

市區重建局港人首次置業先導項目 解除轉讓限制須知

(一) 背景

市區重建局（「市建局」）自 2018 年推出「港人首次置業先導項目」。煥然懿居以折讓價共售出 493 個單位。為了限制投機活動，煥然懿居的批地文件（即批地條件第 20249 號，經一份日期為 2018 年 11 月 14 日並於土地註冊處以註冊摘要編號第 18112200550078 號註冊之批地條款修訂書變更或修訂）（「批地文件」）內設有「港人首次置業先導項目」單位轉讓限制條款。

(二) 轉讓限制

「港人首次置業先導項目」出售的單位須受批地文件的轉售條件限制：

(i) 首次轉讓契約日期起計五年內

在首次轉讓契約日期起計的五年（即由市建局轉讓該單位給業主的轉讓契約日期起計的五年）內，除非得到市建局的書面同意，符合市建局訂立的指引（如適用）並繳交補價，否則業主不可自行將單位出售、轉讓、按揭、押記、批租、分租、放棄管有或以其他方式處置其單位或其任何部份或其任何權益（下稱「轉讓限制」）。

如業主希望出售或轉讓單位，須向市建局以書面形式申請批准，市建局會根據個別情況處理，業主在取得市建局書面批准後，可向市建局申請解除轉讓限制。向市建局繳交補價（見第三部分）（下稱「補價」）及獲解除轉讓限制後，業主方可自行將單位出售、轉讓、按揭、押記、批租、分租、放棄管有或以其他方式處置其單位。

(ii) 首次轉讓契約日期起計五年後

在首次轉讓契約日期起計五年後，向市建局繳交補價費用（見第三部分）後，業主可自行將單位出售、轉讓、按揭、押記、批租、分租、放棄管有或以其認為合適的其他方式處置其單位。

(iii) 業主申請解除轉讓限制須向市建局繳交所需手續費、單位估值費（如適用）、律師費及其他一切規定之款項。

(三) 評定補價

補價（按批地文件特別條款第 (41)(j)(i) 條定義）相等於市建局在評估單位應付的補價時的十足市值的特定比例所計算的金額。該特定比例指業主藉首次轉讓契約向市建局購入單位時十足市值的未支付部份與購入時的十足市值的比例。

補價的評定，是根據該單位於補價時的十足市值（在無轉讓限制的情況下）及按照業主藉首次轉讓契約購入單位的購入價（「**購入價**」）與於首次轉讓契約中列明的十足市值（「**十足市值**」）的差額按比例依照下列公式計算：

$$\text{補價} = \text{補價時的十足市值} \times \frac{(\text{十足市值} - \text{購入價})}{\text{十足市值}}$$

例如：

補價時的十足市值	=	8,000,000 元
十足市值	=	6,700,000 元
購入價	=	5,800,000 元

$$\begin{aligned}\text{補價} &= 8,000,000 \times \frac{(6,700,000 - 5,800,000)}{6,700,000} \\ &= \mathbf{1,074,627 \text{ 元}}\end{aligned}$$

註：個別單位的購入價折扣率會有所不同。業主須依據市建局對有關單位首次轉讓契約內訂明的購入價及十足市價的差額計算。

(四) 申請解除轉讓限制手續

請將填妥的申請表格（附件）、手續費及有關單位的首次轉讓契約（樓契）副本，寄回或交回市建局總辦事處香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓物業及土地部（信封面請註明「**港人首次置業先導項目解除轉讓限制申請**」）。

(五) 手續費用

遞交申請表時，須以劃線支票或銀行本票繳交手續費用**港幣 3,390 元**（抬頭為「**市區重建局**」），並在劃線支票或銀行本票背面寫上所申請補價的單位地址。市建局會不時調整手續費金額而不作另行通知，及在任何情況下已繳付的手續費均不會發還或轉讓。

(六) 評定補價的有效期

經市建局評定的補價有效期為期兩個月（由通知補價的信件上的日期起計）。有效期過後，如尚未繳付補價，評定的補價便會失效。如業主要求重新評定補價，便須重新遞交申請表格及繳付手續費**港幣 3,390 元**（此手續費會不時調整而不作另行通知）。

(七) 解除轉讓限制證明書

在收到「港人首次置業先導項目」業主向市建局繳付補價（須以銀行本票或已劃線的律師行支票繳付）後，市建局會隨後發出解除轉讓限制證明書，確認業主已根據批地文件特別條款第 41(e) 或 (f) 條（依有關情況而定）向市建局繳付補價，業主可自行將單位出售、轉讓、按揭、押記、批租、分租或以其認為合適的其他方式處置其單位。業主應自行委聘律師將該證明書在土地註冊處登記。

