

**「長者業主樓換樓先導計劃」
「交易許可證」申請須知**

(2025 年 7 月修訂)

1. 「長者業主樓換樓先導計劃」(以下簡稱「樓換樓先導計劃」)「交易許可證」(以下簡稱「許可證」)申請資格

1.1 申請人須符合以下申請資格：

- (a) 所有申請人及已登記的家庭成員必須年滿 60 歲或以上；及
- (b) 申請人必須為香港房屋協會(以下簡稱「房協」)指定「住宅發售計劃」單位^(註 1)(以下簡稱「原有單位」)業主及所有聯名業主(如有)；及
- (c) 其中一名申請人必須在提交申請書當日已擁有或與聯名業主共同擁有原有單位的業權滿 10 年或以上(以簽訂原有單位之轉讓契據當日起計)；倘申請人透過遺產受益人身分獲取業權，原有單位的業權必須由已故業主的遺產受益人根據原有單位的允許契據而獲取業權的日期起計滿 10 年或以上；及
- (d) 原有單位仍受政府批地契約及批地條款修訂書的轉讓條件所限制(未補價單位)；及
- (e) 持有有效「住宅發售計劃第二市場」的「可供出售證明書」(以下簡稱「出售證」)的申請人亦可申請。該申請人須提供出售證的證明書編號以供房協參考；及
- (f) 除其原有單位外，申請人及任何已登記的家庭成員均不得由遞交「許可證」申請日期前 24 個月起計，直至簽訂新單位的臨時買賣合約當日：
 - (i) 擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或
 - (ii) 簽訂任何仍然有效及存續的協議(包括臨時協議)購買香港任何住宅物業；或

註 1：房協指定「住宅發售計劃」單位包括：

健康村 1 期及 2 期、家維邨 3 及 4 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、啟德花園 1 期及 2 期及景新臺。

- (iii) 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
- (iv) 為任何死者遺產的受益人，如遺產包含香港任何住宅物業或土地；或
- (v) 轉售香港任何住宅物業或出讓與香港住宅物業有關的任何權益（轉售或出讓的日期，以簽訂轉讓契據當日為準）；或
- (vi) 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、未落成的私人住宅物業、經屋宇署認可的天台構築物、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）。

1.2 如對以上申請資格的闡釋有任何爭議，房協的決定為最終決定。

2. 申請「許可證」注意事項

- 2.1 合資格的業主可要求房協郵寄「樓換樓先導計劃」的簡介、申請書和申請須知。
- 2.2 有關「樓換樓先導計劃」的簡介及申請書和申請須知亦可於辦公時間內於以下地點索取或從以下網站下載：
 - (a) 香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑地下香港房屋協會「住宅發售計劃第二市場」支援服務組（辦公時間：星期一至星期五上午 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）；
 - (b) 房協網站：
<https://www.hkhs.com/tc/application/flat-for-flat-pilot-scheme-for-elderly-owners>
- 2.3 原有單位的所有業主及已登記的家庭成員必須同時名列於同一份申請書，每個單位只可提交一份申請書。如有重複，將全部作廢。
- 2.4 申請人須將已填妥並簽署的申請書，連同申請人和所有已登記的家庭成員香港身份證副本及申請費一併寄回房協「住宅發售計劃第二市場」支援服務組，信封面請註明「**長者業主樓換樓先導計劃**」。若因郵資不足而無法送達房協的申請書，將不獲處理。請參閱上列第 2.2(a)段之地址。
- 2.5 申請費為港幣 290 元，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、滙票或電子支票恕不接受。無論申請成功與否，申請費一經繳交，概不退還，亦不能轉讓。如果支票／本票未能兌現，有關申請將被取消。請在支票或本票背面寫上業主姓名。

- 2.6 所有填報的資料必須屬實，否則房協有權取消有關申請。不依照指定方式遞交的申請恕不受理。房協保留不接受任何申請的權利。

3. 「許可證」批核過程

- 3.1 房協收到申請書後，會先核實申請人及已登記的家庭成員是否符合上述第 1 段所列明的申請資格。
- 3.2 房協將聯絡並邀請申請人於辦公時間到房協位於香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑地下的辦事處完成申請程序。
- 3.3 房協保留不接受任何申請的權利。
- 3.4 申請人必須承諾及簽署同意遵守房協發出的「許可證」的條款和條件。有關詳情，請參閱下文第 4 段。

