

香港房屋委員會「出售居者有其屋計劃單位 2024」(「居屋 2024」)
(包括出售租者置其屋計劃屋邨回收單位)

買家須知

1. 重要事項

在決定購買居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位或租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)屋邨回收單位前，申請者及所有名列於申請表上的家庭成員必須仍然符合申請資格。香港房屋委員會(下稱「房委會」)若發現任何申請表載有虛假或令人誤解的資料，申請將被取消。任何因虛假申報或令人誤解的資料而獲配售的房委會居屋／租置計劃回收單位的買賣協議將被撤銷，在有關單位的買賣協議下所繳的定金款項會被沒收，而所繳的一切行政費用亦不會獲得退還。房委會、房屋署及香港房屋協會(下稱「房協」)對該等虛假陳述及資料或申請，有最後決定權。

- (i) 根據《房屋條例》(第 283 章)第 26(2)條的規定，任何人士就任何與購買房委會資助出售房屋單位(即包括居屋單位／租置計劃回收單位)有關的事項或就該等事項向房委會提供任何資料時，向房委會作出任何陳述，而明知該項陳述在要項上是虛假或具誤導性的，即屬犯罪，一經定罪，可被判罰款港幣 50 萬元及監禁一年。根據《房屋條例》(第 283 章)第 26A 條的規定，凡法院裁定某人就他購買該單位而觸犯《房屋條例》(第 283 章)第 26(2)條所指的罪行，法院須命令(a)將該犯罪者所購得的單位移轉予房委會或房委會提名的人；或(b)該犯罪者向房委會繳納一筆款項以供沒收，數額相等於該單位買價與於定罪日在讓與方面均沒有限制的情況下的市值兩者之間的差額。
- (ii) 若法院裁定另一人觸犯《房屋條例》(第 283 章)第 26(2)條所指的罪行，而該罪行是與買方購買房委會資助出售房屋單位(即包括居屋單位／租置計劃回收單位)有關，則法庭可根據《房屋條例》(第 283 章)第 26B 條的規定，命令 (a)把所購得的單位移轉予房委會或房委會提名的人；或(b)買方向房委會繳納一筆款項以供沒收，數額相等於該單位買價與於作出命令之日在讓與方面均沒有限制的情況下的市值兩者之間的差額。

2. 撤銷買賣協議

在簽訂轉讓契據前，買方不得把單位轉讓予其他人士或機構。若買方要求撤銷買賣協議，且獲房委會同意，房委會有權保留一筆相等於售價百分之五的款額，作為同意撤銷買賣協議買方應付的代價。此外，撤銷買賣協議受買賣協議的條款限制，包括買方須向房委會支付或償付與撤銷買賣協議有關或其引致的一切法律費用、收費及代付費用(包括印花稅(如有)及註冊費)。

3. 繳付樓價

在簽訂買賣協議後，就未落成樓宇，房委會或房委會所委聘的律師會在有關樓宇的佔用許可證(俗稱「入伙紙」)發出後，會以書面通知買方於指定日期內完成辦理其餘的購樓法律手續及付清售價餘額。就已落成樓宇(如重售單位及租置計劃回收單位)，房委會或房委會所委聘的律師會於簽訂買賣協議日期後 28 日內就完成買賣一事以書面通知買方，買方須按該通知書上的指定 14 日內完成辦理其餘的購樓法律手續及付清售價餘額。

4. 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。買方簽訂買賣協議後，若需藉按揭貸款支付售價餘額，應前往名列於居屋銷售小組核准名單內的銀行或財務機構(參與銀行或財務機構)，以房委會指定的特惠條件申請按揭貸款；按揭條款以有關參與銀行或財務機構的最終批准作實。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，向買方收取欠繳款項的利息(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利率二厘)。

5. 僱員貸款

買方如欲以第一按揭方式，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）以支付售價餘額，在接受其僱主貸款前，須先經房屋署署長批准。由於辦理僱員購屋按揭貸款批核手續需時，買方宜盡早辦理申請手續。詳情請參閱於購樓時派發的「僱員購屋按揭貸款」參考資料。

6. 用途及居住

房委會出售的居屋單位及租置計劃回收單位，必須作私人住宅用途及受制於《房屋條例》（第 283 章）、「限制轉讓條款」、「政府批地書」及其任何修訂條文或變更的規定。買方應確保該單位將由其本人及名列購買該單位申請表上的全部家庭成員居住。

任何家庭成員（包括買方本人在內）倘事前未得房委會的書面同意，不再實際或永久居於該單位，則不論原因為何及時期長短，房委會有絕對權利要求買方將該單位在免除任何產權負擔之情況下以買賣協議所列明的售價，並在扣除任何經房委會核證為修復該單位的損壞或損毀的合理費用以及解除該單位任何產權負擔及擬備或批准轉讓該單位的開支和費用的款額（該款額經房委會如此決定及核證後即為最終及不可推翻的）後轉讓回房委會。而買方在收到房委會的書面要求後，須立即（及在任何情況下不遲於該要求日期起計 28 天內或房委會的指定日期，以較後日期為準）簽立轉讓契據（採用房委會準備或房委會以唯一及絕對酌情權批准的格式）將該單位在免除任何產權負擔之情況下轉讓回房委會，及在買方簽訂轉讓契據之同時或之前，將該單位交吉予房委會。有關費用及支出概由買方負責。

