

# 房屋政策簡介

有關公屋及資助自置居所計劃申請、屋邨管理、  
寮屋管制及清拆等一般政策

房屋署屋邨管理處編制  
二零零四年四月一日

本政策簡介，只供一般參考之用，並於每年四月更新一次。各類政策可能隨時修訂，如有需要，請登上房屋委員會網頁（網址：<http://www.housingauthority.gov.hk>）瀏覽最新修訂的政策；或可撥下列電話向有關屋邨辦事處/物業管理處/物業服務辦事處/中轉房屋辦事處／分區租約事務管理處查詢 -

屋邨辦事處/物業管理處/

物業服務辦事處/

中轉房屋辦事處

電話號碼

租約事務管理處

電話號碼

（依筆劃序）

三聖邨	2458 6255	2465 1212
大元邨	2664 5238	2657 2808
大坑東邨	2788 0078	2777 3357
大窩口邨	2429 9446	2429 9446
大興邨	2462 4601	2465 1212
小西灣邨	2557 7301	2897 7479
山景邨	2466 1177	2465 1212
元州邨	2728 7714	2728 7714
友愛邨	2458 7710	2451 0321
天平邨	*	2677 2002
天恒邨	2486 5000	3152 2672
天悅邨	2448 8863	3152 2672
天恩邨	2146 7315	3152 2672
天逸邨	2486 3088	3152 2672
天華邨	2448 1723	2445 0418
天瑞一邨	2445 1645	2445 0418
天瑞二邨	2445 1645	2445 0418
天慈邨	2476 8449	2445 0418
天澤邨	2616 0806	3152 2672
天耀一邨	2448 1810	2445 0418
天耀二邨	2448 1810	2445 0418
太平邨	2672 2083	2677 2002

太和邨	*	2657 2808
水邊圍邨	2479 4237	2442 2461
牛頭角上邨	2751 6006	2793 2303
牛頭角下二邨	2750 3231	2755 5551
平田邨	2348 8681	2772 6840
田景邨	*	2465 1212
田灣邨	2538 5016	2551 0660
白田邨	2777 9883	2777 3357
石圍角邨	2416 5341	2416 5341
石硤尾邨	2779 0231	2779 0231
石蔭邨	2426 7075	2421 2426
石蔭東邨	2424 2942	2421 2426
石籬一邨	2420 6988	2420 6987
石籬二邨	2489 0020	2420 6987
石籬二中轉房屋	2489 0020	2420 6987
禾輦邨	2697 6183	2645 6188
禾輦邨 (景和樓)	2697 2270	2645 6188
安定邨	2451 0321	2451 0321
安蔭邨	2481 2998	2420 6987
竹園北邨	*	2351 1818
竹園南邨	2327 8818	2351 1818
西貢中轉房屋	2699 3082	2699 3082
西環邨	2817 2054	2551 0660
何文田邨	2176 4552	2760 3301
利安邨	2643 5038	2648 1312
利東邨	2874 7211	3160 4291
李鄭屋邨	2708 2002	2725 5750
沙角邨	2647 1311	2645 6188
秀茂坪邨	2775 0818	2349 1361
良景邨	*	2465 1212
油塘邨	2349 4189	2793 2303
和樂邨	2342 1935	2793 2303
坪石邨	2323 8121	2324 0096
尚德邨	2178 1113	2701 1477
明德邨	2623 6553	2701 1477
東頭一邨	2716 3113	2326 8962
東頭二邨	2383 0011	2326 8962
金坪邨	2983 1522	3140 6400

