

檔號：HP 656/5/11

電話號碼：2810 3615

公務員事務局通函第 2/2019 號

(注意：這是甲級傳閱通函，全體公務員均應閱讀。)

公務員房屋福利計劃適用於 港人首次置業先導項目及綠表置居計劃的例外情況

目的

市區重建局(市建局)已宣布推售新的港人首次置業先導項目單位，該項目是一項新的公共房屋福利計劃，讓合資格人士以折扣價購買房屋單位。此外，香港房屋委員會(房委會)繼 2016 年推出綠表置居計劃的先導項目後，於 2018 年通過把綠表置居計劃恆常化，以折扣價出售房屋單位予合資格的綠表申請人。本通函旨在載列合資格人員申請公務員房屋資助以購買港人首次置業先導項目及綠表置居計劃單位須符合的條件。

現行的例外情況

2. 《公務員事務規例》第 809(1)(b)(v)條規定，如公務員或其配偶正在領取任何公共房屋福利，則該員並沒有資格享用公務員房屋福利，但如個別公務員房屋福利計劃的條款及條件另有訂明，則屬例外。現行的一項例外情況，是合資格人員可申請使用自置居所資助計劃、居所資助計劃及購屋貸款計劃下的資助，以購買房委會、香港房屋協會及市建局管理的指定資助置業計劃(例如居者有其屋計劃、可租可買計劃及居屋第二市場計劃等)單位。

港人首次置業先導項目及綠表置居計劃

3. 上文第 2 段所述現行適用於自置居所資助計劃、居所資助計劃及購屋貸款計劃的例外情況，現擴大至適用於購買港人首次置業先導項目及綠表置居計劃單位。有關例外情況的條件如下：

3.1 港人首次置業先導項目

- (a) 合資格人員可申請自置居所資助計劃、居所資助計劃和購屋貸款計劃下的資助，用以購買港人首次置業先導項目單位；
- (b) 提出有關申請的合資格人員及其配偶不得同時領取任何其他公務員房屋福利，若其配偶根據《公務員事務規例》第 2007 至 2020 條領取非實報實銷現金津貼，則屬例外；以及
- (c) 這些人員日後如出售其港人首次置業先導項目單位，只可申請繼續領取同一項公務員房屋資助，用以購買另一物業，並須遵守自置居所資助計劃、居所資助計劃和購屋貸款計劃屆時適用的條款和條件。

3.2 綠表置居計劃

- (a) 合資格人員可申請居所資助計劃下的資助，用以購買並非通過公務員公共房屋配額而獲得的綠表置居計劃單位；
- (b) 合資格人員可申請自置居所資助計劃和購屋貸款計劃下的資助，用以購買綠表置居計劃單位，不論有關單位是否通過公務員公共房屋配額而獲得；
- (c) 提出有關申請的合資格人員及其配偶不得同時領取任何其他公務員房屋福利，若其配偶根據《公務員事務規例》第 2007 至 2020 條領取非實報實銷現金津貼，則屬例外；以及
- (d) 這些人員日後如出售其綠表置居計劃單位，只可申請繼續領取同一項公務員房屋資助，用以購買另一物業，並須遵守自置居所資助計劃、居所資助計劃和購屋貸款計劃屆時適用的條款和條件。

修訂

- 4. 《公務員事務規例》第 809、1685 和 1708 條、公務員事務局通告第 8/93 號附錄 I 所載的基本規條第 5 段，以及公務員事務局通告第 22/93 號附件 A 第 9 和 14 段的相關頁次，須由夾附的修訂散頁取代。

相關注意事項

5. 本通函與港人首次置業先導項目及綠表置居計劃的銷售安排無關。如欲查詢這些計劃的詳情，請聯絡市建局(有關港人首次置業先導項目／查詢熱線電話：2363 2283)及房委會(有關綠表置居計劃／查詢熱線電話：2712 8000)。

查詢

6. 如對本通函有任何查詢，請向相關決策局／部門的部門主任秘書或其助理提出。部門主任秘書或其助理如有疑問，請與庫務署房屋津貼分部(電話號碼：2294 2838)聯絡。

公務員事務局局長
(林木麗代行)

