。

附注:
(i) 本简介旨在介绍居屋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) 房委会会每年检讨手续费，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，而网上申请会以网上电子表格确认通知书日期为决定应缴之手续费金额。

居者有其屋计划单位的补价安排

背景

香港房屋委员会(以下简称房委会)的居者有其屋计划(以下简称「居屋」)，是以低于市值的价格，将住宅单位售予公屋住户或符合入息限额的家庭。为防止投机活动，房委会在发售居屋单位时，定下转让限制。居屋的单位定价较市价有所折让，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

从 1982 年 5 月推出的居屋第 3 期乙至 2002 年 7 月推出的居屋第 24 期甲，经房委会出售或重售的居屋/私人参建居屋/重建置业计划/可租可买计划/中等入息家庭房屋计划(美乐花园)的单位，以及由 2007 年起出售的居屋单位，均受房屋条例（第 283 章）附表或土地契约所载的转让限制所约束。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。现时的转让限制期为受房屋条例（第 283 章）附表所载的 5 年 [注一] 或受土地契约所规限的 10 年或 15 年 [注二]。

转让安排

(一) 所有在居屋第 24 期甲或以前出售的居屋单位，其 5 年转让限制期均已届满。房委会不会接纳 5 年转让限制期已届满的单位的回售申请。业主可选择向房委会缴付补价后把单位在公开市场出售、出租或以其他方式转让；或把单位在居屋第二市场 [注三]以自行议价方式转售予持有由房委会批出购买资格证明书之合资格人士，业主毋须缴付补价予房委会。

(二) 所有在 2007 年起出售的居屋单位，包括剩余居屋第 1 期至第 7 期及于 2014 年至 2017 年首次推售的新居屋单位，房委会不会接纳其回售申请，业主可向房委会缴付补价后把单位在公开市场出售、出租或以其他方式转让。此外，如单位由首次售出日起计已踏入第 3 年或以上，业主可把单位在居屋第二市场以自行议价方式转售予持有购买资格证明书之合资格人士，业主毋须缴付补价予房委会。

[注一] 转让限制期是从首次售出日，即单位第一次由房委会/发展商(适用于私人机构参建居屋单位)售予购楼人士的转让契据日期起计。至于经由房委会从个别购楼人士购回然后再重售的单位，首次售出日亦是按相同基础计算，而非由该单位重售予现时业主的转让契据日期起计。若单位是房委会从发展商购回的私人机构参建居屋单位再转售予个别购楼人士的，首次售出日则是指单位第一次由房委会售予该类人士的转让契据日期。

[注二] 由 2019 年起首次推售的居屋单位，转让限制期均受其土地契约所规限。2019 至 2021 年首次推售的居屋单位，其转让限制期为由首次转让日期起计 10 年。而由 2022 年及以后首次推售的居屋单位，其转让限制期为由首次转让日期起计 15 年。

[注三] 有关在居屋第二市场转售的资料，请参阅「居屋第二市场计划申请须知」。

(三) 于 2018 年首次推售的居屋单位，从房委会首次转让日期起计首 5 年内，业主须把单位出售给房委会。房委会不会回购单位，但会提名白表居屋第二市场计划的成功白表申请者(不包括租者置其屋单位业主)购买单位，在首次转让日期起计首 2 年内，售价是出售单位的原价；在首次转让日期起计的第 3 至第 5 年内，售价是市值扣除购买时的折扣。或在首次转让日期起计第 3 年起，业主可于无须缴付补价的情况下，按其自行议定的价格，将单位在居屋第二市场上售予持有购买资格证明书之合资格人士，而无须向房委会缴付补价。如单位由首次转让日期起计 5 年后，业主可向房委会缴付补价后把单位在公开市场出售、出租或以其他方式转让。

(四) 由 2019 年至 2021 年首次推售的居屋单位[注四]，业主可于首次转让日期起计 10 年后，向房委会缴付补价后在公开市场出售、出租或以其他方式转让其单位。又或业主在首次转让日期起计首 2 年内，可以不高于原来售价，在居屋第二市场转售单位予持有购买资格证明书之合资格人士；或在首次转让日期起计第 3 年起，按其自行议定的价格，将单位在居屋第二市场上售予持有购买资格证明书之合资格人士，而无须向房委会缴付补价。

