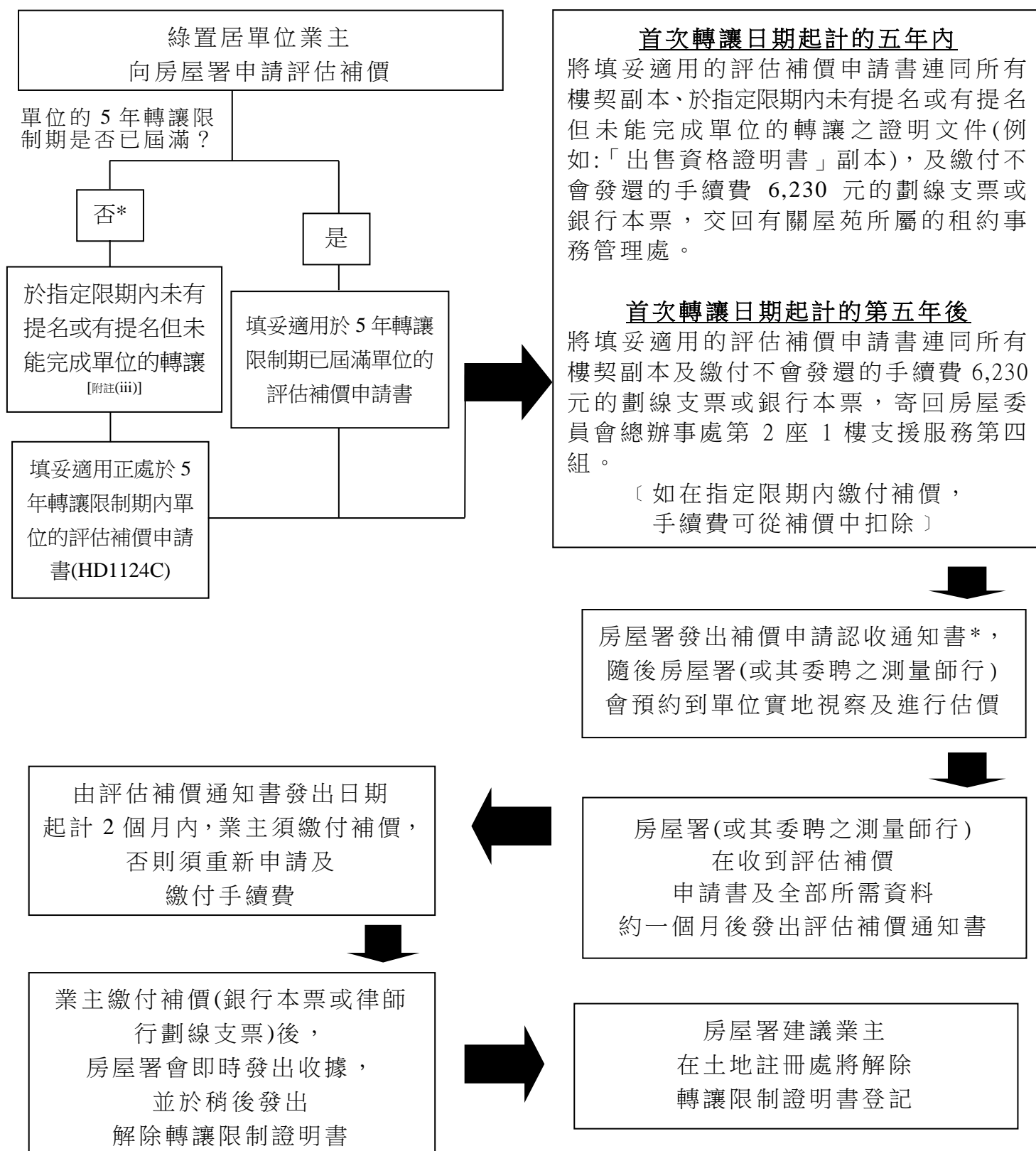


綠表置居先導計劃(綠置居)單位的補價程序-景泰苑



- 附註:
- (i) 本簡介旨在介紹綠置居單位的補價程序及安排,本身並無法律效力。
 - (ii) 房委會有權修改、更改或修正本簡介的內容,而毋須事先發出通知。
 - (iii) 根據綠置居單位的轉讓限制,如(a)自房委會收到單位業主申請將單位出售的日期起計的 6 個月內未有提名申請或所有提交之申請均不成功,而房委會並沒有發出「提名信」;或(b)房委會發出「提名信」後 4 個月內並未完成單位的轉讓,以較遲者為準,業主可在繳付補價後於公開市場出售單位。
 - (iv) 房委會每年檢討手續費,調整後的手續費(如有),會於每年 4 月 1 日生效。郵寄申請書以郵戳日期為決定應繳之手續費金額。

