



「長者業主樓換樓先導計劃」簡介

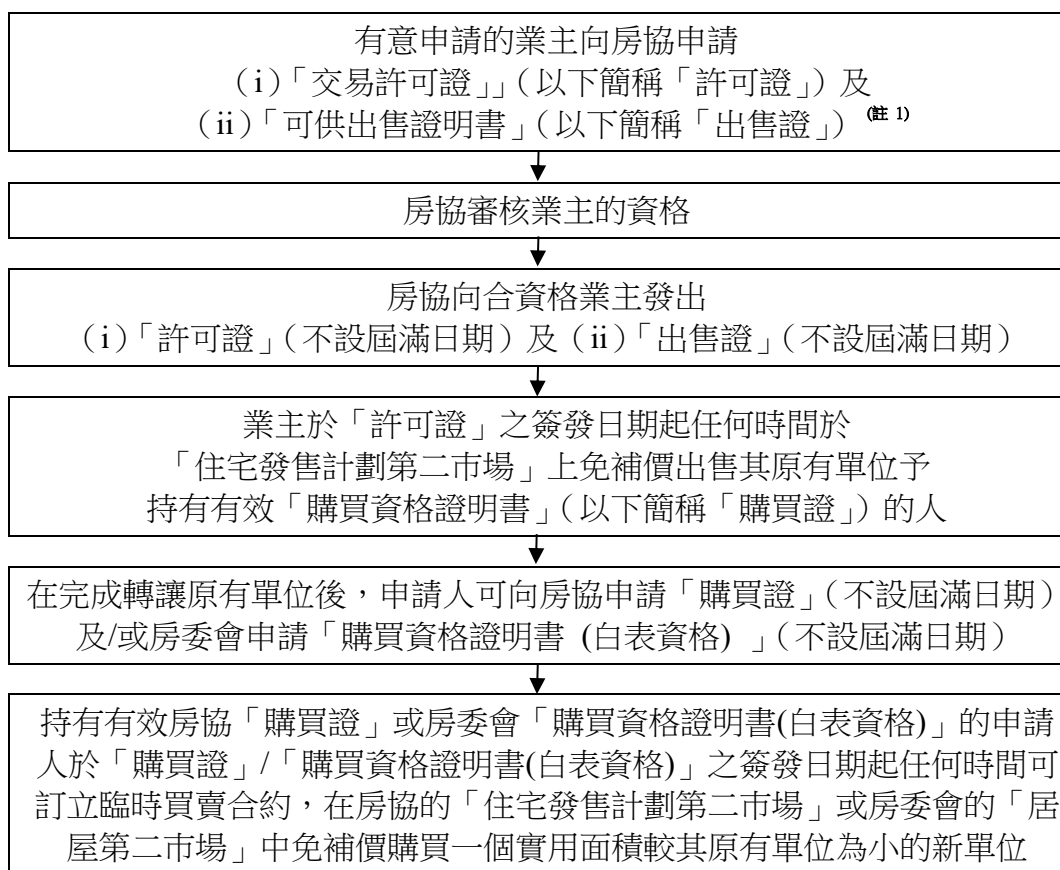
(2024年11月修訂)

1 背景

1.1 香港房屋協會（以下簡稱「房協」）於2019年試行項目「長者業主樓換樓先導計劃」（以下簡稱「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歲或以上並擁有房協指定未補價「住宅發售計劃」單位業權滿十年或以上（以下簡稱「原有單位」）的業主，可在房協「住宅發售計劃第二市場計劃」（以下簡稱「住宅發售計劃第二市場」）未補價出售其原有單位後，於房協的「住宅發售計劃第二市場」或香港房屋委員會（以下簡稱「房委會」）的「居者有其屋計劃第二市場計劃」（以下簡稱「居屋第二市場」）免補價購買一個實用面積較其原有單位為小的資助出售單位（以下簡稱「新單位」）。

2 概要

2.1 主要運作機制



註1：如業主現時仍持有有效的「出售證」，則只須申請「許可證」，毋須再申請「出售證」。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：健康村第一期及二期、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、啟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「許可證」及「出售證」。現時仍持有有效「出售證」的業主只需將「出售證」的證明書號碼填寫於「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「許可證」及「出售證」（如適用）。
- 2.5 持有由房協發出之「許可證」及「出售證」的業主可於「許可證」之簽發日期起任何時間於「住宅發售計劃第二市場」上免補價出售其原有單位予持有有效「購買證」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 完成買賣原有單位的轉讓後，申請人可向房協申請「購買證」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「出售證」的樓宇。惟有關房委會售出的「綠表置居計劃」（以下簡稱「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）」之簽發日期起任何時間，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」，免補價購買一個實用面積較其原有單位為小^(註 2)的新單位，而該新單位須由申請人和所有已登記的家庭成員共住。為購買新單位，申請人亦須透過代表律師向房協（適用於「住宅發售計劃第二市場」購入的單位）或房委會（適用於「居屋第二市場」購入的單位）申請「提名信」。

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，申請人須遵守「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 「購買證」/「購買資格證明書（白表資格）」:-

2.12.1 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。

2.12.2 如申請人及/或任何一位已登記的家庭成員(見下文第 3.1.5 段)於遞交「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，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）」一律失效。

2.13 「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；
- 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；以及
- 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，則須支付：

- 登記按揭契的註冊費；以及
- 承按人律師安排有關按揭貸款的法律手續費。

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，申請人須自行及自費安排每次查詢。

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」和「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)」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。

3 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均須年滿 60 歲或以上；及
- 3.1.2 業主／其中一名業主必須於提交申請書當日擁有原有單位業權（自簽署原有單位的轉讓契據之日起）滿 10 年或以上；及
- 3.1.3 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限制（未補價單位）；及
- 3.1.4 持有有效「住宅發售計劃第二市場」下的「出售證」的申請人亦可申請。該申請人須提供出售證的證書編號以供房協參考；及
- 3.1.5 除其原有單位外，所有申請人及於任何已登記的家庭成員均不得在遞交「許可證」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) 簽署任何的協議（包括臨時協議）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
- (e) 轉售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（轉售或出讓的日期，以簽訂轉讓契據當日為準）；或
- (f) 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)。

3.2 申請手續概要

3.2.1 現已接受申請。

3.2.2 有興趣申請「許可證」及「出售證」的業主，請將已填妥並簽署的申請書連同申請費及所需文件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 「許可證」之申請費為港幣 270 元正而「出售證」之申請費為港幣 900 元正。申請費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。請在支票或本票背面寫上申請人香港身份證號碼。

3.2.4 有關「購買證」的申請，請參閱「**長者業主樓換樓先導計劃**」**購買資格證明書／可供出售證明書申請須知**。

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「許可證」、「出售證」及「購買證」的程序及詳情，請參閱「長者業主樓換樓先導計劃」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 3.1.5 段）由遞交「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，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。
- 3.3.6 「許可證」持有人必須承諾在簽署新單位轉讓契據當日起計兩年內（以下簡稱「限制期」），不可在「住宅發售計劃第二市場」或「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。
- 3.3.7 「許可證」、「購買證」及「購買資格證明書(白表資格)」不可轉讓或繼承，並僅適用於持有人。倘若持有人在「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 房協網站：

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

4.2 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）。

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。