分發名單： 各局長
 各常任秘書長
 各部門首長

副本送 ： 司法機構政務長
 廉政專員
 公務員敘用委員會秘書

二零一九年二月十二日

第五章 房屋福利

- 第 809 條(續) (1) (a) (i) (J) 根據居所資助計劃發放的居所資助津貼及／或首期貸款；
- (K) 根據住所津貼計劃發放的住所津貼；
- (L) 根據購屋貸款計劃發放的購屋貸款；
- (M) 由香港房屋委員會提供，並通過公務員公共房屋配額取得的租住公屋單位，不論有關人員是租戶還是認可住戶；
- (N) 通過公務員公共房屋配額取得，並有轉售限制的可租可買計劃單位或居者有其屋計劃單位(包括通過下列計劃出售的單位：由香港房屋委員會管理的居者有其屋發售計劃和居屋第二市場計劃的單位；由香港房屋協會管理，在1981年3月之前落成的市區改善計劃單位、住宅發售計劃和住宅發售計劃第二市場計劃的單位)或置安心資助房屋計劃單位或資助出售房屋項目單位或綠表置居先導計劃單位或綠表置居計劃單位，不論有關人員是業主、主要成員還是家庭成員；
- (O) 通過公務員公共房屋配額所取得自置居所貸款計劃或置業資助貸款計劃的貸款或每月資助；
- (P) 根據租金津貼計劃發放的租金津貼；
- (Q) 根據非實報實銷現金津貼計劃發放的非實報實銷現金津貼；以及
- (R) 日後可能推出的其他公務員房屋福利。

2/2019

為免生疑問，按公務員的僱用條款給予該員的房屋福利，包括根據自置居所資助計劃、居所資助計劃或購屋貸款計劃(《公務員事務規例》第809(1)(a)(i)(I)、(J)或(L)條)由政府轉讓或轉移給第三者，或政府以信託人形式代第三者持有的貸款。

第五章 房屋福利

第 809 條(續) 8/2007	(1) (b) (v) (B) (gg)	接受由香港房屋委員會管理的置業資助貸款計劃每月資助或貸款的人士，或屬於接受上述資助或貸款的家庭的主要成員或家庭成員；
12/2012	(hh)	由香港房屋協會管理並有轉售限制的置安心資助房屋計劃單位的業主、主要成員或家庭成員；
1/2016	(ii)	由市區重建局管理並有轉售限制的資助出售房屋計劃單位的業主、主要成員或家庭成員；
3/2016	(jj)	由香港房屋協會管理並有轉售限制的資助出售房屋項目單位的業主、主要成員或家庭成員；
10/2016	(kk)	由香港房屋委員會管理並有轉售限制的綠表置居先導計劃單位的業主、主要成員或家庭成員；
2/2019	(ll)	由香港房屋委員會管理並有轉售限制的綠表置居計劃單位的業主、主要成員或家庭成員；
2/2019	(mm)	由市區重建局管理並有轉售限制的港人首次置業先導項目單位的業主、主要成員或家庭成員；

第十一章 居所資助計劃

物業

- 第 1684 條
11/94
- 公務員可根據居所資助計劃申請首期貸款和津貼，以購置本港的住宅物業，而該物業須受仍然生效的按揭或為庫務署署長所接納的其他相若購買安排規限。
- 第 1685 條
2/2019
- 公務員可根據本計劃申請資助，以購置居者有其屋計劃、自置居所貸款計劃、租者置其屋計劃、可租可買計劃、置業資助貸款計劃、夾心階層住屋計劃、首次置業貸款計劃、夾心階層住屋貸款計劃、置安心資助房屋計劃、資助出售房屋計劃、資助出售房屋項目、綠表置居先導計劃、綠表置居計劃或港人首次置業先導項目的單位，而該單位並非通過公務員公共房屋配額而取得的。
- 第 1686 條
11/94
- 公務員可根據本計劃就某一物業申請資助，但須符合下列條件：
- (a) 該員是該物業的唯一註冊業主或準買主；或
 - (b) 該員是該物業的註冊或準共同業主(即聯權共有人或分權共有人)。

申請手續

初步申請和正式申請

- 第 1687 條
12/98
- (1) 公務員如符合上文《公務員事務規例》第 1602 條所訂的資格，可經由所屬部門首長向庫務署署長遞交居所資助計劃初步申請書(表格 TRY/HFS 2)。1990 年 10 月 1 日前受聘的公務員，可一併遞交居所資助計劃選擇書(TRY/HFS 1)(如已選擇參加本計劃，須連同選擇書副本一併遞交。)
- 8/2007
- (2) 庫務署署長通常會在收到初步申請書當日起計三星期內，就有關參加／重新參加本計劃或根據本計劃轉換物業的申請給予原則上批准。
- 12/98
- (3) 獲原則上批准的公務員須在獲得批准當日起計 **12 個月內**，經所屬部門首長向庫務署署長遞交居所資助計劃正式申請書(表格 TRY/HFS 3)、居所資助計劃選擇書(如適用而尚未提交的話)及下列文件：

