租者置其屋(租置)計劃單位的補價程序

租置計劃單位業主
向房屋署申請評估補價

單位的 5 年轉讓限制期是否已屆滿？

否*

填妥適用正處於 5 年轉讓限制期內單位的評估補價申請書(HD1066C)

是

填妥適用於 5 年轉讓限制期已屆滿單位的評估補價申請書(HD1065C)

將填妥適用的評估補價申請書連同所有樓契副本及不會發還的手續費 6,780 元〔劃線支票或銀行本票〕交回或寄回：

所屬的租約事務管理處
或
香港房屋委員會(房委會)總辦事處
第 2 座 1 樓支援服務第四組

業主或可透過房委會網站、香港政府一站通或「智方便」網站填妥及遞交網上申請

房屋署發出補價申請認收通知書*，隨後房屋署(或其委聘之測量師行)預約到單位實地視察及進行估價

房屋署(或其委聘之測量師行)在收到評估補價申請書及全部所需資料約一個月後發出評估補價通知書

由評估補價通知書發出日期起計 2 個月內，業主須繳付補價(如在指定限期內繳付補價，手續費可從補價中扣除)，否則須重新申請及繳付手續費

業主繳付補價(銀行本票或律師行劃線支票)後，房屋署會即時發出收據，並於稍後發出解除轉讓限制證明書

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

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定價售回予房委會或其被提名人。因此房屋署不會接受正處於首 2 年轉讓限制期內單位的補價申請。正處於轉讓限制期第 3 至第 5 年內的單位，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。

附註:
(i) 本簡介旨在介紹租置計劃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) 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，而網上申請會以網上電子表格確認通知書日期為決定應繳之手續費金額。

租者置其屋計劃單位的補價安排

背景

香港房屋委員會〔以下簡稱房委會〕的租者置其屋〔以下簡稱「租置」〕計劃，目的是協助公屋住戶以較易負擔的價格購得現住的單位。為防止投機活動，房委會在發售租置計劃單位時，定下轉讓限制。租置計劃的單位定價較市價有所折讓，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

自 1998 年推出的租置計劃第 1 期起，經房委會出售或重售的租置計劃單位均受房屋條例(第 283 章)附表所載的轉讓限制所約束。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。現時的轉讓限制期為 5 年 (註一)。

轉讓安排

租置計劃單位業主可選擇的轉讓安排如下：

(1) 由首次售出日起計的 2 年內

業主如要將單位轉讓，只可以轉讓契據內指明定價售回予房委會 (註二) 或其被提名人。

(2) 由首次售出日起計的第 3 至第 5 年

- 業主可把單位售回房委會或其被提名人，回購價是以屆時該單位的評估市值，扣除該單位購買時的折扣計算(註二) ；或
- 若房委會不接納單位的回售申請，業主可先繳付補價予房委會，然後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓 (註三)；或
- 業主可選擇把單位在居屋第二市場 (註四)以自行議價方式轉售予持有由房委會批出購買資格證明書之合資格人士，而毋須繳付補價。

(註一) 轉讓限制期是從首次售出日，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。至於經由房委會從個別購樓人士購回然後再重售的單位，首次售出日亦是按相同基礎計算，而非由該單位重售予現時業主的轉讓契據日期起計。

(註二) 租置計劃單位業主購樓時所獲得的特別折扣優惠實際金額，亦須於回售時退還予房委會。

(註三) 房委會轄下的資助房屋小組委員會在 2005 年 5 月 26 日通過一項新的補價安排，容許租置計劃單位業主可選擇在首 2 年轉讓限制期屆滿後繳付補價。

(註四) 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」。

(3) 5 年轉讓限制期已屆滿(即由首次售出日起計的 5 年後)

- 業主可選擇把單位在居屋第二市場以自行議價方式轉售予持有由房委會批出購買資格證明書之合資格人士，而毋須繳付補價；或
- 向房委會繳付補價後，把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。

根據現行政策，房委會不會接納 5 年轉讓限制期已屆滿的單位的回售申請。

簽訂買賣協議、出售/出租或按揭

在轉讓限制期第 3 至第 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。根據房屋條例附表規定，處於轉讓限制期第 3 至第 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房委會拒絕該回售申請後，方可訂立該單位的買賣協議(包括臨時或正式協議)。簡單來說，**業主要先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。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，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而不出售單位。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。

補價的計算方法

評估補價如何計算？

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或最近一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據 [註五](適用於重售單位)所訂明購入時的十足市值與當時定價，按房屋條例附表規定的以下公式評估。換句話說，即補價相等於將當時定價 [註六]的折扣，化為現值計算：

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \frac{\text{〔購入時的十足市值 - 當時定價〕}}{\text{購入時的十足市值}}$$

例如：

補價時市值 = $2,500,000
購入時的十足市值 = $500,000
當時定價 = $150,000

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

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

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

申請手續

如何申請評估補價 [註七]？

根據房屋條例(第 283 章)附表的規定，正處於轉讓限制期第 3 至第 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，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**適用正處於 5 年轉讓限制期內單位的評估補價申請書(申請書 HD1066C)**，有關的申請書分為回售申請及補價申請 2 部份，在收到業主提

[註五] 個別單位的樓價折扣會有所不同。業主須依據首次轉讓契據或最近一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據（適用於重售單位）內訂明的十足市值及當時定價的差額計算。

[註六] 當時定價並不包括住戶於指定時間內購買單位所獲得的「樓價折上折」特別折扣優惠。

[註七] 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定價售回予房委會或其被提名人。因此房屋署不會接受正處於首 2 年轉讓限制期內單位的補價申請。

交上述的申請書後，房委會將拒絕接受申請書的回售申請，並根據房屋條例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 (申請書 HD1065C)** ，向房屋署申請評估補價。

申請評估補價的申請書，可向有關屋邨所屬的租約事務管理處、房屋署支援服務第四組及於房委會網頁免費索取或下載。業主或可遞交網上申請。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 6,780 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，而網上申請會以網上電子表格確認通知書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？

填妥的申請書，連同手續費及有關樓契副本，可交回或寄回其屋邨所屬的租約事務管理處或九龍何文田佛光街 33 號香港房屋委員會總辦事處第 2 座 1 樓房屋署支援服務第四組。

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業主使用。業主可透過房委會網站、香港政府一站通或「智方便」網站填妥及遞交網上申請。於提交網上電子申請書後，請將繳付手續費的劃線支票/銀行本票交回或寄回九龍何文田佛光街 33 號香港房屋委員會總辦事處第 2 座 1 樓房屋署支援服務第四組。

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，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、按揭或轉讓。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，請與各屋邨所屬的租約事務管理處或與九龍何文田佛光街 33 號香港房屋委員會總辦事處第 2 座 1 樓支援服務第四組聯絡。

(Rev. 04/2025)