



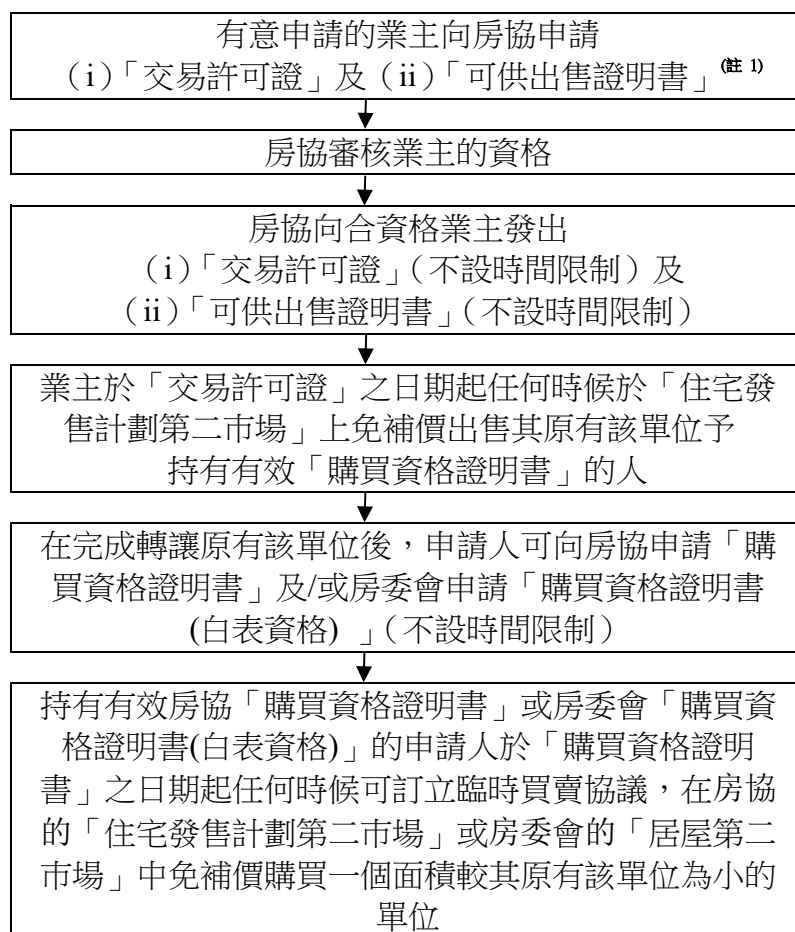
「長者業主樓換樓先導計劃」簡介

1 背景

1.1 香港房屋協會（下稱「房協」）於 2019 年在其轄下的未補價資助出售房屋試行項目「長者業主樓換樓先導計劃」（下稱「樓換樓先導計劃」）。此「樓換樓先導計劃」旨在促進資助出售房屋的流轉，讓年滿 60 歲或以上並擁有指定之未補價「住宅發售計劃」單位業權滿十年或以上（下稱「該單位」）的業主，可在房協「住宅發售計劃第二市場計劃」（下稱「住宅發售計劃第二市場」）未補價出售其原有該單位後，於房協的「住宅發售計劃第二市場」或香港房屋委員會（下稱「房委會」）的「居者有其屋計劃第二市場計劃」（下稱「居屋第二市場」）購買一個面積較其原有該單位為小的資助出售單位（下稱「新單位」）。

2 概要

2.1 主要運作機制



註 1：如於「樓換樓先導計劃」前已成功獲發「可供出售證明書」的業主而該證明書尚未行使，該業主只須申請「交易許可證」，但毋須再申請「可供出售證明書」。見下文第 2.3 段。

