

## 居屋第二市場計劃（綠表資格） 申請須知

（2025年4月修訂）

申請人填寫申請書前，必須先詳閱此居屋第二市場計劃（綠表資格）申請須知（下稱【申請須知】），以便了解申請資格及規定。申請人一經遞交本計劃申請書後，即代表申請人及名列於申請書上的家庭成員明白申請資格要求和同意遵守本【申請須知】內相關的規定。

**業主申請「可供出售證明書」時須提交其單位在申請書日期前最近六個月內由公用事業機構發出的一份水費單和一份電費單的副本。請參閱本【申請須知】第13段。**

**香港房屋委員會（下稱「房委會」）公共租住房屋（下稱「公屋」）租戶、中轉房屋認可居民及香港房屋協會（下稱「房協」）出租屋邨住戶在「購買資格證明書」申請書日期之前的24個月起計，直至簽訂購資助出售單位的臨時買賣合約當日，均不得在香港擁有住宅物業。詳情請參閱本【申請須知】第4.4段。**

### 一般資料

#### 1. 背景

為了增加資助出售單位的流轉量，及使現時公屋住戶和「綠表資格證明書」持有人多一個自置居所的途徑，同時房委會亦可將所騰出的公屋單位，再編配給有需要的人士，房委會於1997年6月正式推行居屋第二市場計劃。

#### 2. 何謂居屋第二市場？

- 2.1 居屋第二市場是為房委會資助出售單位（包括居者有其屋計劃（居屋）／私人機構參建居屋計劃／租者置其屋計劃／綠表置居先導計劃／綠表置居計劃（綠置居），以下簡稱「資助出售單位」）而設的，使業主在毋須繳付補價的情況下，將單位轉售予房委會提名的人。
- 2.2 居屋／綠置居單位受政府租契的條款約束，而租者置其屋計劃／私人機構參建居屋計劃單位及部分居屋／綠置居單位，亦同時受《房屋條例》附表及其後的修訂（下稱附表）所載的條款、契諾及條件約束。單位業主應根據首次轉讓契據以確認有關單位是否受附表約束（註一）。  
\*註一：業主可向所屬的屋邨辦事處／分區租約事務管理處或居屋第二市場計劃小組查詢。
- 2.3 居屋第二市場單位買賣的運作，大致與公開市場的模式相同。買賣雙方可自行磋商，或透過地產代理進行交易，及簽訂臨時買賣合約。為符合居屋第二市場計劃的規定，買賣雙方均須向房委會申請所需的證明文件（包括賣方的「可供出售證明書」、買方的「購買資格證明書」和「提名信」）。正式買賣合約及轉讓契據則由律師辦理。
- 2.4 居屋第二市場不但為有關業主提供多一項選擇，更希望藉此提高公屋住戶自置居所的流動性，而在居屋第二市場上購得單位的公屋／中轉房屋住戶，亦須將現時居住的公屋／中轉房屋單位交回房委會，用以編配予有需要的家庭。對於「綠表資格證明書」持有人，在購得居屋第二市場單位時，須取消其登記編號或獲配公屋單位的資格。詳情請向有關屋邨辦事處／分區租約事務管理處／相關機構查詢及參閱本申請須知最後一頁的居屋第二市場計劃運作模式表。

### 3. 賣方是否需要先繳付補價？

業主在居屋第二市場轉讓單位時，毋須向房委會繳付補價。購買居屋第二市場單位的買方，如日後在公開市場上把單位出售、出租或以其他方式轉讓前，則須承擔繳付補價的責任。因此，買賣雙方在議價時，均須清楚明白這一點。

### 4. 甚麼人有資格申請購樓？

#### 4.1 下列人士均可申請：

- (a) 房委會轄下公屋的住戶（「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），只要**獲得現居屋邨辦事處核實其公屋住戶資格**，便可申請，但在購得有關單位後，須把現居公屋單位交回。

房委會轄下的公屋住戶，如租用兩個或以上單位者，亦可依照下列條件申請：

- (i) 由一個核心家庭（註二）組成的住戶，只可購買一個資助房屋計劃的單位，並須將所有現居公屋單位交回；
- (ii) 由兩個或以上核心家庭（註二）組成的住戶，可以分開申請，但
- (1) 其申請書必須先經屋邨辦事處／分區租約事務管理處審核批准；及
  - (2) 最多只可購買兩個資助房屋計劃的單位（以「自置居所貸款計劃」、「置業資助貸款計劃」的貸款或資助，以及透過「居者有其屋計劃」、「私人機構參建居屋計劃」、「綠表置居先導計劃」／「綠表置居計劃」、「居屋第二市場計劃」、「重建置業計劃」、「租者置其屋計劃」、「可租可買計劃」，及房協或市區重建局（市建局）轄下任何資助房屋計劃購得的單位，亦計算在內）。在購得首個單位後，即須交回其中一個現居公屋單位，在購得第二個單位後，便須把其餘的公屋單位交回。

\*註二：核心家庭即由(i) 夫妻 或 (ii) 父母與子女（包括繼子女、養子女，但須在房委會要求時呈交證明文件）組成的家庭。只有祖父／祖母／外祖父／外祖母與孫／外孫的申請組合屬於非核心家庭，但若能提供文件證明孫／外孫的父母均已去世，或祖父母／外祖父母均同時名列於申請書內及其中一人為申請人，與孫／外孫共同申請則可視作核心家庭。

- (b) 房協轄下甲類出租屋邨或年長者居住單位（註三）（下稱「出租屋邨」）的住戶（乙類出租屋邨、專用安置屋邨的住戶或以按月暫准居住證形式租住房協轄下的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）。如租用兩個單位者（包括三代同堂長幼共聚居住計劃下的住戶），只可購買一個資助房屋計劃的單位。

\*註三：房協轄下出租屋邨的住戶，可向所屬屋邨辦事處查詢有關申請及如何交回出租屋邨單位的詳情。

- (c) 房委會轄下中轉房屋的認可居民。
- (d) 下列各類人士，如獲房委會／市建局發出有效《綠表資格證明書 - 祇適用於居屋第二市場計劃》亦可申請。在購得有關單位後，其申請公屋的登記編號即被取消，及不會獲配公屋單位。
- (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；
  - (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) 因離婚／分戶而獲核實符合資格入住公屋的公屋住戶；及
  - (vi) 持有房委會簽發有效「保證書」並獲核實符合資格入住公屋的前公屋住戶。
- (e) 「長者租金津貼計劃」的受惠者，須將申請書交到房委會申請分組簽署核實申請。在簽訂樓宇轉讓契據日期起計 60 天後，租金津貼將自動終止發放。

