

通告

通告編號 07-04 (CR)

- 由 2007 年起出售的居屋單位，香港房屋委員會將：
 - 不會接納回售申請；及
 - 為正處於五年轉讓限制期內的單位處理補價申請

居者有其屋計劃單位的補價新安排

香港房屋委員會（「房委會」）最近公布由 2007 年起出售的居者有其屋計劃（「居屋」）單位的補價新安排。房委會將不會接納有關這些單位的回售申請及會為正處於五年轉讓限制期內的單位處理補價的申請。

就有關正處於五年轉讓限制期內的居屋單位的補價申請，房委會只會在業主首先提出申請將單位回售予房委會而房委會拒絕該回售申請後，方會處理。依照新安排，業主應先向房委會提交適用於正處於五年轉讓限制期內單位的評估補價申請書，當中包括將單位回售予房委會的申請。業主須在收到房委會發出拒絕回售的認收通知書後，才可以在公開市場與買方訂立該單位的買賣協議（包括臨時或正式協議）。買賣協議如在未向房委會清繳所評估的補價之前簽訂，則必須載有一項條款列明房屋署署長所評估的補價須於該單位轉讓之前和在由協議訂立日期起計的 28 天內，或在署長另外規定的期限內，向房委會繳付。

如果正處於五年轉讓限制期內的居屋 / 租者置其屋計劃（「租置」）單位的業主在未提出申請將單位回售予房委會及房委會拒絕其回售申請前，在公開市場與買方訂立該單位的買賣協議，即屬違反《房屋條例》附表及《房屋條例》第 27A 條的規定。此外，倘若業主在未繳付房屋署署長所評估的補價前，便在公開市場與買方訂立買賣協議（不論該單位屬五年內的單位或屬已屆滿五年的單位），而該協議沒有納入以上所述條款（即署長所評估的補價須於該單位轉讓之前和在由協議訂立日期起計的 28 天內，或在署長另外規定的期限內，向房委會繳付），亦同樣違反《房屋條例》附表及《房屋條例》第 27A 條的規定。在上述的兩種情況下所簽訂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 元及監禁一年。從業員亦可能因協助或教唆他人違反《房屋條例》第 27A 條而觸犯同樣罪行。

有關正處於轉讓限制期五年內的居屋 / 租置單位及已屆滿五年轉讓限制期的居屋 / 租置單位的評估補價程序及評估補價申請書，可閱覽房委會網頁 www.housingauthority.gov.hk。

有關處於轉讓限制期首兩年內的居屋單位的補價申請，只適用於由 2007 年起出售的居屋單位。房委會不會處理有關處於轉讓限制期首兩年內的租置單位補價的申請，因為房委會將繼續接受處於轉讓限制期首兩年內的租置單位的回售申請。

為方便從業員了解有關房委會在 2007 年之前或之後出售的居屋 / 租置單位業主轉讓單位的安排，請參閱本通告附錄一及二的轉讓安排概要。

2007 年 9 月

居屋單位的轉讓安排

居屋單位業主可選擇以下列安排轉讓其單位：

- (1) (在 2007 年之前由房委會出售的居屋單位，即第 24 期甲或以前售出的居屋單位¹) 由首次售出日起計的第 3 至第 5 年內
 - 把單位以業主提出回售申請時房屋署署長所評定的市值，扣除該單位原來購買時獲得的折扣計算出來的回購價售回房委會；或
 - 若房委會拒絕業主的回售申請²，向房委會繳付補價後在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓其單位³；或
 - 把單位在居屋第二市場⁴以自行議價方式轉售予合資格買家，而無須繳付補價。
- (2) (由 2007 年起及之後，所有由房委會出售的居屋單位) 由首次售出日起計的 5 年內
 - 若房委會拒絕業主的回售申請²，向房委會繳付補價後在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓其單位³；或
 - 在首次售出日期起計的兩年屆滿後，可把單位在居屋第二市場⁴以自行議價方式轉售予合資格買家，而無須繳付補價。
- (3) (所有由房委會出售的居屋單位) 由首次售出日起計已屆滿 5 年⁵
 - 向房委會繳付補價後，在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓其單位³；或
 - 把單位在居屋第二市場以自行議價方式轉售予合資格買家⁴，而無須繳付補價。

¹ 居屋計劃第 24 期甲或以前售出的居屋單位，均已屆滿轉讓限制期的首兩年。因此，無須為這些單位作出由首次售出日起計的兩年內轉讓的安排。

² 業主必須先提出評估補價申請及直至收到房委會拒絕回售申請後，才可以簽訂買賣協議（包括臨時或正式協議）。

³ 如在未清繳房屋署署長所評估的補價便簽訂買賣協議（包括臨時或正式協議），則該協議必須載有一項有關條款（即房屋署署長所評估的補價，須於該單位轉讓之前和在由協議訂立日期起計 28 天內，或在房屋署署長另外規定的期限內，向房委會繳付）。

⁴ 在此計劃下，買賣雙方均須向對方出示由房委會簽發的有效證明文件，即賣方須持有《可供出售證明書》，而買方須持有有效的《購買資格證明書》，方可簽訂由房委會訂明格式的臨時買賣合約。買方須承擔日後在公開市場轉讓單位時須繳付補價的責任。

⁵ 業主可在提出評估補價申請前，簽訂買賣協議（包括臨時或正式協議）。

租置單位的轉讓安排

租置單位業主可選擇以下列安排轉讓其單位：

- (1) 由首次售出日起計的兩年內
 - 把單位以轉讓契據內的指明定價售回房委會¹。
- (2) 由首次售出日起計的第3至第5年內
 - 把單位以業主提出回售申請時房屋署署長所評定的市值，扣除該單位原來購買時獲得的折扣計算出來的回購價售回房委會¹；或
 - 若房委會拒絕業主的回售申請²，向房委會繳付補價後在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓其單位³；或
 - 把單位在居屋第二市場⁴以自行議價方式轉售予合資格買家，而無須繳付補價。
- (3) 由首次售出日起計已屆滿5年⁵
 - 向房委會繳付補價後，在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓其單位³；或
 - 把單位在居屋第二市場⁴以自行議價方式轉售予合資格買家，而無須繳付補價。

¹ 租置計劃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。

² 業主必須先提出評估補價申請及直至收到房委會拒絕回售申請後，才可以簽訂買賣協議（包括臨時或正式協議）。

³ 如在未清繳房屋署署長所評估的補價便簽訂買賣協議（包括臨時或正式協議），則該協議必須載有一項有關條款（即房屋署署長所評估的補價，須於該單位轉讓之前和在由協議訂立日期起計28天內，或在房屋署署長另外規定的期限內，向房委會繳付）。

⁴ 在此計劃下，買賣雙方均須向對方出示由房委會簽發的有效證明文件，即賣方須持有《可供出售證明書》，而買方須持有有效的《購買資格證明書》，方可簽訂由房委會訂明格式的臨時買賣合約。買方須承擔日後在公開市場轉讓單位時須繳付補價的責任。

⁵ 業主可在提出評估補價申請前，簽訂買賣協議（包括臨時或正式協議）。