- 2.2 「樓換樓先導計劃」適用於以下房協指定未補價資助出售房屋：
- 「住宅發售計劃」單位：健康村第一期、健康村第二期、家維邨第三及四期、祈德尊新邨、偉景花園、樂年花園、茵怡花園、寶石大廈、翠塘花園、啓德花園第一及二期及景新臺。
- 2.3 有意申請的業主必須先向房協申請「交易許可證」及「可供出售證明書」。現時仍持有有效「可供出售證明書」的業主只需向房協提出申請時將「可供出售證明書」的證明書號碼填於「交易許可證」的申請書第一頁指定位置。
- 2.4 在完成審核資格後，房協將向合資格業主發出「交易許可證」及「可供出售證明書」（如適用）。
- 2.5 持有由房協發出之「交易許可證」及「可供出售證明書」的業主可於「交易許可證」之日期起任何時候於「住宅發售計劃第二市場」上免補價出售其原有該單位予持有有效「購買資格證明書」的人士。
- 2.6 對於根據「樓換樓先導計劃」在「住宅發售計劃第二市場」進行的出售交易，業主須遵守「住宅發售計劃第二市場」的現行政策及運作機制。
- 2.7 業主需在過渡期間（即由完成出售其原有該單位後至在「住宅發售計劃第二市場」或「居屋第二市場」下簽訂購買新單位的轉讓契據）自行及自費安排居所。
- 2.8 完成買賣原有該單位的轉讓後，申請人可向房協申請「購買資格證明書」及/或向房委會申請「購買資格證明書（白表資格）」。
- 2.9 房委會「購買資格證明書（白表資格）」持有人可簽訂臨時買賣合約，購買獲房委會發出「可供出售證明書」的樓宇。惟有關房委會售出的「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）樓宇的安排如下：
- (a) 除下文(b)列明的情況外，此證明書的持有人將不合資格購買房委會售出的「綠置居」樓宇；
 - (b) 由樓宇首次售出日起計的五年屆滿後，此證明書的持有人可合資格購買景泰苑樓宇。
- 2.10 持有有效「購買資格證明書」的申請人可在「購買資格證明書」之日期起任何時候，透過房協的「住宅發售計劃第二市場」或房委會的「居屋第二市場」，

免補價購買一個面積較其原有該單位為小^(註 2)的新單位，而該新單位須由所有申請人和已登記的家庭成員共住。為購買新單位，申請人亦須向房協（適用於「住宅發售計劃第二市場」購入的單位）或房委會申請「提名信」（適用於「居屋第二市場」購入的單位），並進一步提供（i）「交易許可證」正本（載有原有該單位的實用面積）、（ii）新單位實用面積及（iii）於申請「提名信」當日作出有關無擁有香港住宅物業的法定聲明。該「交易許可證」將由房協或房委會保留。

2.11 對於根據「樓換樓先導計劃」在「住宅發售計劃第二市場」或「居屋第二市場」進行的購買交易，業主須遵守「住宅發售計劃第二市場」或「居屋第二市場」（視情況而定）的現行政策及運作機制。

2.12 「購買資格證明書」:-

2.12.1 不可轉讓或繼承，並僅適用於「購買資格證明書」的持有人。

2.12.2 如業主及任何一位已登記的家庭成員（見下文第 3.1.4 段）於遞交「交易許可證」申請日期之前 24 個月起計直至簽訂新單位的臨時買賣合約期間購買任何香港住宅物業，即使該物業其後在上述期間出售，「購買資格證明書」一律失效。

2.13 業主及「住宅發售計劃第二市場」或「居屋第二市場」下的潛在買家/賣家應按雙方協定就「樓換樓先導計劃」下進行的每筆交易支付各自部分的印花稅。除每筆交易的印花稅外，業主或需在辦理買賣手續程序時繳付下列費用，包括但並不限於：

- 地產代理所收取該買賣工作的佣金（如透過地產代理進行交易）；及
- 律師所收取買賣手續的費用（如有委託律師處理買賣）。

2.14 「樓換樓先導計劃」同時受相關的政府批地契約、批地條款修訂書、政府租契、房屋條例、由房協向申請人發出的「交易許可證」、「可供出售證明書」、「購買資格證明書」，及/或房委會向申請人簽發的「購買資格證明書(白表資格)」及相關政府部門不時訂明的條款及條件所限制。若由房協向申請人簽發的「交易許可證」、「可供出售證明書」和「購買資格證明書」及/或房委會向申請人簽發的「購買資格證明書(白表資格)」內所列明的條款及條件，與相關政府部門不時就「樓換樓先導計劃」訂明的條款及條件存在任何衝突或歧異，則以相關政府部門不時就「樓換樓先導計劃」訂明的條款及條件凌駕於由房協向申請人

註 2：此類交易將根據實用面積釐定，該實用面積乃基於儲存在差餉物業估價署物業記錄中的物業實用面積。該信息可從差餉物業估價署的物業資訊獲得，每次查詢費用為港幣 9 元（網上服務）或港幣 20 元（親自查詢）（有關費用可能會不時調整）。