- 4.2 所有名列公屋租約／中轉房屋暫准租用證／出租屋邨租約／「綠表資格證明書」內的家庭成員必須同時名列於申請書內。上文第 4.1(a)(ii)段所述情況則屬例外。

#### 4.3 凡申請購樓者，均須符合下列條件：

- (a) 單身人士及家庭組合的人士均可申請。以家庭組合申請的人士，申請人及家庭成員必須有親屬關係。申請人及／或名列於申請書上的家庭成員如屬已婚人士，其配偶亦必須名列同一份申請書；但如有文件證明他們已合法化離（註四）、配偶沒有香港入境權（註五）或已去世則屬例外（申請「購買資格證明書」時須提供有效的證明文件）。如未能符合規定，房委會有權取消相關申請，且已繳付的申請費不會獲得退還；

\*註四：合法化離是指離婚人士獲法庭批出絕對判令證明書（離婚案），否則其配偶亦須名列同一份申請書。

\*註五：申請人及所有家庭成員必須擁有香港入境權，其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內。

- (b) 申請人須年滿 18 歲；
- (c) 如離婚人士／合法監護人與未滿 18 歲的子女／家庭成員一同申請，申請人須附上已獲法庭判予擁有該子女／家庭成員管養權令副本（如為共同管養令，則須擁有未滿 18 歲家庭成員的日常照顧和管束權）。如未婚人士與未滿 18 歲的子女一同申請，女方須聲明一同申請的非婚生子女管養權的安排；男方則須提交已獲法庭判予擁有子女管養權令副本；
- (d) 若申請人是公屋／出租屋邨／中轉房屋住戶，其本人及家庭成員均無違反現居公屋／出租屋邨的租約／暫准租用證上的任何條款，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／暫准租用證；
- (e) 「長者租金津貼計劃」的受惠者及其家庭成員均無違反租金津貼協議內的任何條款；及
- (f) 申請人及其家庭成員均無接受下文第 5 段所述的房屋資助。

#### 4.4 「綠表資格證明書」持有人（註六）由簽署「公屋申請表」當日起計，直至簽署臨時買賣合約購買居屋第二市場計劃單位當日；及公屋／出租屋邨／中轉房屋住戶由居屋第二市場計劃「購買資格證明書」申請書（綠表）日期之前的 24 個月起計，直至簽署臨時買賣合約購買居屋第二市場計劃單位當日，申請人及其名列申請書上的家庭成員不得：

- (a) 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；或
- (b) 簽訂任何協議（包括臨時協議）購買香港任何住宅物業；或
- (c) 持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司一半以上的股權；或
- (d) 為任何死者遺產的受益人，如遺產包含香港任何住宅物業或土地；或
- (e) 轉售香港任何住宅物業或出讓與香港住宅物業有關的任何權益（轉售或出讓的日期，以簽訂轉讓契據當日為準）；或
- (f) 退出任何持有一半以上股權而擁有香港住宅物業的公司。

住宅物業包括在香港的任何住宅物業、未落成的私人住宅物業、經建築事務監督認可的天台構築物、用作居住用途的土地及由地政總署批出的小型屋宇批地（包括丁屋批地）。

\*註六：以公務員公共房屋配額申請「綠表資格證明書」的持有人，須符合公務員事務局發出的申請規定。其他「綠表資格證明書」持有人則仍受相關申請／計劃的住宅物業擁有權和入息及資產限制。

## 5. 不合資格申請的人士？

### 5.1 曾經受惠於下列資助自置居所計劃的業主／借款人及其配偶（包括曾受惠於下列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／借貸人已把單位出售或已清還貸款，其本人及其配偶均不可再度申請：

- (a) 居者有其屋計劃（居屋）；
- (b) 私人機構參建居屋計劃；

- (c) 綠表置居先導計劃／綠表置居計劃（綠置居）；
  - (d) 中等入息家庭房屋計劃（美樂花園）；
  - (e) 重建置業計劃；
  - (f) 可租可買計劃；
  - (g) 居屋第二市場計劃／擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家（「臨時計劃」- 2013 及 2015）／白表居屋第二市場計劃（白居二）；
  - (h) 自置居所貸款計劃／置業資助貸款計劃；
  - (i) 租者置其屋計劃（租置計劃）；
  - (j) 房協轄下任何資助房屋計劃（包括「專用安置屋邨資助出售房屋項目」、「資助出售房屋項目」、「住宅發售計劃」、「住宅發售計劃第二市場」、「夾心階層住屋計劃」及貸款計劃等）；及
  - (k) 市建局轄下任何資助出售房屋計劃。
- 5.2 以簽訂轉讓契據的日期起計，購買上述第 5.1 段資助自置居所計劃單位不足兩年的關鍵成員（因結婚或獲准享有僱主提供的房屋福利而獲准刪除戶籍的關鍵成員除外）。其他家庭成員只要符合各項申請資格，則不受此限制。「關鍵成員」是指名列同一申請內，除業主以外的另外一名成員，以符合「家庭申請者」人數為最少二人的申請資格。
- 5.3 任何公務員建屋合作社或同類性質建屋計劃的成員，或本地公務員建屋計劃下的物業承批人（公屋住戶除外）。
- 5.4 因清拆九龍城寨而獲得政府發給根據居屋價格訂定的賠償並選擇自行安排居所的人士及其配偶（包括在獲得有關賠償時仍未成為獲賠償人配偶的人士）。
- 5.5 因遷拆而選擇領取房委會／房協／市建局／地政總署發放的現金特惠津貼／特惠金／現金津貼，而不獲編配任何形式的公屋或中轉房屋的人士，在領取此等津貼日期起計的兩年內，均不可申請。
- 5.6 因受興建廣深港高速鐵路香港段收地、蓮塘／香園圍口岸工程及清拆影響而選擇領取「僅特惠現金津貼選項」的合資格住戶，由領取津貼日期起計的三年內，均不可申請。
- 5.7 房協轄下乙類出租屋邨、專用安置屋邨的住戶或房協的定期暫准居住證使用人。
- 5.8 以按月暫准租用證／暫准居住證形式租住房委會或房協過渡性暫租住屋單位的持證人／使用人。
- 5.9 房委會公屋「有條件租約」住戶或定期暫准居住證持證人。
- 5.10 房委會在審查申請書後，有權拒絕有關申請，而毋須退還申請費。

