

檔號：HP 656/5/8

電話號碼：2810 3610

公務員事務局通函第 2/2016 號

(注意：這是甲級傳閱通函，全體公務員均應閱讀。)

資助出售房屋計劃

目的

市區重建局推出的資助出售房屋計劃，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。本通函旨在載列合資格人員申請公務員房屋資助以購買資助出售房屋計劃單位須符合的條件。

資助出售房屋計劃

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，以購買香港房屋委員會及香港房屋協會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。

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，現亦擴大至適用於購買資助出售房屋計劃單位。有關例外情況的條件如下：

- (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，用以購買資助出售房屋計劃單位；

- (b) 作出有關申請的合資格人員及其配偶不得同時享有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資助出售房屋計劃單位，只可申請繼續領取同一公務員房屋資助，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、1708 和 1732 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、14 和 18 段的相關頁次，須由夾附的修訂散頁取代。

查詢

5. 如對本通函有任何查詢，請向部門主任秘書或其助理人員提出。該等人員如有疑問，可與庫務署房屋津貼分部聯絡。

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

二零一六年一月七日

第五章 房屋福利

第 809 條(續)
8/2007

- (1) (b) (iv) (C) 公務員或其配偶如果是公務員建屋合作社(不論有關合作社是否已解散)的社員,或政府為公務員興建樓宇計劃(不論有關計劃是否已取消)的分契持有人(如該員或其配偶是通過繼承實益而成為該合作社的社員或該計劃的分契持有人,則作別論),便沒有資格享用任何其他公務員房屋福利。

不得同時兼享公務員房屋福利和公共房屋福利

1/2016

- (v) 除非自置居所資助計劃、居所資助計劃、購屋貸款計劃、私有房屋津貼或非實報實銷現金津貼計劃訂明公務員可同時兼享房屋福利,否則,根據香港房屋委員會、香港房屋協會、香港平民屋宇有限公司和市區重建局的租約記錄/業權記錄/資助記錄/貸款記錄/暫准證記錄/任何記錄,如公務員或其配偶正在領取任何香港公共房屋福利,或因正在領取代替公共房屋福利的其他福利而不得申請上述公共房屋機構所提供的公共房屋福利(不論有關單位、貸款或每月資助是否通過公務員公共房屋配額而取得),該員並沒有資格享用公務員房屋福利。香港公共房屋福利的例子包括:

(A) 租住公屋

8/2007

- 一 租住公屋單位(即由香港房屋委員會、香港房屋協會和香港平民屋宇有限公司提供的租住單位,包括鄉村式公共房屋單位和長者安居樂計劃單位)的租戶或認可住戶;

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；
- (C) 其他公共房屋福利
- 8/2007 (aa) 接受由香港房屋委員會或香港房屋協會所提供，用以代替公共房屋福利的現金補償的人士，或屬於接受上述現金補償的家庭的成員；以及
- 8/2007 (bb) 不時推出的任何形式公共房屋福利的受益人。

因獲政府或公帑資助機構提供有關的房屋福利而喪失享有公務員房屋福利的資格

- 12/98 (vi) 如公務員或其配偶曾獲政府或公帑資助機構提供任何形式的房屋福利，該員可享用的公務員房屋福利可能會被削減或受到限制。主要情況如下：
- 6/2000 (A) 如公務員在受僱於政府或公帑資助機構期間曾支取下列任何一項計劃的資助：
- 資助購置物業的計劃；
 - 提供資助以供租用住所或購置物業的計劃；

第五章 房屋福利

- 第 809 條(續)
8/2007
- (1) (b) (vi) (A) — 享用期有時限的計劃(不包括《公務員事務規例》第 2000 至 2099 條所指的非實報實銷現金津貼); 或
- 1/2009
- 具有房屋福利成分或代替房屋福利的非實報實銷現金津貼(不包括《公務員事務規例》第 2000 至 2099 條所指的非實報實銷現金津貼),
- 1/2009
- 則該員只可申請參加資助公務員置業的房屋福利計劃, 即自置居所資助計劃、居所資助計劃或購屋貸款計劃(同時參閱《公務員事務規例》第 1932 條)。但該員在有關計劃下的享用期, 會扣除該員或其配偶在政府或公帑資助機構領取房屋資助的時間。如其配偶受僱於政府或公帑資助機構, 本條亦對其配偶適用(如其配偶符合《公務員事務規例》第 2001(a)、(b)、(d)、(e)、(f)(i)、(f)(ii)和(f)(iv)條就非實報實銷現金津貼所列的申領資格, 則屬例外)。為免生疑問, 公務員在受僱於政府或公帑資助機構期間, 如其配偶曾領取上述任何房屋福利, 則本條亦對該員適用(如該員符合《公務員事務規例》第 2001(a)、(b)、(d)、(e)、(f)(i)、(f)(ii)和(f)(iv)條就非實報實銷現金津貼所列的申領資格, 則屬例外)。
- 8/2007
- (B) 如公務員或其配偶在受僱於政府或公帑資助機構期間曾獲發貸款以購置物業, 該員便再沒有資格領取任何首期貸款或購屋貸款。

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
1/2016
- 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或資助出售房屋計劃的單位，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:

1/2016

- (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

第十一章 居所資助計劃

1708條(續)

1/2016

- (d) 該員的配偶在 2000 年 6 月 1 日或之後獲發聘書，並正在根據《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，在與該員結婚並在按本計劃購置的物業同住後，是否仍符合資格按照公共房屋福利計劃的條款和條件保留有關公共房屋福利。該員的配偶如停止根據《公務員事務規例》第 2007 至 2020 條領取非實報實銷現金津貼，她便須放棄其公共房屋福利。