第十一章 居所資助計劃

第1708條
8/2007

公務員或其配偶如果正在享用任何公共房屋福利(參閱《公務員事務規例》第809(1)(b)(v)條),則該員便沒有資格領取津貼及/或獲發首期貸款,屬下列情況者除外:

2/2019

- (a) 他會以津貼和首期貸款(如有的話)用作資助,購置仍受轉售限制的居者有其屋計劃、夾心階層住屋計劃、租者置其屋計劃、可租可買計劃、置安心資助房屋計劃、資助出售房屋計劃、資助出售房屋項目、綠表置居先導計劃、綠表置居計劃、港人首次置業先導項目或居屋第二市場計劃單位,而該單位並非通過公務員公共房屋配額而取得的;或
- (b) 他會以津貼及首期貸款(如有的話)用作資助,購置獲香港房屋委員會按重建置業計劃、可租可買計劃、自置居所貸款計劃或置業資助貸款計劃發放每月資助及/或貸款(貸款尚未清還)的單位,而該單位並非通過公務員公共房屋配額而取得的。在這種情況下,該員領取的津貼,包括房屋委員會每月發放的資助,總額不得多於該物業的每月按揭還款額。如涉及首期貸款,則首期貸款、自置居所貸款或置業資助貸款及任何貸款機構的按揭貸款,總額不得超過物業的價格;或
- (c) 他會以津貼及首期貸款(如有的話)用作資助,購置獲香港房屋協會按夾心階層住屋貸款計劃或首次置業貸款計劃發放貸款(貸款尚未清還)的單位。如涉及首期貸款,則首期貸款、夾心階層住屋貸款或首次置業貸款及任何貸款機構的按揭貸款,總額不得超過物業的價格;或

4.3 儘管防止享用雙重房屋福利的政策已有所規定，根據基本規條第 4.2 段獲批貸款的公務員，可保留享有下列其中一項房屋福利的資格及權利最多十年，由發放貸款當日起計，並且無須受入住規定的限制：

- (a) 高級公務員宿舍；
- (b) 自行租屋津貼；
- (c) 部門宿舍；
- (d) 酒店[業已修訂(參閱 2007 年 8 月 24 日的公務員事務局通函第 19/2007 號)]；以及
- (e) 私有房屋津貼。

4.4 根據第 4.2 段獲批貸款的公務員，如其配偶同屬公務員，亦可在同一個十年期內保留享用上文第 4.3 段所述房屋福利的資格，其間該員和配偶可申領本身可得的有關福利。

5. 公共房屋福利 [業已修訂(參閱 2007 年 8 月 24 日的公務員事務局通函第 19/2007 號)]

公務員或其配偶如果正在享用任何公共房屋福利，則該員便沒有資格根據本計劃獲發購屋貸款(參閱《公務員事務規例》第 809(1)(b)(v) 條)，屬下列情況者除外：

- (a) 使用本計劃的購屋貸款購置的單位，是仍受轉售限制的居者有其屋計劃、夾心階層住屋計劃、租者置其屋計劃、可租可買計劃、置安心資助房屋計劃、資助出售房屋計劃、資助出售房屋項目、綠表置居先導計劃、綠表置居計劃、港人首次置業先導項目或居屋第二市場計劃單位，不論該單位是否通過公務員公共房屋配額而取得的；或[業已修訂(參閱 2019 年 2 月 12 日的公務員事務局通函第 2/2019 號)]
- (b) 使用本計劃的購屋貸款購置的單位，是獲香港房屋委員會按重建置業計劃、可租可買計劃、自置居所貸款計劃或置業資助貸款計劃發放每月資助及／或貸款(貸款尚未清還)而購置的單位，不論該單位是否通過公務員公共房屋配額而取得的。購屋貸款、自置居所貸款或置業資助貸款及任何貸款機構的按揭貸款，總額不得超過該物業的價格；或

7. (續)

