

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

香港房屋委員會「長者業主樓換樓計劃」

目的

本文件旨在邀請委員通過香港房屋委員會（房委會）推行「長者業主樓換樓計劃」及相關執行細節。

建議

2. 現建議委員：

- (a) 通過「長者業主樓換樓計劃」的細節（**第 5 至 6、8 至 11 段**）；
- (b) 通過委託香港房屋協會（下稱「房協」）管理「長者業主樓換樓計劃」（**第 7 段**）；
- (c) 通過「長者業主樓換樓計劃」的「交易許可證」申請費用（**第 12 段**）；
- (d) 備悉房協「長者業主樓換樓先導計劃」（下稱「先導計劃」）的後續安排（**第 14 段**）；及
- (e) 通過會後把文件銷密（**第 24 段**）。

背景

3. 政府在 2018 年《施政報告》接納了房協的建議，並在房協轄下的「住宅發售計劃」中試行先導計劃，讓年滿 60 歲並已擁有相關業權滿十年的業主，在未補價的情況下，於住宅發售計劃第二市場出售其原有單位後，可在第二市場購買一個實用面積較小的單位。先導計劃自 2019 年起實施，旨在促進資助出售單位的流轉，並為長者業主提供額外選擇^{註 1}。

4. 截至 2026 年 3 月 31 日，房協共收到 33 宗業主申請，其中 28 宗已完成審批並已向相關業主發出「交易許可證」，四宗不符合申請資格，餘下一宗亦已於 4 月完成審批。在 28 宗獲發「交易許可證」的申請當中，有 14 宗的業主已售出其原有單位，當中有三宗的業主已在第二市場各購入一個實用面積較小的單位，其中兩宗為房委會的單位，一宗為房協的單位。

推行房委會「長者業主樓換樓計劃」

5. 為更有效地運用現有房屋資源、促進資助出售單位的流轉及給予長者多一個選擇靈活地調配資產以支持生活，行政長官在《2025 年施政報告》中宣布，房委會將推行「長者業主樓換樓計劃」。

註 1 計劃原適用於房協「住宅發售計劃」下的 11 個項目，其後亦延伸至房協各資助出售房屋項目及專用安置屋邨資助出售房屋項目。

6. 房委會推行的「長者業主樓換樓計劃」會在房協先導計劃的基礎上擴展。凡房委會資助出售單位的業主及已登記的家庭成員均年滿 60 歲或以上，而其業主^{註 2}在簽署「交易許可證」申請書當日已擁有原有單位的業權滿十年或以上，可在第二市場不需補價出售原有單位後，再次在第二市場購買一個實用面積較小或地區較偏遠的單位（只需符合其中一個條件）。地區按公共租住房屋的四個區域劃分，即市區、擴展市區、新界及離島^{註 3}。提供地區較偏遠單位的額外選擇，旨在回應長者家庭的需要——他們或希望居住在更接近年輕家庭成員的地區，或在退休後希望居於較偏遠地區以享有更寬敞的空間。

計劃流程

出售原有單位

7. 因應房協在推行先導計劃方面的經驗，我們建議房委會委託房協管理「長者業主樓換樓計劃」。房委會資助出售單位的長者業主如欲申請有關計劃，可向房協提出申請。

8. 房協在核實有關資格後，將發出「交易許可證」。在獲發「交易許可證」後的任何時間，長者業主可在第二市場向持有有效「購買資格證明書」人士^{註 4}出售其原有單位^{註 5}。為確保業主清楚了解有關計劃的條款及細節，房協在發出「交易許可證」前，會透過面談或電話方式向業主或其家人進行講解。

註 2 以簽訂原有單位之轉讓契據當日起計。若為兩位或以上的聯名業主共同擁有，則以擁有單位業權最長年期的業主計算。倘申請人透過遺產受益人身分獲取業權，原有單位的業權必須由已故業主的遺產受益人根據原有單位的允許契據而獲取業權的日期起計滿十年或以上。