## **6. 申請「可供出售證明書」在居屋第二市場出售單位有什麼規定及條件？**

- 6.1 受附表約束的資助出售單位於首次轉讓契據簽署日期起由第三年開始，其業主可向房委會申請「可供出售證明書」，以便進行買賣。其他非受附表約束的資助出售單位業主可於完成單位買賣後，向房委會申請「可供出售證明書」。若業主已向房委會補價並解除其資助出售單位的轉讓限制，有關單位並不可在居屋第二市場出售。
- 6.2 根據業主與房委會於買入有關單位時所簽訂的買賣協議及就購買單位所填報的申請表，業主只可將單位作住宅用途，並確保單位由業主及名列購買有關單位的申請表上的全部家庭成員居住。若發現單位的業主違反有關居住規定，房委會將不會批准「可供出售證明書」的申請。此外，房委會有權撤銷已發出的「可供出售證明書」，有關業主將不能於居屋第二市場出售該單位。

## 7. 資助出售單位業主賣樓後可否再度申請其他房屋資助？

不可以。業主出售資助出售單位後，業主及其配偶不能再參加其他房屋資助計劃。

## 8. 怎樣議價？

居屋第二市場單位買賣的運作，大致上與公開市場的模式相同。買賣雙方可自行磋商，或透過地產代理進行交易。受附表約束的資助出售單位於首次轉讓契據日期起計第三年開始，可在居屋第二市場以按業主自行議定的價格出售。而至於由 2019 至 2021 首次推出的居屋／綠置居銷售計劃的單位：(i)由首次轉讓契據簽署日期起計兩年內，業主可在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價出售單位 (ii) 由首次轉讓契據簽署日期起計第三年開始，業主可在居屋第二市場以按業主自行議定的價格出售單位；而由 2022 起首次推出的居屋／綠置居銷售計劃的單位：(i) 由首次轉讓契據簽署日期起計五年內，業主可在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價出售單位 (ii) 由首次轉讓契據簽署日期起計第六年開始，業主可在居屋第二市場以按業主自行議定的價格出售單位。買方可根據賣方所提供的「可供出售證明書」上的資料，根據下列方式，計算該單位日後如在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓時所須繳付的補價折扣率，然後參考其他同區物業在公開市場的成交價格，對該單位的市值作出粗略評估，並扣除以上計算所得的補價折扣率，以反映買家將來的補價責任。

例如：某資助出售單位現時的一般市值價為\$2,500,000，而該單位的補價折扣率為 45%，所以該單位的價值約為\$1,375,000（即市值 55%）。

## 9. 折扣率如何計算？

（註七）

$$\text{補價折扣率} = \frac{\text{當初市值} - \text{當時購入價}}{\text{當初市值}} \times 100\%$$

上述公式裡的當初市值及當時購入價均記載於首次轉讓契據或最後一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據（只適用於重售居屋單位）。

例如：

當初市值為：\$2,000,000

當時購入價為：\$1,100,000

$$\text{補價折扣率} = \frac{\$ (2,000,000 - 1,100,000)}{\$2,000,000} \times 100\% = 45\%$$

資助出售單位的補價金額是當業主向房委會申請補價時，按下列公式釐訂：

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \text{補價折扣率}$$

\*註七：以「即時按揭」方式在居屋計劃第十三期乙至第十六期乙期間購買的單位或租者置其屋計劃的單位，當時購入價為轉讓契據上註明的原來定價，而非實際售價。

## 申請購買／出售居屋第二市場單位手續

### 10. 如何遞交申請書？

買賣雙方均須向房委會申請所需的證明文件，如買方的「購買資格證明書」，賣方的「可供出售證明書」。申請人可選擇以下其中一種途徑遞交申請：

#### 10.1 在何處索取及遞交申請書

申請書可在房委會轄下各屋邨物業管理辦事處／分區租約事務管理處及九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓二樓 202 室居屋第二市場計劃小組索取，或在房委會網站（<https://www.housingauthority.gov.hk>）下載，並按下列第 12 段或 13 段指引交回填妥的申請書正本到所屬的屋邨辦事處／分區租約事務管理處／屋苑辦事處／出租屋邨辦事處。

## 10.2 網上申請

網上申請只適用於持有已啟動數碼簽署功能的「智方便+」帳戶或有效的個人數碼證書的申請人／相關人士使用（包括申請「購買資格證明書」的申請人及 18 歲或以上的家庭成員；申請「可供出售證明書」的業主／業主代理人）。申請人可選擇透過房委會網站（<https://www.housingauthority.gov.hk>）、香港政府一站通（<https://www.gov.hk/tc/residents/>）或「智方便」網站（<https://www.iamsmart.gov.hk/tc/>）填妥及遞交網上申請。成功遞交網上申請後，所屬辦事處的職員會與申請人聯絡以核實其申請資格，包括安排收取所需文件及以繳付申請費的劃線支票或本票等。此外，申請人透過網上申請時可選擇以「轉數快」繳付申請費。

- (a) 房委會公屋住戶／中轉房屋的認可居民或房協甲類出租屋邨住戶及居屋屋苑／綠置居屋苑／租置計劃屋邨的業主／業主代理人在遞交網上申請後，
- (i) 以劃線支票或本票繳付申請費  
所屬屋邨辦事處／分區租約事務管理處／屋苑辦事處／出租屋邨辦事處的職員會與申請人聯絡安排收取申請費；或
  - (ii) 以「轉數快」繳付申請費  
當所屬屋邨辦事處／分區租約事務管理處／屋苑辦事處／出租屋邨辦事處完成審核申請後，居屋第二市場計劃小組會安排將載有二維碼的付款通知書透過電郵通知申請人繳付申請費。
- (b) 持有由房委會或市建局發出有效《綠表資格證明書 - 祇適用於居屋第二市場計劃》的人士  
居屋第二市場計劃小組的職員會與申請人聯絡，包括安排收取申請人與所有家庭成員的身份證明文件副本、《綠表資格證明書 - 祇適用於居屋第二市場計劃》正本及最新的薪俸結算書副本（只適用於公務員公共房屋配額的「綠表資格證明書」持有人）等所需文件，以核實其申請資格，及安排收取申請費。為使有足夠的時間處理申請及以免延誤，「購買資格證明書」申請人所持有的綠表資格證明書上的到期日與網上申請日期相距若少於一個曆月，則須遞交紙本申請書。