長安邨	*	2431 0305
長亨邨	2495 5225	2431 0305
長宏邨	2497 0277	2431 0305
長青邨	2495 2224	2743 3814
長康邨	2495 1202	2431 0305
長貴邨	2981 4658	3140 6400
長發邨	2433 0277	3140 6400
青衣邨	*	2431 0305
幸福邨	2204 1027	2725 5750
南山邨	2777 3357	2777 3357
南昌邨	2728 2178	2725 5750
厚德一邨	2706 0188	2701 3320
厚德二邨	2706 0188	2701 3320
建生邨	*	2465 1212
恆安邨	*	2648 1312
紅磡邨	2365 2387	2760 3301
美東邨	2338 0521	2326 8962
美林邨	2604 9229	2698 1266
峰華邨	*	2897 7479
朗屏邨	2479 9111	2442 2461
朗邊中轉房屋	2474 0488	2442 2461
秦石邨	2698 1234	2698 1266
荔景邨	2743 3814	2743 3814
馬坑邨	2813 8140	2551 0660
馬頭圍邨	2715 6683	2760 3301
俊宏軒	2786 3511	3152 2672
	3401 8268	
高怡邨	2772 0462	2793 2303
海富苑	2625 4640	2725 4370
啓田邨	2346 1396	2772 6840
啓業邨	2757 3710	2793 2303
彩明苑	3143 9846	2701 0155
彩虹邨	2320 3011	2755 5551
彩雲一邨	2750 7211	2351 1818
彩雲二邨	2755 0328	2351 1818
彩園邨	2672 6927	2677 2002
彩輝邨	2707 9978	2351 1818
彩霞邨	*	2755 5551

梨木樹邨	2423 7458	2423 7680
常樂邨	2713 9015	2760 3301
祥華邨	2669 2488	2677 2002
康東邨	2513 1778	3160 4291
博康邨	2648 1083	2648 1312
逸東邨	3140 6316	3140 6400
雅寧苑	2986 9496	3140 6400
富山邨	2351 2115	2351 1818
富亨邨	*	2657 2808
富昌邨	2361 8181	2725 5750
富東邨	2109 0280	2109 0280
富泰邨	2453 7272	2465 1212
富善邨	2661 1393	2657 2808
景林邨	*	2701 0155
湖景邨	2465 0621	2451 0321
華心邨	2677 1772	2677 2002
華明邨	*	2677 2002
華荔邨	2242 6442	2725 5750
華富一邨	2551 2011	2551 0660
華富二邨	2551 4109	2551 0660
華貴邨	*	2551 0660
象山邨	2493 5227	2420 6987
隆亨邨	2606 1073	2698 1266
順天邨	2797 2010	2349 1361
順安邨	2342 8259	2349 1361
順利邨	2341 8286	2349 1361
雲漢邨	2172 7363	2793 2303
黃大仙上邨	2321 2004	2351 1818
黃大仙下一邨	*	2326 8962
黃大仙下二邨	2726 5675	2326 8962
黃竹坑邨	2552 6692	2552 6692
雍盛苑	2947 9988	2677 2002
愛民邨	2713 0121	2760 3301
愛東邨	2513 1843	3160 4291
新田圍邨	2604 6363	2698 1266
新翠邨	2698 8988	2698 1266
葵芳邨	2422 1805	2422 1808
葵涌邨	2427 9006	2421 2426

葵盛西邨	2426 4121	2429 9446
葵盛東邨	2428 3991	2421 2426
葵盛東中轉房屋	2428 3991	2421 2426
葵興邨	2420 2113	2421 2426
運頭塘邨	*	2657 2808
頌安邨	2643 5077	2648 1312
嘉福邨	2677 0383	2677 2002
慈正邨	2325 0104	2324 0096
慈民邨	2324 4176	2324 0096
慈康邨	2997 5151	2324 0096
慈樂邨	2323 1787	2324 0096
漁灣邨	2557 3281	2897 7479
福來邨	2490 7834	2416 5341
翠林邨	2702 0006	2701 3320
翠屏北邨	2344 6255	2793 2303
翠屏南邨	2772 5077	2793 2303
翠樂邨	2505 1454	2897 7479
翠灣邨	*	2897 7479
銀灣邨	2984 7000	3140 6400
鳳德邨	*	2324 0096
廣田邨	2349 8000	2772 6840
廣源邨	*	2648 1312
廣福邨	2658 4430	2657 2808
德田邨	*	2772 6840
德田邨 (德欣樓)	2177 6363	2772 6840
模範邨	2562 4255	3160 4291
樂富邨	2336 5144	2326 8962
樂華北邨	2755 6613	2755 5551
樂華南邨	2755 6613	2755 5551
蝴蝶邨	2463 6271	2451 0321
橫頭磡邨	2336 0258	2326 8962
澤安邨	2778 2628	2777 3357
興民邨	2558 6311	3160 4291
興田邨	*	2772 6840
興東邨	2567 8846	3160 4291
興華一邨	2505 4228	2897 7479
興華二邨	2557 0115	2897 7479
鴨脷洲邨	2554 4941	2814 8105