註 3 房協的「住宅發售計劃第二市場計劃」及房委會的「居屋第二市場計劃」下的資助出售單位分布在全港四個區域，分別為（由近至遠排序）：（i）市區（包括中西區、灣仔、東區、南區、油尖旺、觀塘、黃大仙、九龍城及深水埗）；（ii）擴展市區（包括東涌、沙田、將軍澳、荃灣及葵青）；（iii）新界（包括屯門、元朗、北區、大埔及西貢）；及（iv）離島（不包括東涌）。申請人可透過「長者業主樓換樓計劃」購買實用面積等於或大於原有單位的單位，惟新購入單位須位於較偏遠地區（不適用於原有單位位於「離島」區域的業主）。例如：如原有單位位於市區，可在市區購買實用面積較小的單位，或可選擇在擴展市區、新界或離島購買任何實用面積的單位。

註 4 即第二市場計劃合資格綠表申請人及「白表居屋第二市場計劃」的配額持有人。

註 5 若長者業主在遞交申請時尚未獲發由房委會發出的「可供出售證明書」，房協會協助他們向房委會轉交有關申請。房委會收到申請後會直接與業主跟進，業主須按正常程序遞交「可供出售證明書」的申請並繳交相應的申請費。2026/27 年度房委會居屋第二市場計劃「可供出售證明書」申請費為 930 元。

新購入單位

9. 在完成轉讓原有單位後，長者業主可向房委會及／或房協提交「交易許可證」副本以申請房委會「購買資格證明書（白表資格）」及／或房協「購買資格證明書（長者業主樓換樓計劃）」。在獲發「購買資格證明書」後的任何時間，長者業主可在房委會或房協第二市場購買單位（新購入單位的實用面積必須較原有單位為小或位於較偏遠地區）。新購入單位的買賣雙方（買方即為長者業主）在簽訂臨時買賣合約時自行議定簽訂正式買賣合約及轉讓契據的日期。

----- 有關流程詳見**附件**。

10. 按照現行安排，「交易許可證」及「購買資格證明書」名單上的申請人及已登記的家庭成員資料必須一致（業主或家庭成員去世除外）及必須有親屬關係。直至簽訂新購入單位的臨時買賣合約當日，申請人及所有已登記的家庭成員必須仍然符合相關的申請資格。否則，該「交易許可證」及「購買資格證明書」將會失效。如「交易許可證」共同持有人原為配偶關係，並在出售原有單位後離異，他們應自行協商「購買資格證明書」的申請權或擁有權誰屬。為免產生疑問，不論任何情況，業主出售原有單位後，房委會及房協只會就一份「交易許可證」各自發出一份有效的「購買資格證明書」。

擁有香港住宅物業的限制

11. 與現時的安排一致，除其原有單位外，申請人及已登記的家庭成員均不得在「交易許可證」申請書簽署日期前的 24 個月起計，直至簽訂新購入單位的臨時買賣合約當日擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業。

申請費

12. 長者業主如欲申請參加「長者業主樓換樓計劃」，在申請「交易許可證」時須向房協繳交一次性及不會退還的申請費。房協的先導計劃「交易許可證」申請費為 290 元，自先導計劃於 2019 年推行以來只曾輕微上調。釐訂申請費時，本以收回成本為原則，然而務求維持計劃對申請人具吸引力，我們建議把「交易許可證」申請費定為 500 元，以補貼部分成本。

13. 完成轉讓原有單位後，長者可申請「購買資格證明書」。在 2026/27 年度房委會居屋第二市場計劃「購買資格證明書（白表資格）」申請費為 900 元，而房協住宅發售計劃第二市場計劃的「購買資格證明書（長者業主樓換樓計劃）」申請費亦為 900 元。

房協的先導計劃

14. 為配合房委會的計劃，房協將會繼續推行「長者業主樓換樓計劃」，並會擴展其交易安排選擇，使其與房委會一致（即長者業主在出售其原有單位後，可選擇購買一個實用面積較小或地區較偏遠的單位），以達至房委會和房協的「長者業主樓換樓計劃」的一致性。就先導計劃的現有「交易許可證」持有人而言，他們可選擇重新申請「交易許可證」或繼續參與現有的先導計劃（即他們在出售原有單位後，只可選擇實用面積較小的單位）。如先導計劃的現有「交易許可證」持有人選擇參與經擴展的「長者業主樓換樓計劃」，他們須交還早前獲發的「交易許可證」正本予房協撤銷，並向房協重新遞交「交易許可證」申請書，房協會重新審批並向合資格人士簽發新的「交易許可證」。

