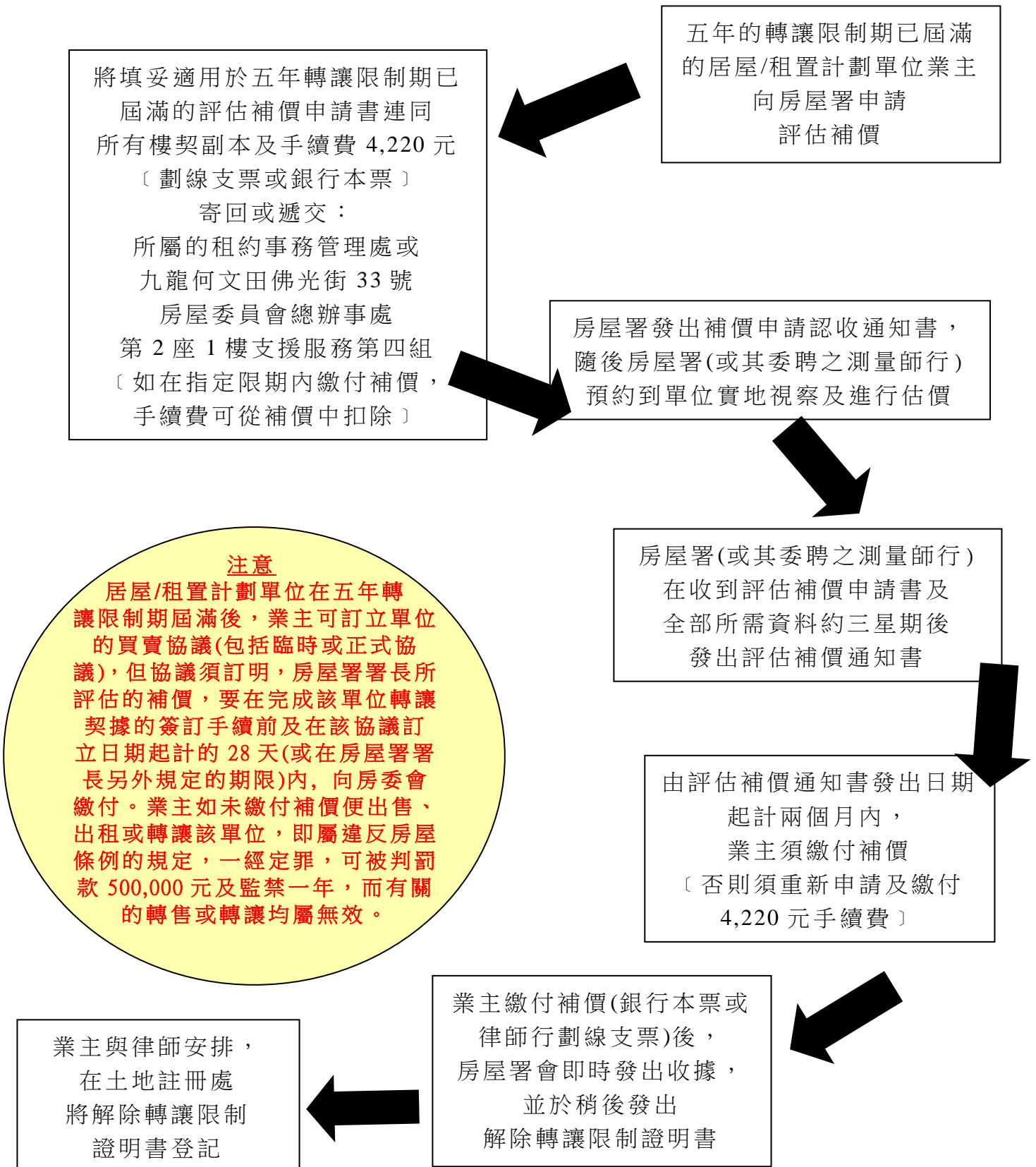


居者有其屋計劃(第 24 期甲或以前) / 租者置其屋計劃 五年轉讓限制期已屆滿的單位的補價程序



附註： (i) 本簡介旨在介紹居屋/租置計劃單位在轉讓限制期後的補價安排，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，毋須事先發出通知。

居者有其屋計劃(第 24 期甲或以前)/ 租者置其屋計劃 五年轉讓限制期已屆滿的補價安排

背景

香港房屋委員會〔以下簡稱房委會〕的居者有其屋〔以下簡稱「居屋」〕計劃，是以低於市值的價格，將住宅單位售予公屋住戶或符合入息限額的家庭。而租者置其屋〔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，房委會在發售居屋/租置計劃單位時，定下轉讓限制。居屋/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