注意

- * 按《房屋條例》(第 283 章)《附表》的規定，在首 2 年轉讓限制期內的單位，業主只可以轉讓契據內指明買價售回予房委會或其被提名人。在第 3 至第 5 年內的單位，業主須按房委會評定之售價售回予房委會或其被提名人。按現行政策，房委會將不會回購單位，但會行使《房屋條例》(第 283 章)賦予的權力提名買家。因此在首 5 年轉讓限制期內的單位，業主須(i)自房委會收到單位業主申請將單位出售的日期起計的 6 個月內未有提名申請或所有提交之申請均不成功，而房委會並沒有發出提名信；或(ii)房委會發出提名信後 4 個月內並未完成單位的轉讓，以較遲者為準，房屋署才會接受單位的補價申請。業主只可在收到補價申請認收通知書後，才可訂立買賣協議(包括臨時或正式協議)。否則，業主即屬違反《房屋條例》第 27A 條的規定，而訂立的買賣協議均屬無效。任何人士違反《房屋條例》第 27A 條，可被判罰款 500,000 元及監禁 1 年。

不論單位是否正處於 5 年轉讓限制期，所有單位的買賣協議(包括臨時或正式協議)均須訂明，業主須在完成該單位轉讓契據的簽訂手續前及在該協議訂立日期起計的 28 天(或在房屋署署長另外規定的期限)內，向房委會繳付房屋署署長所評估的補價。業主如未繳付補價便出售、出租或轉讓該單位，即屬違反《房屋條例》的規定，可被判罰款 500,000 元及監禁 1 年，而有關的轉售或轉讓均屬無效。

綠表置居先導計劃(綠置居)單位-景泰苑 轉讓限制及補價安排

背景

香港房屋委員會(「房委會」)的綠表置居先導計劃(「綠置居」)，目的是為綠表申請者推出價格比傳統居者有其屋計劃(居屋)低廉的資助出售房屋，以協助他們自置居所，並藉此騰出公共租住房屋(公屋)單位以編配給輪候公屋人士。為防止投機活動，房委會在發售綠置居單位時，定下轉讓限制。綠置居單位的買價較市價有所折讓，即業主在購樓時所享有的折扣率，也是解除轉讓限制時計算補價的基礎。

轉讓限制 (只適用於景泰苑)

經房委會出售或經提名程序由合資格業主轉售予合資格買家的綠置居單位均受《房屋條例》(第 283 章)《附表》所載的轉讓限制所約束。現時的轉讓限制為期 5 年^(註一)。受轉讓限制所約束的單位，不可在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。

綠置居單位的業主日後出售單位時，須遵守以下的轉讓限制：

- (1) 由房委會第一次將單位售予業主的轉讓契據的日期(首次轉讓日期)起計的 2 年內：

業主須申請將單位出售予房委會。按現行政策，房委會不會回購單位，但會行使《房屋條例》(第 283 章)賦予的權力提名買家。單位將根據房委會不時訂立的程序和規定，以原來買價轉讓予房委會的提名人。房委會將發出「出售資格證明書」以證明業主符合資格去物色合資格的買家(須為持有「綠表購買資格證明書」的買家)，業主須自行自費物色合資格的買家去向房委會申請提名。如(i)自房委會收到單位業主申請將單位出售的日期起計的 6 個月內未有提名申請或所有提交之申請均不成功，而房委會並沒有發出「提名信」；或(ii)房委會發出「提名信」後 4 個月內並未完成單位的轉讓，以較遲者為準，業主可在繳付補價後於公開市場出售單位。若業主無意在公開市場出售單位，可再向房委會提出新的單位出售申請。

^(註一) 轉讓限制期是從首次轉讓日期，即單位第一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據的日期起計。至於經由房委會提名的合資格買家從個別合資格業主購買的綠置居單位，首次轉讓日期亦是按相同基礎計算，而非由合資格買家購入該單位的轉讓契據日期起計。

(2) 由首次轉讓日期起計的第 3 至第 5 年內：

業主可：

- 在無須繳付補價的情況下，在「居屋第二市場」^(註二) 按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的「綠表購買資格證明書」持有人；或
- 申請將單位出售予房委會。按現行政策，房委會不會回購單位，但會行使《房屋條例》(第 283 章) 賦予的權力提名買家。單位將根據房委會不時訂立的程序和規定，按房屋署署長評定的售價(即由房屋署署長評估單位在出售申請提出時的市值，扣除從房委會購買單位時享有的折扣) 轉讓予房委會的提名人。業主須申請評定單位的售價，並繳付有關費用。房委會將發出「出售資格證明書」以證明業主符合資格去物色合資格的買家(須為持有「綠表購買資格證明書」的買家)，業主須自行自費物色合資格的買家去向房委會申請提名。如(i)自房委會收到單位業主申請將單位出售的日期起計的 6 個月內未有提名申請或所有提交之申請均不成功，而房委會並沒有發出「提名信」；或(ii)房委會發出「提名信」後 4 個月內並未完成單位的轉讓，以較遲者為準，業主可在繳付補價後於公開市場出售單位。若業主無意在公開市場出售單位，可再向房委會提出新的單位出售申請。