4. 交易安排及獲發「許可證」的主要條款及條件

- 4.1 持有由房協簽發的「許可證」及「出售證」的業主，可於「許可證」簽發日期起的任何時間於「住宅發售計劃第二市場」向持有有效的「購買資格證明書」（以下簡稱「購買證」）的人免補價出售其原有單位。
- 4.2 在完成轉讓原有單位後，申請人可向房協及/或香港房屋委員會（以下簡稱「房委會」）提交「許可證」副本以申請房協「購買證」及/或房委會「購買資格證明書（白表資格）」。當其代表律師日後連同「許可證」正本申請提名信時，「許可證」將由房協或房委會保留作記錄。
- 4.3 申請人必須在過渡期間（即由完成出售其原有單位後至在「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。
- 4.4 持有「購買證」/「購買資格證明書（白表資格）」的申請人可在「購買證」/「購買資格證明書（白表資格）」的簽發日期起任何時間，透過房協「住宅發售計劃第二市場計劃」或房委會「居屋第二市場計劃」，免補價購買一個實用面積較其原有單位為小^(註 2)的資助出售單位（以下簡稱「新單位」）。新單位須由所有申請人和已登記的家庭成員共住。
- 4.5 在購買新單位時，申請人之代表律師亦須向房協或房委會申請提名信及進一步提供(i)新單位的實用面積，(ii)用作支持其申請提名信所作出的法定聲明書、(iii)同意書（如適用）及(iv)兩年轉售限制期的確認書。

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。該資料可從差餉物業估價署的物業資訊獲得，申請人須自行及自費安排每次查詢。

- 4.6 倘若申請人／已登記的家庭成員由遞交「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當日，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，即使該物業其後在上述期間出售，「購買證」／「購買資格證明書(白表資格)」將會失效。
- 4.7 「購買證」／「購買資格證明書(白表資格)」不可轉讓或繼承並僅適用於「購買證」／「購買資格證明書(白表資格)」的持有人。倘若「購買證」／「購買資格證明書(白表資格)」持有人離世，該「購買證」／「購買資格證明書(白表資格)」將會失效。
- 4.8 「許可證」持有人必須承諾在新單位轉讓當日起計兩年內(「限制期」)，不可在房協「住宅發售計劃第二市場」或房委會「居屋第二市場」出售新單位。在限制期內，業主只能繳付補價後在公開市場出售新單位，至於「住宅發售計劃第二市場」或「居屋第二市場」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。
- 4.9 如業主違反「許可證」內的任何條款或條件，房協有權撤銷「許可證」，及／或追討任何因違反「許可證」而引致的損失。房協亦有權就撤銷「許可證」一事，通知有關政府部門。房協概不負責該撤銷(如有)而引致的任何損失。
- 4.10 如業主在交易安排期間違反而其發出的「許可證」的任何條款或條件，房協有權向業主發出修正命令及／或對業主提出法律訴訟。
- 4.11 業主不得將其於「許可證」的權益轉讓或出售予第三者。
- 4.12 「許可證」不可轉讓或繼承並僅適用於「許可證」的持有人。倘若「許可證」持有人於簽訂任何在「樓換樓先導計劃」下購買新單位的臨時買賣合約前離世，該「許可證」將會失效。
- 4.13 房協保留權利在不作事先通知下修改「許可證」內任何條款及條件。所有「許可證」持有人須承諾遵守「許可證」內不時訂明的所有條件。
- 4.14 「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、房協向申請人簽發的「許可證」、「出售證」、「購買證」，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「許可證」、「出售證」及「購買證」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，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簽發的「許可證」、「出售證」、「購買證」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。

5. 其他注意事項

5.1 「住宅發售計劃第二市場」或「居屋第二市場」下的準買家／賣家應按雙方協定就「樓換樓先導計劃」下進行的每筆交易各自支付下列有關費用（包括但並不限於）：

- 印花稅：數額根據差餉物業估價署為評定印花稅所釐定的估值計算，而非以該單位的買價評定；
- 於土地註冊處登記契據文件的註冊費；
- 律師所收取該單位買賣手續的費用；及
- 地產代理的佣金（如經地產代理買賣）。

如買方需以按揭貸款購買單位，則另須支付：

- 於土地註冊處登記按揭契據的註冊費；及
- 承按人律師安排有關按揭貸款的法律手續費。

5.2 申請人與準買家／賣家於買賣單位安排上（包括但不限於買賣合約條款及條件）如有任何爭議或糾紛，均由申請人與準買家／賣家雙方自行負責處理，房協／房委會概不負責。

5.3 房協有權於其發出之「許可證」上註明原有單位之實用面積、業主姓名及其香港身份證號碼。

6. 提供或作出任何虛假、失實或具有誤導性的資料

6.1 任何申請書若載有虛假或令人誤解的資料，申請將被取消。任何因申報虛假或具誤導性的資料而獲得的批准將告無效，所繳款項亦會遭沒收。房協行政總裁兼執行總幹事對該等虛假的陳述或申請，有最後決定權。