未來路向

15. 若獲委員通過，我們會於 2026 年 9 月開始接受申請。為讓更多合資格長者知悉並參與此計劃，我們除加大力度透過電視節目、社交媒體等渠道宣傳外，亦會與非政府組織合作，邀請他們協助宣傳有關計劃。同時，邀請地產代理監管局向從業員宣傳及介紹計劃。

對財政及人手的影響

16. 如**第 7 段**所言，房委會將委託房協管理「長者業主樓換樓計劃」。絕大部分行政程序由房協中央處理，並由房協負責接受、審批「交易許可證」的申請，以及簽發相關證書。至於「交易許可證」的申請費，亦將全歸房協所有，預計可用以抵銷部分行政開支。

17. 此外，如本文件及 **SHC 18/2026** 號文件同獲委員通過，房協將協助房委會共同管理「長者業主樓換樓計劃」及「未補價資助出售房屋一出租計劃」（白表），並可透過共享人手及各項資源，以產生協同效應，提高效率並降低成本。為更有效推行及推廣上述兩個計劃，房協需額外資源用於宣傳、系統提升及文件草擬等工作，估計有關開支約為 240 萬元，並將以「實報實銷」方式向房委會報銷有關費用，以確保資源運用透明並符合公共財政原則。

18. 就房委會而言，於房委會第二市場申請出售及購買未補價的資助出售單位，申請人須向房委會辦理「可供出售證明書」、「購買資格證明書（白表資格）」及「提名信^{註 6}」。我們預計，相關額外申請所帶來的營運成本，可由上述文件的申請費用抵銷。另一方面，處理房委會資助出售單位的長者業主，就「交易許可證」、「購買資格證明書（白表資格）」及「提名信」的查詢和申請，將增加行政工作量。為確保服務質素及處理效率，如有需要，我們將透過輔助人手（包括聘用短期輔助人手）以應付額外工作，確保計劃推行順暢。

對資訊科技的影響

19. 房協及房委會會更新網站版面資訊，介紹「長者業主樓換樓計劃」。房委會亦會提升現有電腦系統以有效率地處理各類證書的審批，以配合實施各項新措施和優化安排。

法律上的影響

20. **第 2 段**的建議不會帶來法律上的影響。

公眾反應

21. 有關計劃於《2025 年施政報告》中公布，並受到社會普遍持份者的歡迎。市民普遍認為有關計劃為長者提供多一個選擇，令他們可更靈活地調配他們的資產，同時亦可釋放較近市區或面積較大的單位予有需要的家庭，是一個雙贏的方案。

22. 有意見關注該計劃能否真正切合長者需要，因為房協先導計劃的整體反應並不熱烈。我們希望指出，潛在申請人的範圍將由房協轄下的住宅發售計劃及資助出售房屋項目業主擴展至房委會資助出售單位業主^{註 7}，相信會有更多長者家庭申請參與此計劃。惟須強調，本計劃的目的在於為長者提供多一個選擇，並非以設定任何績效指標為目標。

註 6 根據《房屋條例》附表，房委會資助出售單位的業主不得在未補價的情況下讓與、轉易、押記或放棄管有他們的單位，但向房委會或房委會提名的人作出者除外。因此，買方在簽訂臨時買賣合約日期起計一個月內，及於任何情況下不遲於簽訂正式買賣合約前 5 個工作天，買方代表律師須代表買方向房委會申請「提名信」以確認買方的資格。買方須在「提名信」發出後，方可簽訂正式買賣合約及轉讓契據，完成單位買賣手續。房協亦一直沿用類似安排。

註 7 截至 2026 年 3 月 31 日，房委會合共約有十萬個未補價資助出售單位業主及已登記的家庭成員均年滿 60 歲或以上並擁有資助出售單位業權滿十年或以上。

23. 部分持份者或會擔心長者因年紀老邁而未能掌握方案細節，就此，房協在發出「交易許可證」前會透過面談或電話方式向業主或其家人進行講解，以確保準確地傳達有關訊息。

文件銷密

24. 我們建議在會後將本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網站、房屋署圖書館及透過房屋署的公開資料主任查閱有關資料。

討論

25. 在 2026 年 6 月 18 日舉行的小組委員會會議上，我們會邀請委員備悉及通過上文**第 2 段**的建議。

資助房屋小組委員會秘書鄭可琪

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號 ： HD 4-4/SP/10-25/0-4
 （策略處）

發出日期 ： 2026 年 6 月 15 日

「長者業主樓換樓計劃」流程