(3) 由首次轉讓日期起計的 5 年後：

業主可：

- 在無須繳付補價的情況下，在「居屋第二市場」^(註二) 按業主自行議定的價格出售單位予房委會提名的人士；或
- 在繳付補價後於公開市場出售單位。

房委會不會接受任何由首次轉讓日期起計五年後的回售申請。

簽訂買賣協議、出售/出租或按揭

在轉讓限制期 5 年內的單位，業主可否在申請補價前訂立單位的買賣協議？

不可以。根據《房屋條例》(第 283 章)《附表》的規定，處於轉讓限制期 5 年內單位的業主只可在業主提出申請將單位回售予房委會並在

^(註二) 有關在居屋第二市場轉售單位的資料，請參閱「居屋第二市場的申請須知」。

房委會拒絕該回售申請後^(註三)，方可申請補價及其後訂立該單位的買賣協議(包括臨時或正式協議)。簡單來說，業主要向房委會申請補價並收到補價申請認收通知書後才可訂立該單位的買賣協議。如果業主在房委會接納其補價申請前訂立該單位的買賣協議，即屬違反《房屋條例》(第 283 章)第 27A 條的規定，而訂立的買賣協議均屬無效。任何人士違反《房屋條例》第 27A 條，可被判罰款 500,000 元及監禁 1 年。業主可在房委會接納其補價申請後訂立單位的買賣協議(包括臨時或正式協議)，但協議須訂明，業主須在完成該單位轉讓契據的簽訂手續前及在該協議訂立日期起計的 28 天(或在房屋署署長另外規定的期限)內，向房委會繳付房屋署署長所評估的補價。業主如未繳付補價便出售、出租或轉讓該單位，即屬違反《房屋條例》(第 283 章)的規定，可被判罰款 500,000 元及監禁 1 年，而有關的轉售或轉讓均屬無效。

在單位 5 年轉讓限制期屆滿後，業主可否在申請補價前訂立單位的買賣協議？

可以。業主在 5 年轉讓限制期屆滿後，可在申請補價前訂立單位的買賣協議(包括臨時或正式協議)。但協議須訂明，業主須在完成該單位轉讓契據的簽訂手續前及在該協議訂立日期起計的 28 天(或在房屋署署長另外指定的期限)內，向房委會繳付房屋署署長所評估的補價。業主如未繳付補價便出售、出租或轉讓該單位，即屬違反《房屋條例》(第 283 章)的規定，可被判罰款 500,000 元及監禁 1 年，而有關的轉售或轉讓均屬無效。

業主可否將單位按揭，以按揭貸款繳付補價？

正如出售單位的情況一樣，一般來說，如未繳付補價，或未經房屋署署長許可，業主不能將單位按揭；但業主可與律師及按揭銀行安排，在解除轉讓限制證明書生效當日簽訂按揭契據。如未繳付補價或未經房屋署署長許可便將單位按揭，即屬違反《房屋條例》(第 283 章)，而按揭契據亦會無效。

可否繳付補價而不出售單位？

可以。業主可在繳付補價後不出售單位。繳付補價後，業主會獲發解除轉讓限制證明書，並可隨時在市場出售、出租或以其他方式轉讓其單位。

^(註三) 按現行政策，房委會不會回購「綠置居」單位，但會行使《房屋條例》(第 283 章)賦予的權力提名買家。如(i)自房委會收到單位業主申請將單位出售的日期起計的 6 個月內未有提名申請或所有提交之申請均不成功，而房委會並沒有發出「提名信」；或(ii)房委會發出「提名信」後 4 個月內並未完成單位的轉讓，以較遲者為準，業主可在繳付補價後於公開市場出售單位。

補價的計算方法

如何評定補價？

單位的補價，是根據補價時該單位並無轉讓限制的十足市值，按照該單位首次轉讓契據所訂明購入時的最初市值與當時購入價^(註四)，按《房屋條例》(第 283 章)《附表》規定的以下公式評估。換句話說，即補價相等於將當時購入價的折扣，化為現值計算：

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \frac{[\text{最初市值} - \text{當時購入價}]}{\text{最初市值}}$$

例如：

補價時市值	=	\$2,100,000
最初市值	=	\$2,000,000
當時購入價	=	\$1,200,000

$$\begin{aligned}\text{補價} &= \$2,100,000 \times \frac{(\$2,000,000 - \$1,200,000)}{\$2,000,000} \\ &= \$2,100,000 \times 40\% \\ &= \$840,000\end{aligned}$$