6.2 若任何人士以任何欺騙或不誠實的方法（包括在申請書提供虛假或失實或具有誤導性的資料、陳述或聲明）誘使或引致房協批核相關申請資格或致使業主進行有關買賣交易，均屬刑事罪行，有可能觸犯包括但不限於根據《盜竊罪條例》（第 210 章）第 16A 條之欺詐罪及根據《刑事罪行條例》（第 200 章）第 36 條之虛假法定聲明及其他未經宣誓的虛假陳述罪。一經定罪，可被判監禁。

6.3 若任何人在申請時向房協提供或作出任何虛假或失實或具有誤導性的資料、陳述或聲明，房協將不會簽發「許可證」。

6.4 在「許可證」發出後，若任何人士被發現向房協提供或作出任何虛假或失實或具有誤導性的資料、陳述或聲明，房協將撤銷其「許可證」，並追究因此引致的損失和責任。

7. 收集個人資料的注意事項

- 7.1 申請書的資料將用於處理「樓換樓先導計劃」之申請及其直接相關用途。房協亦可能利用這些資料進行統計調查或研究，並就此聯絡申請人。申請人及已登記的家庭成員在申請書內所提供的一切個人資料，包括所有申請人及已登記的家庭成員就收集及比較／查核／轉移個人資料所作出的授權聲明，均屬自願性質。然而，若申請人及已登記的家庭成員未能提供足夠資料，房協可能無法辦理有關申請，已繳交的申請費亦不會獲得退還或轉讓。
- 7.2 房協在審查申請人及已登記的家庭成員的申請時，有權將申請書內的個人資料與為其他目的而收集的相關個人資料(不論是否用人手方法)比較及核對，以確定該等資料是否虛假或具誤導性，並根據該資料的比較及核對結果，對相關人士採取適當行動。申請人及已登記的家庭成員須授權房協、房委會及房屋署向其他政府部門、公／私營機構／公司披露、求證及核對有關資料，並須同意任何政府部門、公／私營機構／公司可向房協、房委會及房屋署披露其管有申請人及已登記的家庭成員的個人資料，作比較及核對申請書上的資料之用。房協、房委會及房屋署及其他相關政府決策局／部門亦可利用這些個人資料進行統計調查或研究。申請人及已登記的家庭成員須同意房協可將申請書及將來就有關申請而獲發的「許可證」上的個人資料交予房協的資料處理服務承辦商，及同意將所填報的資料交予房協「樓換樓先導計劃」熱線作回覆其查詢之用。
- 7.3 房協及其獲授權人士收集所需的個人資料，以核實申請書上所提供的個人資料時，或會因處理「樓換樓先導計劃」之申請及其直接有關用途而將申請書上的個人資料轉交任何房協部門、其他服務提供者、有關政府部門(包括但不限於房屋署、房屋局、地政總署和差餉物業估價署)、公／私營機構／公司及任何擁有關於申請人及已登記的家庭成員的個人資料的第三者。
- 7.4 房協在審核「樓換樓先導計劃」的申請或進行覆核申請資格時，可能根據房協現有紀錄核對申請人及已登記的家庭成員在申請書內提供的個人資料，或會向其他政府部門、公／私營機構／公司或房協委託之獨立顧問公司披露，或向其查證，以便作上文所述的用途。
- 7.5 在申請書內所填報的個人資料，是為「樓換樓先導計劃」的申請而提供。根據《個人資料(私隱)條例》(第486章)，申請人及已登記的家庭成員有權要求查閱及/或更正申請書上收集的個人資料。如有需要，須以郵寄或傳真(傳真號碼：2811 8700)方式把申請送交香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑地下香港房屋協會物業策劃及發展組高級經理。有關查閱申請可能需要繳付費用。

8. 警告

申請人應注意，申請「樓換樓先導計劃」的「許可證」，除須向房協繳付申請費外，別無其他費用。倘若有人與申請人接觸，藉詞可協助申請而索取金錢或其他形式的報酬，申請人應向警方、廉正公署或房協舉報。此外，賄賂或利誘房協職員亦是犯法行為，除會遭受廉正公署或警方依法檢控外，亦會導致申請資格被取消。

9. 聯絡我們

9.1 瀏覽房協的網站：

<https://www.hkhs.com/tc/application/flat-for-flat-pilot-scheme-for-elderly-owners>；

9.2 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）。

注意事項：

1. 本申請須知和申請書及其內容對房協不具任何法律約束力。房協亦不會就任何人士因使用本申請須知及／或申請書內任何資料而引致的損失負上任何責任。
2. 房協保留權利在不另行通知的情況下就本申請須知及／或申請書內的任何內容作出修正。