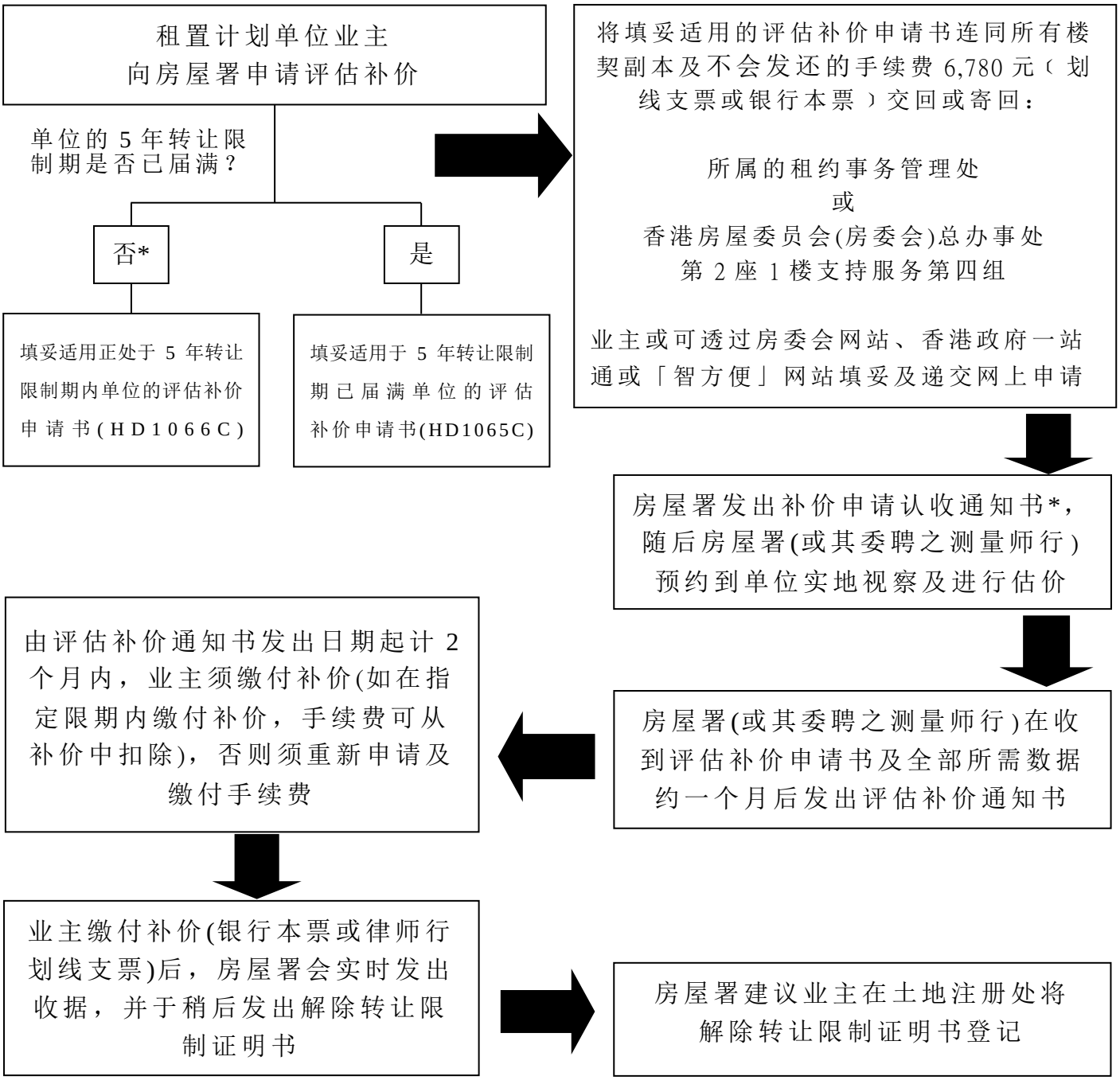
租者置其屋(租置)计划单位的补价程序



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定价售回予房委会或其被提名人。因此房屋署不会接受正处于首 2 年转让限制期内单位的补价申请。正处于转让限制期第 3 至第 5 年内的单位，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。

附注: *(i)* *本简介旨在介绍租置计划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。*

租者置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）的租者置其屋（以下简称「租置」）计划，目的是协助公屋住户以较易负担的价格购得现住的单位。为防止投机活动，房委会在发售租置计划单位时，定下转让限制。租置计划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

自 1998 年推出的租置计划第 1 期起，经房委会出售或重售的租置计划单位均受房屋条例(第 283 章)附表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 5 年 (注一)。

转让安排

租置计划单位业主可选择的转让安排如下：

(1) 由首次售出日起计的 2 年内

业主如要将单位转让，只可以转让契据内指明定价售回予房委会 (注二) 或其被提名人。

(2) 由首次售出日起计的第 3 至第 5 年

- 业主可把单位售回房委会或其被提名人，回购价是以届时该单位的评估市值，扣除该单位购买时的折扣计算(注二) ；或
- 若房委会不接纳单位的回售申请，业主可先缴付补价予房委会，然后把单位在公开市场出售、出租或以其他方式转让 (注三)；或
- 业主可选择把单位在居屋第二市场 (注四)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，而毋须缴付补价。

(注一) 转让限制期是从首次售出日，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。

(注二) 租置计划单位业主购楼时所获得的特别折扣优惠实际金额，亦须于回售时退还予房委会。

(注三) 房委会辖下的资助房屋小组委员会在 2005 年 5 月 26 日通过一项新的补价安排，容许租置计划单位业主可选择在首 2 年转让限制期届满后缴付补价。

(注四) 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」。

(3) 5 年转让限制期已届满(即由首次售出日起计的 5 年后)

- 业主可选择把单位在居屋第二市场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，而毋须缴付补价；或
- 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。

根据现行政策，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。

<u>签订买卖协议、出售/出租或按揭</u>

在转让限制期第 3 至第 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。根据房屋条例附表规定，处于转让限制期第 3 至第 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。

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

$$\text{补价} = \text{补价时市值} \times \frac{(\text{购入时的十足市值} - \text{当时定价})}{\text{购入时的十足市值}}$$

例如：

补价时市值 = $2,500,000
购入时的十足市值 = $500,000
当时定价 = $150,000

$$\text{补价} = \$2{,}500{,}000 \times \frac{(\$500{,}000 - \$150{,}000)}{\$500{,}000}$$

$$= \$2{,}500{,}000 \times 70\%$$

$$= \$1{,}750{,}000$$

申请手续

如何申请评估补价 [注七]？

根据房屋条例(第 283 章)附表的规定，正处于转让限制期第 3 至第 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，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

[注五] 当时定价并不包括住户于指定时间内购买单位所获得的「楼价折上折」特别折扣优惠。

[注六] 当时定价并不包括住户于指定时间内购买单位所获得的「楼价折上折」特别折扣优惠。

[注七] 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定价售回予房委会或其被提名人。因此房屋署不会接受正处于首 2 年转让限制期内单位的补价申请。

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，可向有关屋邨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，可交回或寄回其屋邨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。

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

如需进一步数据或协助，请与各屋邨所属的租约事务管理处或与九龙何文田佛光街 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。

(Rev. 04/2025)