## 11. 申請是否須要繳付費用？

申請人必須要繳付申請費。申請費須用劃線支票或本票繳付，書明支付「香港房屋委員會」，連同申請書遞交（請注意：若申請人透過網上遞交申請書，可選擇使用「轉數快」或劃線支票或本票繳付申請費。詳情請參閱上文第 10.2 段）。房委會在審查申請書後，有權拒絕不符合資格的申請。不論任何原因及無論是網上或紙本申請，已繳付的申請費不會獲得退還，亦不能轉讓。

11.1 買方的「購買資格證明書」申請費港幣 900 元。

11.2 賣方的「可供出售證明書」申請費港幣 930 元。

房委會有權隨時修改或調整上述申請費。

## 12. 如何遞交「購買資格證明書」的申請書？

居於公屋單位 或中轉房屋的 申請人	<b>於辦公時間內交到所屬屋邨辦事處／分區租約事務管理處核實資格。</b> 屋邨辦事處／分區租約事務管理處會把已核實的申請書及繳付申請費的劃線支票或本票轉交居屋第二市場計劃小組。請注意，屋邨住戶切勿將未經屋邨辦事處審核及簽署的申請書郵寄或遞交到居屋第二市場計劃小組，否則申請書將不獲處理，並會退回給申請人。
居於房協出租 屋邨的申請人	於辦公時間內把填妥的申請書交到所屬出租屋邨辦事處核實資格。待屋邨辦事處於申請書加簽後，申請人須在 14 天內把已核實的申請書、繳付申請費的劃線支票或本票、申請人與所有家庭成員的身份證明文件副本及租約副本親身交到九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 2 樓 202 室的居屋第二市場計劃小組。請注意，出租屋邨住戶切勿將未經出租屋邨辦事處審核及簽署的申請書郵寄或遞交到居屋第二市場計劃小組，否則申請書將不獲處理，並會退回給申請人。

持有有效《綠表資格證明書 - 祇適用於居屋第二市場計劃》的申請人	於辦公時間內把申請書、繳付申請費的劃線支票或本票、申請人與所有家庭成員的身份證明文件副本、 <b>《綠表資格證明書 - 祇適用於居屋第二市場計劃》正本</b> ，親身交到九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 2 樓 202 室的居屋第二市場計劃小組。 如屬公務員公共房屋配額的「綠表資格證明書」持有人，除上述文件外，並須帶同最新的薪俸結算書副本。
「長者租金津貼計劃」的受惠者	於辦公時間內把申請書連同繳付申請費的劃線支票或本票交到九龍橫頭磡南道3號香港房屋委員會客務中心第二層平台申請分組「長者租金津貼計劃」專責小組。

### 13. 如何遞交「可供出售證明書」的申請書？

業主申請「可供出售證明書」時須將申請書連同以下文件交回所屬的分區租約事務管理處／屋苑辦事處／屋邨辦事處：-

- (a) 繳付申請費的劃線支票或本票；
- (b) 轉讓契據副本，如單位由房委會或發展商（就「私人機構參建居屋計劃」單位而言）首次售予購樓人士後曾轉變業權者，則必須提交**所有**（包括首份至最近一份）的轉讓契據副本。有關領取轉讓契據的手續，可向有關按揭銀行或土地註冊處查詢。其他相關文件，例如改名契等（如有）亦必須遞交；及
- (c) 在「可供出售證明書」申請書日期前最近六個月內由公用事業機構發出的一份水費單和一份電費單的副本。

### 14. 曾經申請而沒有成功買賣者需否再度申請？

14.1 「購買資格證明書」由發出日期起至證明書上的屆滿日期內有效（一般為期十二個月），在**任何情況下該有效日期不會獲得延長**。曾經申請及獲發「購買資格證明書」的申請人，如未能在該證明書的有效期內簽署臨時買賣合約購買居屋第二市場單位，而仍有意購買該等單位及仍然符合申請資格，必須重新申請及繳交有關的費用。「可供出售證明書」沒有限期的限制，惟曾辦理轉讓業權者，必須重新申請及繳交有關費用。

14.2 如簽訂臨時買賣合約或獲發「提名信」後交易告吹，而買賣雙方仍有意買賣居屋第二市場單位，如符合資格，必須重新申請及繳交有關的費用。**若「綠表資格證明書」持有人曾經行使其「綠表資格證明書」簽訂任何協議購買住宅物業，不論最後能否完成有關交易，一般情況下，「綠表資格證明書」持有人不能回復公屋編配資格及不能行使其他仍持有的剩餘「綠表資格證明書」或有關的「購買資格證明書」。**

### 15. 怎樣完成買賣交易？

15.1 在達成買賣協議時，買賣雙方必須向對方及／或地產代理出示有效的證明文件，即買方須持有有效的「購買資格證明書」，而賣方須持有「可供出售證明書」，才可簽訂臨時買賣合約。此外，買賣雙方均須參考「可供出售證明書」上註明該單位的可出售價格及符合購買資格的提名人類別。臨時買賣合約須採用房委會指定的標準格式文件。

15.2 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及轉讓契據前 5 個工作天（或房委會指定的時間），買方代表律師須代表買家向房委會申請「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，完成樓宇買賣手續。

