

## 常見問題 - 出售居者有其屋計劃單位 2017

1. **申請者及／或申請表第一部分的家庭成員可否同時申請其他房屋資助計劃？**  
只要符合有關計劃的申請資格，申請者及／或申請表第一部分的家庭成員可同時申請其他資助房屋計劃，但若有超過一項申請同時入選，則只可選擇其中一項，並須取消其餘的申請。
  
2. **何謂白表申請者必須符合居港年期規定？**  
申請者須在申請截止日期當日（2017年4月12日）已年滿18歲，及已在香港居住滿七年，而其在香港的居留不受附帶逗留條件所限制（與逗留期限有關的條件除外）。
  
3. **什麼是「家有長者優先選樓計劃」？**  
為加強對家庭的支援，凡具普通綠表資格的二人或以上家庭，或白表核心家庭（家庭組合屬於(a)夫妻；(b)父母與子女（包括繼子女、養子女）；(c)祖父/祖母/祖父母（或外祖父母）與孫（或外孫），而孫兒的父母均去世）的申請者，其中成員有一名年滿60歲的年長親人，如選擇參加「家有長者優先選樓計劃」，可獲提升選樓次序，除須符合一般綠表/白表申請資格外，他們還須符合及遵守下列規定：
  - (i) 在申請截止日期當日（2017年4月12日），該名年長親人已年滿60歲及與申請者共住；
  - (ii) 該名年長親人必須成為所購買單位的業主或其中一名聯名業主，他／她必須精神上具有行為能力（如有需要，房委會可能要求該名年長親人提供最近的醫生證明文件），瞭解本申請各項文件及其所簽署的法律文件，包括樓宇買賣協議／轉讓契據等文件的內容和作用；
  - (iii) 該名年長親人如屬已婚，其配偶亦須名列同一份申請表內，但如有文件證明他／她們已合法仳離、配偶沒有香港入境權或已去世則屬例外；
  - (iv) 申請者及該名年長親人須於簽署買賣協議時簽署一份聲明書，承諾願意一同在所購買的單位居住；及
  - (v) 除因永久離開、去世或社會福利署署長提出的其他體恤理由外，該名年長親人的名字日後不得從房屋署持有的業主紀錄中刪除。
  
4. **何時接受申請及截止申請？**  
本銷售計劃的申請日期為2017年3月30日至2017年4月12日，截止時間為2017年4月12日晚上七時正（居屋銷售小組的截止時間為晚七時正，其他收表處的截止時間須按個別辦公時間而定）。申請表在指定申請日期以外遞交恕不受理。郵寄申請表以郵戳日期為準。若因郵資不足而導致延誤或被郵局退回的申請表，將不獲處理。

## 5. 申請時是否要繳付費用？

申請者須一次過繳交港幣 200 元的申請費。在遞交申請表時，申請者須連同書明支付「香港房屋委員會」的劃線支票或本票一併遞交。

## 6. 申請表應交回何處？

白表申請者須於申請期內把 (1) 填妥的申請表正本；(2) 申請表內所有人士的身份證明文件副本；及 (3) 繳付申請費港幣 200 元的劃線支票或銀行本票（抬頭人為「香港房屋委員會」），郵寄或遞交至居屋銷售小組（居屋銷售小組於申請期內的辦公時間：星期一至日（包括公眾假期），上午八時至晚上七時；地址：九龍橫頭磡南道 3 號香港房屋委員會客務中心第一層平台（近港鐵樂富站 A 出口））。申請表在指定申請日期以外遞交恕不受理，郵寄申請表以郵戳日期為準。若因郵資不足而導致延誤或被郵局退回的申請表，將不獲處理。

綠表申請者須於申請期內把 (i) 填妥的申請表正本，連同 (ii) 繳付申請費港幣 200 元的劃線支票或銀行本票（抬頭人為「香港房屋委員會」）及 (iii) 《綠表資格證明書》或《保證書》正本（如適用），按下列方式遞交-