(八) 轉讓單位

在首次轉讓契約日期起計的五年轉讓限制期屆滿後，或如在首五年內取得市建局的批准並符合市建局發出的指引（如適用），業主可將單位在市場公開出售、轉讓、按揭、押記、批租、分租或以其認為合適的其他方式處置其單位，但必須先向市建局繳付補價。

儘管業主並未曾向市建局繳付補價，業主仍可於繳付補價前簽訂單位的買賣合約，但須在買賣合約中列明業主簽訂轉讓契約前須向市建局繳付補價。為確保「港人首次置業先導項目」業主（作為賣方）能於單位買賣成交日期前繳付補價，業主應於市建局完成評定補價後（即發出補價金額通知書後）才簽訂單位的買賣合約，或於該買賣合約內訂明市建局尚未完成評定補價。「港人首次置業先導項目」業主應於簽訂任何買賣合約前徵詢其律師的專業意見。

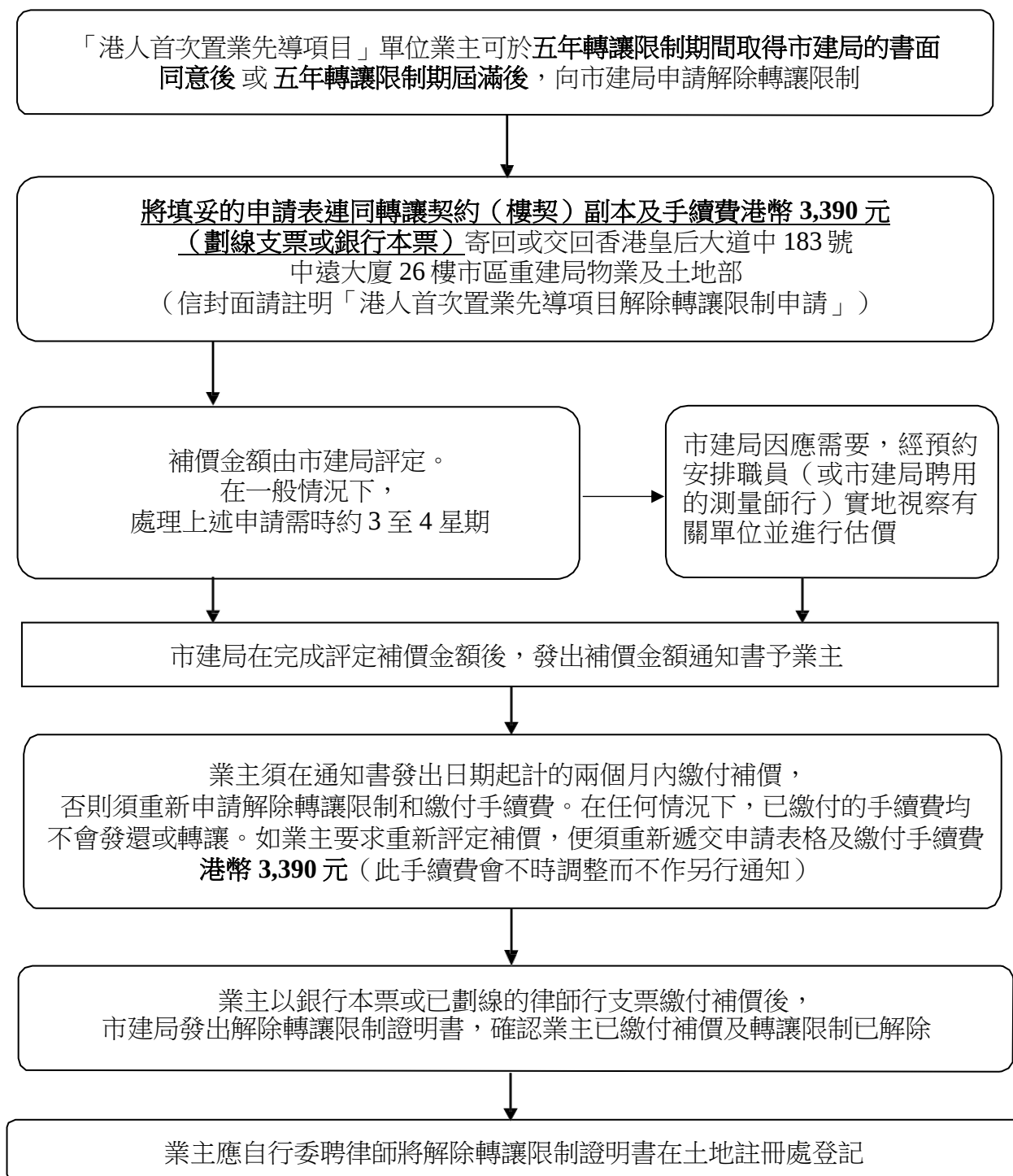
(九) 繳付補價而不轉讓單位

「港人首次置業先導項目」業主在五年轉讓限制期屆滿後，或如在首五年內取得市建局的批准並符合市建局發出的指引（如適用），可向市建局申請評定補價。繳付補價後，「港人首次置業先導項目」業主會獲市建局發出解除轉讓限制證明書，確認業主已根據批地文件特別條款第 41(e) 或 (f) 條（依有關情況而定）向市建局繳付補價，業主可自行將單位以出售、轉讓、按揭、押記、批租、分租或以其認為合適的其他方式處置其單位。業主可按其意願，自由選擇繼續持有單位或在其認為合適的任何時間出售單位。

注意：

- (i) 本簡介旨在介紹解除「港人首次置業先導項目」單位轉讓限制及繳交補價的手續，本身並無法律效力。
- (ii) 市建局有權修改，更改或修正本簡介的內容，毋須事先發出通知。
- (iii) 此中文譯本只作參考之用，文義如與英文本有歧異，概以英文本為準。

「港人首次置業先導項目」單位解除轉讓限制程序



查詢及索取表格

查詢：如有任何疑問，可致電 6792 9249。

如需進一步資料或索取表格，可於以下網址下載：

市區重建局：<https://www.ura.org.hk/tc/self-developed-residential-projects/eresidence>

注意：市建局保留修訂上述手續費及補價程序之權利

市建局職員專用

檔案編號：

首次轉讓契約日期：

申請補價日期：

致：市區重建局

「港人首次置業先導項目」- 申請解除轉讓限制

單位地址：（屋苑名稱） 煥然懿居 第 座 樓 室