甚麼單位有轉讓限制？

從 1982 年 5 月推出的居屋計劃第三期乙起，經房委會出售或重售的居屋/私人參建居屋/重建置業計劃/可租可買計劃/中等入息家庭房屋計劃(美樂花園)的單位；及從 1998 年推出的租置計劃第一期起，經房委會出售或重售的租置計劃單位，均有轉讓限制。有轉讓限制的單位，不得在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。所有根據居屋計劃自 1982 年第三期乙起和租置計劃自 1998 年第一期起出售的單位，均受房屋條例(第 283 章)附表所載的轉讓限制所約束，現時的轉讓限制期為 5 年^(註一)。

轉讓安排

居屋/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兩年內
居屋/租置計劃單位業主如要將單位轉讓，必須首先以原價(適用於居屋單位)或轉讓契據內指明定價(適用於租置計劃單位)售回予房委會^(註二)或其提名人。
- (2) 由首次售出日起計的第 3 至第 5 年
 - 居屋/租置計劃單位業主可把單位售回房委會或其提名人，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；

^(註一) 轉讓限制期是從首次售出日，即單位第一次由房委會/發展商（適用於私人機構參建居屋單位）售予購樓人士的轉讓契據日期起計。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。若單位是房委會從發展商購回的私人機構參建居屋單位再轉售予個別購樓人士的，首次售出日則是指單位第一次由房委會售予該類人士的轉讓契據日期。

^(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。

- 若房委會不接納單位的回售申請，居屋/租置計劃單位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)
- 居屋/租置計劃單位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。

(3) 5年轉讓限制期已屆滿(即由首次售出日起計的5年後)

- 居屋/租置計劃單位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；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

在單位五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？

業主須在出售、出租或以其他方式轉讓單位前繳付補價。不過，業主在單位的五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，房屋署署長所評估的補價，要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。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，一經定罪，可被判罰款500,000元及監禁一年，而有關的轉售或轉讓均屬無效。

在單位五年轉讓限制期屆滿後，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；但居屋/租置計劃單位的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。居屋/租置計劃單位業主可在繳付補價後而不出售單位。繳付補價後，居屋/租置計劃單位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

^(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，容許居屋/租置計劃單位業主可選擇在首兩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」。

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原來樓價/當時定價，按房屋條例附表規定的以下公式評估。換句話說，即補價相等於將原來樓價^(註六)/當時定價^(註七)的折扣，化為現值計算：

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \frac{[\text{購入時的十足市值} - \text{原來樓價/當時定價}]}{\text{購入時的十足市值}} \times 100\%$$

例如：

補價時市值 = \$1,200,000

購入時的十足市值 = \$1,000,000

原來樓價/當時定價 = \$600,000

$$\begin{aligned} \text{補價} &= \$1,200,000 \times \frac{(\$1,000,000 - \$600,000)}{\$1,000,000} \times 100\% \\ &= \$1,200,000 \times 40\% \\ &= \$480,000 \end{aligned}$$

申請手續

如何申請繳付補價？

業主可填妥適用於五年轉讓限制期已屆滿的單位的評估補價申請書交回房屋署。申請評估補價的表格，可向有關屋邨所屬的租約事務管理處或房屋署房屋支援服務第四組免費索取。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，須以劃線支票或銀行本票繳交現時為 4,220 元的手續費(此手續費會定期調整)，抬頭人為「香港房屋委員會」，並在支票/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。

申請書應交回那裏？

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

^(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原來樓價/當時定價的差額計算。

^(註六) 原來樓價一般適用於居屋單位。如有關的轉讓契據有指明定價，則以定價計算。

^(註七) 當時定價一般適用於租置計劃單位。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。

務管理處或九龍何文田佛光街 33 號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。在居屋/租置計劃單位業主繳付補價(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。居屋/租置計劃單位業主應與律師安排，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，現時的有效期為兩個月，限期過後，如尚未繳付補價，便告失效；日後如擬繳付補價，必須重新遞交申請表及繳交手續費。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？

居屋/租置計劃單位業主如對房屋署(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，居屋/租置計劃單位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。

如居屋/租置計劃單位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？

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，居屋/租置計劃單位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；但如評估的補價增加，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 號房屋委員會總辦事處第 2 座 1 樓支援服務第四組聯絡。

(4/2013)