(a)	居於房屋委員會公屋單位的申請者	於辦公時間內交到所屬屋邨辦事處／租約事務管理處核實資格。屋邨辦事處／租約事務管理處會把經核實的申請表及支票或銀行本票轉交居屋銷售小組；申請者亦可把經核實的申請表連同繳付申請費的劃線支票或銀行本票郵寄或於辦公時間內送交居屋銷售小組。
(b)	居於房屋協會出租單位的申請者	申請者於辦公時間內把填妥的申請表交到所屬屋邨辦事處核實資格。待屋邨辦事處於申請表加簽後，申請者再把經核實的申請表及支票或銀行本票郵寄或於辦公時間內送交居屋銷售小組。
(c)	持有有效《綠表資格證明書》的申請者	連同《綠表資格證明書》正本，郵寄或於辦公時間內送交居屋銷售小組。
(d)	持有由房屋署簽發有效《保證書》的房屋署屋宇事務助理職系人員	連同《保證書》正本，於辦公時間內送交其現居部門宿舍所屬的屋邨辦事處／租約事務管理處。
(e)	「長者租金津貼計劃」的受惠者	於辦公時間內送交九龍橫頭磡南道 3 號香港房屋委員會客務中心第二層平台申請分組「長者租金津貼計劃」專責小組。

## 7. 配額及選樓次序如何分配?

綠表及白表申請者的配額比率為 50:50，如其中一方的配額尚未用盡，剩餘的配額會撥給另一方同一申請類別的申請者，反之亦然。（例如：若綠表「家有長者優先選樓計劃」有剩餘配額，會撥歸白表參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者，反之亦然。）

房委會為參加「家有長者優先選樓計劃」的申請者設有 600 個單位的配額（綠表 300 個、白表 300 個）。如參加「家有長者優先選樓計劃」的申請者未能取得配額，他們仍有機會以其他家庭申請類別身份購買單位。若所有參加「家有長者優先選樓計劃」的申請者獲安排選樓後仍未用盡該 600 個配額，剩餘的配額會平均撥歸綠表及白表的「其他家庭／其他核心家庭／其他非核心家庭」申請類別。若參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者已成功選購單位及簽署買賣協議，有關配額被視作已耗用。日後因相關買家撤銷買賣協議而從這個申請類別釋放的配額，不會再分配給其他參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者。這些因撤銷買賣協議而收回的單位，會於房委會辦妥撤銷手續後的下一個選樓日，供當天正在進行選樓的申請者按選樓次序選購。

房委會亦為一人申請者預留 100 個單位（綠表 50 個、白表 50 個）。一人申請者會在家庭申請者選樓後，選購餘下任何面積的一個單位。如這 100 個單位在所有一人申請者獲安排選樓後仍未獲全數選購，餘下的單位會以 50:50 的比率撥歸綠表及白表的其他家庭申請類別。若所有家庭申請者獲安排選樓後有多於 100 個餘下單位，該些餘下單位會全數以 50:50 的比率撥歸綠表及白表的一人申請者選購。若一人申請者已成功選購單位及簽署買賣協議，有關預留單位被視作已耗用。日後因相關買家撤銷買賣協議而從這個申請類別釋放的單位，不會再分配給一人申請者。這些因撤銷買賣協議而收回的單位，會平均撥歸綠表及白表的其他家庭申請類別的申請者按選樓次序選購。

申請類別	配額 / 單位	
	綠表申請者	白表申請者
(a) 參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭	300	300
(b) 一人申請者	50	50

各類別申請者的選樓次序如下：

綠表申請者	白表申請者
(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」的核心家庭申請者
(2) 其他家庭申請者	(2) 其他核心家庭申請者
(3) 一人申請者	(3) 非核心家庭申請者
	(4) 一人申請者

所有家庭及一人申請者均會獲發一個由電腦根據攪珠結果隨機排列的基本選樓次序。參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者，會另外獲發一個該類別由電腦根據攪珠結果隨機排列的選樓次序。因此，參加「家有長者優先選樓計劃」的綠表及白表家庭申請者，會分別獲發一個基本的「家庭」申請者選樓次序及一個「家有長者優先選樓計劃」選樓次序（即共二個）。

房委會會根據上文所列的次序，邀請各類別合資格申請者按其選樓次序選樓。參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者會先獲邀選樓。若有關申