- (b) (i) 由 1994 年 1 月 1 日開始，共同擁有物業的公務員可獲的貸款總額，不得超過該物業價格的 30%，或該等人員 24 個月的薪金總額，以較少的數額為準。至於在 1994 年 1 月 1 日之前批出的貸款，貸款總額上限為物業價格的 20%(假如貸款是在 1985 年 12 月 4 日之前批出的，貸款總額上限則為物業價格的 10%)，或該等人員 18 個月的薪金總額，以較少的數額為準；
 - (ii) 除上文第(i)項規定者外，每名公務員所得貸款須視乎屋契所示各人所佔業權而定；
 - (c) 該等公務員每月所支取的津貼，總額不得超過該物業每月的按揭還款額或分期供款額；
 - (d) 符合第 16 段的規定；以及
 - (e) 事先獲得庫務署署長的批准(參閱上文第 4(2)段)。
8. 公務員如為一所或多所自置住宅物業的註冊業主，亦可根據本計劃申領資助購置物業。
9. 公務員可根據本計劃申領資助，以購置由香港房屋委員會管理的居者有其屋計劃、自置居所貸款計劃、租者置其屋計劃、可租可買計劃、置業資助貸款計劃、綠表置居先導計劃、綠表置居計劃或居屋第二市場計劃單位，或購置由香港房屋協會管理的夾心階層住屋計劃、夾心階層住屋貸款計劃、首次置業貸款計劃、置安心資助房屋計劃或資助出售房屋項目單位，或購置由市區重建局管理的資助出售房屋計劃或港人首次置業先導項目單位，惟該員必須已根據上述計劃獲准購置有關單位並符合第 14 段的規定。
[業已修訂(參閱 2019 年 2 月 12 日的公務員事務局通函第 2/2019 號)]

入住規定

10. 正在領取津貼及／或獲發貸款的公務員，必須遵守《公務員事務局規例》第 809(7)條訂明的入住規定。

公共房屋福利

14. 公務員或其配偶如果正在享用任何公共房屋福利，則該員便沒有資格根據本計劃領取資助(參閱《公務員事務規例》第 809(1)(b)(v) 條)，屬下列情況者除外：
- (a) 使用本計劃的津貼和貸款(如有的話)購置的單位，是仍受轉售限制的居者有其屋計劃、夾心階層住屋計劃、租者置其屋計劃、可租可買計劃、置安心資助房屋計劃、資助出售房屋計劃、資助出售房屋項目、綠表置居先導計劃、綠表置居計劃、港人首次置業先導項目或居屋第二市場計劃單位，不論該單位是否通過公務員公共房屋配額而取得的；或[業已修訂(參閱 2019 年 2 月 12 日的公務員事務局通函第 2/2019 號)]
 - (b) 使用本計劃的津貼和貸款(如有的話)購置的單位，是獲香港房屋委員會按重建置業計劃、可租可買計劃、自置居所貸款計劃或置業資助貸款計劃發放每月資助及／或貸款(貸款尚未清還)而購置的單位，不論該單位是否通過公務員公共房屋配額而取得的。在這種情況下，該員領取的津貼，包括每月發放的資助，總額不得多於該物業的每月按揭還款額。如涉及貸款，則貸款、自置居所貸款或置業資助貸款及貸款機構和政府的任何按揭貸款，總額不得超過該物業的價格；或
 - (c) 使用本計劃的津貼和貸款(如有的話)購置的單位，是獲香港房屋協會按夾心階層住屋貸款計劃或首次置業貸款計劃發放貸款(貸款尚未清還)而購置的單位。如涉及貸款，則貸款、夾心階層住屋貸款或首次置業貸款及貸款機構和政府的任何按揭貸款，總額不得超過該物業的價格；或
 - (d) 該員的配偶在 2000 年 6 月 1 日或之後獲發聘書，並在領取根據《公務員事務規例》第 2007 至 2020 條發放的非實報實銷現金津貼期間獲豁免放棄公共房屋福利。然而，該員的配偶應向香港房屋委員會或香港房屋協會或香港平民屋宇有限公司或市區重建局(視屬何種情況而定)徵詢意見，以確定根據有關計劃，在與該員結婚並在受本計劃資助的物業同住後，是否仍符合資格按照公共房屋福利的條款和條件保留有關公共房屋福利。該員的配偶如停止領取根據《公務員事務規例》第 2007 至 2020 條發放的非實報實銷現金津貼，而當時該員如仍領取本計劃的資助，該員的配偶便須放棄所享用的公共房屋福利(參閱《公務員事務規例》第 2007(a)條)。[業已修訂(參閱 2016 年 1 月 7 日的公務員事務局通函第 2/2016 號)]