龍田邨	2985 5807	3140 6400
環翠邨	2558 0180	2897 7479
瀝源邨	2691 7128	2698 1266
鯉魚門邨	2246 5500	2772 6840
麗安邨	2361 0217	2725 5750
麗閣邨	2361 0217	2725 5750
麗瑤邨	2745 0012	2420 6987
寶林邨	2701 0022	2701 3320
寶田中轉房屋	2462 2430	2465 1212
寶達邨	2243 7133	2772 6840
耀安邨	*	2648 1312
耀東邨	2539 8336	3160 4291
蘇屋邨	2386 6549	2361 0070
顯徑邨	*	2694 4365

\* 租者置其屋計劃屋邨，(由業主立案法團聘請的物業管理公司，不負責處理任何與房屋政策有關的事宜。)

# 目錄

---

	頁數
序言	i
<b>甲部 公屋申請、調遷及資助自置居所計劃</b>	
第一章 申請租住公共房屋	3
第二章 長者租金津貼計劃	11
第三章 體恤安置	12
第四章 租住公共房屋編配標準	13
第五章 公屋調遷	14
第六章 居者有其屋計劃及私人機構參建 居屋計劃	19
第七章 擴大綠表資格予公屋輪候冊申請人士	20
第八章 居屋第二市場	21
第九章 置業資助貸款計劃	23
第十章 租者置其屋計劃	26
第十一章 房屋事務詢問處	28
<b>乙部 屋邨管理及租金政策</b>	
第一章 公共屋邨住宅租金政策	33
第二章 租金援助計劃	35
第三章 十四天免租期	37
第四章 公屋住戶資助政策	38
第五章 維護公屋資源的合理分配政策	40
第六章 兩年一度申報家庭狀況	42
第七章 刪除／增加家庭成員／有條件暫准居住	43
第八章 批出新租約政策	47
第九章 公屋住戶離婚後的住屋安排	49
第十章 分戶政策	52
第十一章 獲取其他形式資助房屋後交回公屋單位	55
第十二章 簽發遷出通知書及上訴程序	56



第十三章	認可裝修承辦商制度.....	57
第十四章	屋邨晾衣裝置.....	58
第十五章	保安服務及設施.....	59
第十六章	使用公共屋邨道路及泊車設施.....	60
第十七章	緊急警報系統.....	61
第十八章	提供予弱能人士的服務.....	63
第十九章	受屋邨重建影響居民的房屋編配安排.....	65
第二十章	屋邨管理諮詢委員會.....	66
第二十一章	以投標方式租賃商業單位.....	67
第二十二章	以協商方式租賃商業單位.....	72
第二十三章	以短期租約方式租賃商業單位 (經屋邨/商場辦理).....	80
第二十四章	經由創業中心租賃商業單位.....	84

## 丙部 寮屋管制

第一章	僭建寮屋管制.....	91
第二章	寮屋的修葺及重建.....	92
第三章	寮屋人口登記.....	93

## 丁部 清拆

第一章	受清拆影響的寮屋區居民的安置準則.....	97
第二章	受火災及天災影響人士的安置資格.....	100
第三章	受清拆影響人士申請資助自置居所計劃 的資格準則.....	101
第四章	受清拆／火災／天災影響人士的特惠津貼.....	103