7. 加入/刪除戶籍

- (i) 日後只有業主或聯名業主的配偶及其 18 歲以下的子女才可加入居屋單位／租置計劃回收單位的共住家庭成員名單；
- (ii) 凡選擇參加「家有長者優先選樓計劃」的二人或以上家庭，申請者及申請表上的家庭成員承諾願意與該名長者一同在所購買的單位居住。日後至少要有一名名列申請表上的家庭成員與該名長者一同在所購買的單位居住；及
- (iii) 除因結婚或獲准享有僱主提供的房屋福利外，關鍵成員[#]只可在購買單位兩年後（以簽訂轉讓契據的日期起計）才會獲准刪除戶籍。上文(ii)段所述的家庭成員除外。

[#] 關鍵成員是指名列同一申請內，除業主以外的另外一名成員，以符合「家庭申請者」人數為最少二人的申請資格。

8. 買方及其家庭成員所受的特別限制

- (i) 成功購得房委會居屋單位或租置計劃回收單位的業主及其配偶（包括在購買有關單位時仍未成為業主配偶的人士）及上文第 7(ii)段所述的家庭成員日後不能再申請房委會、房協或市建局轄下的任何資助房屋計劃；
- (ii) 如成功透過「家有初生優先選樓計劃」購得資助出售單位，所有名列申請表的初生嬰兒將不可再次參加其他「家有初生優先選樓計劃」的申請；
- (iii) 若買方及／或名列申請表上的家庭成員擁有房委會／房協的公共租住房屋（下稱「公屋」）／出租屋邨／暫准租用證／暫准居住證戶籍，或其他資助房屋計劃的紀錄，他／她／他們須於簽訂買賣協議後遷離原屬單位並刪除有關戶籍或紀錄，詳情請向有關屋邨辦事處／分區租約事務管理處／相關機構查詢；

- (iv) 若買方及／或名列申請表上的家庭成員屬公屋／出租屋邨戶籍的整體租戶，或暫准租用證／暫准居住證家庭持有人／使用人及其配偶，須將有關公屋／出租屋邨單位騰空交回房委會／房協；
 - (v) 擁有簡約公屋戶籍的人士如購得本銷售計劃的單位，他／她／他們須於簽訂買賣協議後 60 天內刪除有關戶籍並遷離有關簡約公屋單位；如購得本銷售計劃單位的人士屬有關簡約公屋戶籍的整體租戶家庭，暫准租用證持證人須在(a)接收有關單位鑰匙的日期；或(b)簽訂有關單位的轉讓契據的日期起的第 10 個工作天（包括簽訂轉讓契據日期在內），以較早者為準，向房屋局遞交《遷出通知書》，在 60 天之內終止現居簡約公屋單位的暫准租用證，並於暫准租用證終止當日或之前將該簡約公屋單位騰空交回房屋局；及
 - (vi) 經本銷售計劃簽訂有關居屋單位或租置計劃回收單位的買賣協議後，所有名列於申請表內的申請者及其家庭成員，其公屋（包括中轉房屋）／簡約公屋的申請會被即時取消，不會獲得編配公屋（包括中轉房屋）／簡約公屋單位。
9. 雖然買方會在房委會的職員面前簽訂買賣協議，但有關職員只會向買方詮釋買賣協議的內容，並見證買方簽訂買賣協議；他們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。因此，在簽訂買賣協議前，買方宜自行委聘屬意的律師行就與購買居屋單位或租置計劃回收單位有關的事宜，例如轉讓限制、印花稅等，向買方提供意見，及代表他們辦理購買單位的手續。有關律師行能夠在購樓交易的每個階段向買方提供意見。
10. 如買方沒有另行委聘律師代表他們完成購樓交易，便需在房委會委託的律師事務所簽訂轉讓契據。房委會的律師只會向買方詮釋轉讓契據的內容，並見證其簽訂轉讓契據，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，詳情請參閱夾附於附件 III 的「有關委聘律師的安排」。
11. 居屋單位或租置計劃回收單位的使用、佔用及業權轉讓或出租限制是受制於政府地契、公契、《房屋條例》及由房委會或房屋署所訂定的有關條款／要求等。
12. 身為居屋單位或租置計劃回收單位的業主，要與屋苑／屋邨其他業主共同負責分擔屋苑／屋邨公契及政府地契上所指定的公用地方（包括斜坡／護土牆（如適用））範圍的管理、維修、保養工作及有關費用。如屋苑／屋邨公契／政府地契或其他有關條文有所規定，業主亦須負責居屋屋苑或租置計劃屋邨範圍內或外的公共空間及設施或公眾休憩用地的管理、維修、保養工作及有關的費用。