請者未能在該申請類別的指定配額下選購單位，房委會會在他／她們在「其他家庭／其他核心家庭」申請類別的選樓次序到達而在該類別仍有單位可供選購時再邀請他／她們選樓。

在編排選樓次序時，綠表及白表申請者的比率為 1:1。因此，每兩位名列選樓次序的申請者依次為：(i)一位綠表申請者，(ii)一位白表申請者。

凡透過「特快公屋編配計劃」獲編配公屋單位的住戶，若於其公屋單位租約生效日起計三年內以綠表申請購買本銷售計劃的單位，房委會在編排選樓次序時會把他們視作白表申請者，而他們購買的單位，亦會計入白表申請者的配額內。在接收所購買的單位後，與其他綠表申請者一樣，這類綠表申請者必須把其公屋單位交回房委會。

## 8. 合資格的申請者怎樣選擇單位？

房委會在完成詳細資格審查後，會以書面通知合資格的申請者在指定時間前往居屋銷售小組，按他們的選樓次序選購單位及辦理購樓手續。申請者在辦理各項購樓手續時必須仍然符合申請資格，否則有關申請會被取消，已選擇的單位會被收回，而已繳交的費用不會獲得退還。申請者在辦理購樓手續時須簽署聲明書，聲明他們在申請表內所填報的資料均屬真實，並申報自提交申請表後的任何變更事項（包括但不限於收入、資產淨值、住宅物業擁有權、婚姻狀況及家庭組合）（如適用）。

選樓通知書是按照申請類別和選樓次序發出，若申請者不依約前往居屋銷售小組選樓，即會喪失選樓資格，其選樓次序會由較後者補上，已繳交的費用不會獲得退還。如申請者因事需要更改選樓時間（只可延後，不可提前），必須預先以書面向房委會居屋銷售小組申請。在獲得批准後，方可作出更改，其選樓次序亦會因為更改選樓日期而相應延後。房委會及房屋署並不保證申請者在更改選樓日期後，其所屬申請類別仍有配額／單位可供選購。

如申請者在指定時間前往居屋銷售小組，但在有單位可供選購的情況下未有揀選任何單位，會被視作放棄選購單位，而該申請者不會在同一申請類別下獲得另一次選樓機會，已繳交的費用不會獲得退還。

申請者在選樓後，須於當日簽署買賣協議。如已選擇單位的申請者沒有在選樓當日下午五時前返回居屋銷售小組簽署相關的買賣協議，會被視作放棄所選單位，有關單位會被收回供其他申請者按選樓次序選購，而該申請者不會在同一申請類別下獲得另一次選樓機會，已繳交的費用不會獲得退還。

選購是次銷售計劃單位人士，在簽署買賣協議後，若最終被證實不符合申請資格，他們已簽署的買賣協議會被撤銷。就是項申請／購樓所繳款項不會獲得退還。

## 9. 單位業權如何安排？

申請者必須成為所購買單位的業主。此外，申請者可與名列申請表上的一名成年家庭成員以不可由第三者繼承的「聯權共有」方式（俗稱「長命契」）共同擁有業權。該名家庭成員必須親身與申請者一同前往居屋銷售小組辦理有關手續。

參加「家有長者優先選樓計劃」的申請者，除了必須與其中一名年長親人共同擁有該單位的業權外，還可選擇與申請表上另一名成年家庭成員共同擁有業權。該名年長親人及該名家庭成員（如適用）必須親身與申請者一同前往居屋銷售小組辦理有關手續。

#### 10. 怎樣繳付樓價及獲取單位的合法業權？

買方會在房委會的職員面前，簽署買賣協議。儘管如此，有關職員只會向買方詮釋買賣協議的內容，並見證其簽署買賣協議，但不會就買賣協議或與交易有關的任何其他事宜，向買方提供任何法律意見。

買方於居屋銷售小組辦理簽署買賣協議手續時，綠表申請者須向房委會繳付不少於樓價的百分之五作為定金；而白表申請者須向房委會繳付不少於樓價的百分之十作為定金。在有關樓宇的佔用許可證（俗稱「入伙紙」）發出後，房委會所委任的律師會發信通知買方辦理其餘的購樓法律手續及於指定日期內付清樓價餘款。

