

甲部

第六章：居者有其屋計劃

居者有其屋計劃（居屋）是政府房屋政策的常設部分。香港房屋委員會（房委會）負責興建新的居屋單位，並制定執行細節。「出售居者有其屋計劃單位 2024」（下稱「居屋 2024」）於 2024 年 10 月 3 日接受申請。

推售單位

在「居屋 2024」下推售的單位分以下三類：

（1）新建居屋單位

五個新建居屋發展項目共 7 132 個單位，包括啟德啟盈苑、油塘高曦苑、觀塘安柏苑、屯門兆湖苑以及東涌裕興苑。

（2）重售因買賣協議撤銷而收回的居屋單位

截至二零二四年七月三十一日，67 個在「居屋 2020」的馬鞍山錦駿苑、「居屋 2022」的北角驥華苑、啟德啟欣苑、馬頭角冠山苑、觀塘安秀苑和將軍澳昭明苑、及「居屋 2023」的屯門兆翠苑因買賣協議撤銷而收回的單位，連同截至選樓日期開始前約兩個月確知因買賣協議撤銷而收回的該七個屋苑的單位。

（3）租者置其屋計劃（「租置計劃」）回收單位（只適用於綠表申請者）

房委會資助房屋小組委員會（小組委員會）在 2023 年 6 月 16 日的會議上通過恆常化出售租置計劃回收單位。目標買家定為有綠表資格的人士，以及「特快公屋編配計劃」下的合資格申請者。小組委員會會繼續透過居屋或綠置居銷售計劃推售租置計劃回收單位。假若在居屋或綠置居銷售計劃結束後仍有未售出的租置計劃單位，小組委員會會在緊隨其後的「特快公屋編配計劃」中推售有關單位。在「居屋 2024」推售一個合理數目的租置計劃回收單位，最終數目和詳細單位名單會於「居屋 2024」的選樓期開始前約三個月確定。

定價

「居屋 2024」推售的五個新發展項目和重售因買賣協議撤銷而收回的單位，平均售價定於評定市值折減 30%，即以七折出售。而出售租置計劃回收單位予綠表申請者時，將沿用出售「租置計劃」單位予現租戶的現行定價機制（即經調整重置成本方法）。截至二零二四年七月，39 個「租置計劃」屋邨中所有未售單位的定價介乎約 14 萬元至 128 萬元，折扣率為評定市值折減 79% 至 84%。最終售價幅度取決於是次銷售計劃將會推售的單位。

資格準則

香港房屋委員會（房委會）資助房屋小組委員會於 2023 年 4 月 26 日通過修訂購買資助出售單位的資格準則，公共租住房屋（公屋）租戶或香港房屋協會（房協）出租屋邨的住戶以綠表申請者身分申請購買資助出售單位時，將與白表申請者一樣在擁有香港住宅物業方面受到相同的限制。

經修訂的資格準則下，以綠表申請者身分申請購買資助出售單位的公屋租戶及房協出租屋邨的住戶在遞交申請截止日期前的 24 個月起計直至購買單位時，均不得在香港擁有住宅物業。此外，房委會的定期暫准居住證持有人將不再符合資格以綠表申請者身分購買資助出售單位。若有關持證人符合有關資格，他們可以以白表申請人的身分申請購買資助出售單位。

「家有初生優先選樓計劃」

「居屋 2024」為首個實施「家有初生優先選樓計劃」的資助出售單位銷售計劃，由「居屋 2024」起，房委會將預留 40% 的單位作配額，供參加「家有初生優先選樓計劃」和「家有長者優先選樓計劃」的合資格申請者攪珠和優先選樓。凡有嬰兒於 2023 年 10 月 25 日或以後出生的資助出售單位銷售計劃家庭申請者，而有關子女在該銷售計劃申請截止日期時為三歲或以下，均符合申請資格。