15.3 在發出「提名信」前，若買方的資格曾有改變而導致其不符合申請資格或買方已獲得房委會或房協提供任何房屋資助，買方不會獲發「提名信」。

- 15.4 其餘簽訂正式買賣合約及轉讓契據的法律手續，與公開市場的買賣大致相同，買賣雙方均可自行聘請律師代為辦理。
- 15.5 完成交易後，買方代表律師須在 10 天內通知居屋第二市場計劃小組，以便房委會跟進收回有關的公屋單位，或取消「綠表資格證明書」持有人的登記編號或入住公屋資格。
- 15.6 買方包括申請人及聯名業主(如有)必須精神上具有行為能力(如有需要，房委會可能要求有關人士提供最近的醫生證明文件)，了解本計劃各項申請／聲明文件及其所簽署的法律文件，包括臨時買賣合約／正式買賣合約／轉讓契據等文件的內容和作用。
- 15.7 買方在成交前不得將物業或其臨時買賣合約／正式買賣合約的權益轉讓或售予第三者。

## **16. 怎樣申請「提名信」?**

- 16.1 「提名信」須由買方的代表律師向房委會提出申請，而此申請須連同以下文件一併送交居屋第二市場計劃小組辦事處：
- (a) 賣方的「可供出售證明書」正本；
  - (b) 買方的有效的「購買資格證明書(綠表資格)」正本；
  - (c) 臨時買賣合約副本(須用指定格式)；
  - (d) 一份由買方就其申請「提名信」在律師見證下所作出的聲明書(指定格式)；
  - (e) 須付的申請費港幣 1,070 元(須以本票或律師樓發出的支票繳付)；
  - (f) 就申請「提名信」由律師所作出的承諾書。
- 16.2 直至簽署臨時買賣合約當日，買方及其申請書上的家庭成員必須仍然符合相關的申請資格。
- 16.3 若在簽署臨時買賣合約當日，房委會／房協已向公屋／出租屋邨住戶／暫准租用證持有人發出終止租約／暫准租用證通知書，或任何人士若在其申請「購買資格證明書」時觸犯《房屋條例》(第 283 章)第 26(2)條，房委會將不會簽發「提名信」。
- 16.4 在簽署臨時買賣合約前，公屋／出租屋邨住戶／暫准租用證持有人不得向房委會／房協遞交終止租約／暫准租用證通知書及不可騰空和已交還有關單位，否則，房委會將不會簽發「提名信」。
- 16.5 在「提名信」發出後，若任何人士被發現觸犯《房屋條例》(第 283 章)第 26(2)條，房委會將取消其「提名信」。

## **17. 申請購樓人士可否同時申請房委會推售的資助出售單位或申請其他房屋資助計劃?**

只要符合有關計劃的申請資格，申請人可同時申請房委會的其他房屋資助計劃。若申請人有超過一項房屋資助計劃的申請同時入選，則只可選擇其中一項，而須取消其餘的申請。

## ***財政及物業轉易安排***

### **18. 是否容許共同擁有物業?**

容許，申請人必須成為所購買單位的業主，但可與名列同一申請書內一位成年家庭成員以不可由第三者繼承的「聯權共有」方式(俗稱「長命契」)共同擁有業權。

### **19. 買方如何獲取所購單位的合法權益?**

居屋第二市場單位的買賣手續中，準買家必須在簽署臨時買賣合約前清楚查核賣家的身份。買賣雙方除了必須提供有效證明文件及房委會發出的「提名信」外，代理的地產經紀及雙方代表律師

均須採用房委會指定的標準格式文件，包括臨時買賣合約、正式買賣合約及轉讓契據，否則，買賣的法律文件均屬無效，而買方的業權亦會因此而受到影響。如果指定格式文件的條款要作出任何修訂，須先取得房委會的書面批准。

## **20. 怎樣安排按揭貸款？**

20.1 買方須先行衡量個人經濟能力及確定本身獲得按揭資格後（如適用），方可辦理購買手續。買方若需藉按揭貸款支付售價餘額，應前往名列於居屋第二市場計劃小組核准名單內的銀行或財務機構（「參與銀行或財務機構」），以房委會指定的特惠條件申請按揭貸款；按揭條款以有關參與銀行或財務機構的最終批准作實。有關按揭貸款詳情，請直接聯絡相關個別參與銀行或財務機構。參與銀行或財務機構已與房委會就居屋第二市場計劃簽訂「按揭保證契據」（註八），而按揭貸款的部分條件如下：

- (a) 貸款額：最高為買價或估值的 95%，以較低者為準（註八）；
- (b) 還款期限：最長為 30 年（註八）；及
- (c) 利率（註九）：年息最高為有關參與銀行或財務機構所定的最優惠貸款利率減半厘。

\*註八：根據適用的「按揭保證契據」，房委會資助出售單位的按揭貸款保證期，由個別單位首次轉讓日期起計。房委會資助房屋小組委員會於 2023 年 11 月 17 日通過放寬資助出售單位按揭安排。就居屋第二市場計劃的按揭安排，居屋#／綠置居單位的按揭保證期，由最長 30 年延長至最長 50 年；而租置計劃單位則由最長 25 年延長至最長 50 年。在首 40 年，房委會會為綠表申請者向參與銀行或財務機構提供單位估值或買價（以較低者為準）最高 95% 的按揭貸款保證。在第 40 年以後至第 50 年，房委會會向參與銀行或財務機構就按揭貸款提供最高為單位估值或買價（以較低者為準）80% 的按揭貸款保證。假如資助出售單位買家所需的按揭成數為 80% 以上，可向參與銀行或財務機構查詢是否需要申請及參加香港按證保險有限公司（按證保險公司）的按揭保險計劃。就此，房委會已與按證保險公司達成協議，按證保險公司會讓居屋第二市場計劃下資助出售單位綠表申請者申請按揭保險計劃，從而取得最高 95% 按揭貸款。此外，在居屋第二市場計劃出售的居屋#／綠置居／租置計劃單位的按揭還款期由最長 25 年延長至最長 30 年。如有關於按揭保險計劃的查詢，可聯絡任何一間參與銀行或財務機構或按證保險公司（電話：2536 0136），或瀏覽按證保險公司網頁：  
([https://www.hkmc.com.hk/chi/our\\_business/mortgage\\_insurance\\_programme.html](https://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/mortgage_insurance_programme.html))。  
（#包括私人參建居屋計劃及可租可買計劃）

\*註九：除按參考最優惠貸款利率制定的按揭計劃外，參與銀行或財務機構亦可向資助出售單位的現有按揭人、現有業主和一手市場及第二市場計劃新買家提供按參考香港銀行同業拆息制定的按揭計劃。詳情請向參與銀行或財務機構查詢。