第 1709 至 1714 條

已婚公務員

第 1715 條
11/94

- (a) 如果夫婦(包括分居夫婦)兩人同為公務員，而兩人本身都合資格參加居所資助計劃，則只可由其中一人提出申請。在任何情況下，夫婦都不能同時領取本計劃的資助。
- (b) 正在領取本計劃的資助的公務員，可申請把資助轉移給其配偶，但須遵守下列規定：
- (i) 如果該員已獲發放首期貸款，其配偶再不得根據本計劃獲發貸款；
- (ii) 該員如把首期貸款轉移給其配偶，則其配偶必須符合上文《公務員事務規例》第 1645 條所訂的貸款申領資格；

第十一章 居所資助計劃

- 第 1731 條 (續)
- (d) 如現有物業是該員與配偶以外人士共同擁有的，則出售物業所得收益，會按屋契上訂明該員所佔的業權釐定。
 - (e) 公務員須在出售其現有物業當日起計三個月內，呈交業主記錄副本，以證明其現有物業已經出售。

第 1732 條 就上述《公務員事務規例》第 1731 條而言：

- 6/95 (a) “現有物業的售價”，指公務員在出售根據本計劃購置的現有物業時，有關買賣合約或其他為庫務署署長所接納的文件所訂明的售價，但須符合下述《公務員事務規例》第 1733 條的規定；
- 6/95 (b) “第二所物業的價格”，指公務員根據本計劃領取資助的新物業，在有關買賣合約或其他為庫務署署長所接納的文件所訂明的買價，但須符合下述《公務員事務規例》第 1733 條的規定；以及
- 1/2009 (c) “售樓收益”，是現有物業的售價減去：
 - (i) 該物業尚未清償的按揭貸款；
 - (ii) 由該員開始以該物業支取津貼起計，該員為減少現有物業尚未清償的按揭貸款而自費償還給貸款機構的部分還款(一筆過)總額(不包括該員為每月分期供款所作的補足數額，以及由公帑撥付的貸款)；但必須提交證明文件；
 - (iii) 所支付土地補價的總額(現有物業如為香港房屋委員會或香港房屋協會或市區重建局管理的資助置業計劃單位)，但必須提交證明文件；以及
 - (iv) 第二所物業價格的 10%。
- 1/2016

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 2016 年 1 月 7 日的公務員事務局通函第 2/2016 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

5. (c) 使用本計劃的購屋貸款購置的單位，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。購屋貸款、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，並正在根據《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，在與該員結婚並在該物業同住後，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，而當時該員如仍領取本計劃的資助，她便須放棄其公共房屋福利。[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)]

6. 放棄其他公務員房屋福利 [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)]

儘管《公務員事務規例》第 809(1)(b)(i)和(ii)及 809(1)(b)(iv)(C)條有所規定，獲批購屋貸款以購置物業的公務員，可在獲發購屋貸款當日起計的兩個月寬限期內，放棄本身或配偶現正享用以實物形式提供的公務員房屋福利(即高級公務員宿舍、部門宿舍、公務員公共房屋配額，以及公務員建屋合作社和政府為公務員興建樓宇計劃(如該員及其配偶仍未喪失參加該計劃的資格))，以便購置物業。

7. 保留享有其他房屋福利的資格和權利 [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)]

7.1 儘管基本規條第 4.3 段訂明有關保留享有其他房屋福利的資格和權利的規定，公務員不得享有《公務員事務規例》第 861 條所指的私有房屋津貼，亦不得就根據本計劃購置的物業獲發家具和用具或家具和用具津貼。(同時參閱下文第 7.2 段)。

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、首次置業貸款計劃或置安心資助房屋計劃單位，或購置由市區重建局管理的資助出售房屋計劃單位，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 2016 年 1 月 7 日的公務員事務局通函第 2/2016 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 2016 年 1 月 7 日的公務員事務局通函第 2/2016 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)]

18. (續)

售樓收益規定

(7) 就第 18(8)至 18(10)段的條款而言：

- (a) “現有物業的售價”指公務員在出售根據本計劃購置的現有物業時，有關屋契或其他為庫務署署長所接納的文件所訂明該物業的售價；
- (b) “第二所物業的價格”指公務員根據本計劃領取資助的新物業，在有關屋契或其他為庫務署署長所接納的文件所訂明的買價；
- (c) “售樓收益”是現有物業的售價減去：
 - (i) 該物業尚未清償的按揭貸款額；
 - (ii) 由該員開始以該物業支取津貼起計，該員為減少現有物業尚未清償的按揭貸款而自費償還給貸款機構的部分還款(一筆過)總額(不包括該員為每月分期還款所作的補足數額，以及由公帑撥付的貸款)；但必須提交證明文件；
 - (iii) 所支付土地補價的總額(現有物業如為香港房屋委員會或香港房屋協會或市區重建局管理的資助置業計劃單位)；以及
 - (iv) 第二所物業價格(或當時價值，如適用的話)的 10%，用以支付與轉換物業有關的部分費用。

[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)]

- (8) 在轉換物業時，公務員如選擇換購價格較高的物業，或繼續按現時適用於他的津貼表領取津貼(參閱上文第 18(5)(b)至 (d)段)，便須符合上文第 18(6)段的規定及下列條件：
 - (a) 該員出售現有物業，並把售樓收益(一如上文第 18(7)(c)段所界定者)用於購置第二所物業。