## 戊部 一般事項

第一章	房屋署的服務對象的權利和責任.....	107
第二章	公眾查詢服務.....	117

## 甲部

# 公屋申請、調遷 及資助自置居所計劃

## 甲部

### 第一章：申請租住公共房屋

#### 輪候公屋登記冊

香港房屋委員會設有輪候公屋登記冊，申請人可以從四區（即市區，擴展市區，新界及離島）中選擇任何一區的公屋。為平衡市區公屋單位的供應和輪候冊申請人對這類單位的需求，從而加快配屋工作，在一九九九年三月三十一日後始登記輪候公屋的申請人，只可選擇座落於非市區區域即擴展市區（包括東涌、沙田、馬鞍山、荃灣、葵涌、青衣及將軍澳）、新界（包括天水圍、大埔、粉嶺、上水、屯門及元朗）及離島的公屋。然而高齡人士和參加家有長者優先配屋計劃的申請人，則可選擇任何區域包括市區的公屋。

#### (1) 一般家庭申請公屋辦法

##### (a) 申請條件

- (i) 申請人必須年滿十八歲。申請人及家庭成員必須現居香港並具有香港居留權，其在香港的居留不受附帶居留條件所限制（與居留期限有關的條件除外），未獲准來港居住人士不能包括在申請書內。
- (ii) 十八歲以下人士必須與父母或合法監護人一同申請。
- (iii) 申請人與其他成員的關係須為夫婦、父母、子女、祖父母、孫、未婚兄弟姊妹或願意與申請人共住並依靠其供養的親屬。
- (iv) 申請書內所有已婚家庭成員，必須與配偶一同申請（已離婚人士、配偶並非居於香港或已去世者除外）。
- (v) 申請人只可與其中一位已婚子女一同申請。
- (vi) 在配屋時，申請書內至少一半的家庭成員必須在香港住滿七年並仍在香港居住。十八歲以下的子女，不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年，一律視作已符合七年居

港年期規定。

- (vii) 在申請登記時及直至獲配公屋後簽訂租約前期間，申請人及家庭成員不得
- 擁有或與人共同擁有任何住宅樓宇，
  - 簽訂協議購買住宅樓宇，或
  - 持有一間擁有住宅樓宇的公司一半以上的股權。

住宅樓宇包括任何在香港的戰後住宅樓宇、未落成的私人住宅樓宇、不受租務管制或自住的戰前住宅樓宇、建築事務監督許可的天台搭建物、用作居住用途的屋地及丁屋批地；

- (viii) 公屋租戶整個家庭（包括單身人士家庭）的新申請將不獲接納。
- (ix) 如申請人是公屋單身人士單位的住戶而且在一九九五年一月二十一日之前已和家人在總輪候冊上登記，等候編配較大單位者，他們可獲縮短輪候時間，為期相等於他們在公屋的居住年期，但最長以三年為限。
- (x) 各項資助自置居所計劃，例如居者有其屋 / 私人機構參建居屋計劃、重建置業計劃、可租可買計劃和置業資助貸款計劃等的前業主 / 聯名業主或前借款人均不得申請。但房屋署會特別考慮接納有以下情況而又符合其它申請公屋條件的申請書。
- 經法庭裁定破產；
  - 陷入經濟困境以致需領取綜合社會保障援助金；
  - 家庭環境逆轉，例如離婚、家庭經濟支柱身故等；
  - 家庭收入銳減，以致難以償還按揭貸款；或

- 家庭面對健康或個人問題，但嚴重程度不足以令他們符合接受體恤安置的資格。
- (xi) 各項資助自置居所計劃的家庭成員，在取消其有關記錄後；只要符合其他公屋申請條件便可即時申請登記在公屋輪候冊。
- (xii) 在簽訂買賣協議後取消購買居者有其屋計劃 / 私人機構參建計劃以及可租可買計劃樓宇的購樓人士，只要符合其他公屋申請條件，可以在辦妥撤銷買賣協議後提交公屋申請。
- (xiii) 處理輪候冊申請人離婚個案的安排：
- 輪候冊申請人離婚時，若雙方未能就申請書的擁有權達成協議，則擁有子女管養一方有優先權保留原有申請書。
  - 另一方如仍有需要入住公屋，並符合輪候冊所有資格準則，則不論其是否擁有子女的管養權，房屋署亦會接納其重新申請，申請日期將等同於原來的申請書的日期。
  - 如離婚雙方能夠就子女的管養權達成協議，並且能夠出示書面證明，顯示離婚訴訟正在進行，則在絕對判令發出之前，上述安排亦同樣適用。符合這類條件的人士會在核實配屋資格後以「有條件租約」的形式入住公屋。
- (xiv) 申請人全家每月總收入（可扣除法定的僱員強積金或公積金供款額，即入息的百分之五）及資產淨值不得超過房委會規定的最高限額（按年修訂）。現時的限額如下：