20.2 房委會並不保證買方可獲參與銀行或財務機構提供最高按揭貸款額[即買價或單位的估值（以較低者為準）的 95%]，或任何按揭貸款。根據房委會與參與銀行或財務機構簽訂的「按揭保證契據」，按揭貸款保證期是由單位首次轉讓契據日期起計算。銀行或財務機構在批核買方的按揭申請時，考慮因素會包括買方的還款能力、還款紀錄、「按揭保證契據」的條款等。基於上述情況，買方在購買單位前，務必盡早向相關銀行或財務機構查詢有關按揭貸款的詳情。

20.3 買方如向未列在參與銀行或財務機構核准名單內的其他銀行／財務機構申辦按揭貸款，有關按揭貸款須事先獲得房屋署署長批准。為免辦理按揭安排有所延誤，買方亦須預留充足時間向房屋署申請有關批核，並須繳付有關申請的行政費。

20.4 有關參與銀行或財務機構名單可能有所更改，恕不另行通知。

20.5 如買方接受由僱主提供的僱員置業按揭貸款計劃以支付樓價餘款，在辦理按揭前，買方須先取得房屋署批准。

## **21. 辦理購樓手續時，須要繳付甚麼費用？**

除上述須繳付予房委會的證明文件及「提名信」申請費用外，一如在公開市場簽訂轉讓契據，買賣雙方亦須各自繳付下列有關費用：

21.1 印花稅(註十)：數額根據差餉物業估價署為評定印花稅所釐定的估值計算，而非以該單位的買價評定；

\*註十：房委會並非負責印花稅事務的機構。單位的印花稅，是按差餉物業估價署釐定有關單位的市值徵收，並由稅務局轄下的印花稅署收取。印花稅並非以有關單位的最初市值或售價來釐定，買方應向其代表律師查詢有關單位的印花稅事宜，亦可致電 2594 3202 向稅務局印花稅署查詢或瀏覽其網址 ([www.ird.gov.hk/chi/faq/index.htm](http://www.ird.gov.hk/chi/faq/index.htm)) 了解詳情及有關印花稅措施的資訊。

21.2 於土地註冊處登記契據文件的註冊費；

21.3 律師所收取該單位買賣手續的費用；及

21.4 地產代理的佣金（如經地產代理買賣）。

如買方需以按揭貸款購買單位，則另須支付：

21.5 於土地註冊處登記按揭契據的註冊費；及

21.6 貸款銀行或財務機構或其律師安排有關按揭貸款的法律手續費用。

## 22. 買方是否受特別條文限制？

所有於居屋第二市場購得的住宅單位，均須依照《房屋條例》／政府租契的條款、契諾及條件及有關申請條件使用及轉讓或出租，此等條件主要包括下列各項：

22.1 用途：各單位須作住宅用途，由買方及名列同一申請書上的家庭成員共住，日後只有業主或聯名業主的配偶及其 18 歲以下的子女才可加入共住家庭成員名單。

22.2 轉讓或出租：

(a) 受附表(註一)約束的資助出售單位，業主可提出把該單位售回房委會。如房委會拒絕回售申請，業主可先繳付補價（補價詳情列於以下(d)節內），然後於公開市場把單位自行轉讓或出租。**請注意，房委會在 2007 年起停止回購資助出售單位。**

(b) 業主亦可把該單位在居屋第二市場再次轉售予經房屋署確定合資格人士，而毋須繳付補價（受附表約束的資助出售單位由首次轉讓契據日期起的第三年開始；而其他資助出售單位則由首次轉讓契據日期開始）。

(c) 在首次轉讓契據日期起的特定期限過後（受附表約束的單位，為房委會首次出售日期起計的五年屆滿後；由 2019 至 2021 首次推出的單位，為房委會首次出售日期起計的十年屆滿後；由 2022 起首次推出的單位，為房委會首次出售日期起計的十五年屆滿後），業主可根據下文(d)節的計算方法，先繳付補價，然後於公開市場把單位自行轉讓或出租。

(d) 有關上文(a)及(c)節所述，業主於公開市場轉讓或出租其單位前須先繳付的補價，是按照屆時該單位並無轉讓限制的十足市值，及該單位於首次轉讓契據或最後一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據（只適用於重售居屋單位）所訂明的當初市值與當時購入價(註十一)，根據下列的公式評定。換言之，即補價相等於將當時購入價的折扣，化為現值計算：

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \left[ \frac{(\text{當初市值} - \text{當時購入價})}{\text{當初市值}} \times 100\% \right]$$

\*註十一：以「即時按揭」方式在居屋計劃第十三期乙至第十六期乙期間購買的單位或「租者置其屋計劃」的單位，當時購入價為轉讓契據上註明的原來定價，而非實際售價。

(e) 凡非法讓與或出租或放棄管有經居屋第二市場計劃購入的單位、聲稱如此或為此目的而簽訂的協議或契據，均屬無效。任何人士如有此種行為，即屬違法，可被判罰款港幣 50 萬元及監禁一年。

22.3 按揭貸款：買方可根據上文第 20 段的規定，為其單位辦理第一按揭方式貸款，以支付樓價餘款。除非得到房屋署署長批准，否則買方不得在未繳付上文 22.2(d)節所述的補價前把該

單位作任何形式的按揭／重按或提高其貸款額。

買方在購買居屋第二市場單位後，如買方把單位抵押給與房委會簽訂「按揭保證契據」的參與銀行或財務機構而又在尚未償還所有按揭貸款前終止供款，有關參與銀行或財務機構將會出售買方的單位，若出售單位所得的款項未能全數償還買方尚欠有關參與銀行或財務機構的按揭貸款餘額及一切有關的利息、法律及行政費用等，有關參與銀行或財務機構會根據「按揭保證契據」向房委會申索買方的上述所有欠款，而房委會亦會根據「按揭保證契據」支付參與銀行或財務機構該等欠款。此後，房委會將就有關上述支付參與銀行或財務機構之欠款向買方追討所有欠款及利息。