申請手續

如何申請繳付補價？

根據《房屋條例》(第 283 章)《附表》的規定，正處於轉讓限制期 5 年內的單位，業主如欲轉讓單位，必須首先提出申請將單位回售予房委會並在房委會拒絕該回售申請後^(註三)，業主才可於繳付補價後在公開市場轉讓單位。若業主在 5 年轉讓限制期內申請繳付補價，業主須填妥適用於 5 年轉讓限制期內單位的評估補價申請書(申請書 HD1124C)，在收到業主提交上述的申請書後，房委會將根據《房屋條例》(第 283 章)《附表》的規定處理申請書的補價申請。

若單位由首次售出日起計的 5 年轉讓限制期已屆滿，業主可填妥適用於 5 年轉讓限制期已屆滿的單位的評估補價申請書，向房屋署申請評估補價。

^(註四) 計算補價時的「最初市值」及「當時購入價」都是以首次轉讓契據上所指明的相關價值為基礎，其後經由房委會提名的合資格買家從個別合資格業主購買的綠置居單位，其轉讓契據亦有相關規定以首次轉讓契據上的價值基礎去計算。

申請評估補價的申請書，可向景泰苑租約事務管理處、房屋署支援服務第四組及於房委會網頁免費索取或下載。房屋署(或其委聘之測量師行)會評估有關單位的現行市值，並計算應繳付的補價款額。

是否須繳交手續費？

要。遞交申請書時，申請人須以劃線支票或銀行本票繳交現時為 6,230 元的手續費(房委會會每年檢討手續費，調整後的手續費(如有)，會於每年 4 月 1 日生效。郵寄申請書以郵戳日期為決定應繳之手續費金額。)，抬頭人為「香港房屋委員會」，並在支票或銀行本票背面註明所申請補價的單位地址。如在指定期限內繳付補價，手續費可從補價中扣除。

申請書應交回何處？

首次轉讓日期起計五年內的單位

填妥的申請書，連同手續費，於指定限期內未有提名或有提名但未能完成單位的轉讓之證明文件及有關樓契副本，可交回或寄回景泰苑租約事務管理處。

首次轉讓日期起計第五年後的單位

填妥的申請書，連同手續費及樓契副本，可交回或寄回房屋委員會總辦事處第 2 座 1 樓支援服務第四組或景泰苑租約事務管理處。

繳付補價後，會否獲發解除轉讓限制證明書？

會。業主繳付補價(須以銀行本票或律師行劃線支票繳付)後，房屋署會發出解除轉讓限制證明書，證明根據房屋條例(第 283 章)附表所規定的補價已經繳付，而有關單位的轉讓限制亦已解除。房屋署建議業主在土地註冊處將解除轉讓限制證明書登記。

評估補價

補價評估工作由何人負責執行？

有關評估的工作，會由房屋署(或其委聘之測量師行)負責執行。

評估補價的有效期

所評估的補價，有效期為多久？

所評估的補價，現時的有效期為 2 個月。限期過後，如尚未繳付補價，便告失效。日後如擬繳付補價，業主必須重新遞交申請書及繳交手續費。有效期日後如有更改，會在發出的評估補價通知書內註明。

反對/上訴途徑

如果不同意房屋署(或其委聘之測量師行)所評估的市值，應該怎樣做？

業主如對房屋署(或其委聘之測量師行)所評估的市值有異議，必須於評估補價通知書的日期起計 28 天內，以書面向房屋署支援服務第四組或房屋署委聘之測量師行提出反對。根據《房屋條例》(第 283 章)，業主亦可於評估補價通知書的日期起計 28 天內，向土地審裁處提出正式上訴。逾期提出的反對/上訴，將不獲處理。初次補價評估及其後的覆核，都是根據以上的程序及反對/上訴限期進行。

如業主已向土地審裁處提出上訴但聆訊尚未進行，房屋署(或其委聘之測量師行)可否在這段期間修訂評估的補價？

可以。房屋署(或其委聘之測量師行)可在土地審裁處就有關上訴作出裁決前，修訂其評估的補價。

如果已向房屋署(或其委聘之測量師行)提出反對或向土地審裁處提出上訴，可否將單位出售、出租、轉讓或按揭？

在反對/上訴仍未有結果前，業主可在評估補價通知書指定的期限內繳付補價，然後將單位出售、出租、轉讓或按揭。不過，反對/上訴完結後，如評估的補價獲減，獲減的款額將會發還給業主；但如評估的補價應予增加，業主則須向房委會繳交增加的款額。

詢問

如有疑問，可致電房委會熱線 2712 2712 查詢或瀏覽房委會網頁：

<http://www.housingauthority.gov.hk>

如需進一步資料或協助，請與有關屋苑所屬的租約事務管理處或與九龍何文田佛光街 33 號房屋委員會總辦事處第 2 座 1 樓支援服務第四組聯絡。