綠表申請者的定義

以下類別人士符合綠表資格申請購買居屋單位：

- (a) 房委會轄下公屋住戶（「有條件租約」住戶或以按月暫准租用證形式租住房委會過渡性暫租住屋單位的住戶或定期暫准居住證持證人，均不可申請）；
- (b) 房協轄下甲類出租屋邨（下稱「出租屋邨」）或年長者居住單位的住戶（乙類出租屋邨的住戶或以按月暫准居住證形式租住房協過渡性暫租住屋單位的住戶或定期暫准居住證使用人，均不可申請）；
- (c) 下列持有房屋署／市區重建局發出有效《綠表資格證明書 - 只適用於出售居者有其屋計劃單位》的人士：
 - (i) 已通過詳細資格審查並獲核實為符合入住公屋資格的公屋申請者；
 - (ii) 獲核實符合「公務員公共房屋配額」申請資格的人士（請注意：名列申請表內的任何人士，若有違反公務員事務局就「公務員公共房屋配額」所發出的有關通函內所列載的申請條件，則可能導致申請被取消。屆時，已繳付的申請費將不會獲得退還，亦不能轉讓。一旦簽訂居屋單位／租置計劃回收單位的買賣協議後，所餘的任何《綠表資格證明書》及／或《購買資格證明書》即被取消。）；
 - (iii) 受政府清拆計劃或天災影響，並獲核實符合資格入住公屋的人士；
 - (iv) 受市區重建計劃影響，並獲核實符合資格入住公屋的人士；
 - (v) 離婚／分戶，並獲核實符合資格入住公屋的公屋住戶；及
 - (vi) 持有房屋署簽發有效《保證書》並獲核實符合資格入住公屋的前公屋住戶。
- (d) 房委會「長者租金津貼計劃」的受惠者，而受惠者及其家庭成員並無違反租金津貼協議內的任何條款。

綠表申請者必須符合下列條件：

- (a) 申請者須在申請截止日期當日已年滿18歲及必須成為所購買單位的業主；

- (b) 申請者及所有家庭成員，如屬已婚，必須與配偶一同申請（已合法仳離、配偶沒有香港入境權或已去世者除外）；
- (c) 由申請截止日期之前的24個月起計，直至簽署買賣協議購買本銷售計劃的單位時，申請者及名列申請表上的家庭成員不得擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；
- (d) 申請者及其家庭成員並無違反現居公屋的租約的任何條款，並無在房屋署「屋邨管理扣分制」下累積有效分數達16分或以上或並無獲發遷出通知書終止其租約；及
- (e) 曾經受惠於任何資助自置居所計劃的業主／借款人及其配偶（包括曾受惠於任何資助自置居所計劃時仍未成為業主／借款人配偶的人士），即使有關業主／借款人已把單位出售或已清還貸款，其本人及配偶均不可再度申請購買居屋單位。其他家庭成員只要符合各項申請資格，則不受此限制。

白表申請者的定義

以下類別人士符合白表資格申請購買居屋單位：

- (a) 私營房屋的住戶；
- (b) 房委會轄下公屋或房協轄下出租屋邨或任何資助房屋計劃單位住戶的家庭成員；及
- (c) 直至本銷售計劃申請截止日期當日，透過房委會轄下「租置計劃」購得單位不足10年（由與房委會簽訂該單位轉讓契據日期起計）的業主及其戶籍內的所有認可家庭成員，亦可以申請本銷售計劃，並無入息及資產限制，但仍須符合「住宅物業擁有權限制」。這安排並不適用於透過以往的租置計劃空置單位受限制銷售計劃或在居屋第二市場或公開市場或「綠置居」及「居屋」銷售計劃下，憑綠表資格取得租置計劃單位業權的業主。申請者必須符合及遵守下列條件：
 - (i) 「租置計劃」單位的業主及其戶籍內的所有認可家庭成員必須一同申請；申請者可以是「租

置計劃」的單位業主／聯名業主／戶籍內的家庭成員。

- (ii) 「租置計劃」單位業主須在簽署買賣協議購買房委會的居屋單位當日起計三個月內，或在房委會特准一次過延期的三個月期限內，將現居「租置計劃」單位出售及完成簽訂單位轉讓契據的手續；然後才可繼續辦理簽立居屋單位轉讓契據的手續及繳付樓價餘款。若未能在期限內完成簽訂現居「租置計劃」單位轉讓契據的手續，已簽訂的買賣協議即作無效／終止，屆時房委會將會在扣除行政費及房委會律師的服務費用及有關開支後，退還為購買居屋單位所付的淨額定金的餘額（不會連同利息）。房委會可將該居屋單位再售予其他申請者。請注意：在出售現居的「租置計劃」單位所引致的任何費用，一概由單位業主及／或家庭成員承擔。至於在完成出售現居的「租置計劃」單位直至所購得的居屋單位入伙期間，申請者及家庭成員須自行安排居所。若因此而引致任何支出或損失，一概與房委會及房屋署無關。
- (iii) 若申請者或名列本申請表上的任何家庭成員擁有一個租置計劃單位，亦只可購買本銷售計劃的一個單位，而成功購得單位後，必須根據上一段的安排將兩個租置計劃單位於期限內出售。