買方宜自行聘請屬意的律師行代為處理買樓交易，惟相關的交易契據文件內容則由房委會訂定。請注意，房委會所委聘的律師只代表房委會，並不能保障買方的權益。倘買方另行委託其所選擇的律師行就購買單位事宜代表他們，有關的律師行即能夠在買樓交易的每個階段向買方提供獨立意見。倘買方沒有另行委聘律師代表他們完成買樓交易，便會在房委會委託的律師事務所簽立轉讓契據。房委會的律師只會向買方詮釋轉讓契據的內容，並見證其簽立轉讓契據，而不會在交易中擔任買方的代表律師，亦不會就買賣協議或與交易有關的任何其他事宜，向買方提供意見。在該等情況下，房委會就交易支付所委聘的律師的法律費用，須由買方（而非房委會）承擔。由於房委會的律師在交易中並不代表買方，因此不能保障買方的權益。

#### 11. 辦理購樓手續時，須繳付什麼費用？

買方在辦理購樓手續時須繳付包括但不限於下列各項費用：

- (a) 所有應繳的印花稅；
- (b) 於土地註冊處登記契據文件的註冊費；
- (c) 律師費用：
  - (i) 買方（除非自行委聘律師）須繳付房委會所委聘的律師的法律費用。有關房委會所委聘的律師辦理居屋單位的買賣手續的律師費用容後通知（請注意：房委會所委聘的律師只代表房委會而非代表買方）；
  - (ii) 若買方自行委聘另一位代表律師，則只須負責支付本身的律師費用；
- (d) 契據文件（包括政府地契、公契、其他有關契約等）的核證副本的費用；
- (e) 如買方未能依照買賣協議在指定日期或之前完成交易，房委會有權在不影響其他補救措施的情況下，向買方收取未付樓價的利息（利率為香港上海滙豐銀行有限公司公布的最優惠利率加年息二厘）；
- (f) 清理裝修廢料的費用（如有）、裝修保證按金（如有）和特別基金（如有）；及
- (g) 管理費及管理費按金。

如買方需以按揭貸款購買單位，則另須支付：

- (a) 於土地註冊處登記按揭契據的註冊費；及
- (b) 貸款銀行或財務機構或其律師安排有關按揭貸款的法律手續費用。(請注意：如貸款銀行或財務機構委聘房委會所委任的律師同時辦理按揭契據手續，該律師行會另行收費。)

## 12. 怎樣辦理按揭貸款？

買方須先行衡量個人經濟能力及確定本身獲得按揭資格後(如適用)，方可辦理購樓手續。買方簽妥買賣協議後，若需藉按揭貸款支付樓價餘款，應前往名列於居屋銷售小組公布名單內的銀行或財務機構，以房委會指定的特惠條件申請按揭貸款；按揭條款以有關銀行或財務機構的最終批准作實。上述名單內的銀行或財務機構已與房委會簽訂「按揭保證契據」，而按揭貸款的部分條件包括：

- (a) 貸款額：最高為繳付定金後的樓價餘款；
- (b) 還款期限：最長為 25 年；及
- (b) 利率：年息最高為有關銀行或財務機構所定的最優惠利率減半厘。

買方如向未與房委會簽訂「按揭保證契據」的銀行或財務機構申辦按揭貸款，有關按揭貸款須事先獲得房屋署署長批准，否則屬違反《房屋條例》(第 283 章)的相關條款。為免辦理按揭安排有所延誤，買方須預留充足時間向房屋署申請有關批准，並須繳付相關申請的行政費。

買方亦可用第一按揭方式，接受其僱主貸款(其僱主須辦有正式的僱員置業按揭貸款計劃)以支付樓價餘款。但買方在接受其僱主貸款前，須先經房屋署署長批准。

除非得到房屋署署長批准，買方不得把單位作任何其他形式的按揭、重按或提高其貸款額。有關詳情請向居屋銷售小組查詢。

如買方把購買的單位抵押給與房委會簽訂「按揭保證契據」的銀行或財務機構而又在尚未償還所有按揭貸款前終止供款，有關的銀行或財務機構將會出售該單位。若出售單位所得的款項未能全數償還買方尚欠有關銀行或財務機構的按揭貸款餘額及一切有關的利息、法律及行政費用等，有關銀行或財務機構會根據「按揭保證契據」向房委會申索買方的上述所有欠款，而房委會亦會根據「按揭保證契據」支付銀行或財務機構該等欠款。此後，房委會將就有關上述支付銀行或財務機構的欠款向買方追討所有欠款及利息。