



"Certificate of Availability for Sale"
for Sale of Flats under
Home Ownership Scheme Secondary Market Scheme

居屋第二市場計劃
「可供出售證明書」

Property : FLAT 5, FLOOR 2, BLOCK C, LEI ON COURT
物業

Date of the first assignment : 30/06/2008
首次售出日期

Date of the last assignment : 30/06/2008
最近一份轉讓契據日期

Based on our records, we certify that the captioned property be available for sale to a person nominated by the Hong Kong Housing Authority* under the terms and conditions applicable to the sale of flats in Home Ownership Scheme Secondary Market Scheme as from 30/06/2010, at the Price⁽¹⁾ and subject to the Premium

Liability⁽²⁾ to be assessed based on the following information:

現根據本署的記錄，證明上述物業由 30/06/2010 起，可根據居屋第二市場計劃出售單位的條款及條件，以有關價格⁽¹⁾ 售予香港房屋委員會提名的人*，惟該物業出售後仍有補價責任⁽²⁾ 的規限，補價金額將根據以下的資料釐定：

Purchase Price	: \$1,798,500
當時購入價	
Initial Market Value	: \$2,682,200
當初市值	

***Either a holder of a Certificate of Eligibility to Purchase (Green Form Status) or a holder of Certificate of Eligibility to Purchase (White Form Status) can be nominated to purchase the captioned property.**
購買資格證明書（綠表資格）持有人或購買資格證明書（白表資格）持有人均可獲提名購買上述物業。

Please note this Certificate is not a document that certifies the Vendor's title of the Property.
請注意此證明書並非確認這物業賣方業權的文件。

(MS. IP KWAI HING)

for Director of Housing
房屋署署長

(葉桂卿 代行)

Date : 05/10/2020

日期

For Notes, see overleaf
註釋見後頁

- 1) "Price" means the owner's own negotiated price.
- 2) The amount of premium payable to the Hong Kong Housing Authority to relax the alienation restrictions of the captioned property will be assessed upon application. The actual amount to be paid will be based on the prevailing market value of the property at the time of payment of premium ("Prevailing Market Value"), as assessed by the Director of Housing and by the following calculation:
$$\text{Premium} = \frac{\text{Prevailing Market Value} \times (\text{Initial Market Value} - \text{Purchase Price})}{\text{Initial Market Value}}$$
- 3) For the avoidance of doubt, this Certificate of Availability for Sale only certifies the date from which the property is available for sale. It does not in any event certify other matters such as the owner's title to the property. Intending purchaser is strongly advised to seek independent legal advice on these matters and to verify the identity of the vendor.

- 1) 有關價格是指業主自行議定的價格。
- 2) 香港房屋委員會會於收到業主申請時評定解除物業轉讓限制的補價金額，而實際需付金額，則根據物業於補價時的市值，由房屋署署長按下列公式評定：

$$\text{補價} = \frac{\text{補價時市值} \times (\text{當初市值} - \text{當時購入價})}{\text{當初市值}}$$

- 3) 此「可供出售證明書」只用作證明業主可在指定日期後在「居屋第二市場計劃」出售其物業，而並非用作證明其他事項，例如物業的業權。準買家必須就該等事項徵詢法律意見並在簽署臨時買賣合約前清楚查核業主的身份。



香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

居屋第二市場計劃小組
九龍黃大仙龍翔道138號
龍翔辦公大樓2樓202室
電話：3162 0680
傳真：3549 6726

FLAT 5, FLOOR 2
BLOCK C
LEI ON COURT

FUNG WAI HO先生／女士

居屋第二市場計劃
申請「可供出售證明書」

申請書號碼：SA0081831(5)

你提交的「可供出售證明書」申請表，本署已經收到。

經審核後，本署現發出「可供出售證明書」給你，以便你自行或透過地產代理放盤。

此「可供出售證明書」只證明上述物業可於第二市場放售，惟此證明書並非確認物業賣方業權的文件。

有關符合獲香港房屋委員會提名購買上述物業的人士的資格及物業出售價格，請參考可供出售證明書上的資料。

如對本計劃有疑問或查詢，請致電3162 0680與本小組職員聯絡。

房屋署
居屋第二市場計劃小組
房屋事務經理
(葉桂卿 代行)

2020年10月05日

c.c. HM/ KBY (w/o)

折扣率計算方法

(節錄自居屋第二市場計劃(綠表資格)「申請須知」第8及第9段)

怎樣議價？

居屋第二市場單位買賣的運作，大致上與公開市場的模式相同。買賣雙方可自行磋商，或透過地產代理進行交易。非受附表約束的居屋單位於首次轉讓契據日期起計兩年內，售價不可高於列於首次轉讓契據的原來售價。買方可根據賣方所提供的「可供出售證明書」上的資料，根據下列方式，計算該單位日後如在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓時所須繳付的補價折扣率，然後參考其他同區物業在公開市場的成交價格，對該單位的市值作出粗略評估，並扣除以上計算所得的補價折扣率，以反映買家將來的補價責任。

例如：
某居屋單位現時的一般市值約為\$2,500,000，而該單位的補價折扣率為45%，所以該單位的價值約為\$1,375,000 (即市值的55%)

折扣率如何計算？

$$\text{補價折扣率} = \frac{\text{當初市值} - \text{當時購入價} *}{\text{當初市值}} \times 100\%$$

上述公式裡的當初市值及當時購入價均記載於首次轉讓契據或最後一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據 (只適用於重售居屋單位)。

例如：
當初市值為： \$2,000,000
當時購入價為： \$1,100,000

$$\text{補價折扣率} = \frac{\$ (2,000,000 - 1,100,000)}{\$2,000,000} \times 100\% = 45\%$$

居屋的補價金額是當業主向房委會申請補價時，按下列公式釐訂：

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \text{補價折扣率}$$

* 註： 以「即時按揭」方式在居屋計劃第十三期乙至第十六期乙期間購買的單位或租者置其屋計劃的單位，當時購入價為轉讓契據上註明的原來定價，而非實際售價。

居屋第二市場計劃

獲發「可供出售證明書」注意事項

賣方須仔細閱讀「可供出售證明書」及其背頁載列的註釋。

「購買資格證明書」持有人由代表律師在簽訂臨約日期起計之 1 個月內，但必須在簽訂正式買賣合約前 5 個工作天向房委會申請「提名信」。由於「提名信」的申請手續最少需要 5 個工作天，因此買賣雙方在訂定簽署正式買賣合約的日期時，必須考慮申請「提名信」所需的時間。一般而言，本署建議買賣雙方簽訂正式買賣合約的日期與簽訂臨時買賣合約的日期約有 12 至 14 天的相距。

於簽訂正式買賣合約時，購買人必須獲得香港房屋委員會提名，並取得「提名信」，才有資格購買「居屋第二市場」單位，完成樓宇買賣手續。否則買賣雙方均觸犯房屋條例。

此「可供出售證明書」附有折扣率計算方法，而臨時買賣合約的特定格式可在房屋委員會網頁 (www.housingauthority.gov.hk) 下載。

買賣雙方在簽訂臨時買賣合約前應先了解從價印花稅、買家印花稅及額外印花稅的物業交易費用。詳情請向稅務局查詢。