白表申請者必須符合下列條件：

- (a) 申請者須在申請截止日期當日已年滿18歲及必須成為所購買單位的業主，並已在香港居住滿七年，申請者及名列申請表上的家庭成員在香港的居留不受附帶逗留條件所限制（與逗留期限有關的條件除外）。未獲香港入境權人士不能包括在申請表內；
- (b) 申請者及所有家庭成員，如屬已婚，必須與配偶一同申請（已合法仳離、配偶沒有香港入境權或已去世者除外）；
- (c) 由申請截止日期之前的24個月起計，直至簽署買賣協議購買本銷售計劃的單位時，申請者及名列申請表上的家庭成員不得擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；及

- (d) 曾經受惠於任何資助自置居所計劃的業主／借款人及其配偶（包括曾受惠於任何資助自置居所計劃時仍未成為業主／借款人配偶的人士），即使有關業主／借款人已把單位出售或已清還貸款，其本人及配偶均不可再度申請購買居屋單位。其他家庭成員只要符合各項申請資格，則不受此限制。

居屋單位的銷售安排

「居屋 2024」於 2024 年 10 月 3 日接受申請。有關銷售安排重點包括以下各項：

- 同時接納綠表和白表申請者購買此銷售計劃的居屋單位。綠表和白表申請者的配額比率為 40:60。如其中一方的配額尚未用盡，剩餘的配額會撥給另一方同一申請類別的申請者，反之亦然。
- 優化現行的配額分配安排，按每個新居屋發展項目的單位數目作為計算基礎，以設定各個發展項目的配額數目。
- 房委會為參加「家有長者優先選樓計劃」及「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者在每個新居屋發展項目設定約四成配額，即 2,900 個居屋單位的配額，亦為一人申請者預留約一成的單位，即 700 個居屋單位的配額。
- 「居屋 2024」的申請者可選擇以郵寄／親身遞交紙本申請表，或網上遞交申請。居住於房委會轄下公屋或房協轄下出租屋邨而採用網上申請的綠表申請者，他們所屬屋邨辦事處職員在收到申請者的網上申請後會聯絡他們，核實他們的住戶資料。申請者及所有年滿 18 歲或以上的家庭成員需要簽署一份由所屬屋邨辦事處備妥的申請表格文本（已透過「智方便+」電子簽署除外），連同申請者及名列申請表上的家庭成員的香港身份證或香港出生證明書（未滿 11 歲家庭成員適用）副本，交回有關屋邨辦事處，以作跟進處理。
- 「居屋 2024」的申請費為 290 元。
- 選樓次序方面，受房委會已公布公屋清拆計劃影響的家庭或一人申請者，會分別較其他綠表及所有白表類別的家庭或一人申請者優先，而家庭申請者亦較一人

申請者優先選樓。一人申請者會在家庭申請者選樓後，選購餘下的700個任何面積的單位。

- 透過房委會「特快公屋編配計劃」獲編配公屋單位的住戶，在其公屋單位租約生效日起計三年內，須以綠表申請購買本銷售計劃的單位。房委會在編排選樓次序時會把他們視作白表申請者（他們只可揀選居屋單位），而他們購買的單位，亦會計入白表申請者的配額內。在簽訂所購單位的轉讓契據後，與其他綠表申請者一樣，這類綠表申請者必須把其公屋單位交回房委會。
- 按既定機制釐定白表申請者的入息和資產限額，並於每次推出「出售居屋單位」銷售計劃前檢討。
- 以下為適用於「居屋2024」的白表申請者的入息及資產限額：

家庭人數	家庭每月總入息限額 (港幣)(註1)	家庭總資產淨值限額 (港幣)
1人	30,000元	615,000元
2人或以上	60,000元	1,230,000元

註1：在審查申請者的申請資格時，已繳付的僱員強積金或強積金計劃管理局認可職業退休計劃的供款可獲扣減，金額為法定的5%或實際供款金額，以港幣1,500元為上限及以較低者為準（自願性質的僱員供款不獲扣減）

- 於「居屋2024」銷售計劃下首次出售的單位均受轉讓契據的條款和政府租契所載的條款、契諾及條件下所列明的轉讓限制。下列轉讓限制將適用於上述單位的業主：

	轉讓限制
由房委會首次將單位售予業主的轉讓契據（下稱「首次轉讓契據」）日期起計五年內：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主須在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價（註2）出售單位予房委會提名的人。
由首次轉讓契據日期起計第六年至第十五年內：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主須在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。
由首次轉讓契據日期起計十五年後：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主可在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。 ● 業主亦可在繳付補價後於公開市場出售或出租單位。