簽發的「交易許可證」、「可供出售證明書」、「購買資格證明書」，及/或由房委會向申請人簽發的「購買資格證明書(白表資格)」內所列明的條款及條件。

3 業主-申請資格及手續

3.1 基本申請資格

- 3.1.1 所有業主及已登記的家庭成員於提交申請書當日均須年滿 60 歲或以上；及
- 3.1.2 業主必須於提交申請書當日擁有該單位業權（自簽署該單位的轉讓契據之日起）滿 10 年或以上；及
- 3.1.3 該單位仍受政府批地契約及批地條款修訂書的轉讓條件限制（未補價單位）；及
- 3.1.4 除其原有該單位外，所有申請人及於申請書上已登記的家庭成員均不得在遞交申請日期的前 24 個月起計，直至簽署新單位的臨時買賣合約期間：
 - (a) 擁有或與他人共同擁有任何香港住宅物業或該類物業的任何權益；或
 - (b) 簽訂任何的協議（包括臨時買賣合約）購買任何香港住宅物業；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) 為任何香港住宅物業（包括土地）的受益人；或
 - (e) 轉讓任何香港住宅物業或出讓與香港住宅物業有關的任何權益（轉讓日期為轉讓契據的簽立日期）；或
 - (f) 申請人/已登記的家庭成員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)。

3.2 申請手續概要

3.2.1 即時接受申請。

3.2.2 有興趣申請「交易許可證」及「可供出售證明書」的業主，請將已填妥並簽署的申請書連同申請費一併寄回香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑地下「香港房屋協會」。信封面請註明「**長者業主樓換樓先導計劃**」。

3.2.3 「交易許可證」之申請費為港幣 250 元正而「可供出售證明書」之申請費為港幣 870 元正。必須以劃線支票或銀行本票繳付，抬頭人為「**香港房屋協會**」。現金、禮券、期票、滙票或或電子支票恕不接受。請在支票或本票背面寫上業主姓名。

3.2.4 有關「購買資格證明書」的申請，請參閱「**購買資格證明書（長者業主樓換樓先導計劃）申請須知**」。

3.3 業主注意事項

3.3.1 業主不受資產限制。

3.3.2 已登記的家庭成員人數不受限制，可以增加及/或刪減聯名業主及/或家庭成員，但須受限於現行業權轉讓及加入/刪除家庭成員政策。

3.3.3 業主必須在過渡期間（即由完成出售其原有該單位後至在「住宅發售計劃第二市場」或「居屋第二市場」下簽訂購買新單位的轉讓契據）自行及自費安排居所。

3.3.4 有關申請及發出「交易許可證」、「可供出售證明書」及「購買資格證明書」的程序及詳情，請參閱「長者業主樓換樓先導計劃」適用於業主的申請書和申請須知。

3.3.5 如申請人或任何一名已登記的家庭成員（見上文第 3.1.4 段）由遞交「交易許可證」申請日期之前 24 個月起計直至簽署新單位的臨時買賣合約期間購買任何香港住宅物業，即使該物業之後在上述期間出售，「購買資格證明書」將會失效。

3.3.6 「交易許可證」持有人必須承諾在新單位於轉讓契據之日起兩年內（“限制期”），新單位不能於「住宅發售計劃第二市場」或「居屋第二市場」下出售。在限制期內，業主只能繳付補價後在公開市場出售新單位。有關房委會居屋單位繳付補價的時間，申請人可參照個別屋苑的轉讓限制安排。

3.3.7 「交易許可證」及「購買資格證明書」不可轉讓或繼承，並僅適用於許可證及證明書持有人。倘若任何許可證/證明書持有人在「樓換樓先導計劃」下就購買新單位而簽訂任何臨時買賣合約前離世，該許可證/證明書將一律失效。

4 查詢

4.1 瀏覽房協的網站：

<https://www.hkhs.com/tc/application/subsidised-sale-housing/id/196>；及

4.2 致電查詢熱線 8102 0889（星期一至五上午 8 時 30 分至下午 12 時 30 分及下午 1 時 30 分至下午 5 時 30 分，星期六、日及公眾假期除外）。

本簡介所載之資料對房協不具任何法律約束力。房協亦不會就任何人士因依賴本簡介所載之資料而引致的損失負上任何責任。房協保留權利在不另行通知的情況下就本簡介的任何內容作出修正。

2022 年 4 月