我／我們現按上述單位之政府批地文件的規定，為上述單位申請解除轉讓限制及申請評定補價（有關「煥然懿居」的批地條件第 20249 號特別條款第 41(j)(i) 條訂明）。在提交申請前，我／我們已細閱及明白有關「申請市區重建局港人首次置業先導項目解除轉讓限制須知」的內容。

為方便處理申請，我／我們現隨本申請表格附上：

1. ☐ 上述單位現時業主的轉讓契約（樓契）副本；及
2. ☐ 支付港幣 3,390 元手續費的劃線支票或銀行本票，抬頭人為「市區重建局」（支票 / 本票號碼： ）
（請在劃線支票或銀行本票背面寫上所申請補價的單位地址）

我／我們明白及同意：

- a) 如沒有繳付手續費或提交上述文件，申請將告無效，並不會獲進一步處理。
- b) 在任何情況下，已繳付的手續費均不會發還或轉讓。
- c) 如有需要時，市建局職員或市建局聘用的測量師行的職員可以經預約安排，進入上述單位視察，以便評估補價。
- d) 本申請受背頁「申請人須知」規限。

簽署：_____

業主／申請人姓名
(請以正楷填寫)：_____

通訊地址：_____
(如與上述單位地址不同)

日間聯絡電話：_____ 申請日期：_____

申請人須知

1. 請將填妥的申請表連同其他所需文件及繳付手續費所需的劃線支票或銀行本票寄回或交回到：

香港皇后大道中 183 號
中遠大廈 26 樓
市區重建局
物業及土地部

2. 市建局收到填妥的申請表連同其他所需文件及手續費，會發出認收通知書及處理申請。如申請表格上的資料不完整，市建局會暫停處理申請，直至收到所需的全部資料為止。
3. 在任何情況下，已繳付的手續費均不會發還或轉讓。
4. 本申請中所提交的個人資料會用作處理解除轉讓限制的申請。申請人提供個人資料為自願性質。如申請人所提供的資料不完整，市建局將不能處理其申請。
5. 申請人在表格上所提供的個人資料或會因上述第 4 項中所提及的用途，而轉交任何有關政府決策局及部門。
6. 申請人等有權根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）的規定，要求查閱及更正申請表格上收集的個人資料。如有需要，請以郵寄方式把申請送交香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓市區重建局物業及土地部總經理（信封面請註明「查閱個人資料」）。有關查閱申請可能需要繳付費用。