(五) 由 2022 年及以后首次推售的居屋单位[注四]，业主可于首次转让日期起计 15 年后，向房委会缴付补价后在公开市场出售、出租或以其他方式转让其单位。又或业主在首次转让日期起计首 5 年内，可以不高于原来售价，在居屋第二市场转售单位予持有购买资格证明书之合资格人士；或在首次转让日期起计第 6 年起，按其自行议定的价格，将单位在居屋第二市场上售予持有购买资格证明书之合资格人士，而无须向房委会缴付补价。

签订买卖协议、出售、出租或按揭

(所有受房屋条例（第 283 章）附表所载 5 年转让限制期所约束的居屋单位)

处于 5 年转让限制期内的单位，业主可否在申请补价前订立单位的买卖协议？

不可以。根据房屋条例附表规定，处于 5 年转让限制期内单位(包括剩余居屋第 1 期至第 7 期及于 2014 年至 2017 年首次推售的新居屋单位)的业主，只可在业主提出申请将单位回售予房委会并在房委会拒绝该回售申请后，方可订立该单位的买卖协议(包括临时或正式协议)。简单来说，**业主要先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。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。

[注四] 此等居屋单位于其转让限制期内一概不符合申请评估补价的条件。

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

补价的计算方法

评估补价如何计算？

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 (注五)或最近一次由房委会售予购楼人士的转让契据(适用于重售单位)所订明购入时的十足市值与原来楼价，按房屋条例附表规定的以下公式评估。换句话说，即补价相等于将原来楼价 (注六)的折扣，化为现值计算：

$$\text{补价} = \text{补价时市值} \times \frac{(\text{购入时的十足市值} - \text{原来楼价})}{\text{购入时的十足市值}}$$

例如：

补价时市值 = $4,500,000
购入时的十足市值 = $420,000
原来楼价 = $294,000

$$\text{补价} = \$4{,}500{,}000 \times \frac{(\$420{,}000 - \$294{,}000)}{\$420{,}000}$$

$$= \$4{,}500{,}000 \times 30\%$$

$$= \$1{,}350{,}000$$

(注五) 个别单位的楼价折扣会有所不同。 业主须依据首次转让契据或最近一次由房委会售予购楼人士的转让契据(适用于重售单位)内订明的十足市值及原来楼价的差额计算。

(注六) 如有关的转让契据有指明定价则以定价计算。

申请手续

如何申请评估补价？

根据房屋条例（第 283 章）附表的规定，在 5 年转让限制期内的单位，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，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 HD1066C)**，有关的申请书分为回售申请及补价申请 2 部份，在收到业主提交上述的申请书后，房委会将拒绝接受申请书的回售申请，并根据房屋条例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 (申请书 HD1065C)**，向房屋署申请评估补价。

申请评估补价的申请书，可向有关屋苑所属的租约事务管理处、房屋署支持服务第四组及于房委会网页免费索取或下载。业主或可递交网上申请。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 6,780 元的手续费(房委会会每年检讨手续费，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，而网上申请会以网上电子表格确认通知书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？

填妥的申请书，连同手续费及有关楼契副本，可交回或寄回其屋苑所属的租约事务管理处或九龙何文田佛光街 33 号香港房屋委员会总办事处第 2 座 1 楼房屋署支持服务第四组。

网上申请只适用于持有已启动数字签名功能的「智方便+」账户或有效的个人数码证书的业主使用。业主可透过房委会网站、香港政府一站通或「智方便」网站填妥及递交网上申请。于提交网上电子申请书后，请将缴付手续费的划线支票/银行本票交回或寄回九龙何文田佛光街 33 号香港房屋委员会总办事处第 2 座 1 楼房屋署支持服务第四组。

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，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)可否在这段期间修订评估的补价？

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、按揭或转让。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。

查询

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

如需进一步数据或协助，请与各屋苑所属的租约事务管理处或九龙何文田佛光街 33 号香港房屋委员会总办事处第 2 座 1 楼支持服务第四组联络。