## 23. 警告

- 23.1 任何申請書若載有虛假或令人誤解的資料，申請將被取消。任何因虛假申報或令人誤解的資料而獲得批准的資格將被撤銷，而所繳的一切行政費用亦不會獲得退還。房委會及房屋署對該等虛假陳述及資料或申請，有最後決定權。
- 23.2 根據《房屋條例》(第 283 章)第 26(2)條的規定，任何人士就任何與購買房委會資助出售單位(即包括居屋第二市場計劃單位)有關的事項或就該等事項向房委會提供任何資料時，向房委會作出任何陳述，而明知該項陳述在要項上是虛假或具誤導性的，即屬犯罪，一經定罪，可被判罰款港幣 50 萬元及監禁一年。根據《房屋條例》(第 283 章)第 26A 條的規定，凡法院裁定某人就他購買該單位而觸犯《房屋條例》(第 283 章)第 26(2)條所指的罪行，法院須命令 (a)將該犯罪者所購得的單位移轉予房委會或房委會提名的人；或(b)該犯罪者向房委會繳納一筆款項以供沒收，數額相等於該單位買價與於定罪日在讓與方面均沒有限制的情況下的市值兩者之間的差額。
- 23.3 若法院裁定另一人觸犯《房屋條例》(第 283 章)第 26(2)條所指的罪行，而該罪行是與買方購買資助出售單位(即包括居屋第二市場計劃單位)有關，則法庭可根據《房屋條例》(第 283 章)第 26B 條的規定，法院可命令 (a)把所購得的單位移轉予房委會或房委會提名的人；或(b)買方向房委會繳納一筆款項以供沒收，數額相等於該單位買價與於作出命令之日在讓與方面均沒有限制的情況下的市值兩者之間的差額。
- 23.4 根據《房屋條例》(第 283 章)第 22 條的規定，房屋署人員有權進入有關單位視察。根據《房屋條例》(第 283 章)第 29 條的規定，任何人若妨礙房屋署人員行使根據《房屋條例》所授予的權利或執行根據《房屋條例》所委以的職責，即屬犯罪，一經定罪，可判處《刑事訴訟程序條例》(第 221 章)內附表 8 所訂的第 3 級罰款及監禁 6 個月(註十二)。而根據《房屋條例》(第 283 章)第 25 條的規定，房屋署人員有權要求業主或住客提供指明所需資料。任何業主或住客若拒絕提供所需資料，即屬違法，一經定罪，可被判該附表所訂第 4 級罰款額(註十二)及監禁三個月；任何業主或住客若明知而作出虛假陳述，亦屬違法，可被判罰該附表的第 5 級罰款額(註十二)及監禁六個月。
- \*註十二：在制訂本【申請須知】當天，第 3 級、第 4 級與第 5 級最高罰款額分別為港幣 10,000 元、港幣 25,000 元及港幣 50,000 元。
- 23.5 申請人應注意，申請居屋第二市場計劃，除須向房委會繳付申請費外，別無其他費用。倘若有人與申請人接觸，藉詞可協助申請而索取金錢或其他形式的報酬，申請人應向警方、廉正公署或房委會舉報。此外，賄賂或利誘公務員亦是犯法行為，除會遭受廉正公署或警方依法檢控外，亦會導致申請書被取消。

## 24. 查詢

如有疑問，可致電房委會熱線 2712 2712 查詢或索取傳真。如需進一步資料或協助，請與各屋邨辦事處、屋苑辦事處或分區租約事務管理處聯絡，或致電居屋第二市場計劃小組 3162 0680 查詢。

此外，房委會網站 (<https://www.housingauthority.gov.hk>) 提供有關居屋第二市場成交紀錄、屋邨／屋苑名稱、銀行名稱及折扣率等資料。

