

宏福苑前業主在『特設銷售計劃』下購買資助出售單位的轉讓限制安排公告

宏福苑長遠居住安排方案

政府於 2026 年 2 月 21 日公布宏福苑長遠居住安排方案，緩解受災業主的迫切住屋需要，協助居民重建家園。安排方案包括由政府收購宏福苑 A 至 G 座的業權，並設立「特設銷售計劃」，預留香港房屋委員會（「房委會」）的居者有其屋計劃（「居屋」）、綠表置居計劃（「綠置居」）及香港房屋協會（「房協」）的資助出售單位，供已出售業權予政府的宏福苑業主（「宏福苑前業主」）按情況及需要選購（包括以現金或通過「樓換樓」方案購買單位）。因應宏志閣（宏福苑 H 座）有四分之三（75%）或以上業主在 2026 年 6 月 30 日之前簽署「接受收購建議信件」，確認將其業權售予政府的意向，政府亦於 2026 年 6 月 26 日宣布適用於宏福苑 A 至 G 座的長遠居住安排方案，亦會開放予宏志閣業主。

一般資助出售單位的轉讓限制

2. 房委會及房協的資助出售單位均設有轉讓限制。根據現行的轉讓限制，在指定時間（「禁售期」）內，業主不得以高於原來買價¹在第二市場轉讓單位，或在公開市場轉讓單位；而在公開市場的禁售期屆滿後，業主須先向房委會或房協繳付補價，才可在公開市場出租、出售或轉讓單位。相關地契²已訂明有關的轉讓限制條款。

¹ 即列於最後一份由房委會將單位售予業主的轉讓契據（適用於房委會出售的單位）或房協首次將單位售予業主的轉讓契據（適用於房協出售的單位）的原來買價。

² 在本公告中，「地契」一詞涵蓋政府地契或批地契約（視乎情況而定）、其修訂書（如有）及豁免書（如有）等，並須據此解釋。

「特設銷售計劃」下的轉讓限制安排

3. 宏福苑落成至今逾 40 年，相關轉讓限制條款當中的禁售期均已屆滿。為達至「以情為先」的目標，政府現公告「特設銷售計劃」下的轉讓限制安排如下：

- i. 凡已出售業權予政府的宏福苑前業主及/或有關人士，如透過「特設銷售計劃」購買單位（「該單位」），將不受適用於該單位的地契所訂明有關於第二市場及公開市場轉讓的禁售期限制。
- ii. 若該單位業主欲在公開市場出售該單位，則仍須先按適用於該單位的地契所訂明的轉讓限制條款繳付補價。
- iii. 除上述轉讓限制安排外，適用於該單位的任何其他地契條款將不受影響。
- iv. 「特設銷售計劃」涵蓋十個項目，包括房委會的九龍灣盛緻苑、錦田匯熙苑、東涌裕豐苑、屏山朗風苑、啟德啟陽苑、將軍澳影輝苑、大埔欣雅苑（頌雅路西第一期）及大埔曉雅苑（頌雅路西第二期），以及房協的粉嶺百和路「樂嶺都匯」第 2 期「樂嶺軒」及觀塘安達臣道石礦場項目「灝然」。

4. 有關安排乃針對宏福苑火災這「特別中的特別」個案而設，並不構成先例。此放寬轉讓限制的特設安排只適用於在「特設銷售計劃」下購買單位的宏福苑前業主及/或有關人士（包括在宏福苑前業主及/或有關人士購買單位後，任何獲房屋署署長/房協批准在不涉及金錢代價的轉讓下成為該單位業主的人士）。為免生疑問，「特設銷售計劃」所涵蓋十個項目的其他買家（即非透過「特設銷售計劃」購入單位的人士）仍須受限於相關地契所訂明的轉讓限制。若宏福苑前業主及/或有關人士在「特設銷售計劃」下購買單位後在第二市場轉售，該單位後續的所有業主將繼續受限於相關地契所訂明的轉讓限制，即後續業主在禁售期內不得以高於原來買價（參見附註 1）在第二市場轉讓單位，或在公開市場轉讓單位；而在公開市場的禁售期屆滿後，業主須先向房委會或房協繳付補價，才可在公開市場出租、出售或轉讓單位。在該單位業主繳付補價後，該單位便已與私人住宅無異，不再受限於轉讓限制。

5. 為求清晰及免生疑問，宏福苑前業主及/或有關人士在「特設銷售計劃」下購買單位時，將獲發信函確認該單位適用於此放寬轉讓限制的特設安排。地政總署就地契的相關條款方面並不反對上述放寬轉讓限制的特設安排。

6. 有關單位業主如對上述安排有任何疑問，請致電房委會熱線 2129 8133 或房協熱線 2839 7178 查詢。

房屋局

2026 年 9 月 22 日