業主須繳付的補價，是根據屆時該單位並無轉讓限制的市值，按照該單位首次轉讓契據中所訂明的最初市值與原來買價的差額的百分比計算。換句話說，補價相等於原來買價的折扣，化為現值計算（註3）。

註2：原來買價相等於售價，及是指首次轉讓契據中所列明的單位購買價。

註3：有關計算補價的詳情，以轉讓契據的條款、政府租契所載的條款、契諾及條件和購買單位時相關的
土地文件的條款為準。

- 於「居屋2024」重售的錦駿苑單位均受轉讓契據的條款和政府租契所載的條款、契諾及條件下所列明的轉讓限制。下列轉讓限制將適用於上述單位的業主：

	轉讓限制
由房委會首次將單位售予業主的轉讓契據（下稱「首次轉讓契據」）日期起計兩年內：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主須在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價（註2）出售單位予房委會提名的人。
由首次轉讓契據日期起計第三年至第十年內：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主須在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。
由首次轉讓契據日期起計十年後：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主可在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。 ● 業主亦可在繳付補價後於公開市場出售或出租單位。

業主須繳付的補價，是根據屆時該單位並無轉讓限制的市值，按照該單位首次轉讓契據中所訂明的最初市值與原來買價的差額的百分比計算。換句話說，補價相等於原來買價的折扣，化為現值計算。

- 於「居屋2024」重售的驥華苑／啟欣苑／冠山苑／安秀苑／昭明苑／兆翠苑單位均受轉讓契據的條款和政府租契所載的條款、契諾及條件下所列明的轉讓限制。下列轉讓限制將適用於上述單位的業主：

	轉讓限制
由房委會首次將單位售予業主的轉讓契據（下稱「首次轉讓契據」）日期起計五年內：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主須在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價（註2）出售單位予房委會提名的人。

由首次轉讓契據日期起計第六年至第十五年內：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主須在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。
由首次轉讓契據日期起計十五年後：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主可在無需繳付補價的情況下，在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人。 ● 業主亦可在繳付補價後於公開市場出售或出租單位。

業主須繳付的補價，是根據屆時該單位並無轉讓限制的市值，按照該單位首次轉讓契據中所訂明的最初市值與原來買價的差額的百分比計算。換句話說，補價相等於原來買價的折扣，化為現值計算。

- 於「居屋2024」銷售計劃下出售的租置計劃回收單位均受轉讓契據的條款和《房屋條例》(第283章)的條文及其日後修訂的規定處理。下列轉讓限制將適用於租置計劃回收單位的業主：

	轉讓限制
由首次轉讓契據日期(註4)起計兩年內：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主可以轉讓契據內所訂明的買價，把該單位售回予房委會。
由首次轉讓契據日期起計第三至第五年內：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主可以房委會評定的回購價把該單位售回予房委會。回購價為該單位在業主提出回售申請時的評估市值，減去原先購買該單位時所獲得的折扣後的價格。 ● 若房委會拒絕業主的回售申請，業主可在繳付補價給房委會後，在公開市場出售或出租該單位。 ● 業主亦可在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售該單位予合資格買家，而無需繳付補價給房委會。
由首次轉讓契據日期起計五年後：	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主可在繳付補價給房委會後在公開市場出售或出租該單位。 ● 業主亦可在居屋第二市場按業主自行議定的價格出售該單位予合資格買家，而無需繳付補價給房委會。

註4：首次轉讓契據日期是指房委會首次將該租置計劃單位售予購樓人士的轉讓契據日期。

接獲將單位售予房委會的申請後，房委會會根據屆時適用的政策，保留權利由房委會接受轉讓或拒絕接受轉讓。按現行政策，房委會不會接受任何租置計劃回收單位由首次轉讓契據日期起計五年後的回售申請。

- 房委會不會接納所有由2007年起出售的居屋單位的回購申請。
- 繼續為銀行和其他認可財務機構批予購買居屋單位的貸款提供按揭貸款保證。
- 提供由個別新建居屋單位的轉讓日期起計為期一年的保養期。
- 為居屋單位提供由樓宇落成日起計的10年樓宇結構安全保證。就新建居屋單位的樓宇結構安全保證而言，樓宇落成日是指房屋局常任秘書長轄下獨立審查組向有關樓宇發出佔用許可證的日期。