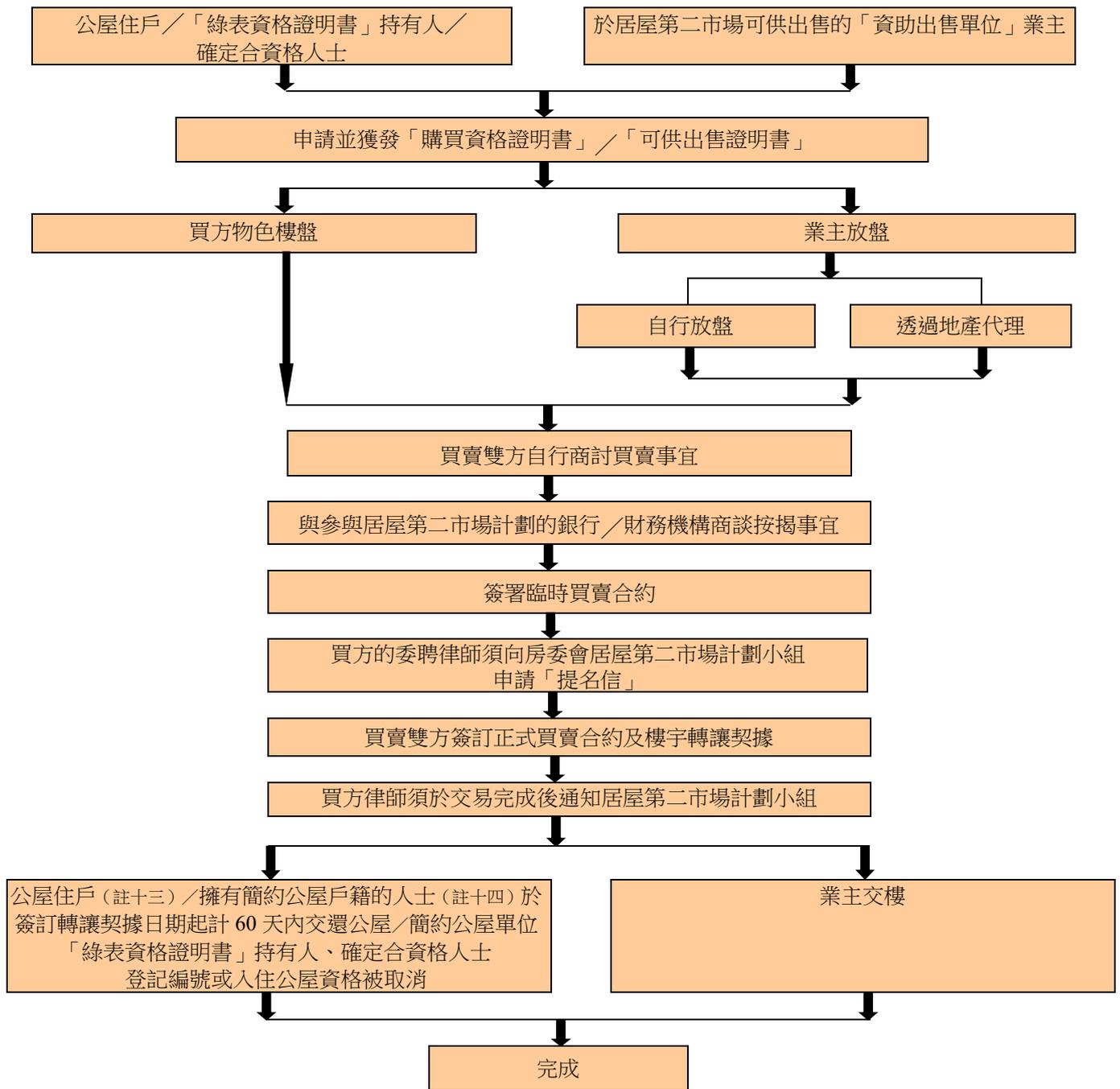
## **25. 收集個人資料注意事項**

- 25.1 申請書的資料將用於處理居屋第二市場計劃的申請，以及與執行《房屋條例》（第 283 章）或相關的政府批地契約有關的事宜。房委會、房屋署、房協及有關政府決策局／部門亦可能利用這些資料進行統計調查或研究，並就此聯絡申請人。申請人及其家庭成員在申請書所提供的一切個人資料，包括申請人及其家庭成員就收集及比較／核對個人資料所收集的授權聲明，均屬自願性質。然而，若未能提供足夠資料，房委會、房屋署及房協可能無法辦理有關申請，而申請費亦不會獲得退還。
- 25.2 申請人及其家庭成員在申請書所填報的個人資料，是供房委會、房屋署及房協用作處理居屋第二市場計劃的申請及處理有關申請須作比較核對程序，該等程序包括：(a) 審查有關申請及決定申請人是否符合資格；(b) 查核申請人及其家庭成員有否另外申請其他資助房屋計劃；(c) 批核居屋第二市場計劃的申請及處理其後家庭狀況、物業擁有權、按揭安排或物業買賣等方面的轉變；(d) 防止購樓人士及其配偶日後再參加房委會、房協或市建局轄下任何資助房屋計劃；及(e) 防止申請人及其家庭成員享有雙重房屋福利。
- 25.3 房委會、房屋署及房協在審查申請人及各家庭成員的申請及購買資格時，有權將申請書上的個人資料與為其他目的而收集的相關個人資料（不論是否用人手方法）比較及核對，以確定該等資料是否虛假或令人誤解，並根據資料的比較及核對結果，對當事人採取適當行動。申請人及各家庭成員須授權房委會、房屋署及房協向其他政府部門、公／私營機構／公司（包括但並不限於市建局、強制性公積金計劃管理局（下稱積金局）、銀行及金融機構）或有關的僱主披露、求證及核對有關資料，並須同意任何政府部門、公／私營機構／公司（包括但並不限於市建局、積金局、銀行及金融機構）或有關的僱主，將其擁有關於申請人及各家庭成員的個人資料（包括但並不限於婚姻狀況及強積金供款紀錄），提供給房委會、房屋署及房協，作比較或核對申請書上的資料之用。房委會、房屋署、房協及有關政府決策局／部門亦可利用這些個人資料進行統計調查或研究。申請人及各家庭成員並須同意將所填報的資料交予房委會熱線／ 1823 作回覆其查詢之用。
- 25.4 申請人及其家庭成員在申請書提供的個人資料，房委會、房屋署及房協可能會向其他政府部門、公／私營機構／公司（包括但並不限於市建局、積金局、銀行及金融機構）或有關的僱主披露，或向其查證，以便作上文所述的用途。
- 25.5 在申請書內所填報的個人資料，是為居屋第二市場計劃的申請而提供。根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 章），申請人及家庭成員有權要求查閱或改正申請書上所申報有關其本人的資料。如有需要，須以郵寄或傳真方式提出申請，收件人為九龍佛光街 33 號房屋委員會總辦事處部門資料保障主任（傳真：2761 6363）。申請查閱個人資料，可能需繳付費用。

## **26. 注意**

- 26.1 本【申請須知】旨在介紹居屋第二市場計劃買賣運作，本身並無法律效力。
- 26.2 房委會有權修改、更改或修訂這份簡介的內容而毋須事先發出通知。

## 居屋第二市場計劃運作模式表



**\*註十三：** 房委會轄下的公屋住戶及中轉房屋認可居民，在房委會「居屋第二市場計劃」簽訂購買單位的轉讓契據後，須向房委會遞交「遷出通知書」，在簽訂所購樓宇轉讓契據當日起計 60 天內（如受公屋重建／清拆影響，則在不住公屋的重建／清拆日期前，以較早之日期為準）交回原住公屋／中轉房屋單位予房委會，並給予房委會不少於 14 天通知期。如有需要，住戶可申請延期居留，但以 30 天為限，如獲批准，期間須繳交佔用費，金額相等於該單位的 3 倍淨租金／暫准證費另加差餉；或如住戶在遷出期限屆滿前乃繳交市值租金／暫准證費者，則繳交市值租金／暫准證費或 3 倍淨租金／暫准證費另加差餉（以較高者為準），佔用費的總額須以預繳方式支付。

**\*註十四：** 擁有簡約公屋戶籍的人士如購得「居屋第二市場計劃」的單位，他／她／他們須於簽訂買賣協議後 60 天內刪除有關戶籍並遷離有關簡約公屋單位；如購得「居屋第二市場計劃」單位的人士屬有關簡約公屋戶籍的整體租戶家庭，暫准租用證持證人須向房屋局遞交「遷出通知書」，在簽訂所購樓宇轉讓契據當日起計 60 天內，終止現居簡約公屋單位的暫准租用證，並於暫准租用證終止當日或之前將該簡約公屋單位騰空交回房屋局。