### 單身人士及一般家庭入息及資產限額

(二零零四年四月一日生效)

<u>家庭人數</u>	<u>入息限額(每月)*</u>	<u>資產淨值限額</u>
1人	\$6,600 (\$6,947)	\$170,000
2人	\$10,000 (\$10,526)	*\$230,000
3人	\$11,700 (\$12,316)	*\$300,000
4人	\$14,000 (\$14,737)	\$350,000
5人	\$15,800 (\$16,632)	\$390,000
6人	\$17,300 (\$18,211)	\$420,000
7人	\$18,700 (\$19,684)	\$450,000
8人	\$19,800 (\$20,842)	\$470,000
9人	\$21,300 (\$22,421)	\$520,000
10人或以上	\$22,600 (\$23,789)	\$560,000

\*二至三人核心家庭若全部成員均為高齡人士(年滿六十歲)，其總資產淨值限額與一般四人家庭的限額相同，即\$350,000。

### 無親屬關係之高齡人士入息及資產限額

(二零零四年四月一日生效)

<u>申請人數</u>	<u>入息限額(每月)*</u>	<u>資產淨值限額</u>
2人	\$12,000 (\$12,632)	\$230,000
3人	\$14,000 (\$14,737)	\$300,000
4人	\$16,800 (\$17,684)	\$350,000

\*若申請人及所有家庭成員有參加「強制性公積金」或「公積金」計劃，有關法定供款可於申報入息時獲得扣除。假若供款額為住戶入息5%，則實際限額顯示在( )內。

(b) 配屋辦法

房屋署在編配單位時，將嚴格依照申請表在公屋輪候冊的先後次序及申請人所提出的理由，如健康或現住人證明其狀況欠佳，而作出優先配屋的安插。樓令（有申請處一人單位）須於短期內遷出居所，而配屋的年齡限制已解除。一般或二人單位。

(2) 高齡人士申請公屋辦法

房屋署有多種優先配屋計劃，優惠高齡人士申請入住公屋。在一般情況下，合資格的申請人可獲縮短輪候時間或在配屋方面獲得特別安排。

*「高齡單身人士」優先配屋計劃*

(a) 申請條件

- (i) 申請人須年滿五十八歲，並在配屋時年滿六十歲。
- (ii) 在配屋時，申請人須在香港住滿七年並仍在香港居住。
- (iii) 申請人每月總收入及資產淨值不得超過房委會規定的最高限額。
- (iv) 申請人須符合適用於一般家庭申請公屋的所有申請條件。

(b) 配屋辦法

編配單位將嚴格依照其申請表在公屋輪候冊上的先後次序及申請人所選擇的地區辦理。申請人會被編配入住長者住屋或一人公屋單位。輪候時間會視乎申請人選擇的區域及當時的房屋供應量而有所分別，輪候市區單位通常需時較長。

### 「共享頤年」優先配屋計劃

#### (a) 申請條件

- (i) 兩位或以上的高齡人士，無論是否有親屬關係，若同意共住一公屋單位，便可申請。無親屬關係的成員，須於申請表內一同簽名或蓋章。
- (ii) 在申請書登記時，他們須全部年滿五十八歲。而於配屋時，則均須年滿六十歲。
- (iii) 申請公屋的高齡人士，每月總收入及資產淨值不得超過房委會規定的最高限額。
- (iv) 申請人須符合適用於一般家庭申請公屋的所有申請條件。

#### (b) 配屋辦法

在一般情況下，合資格的高齡人士如選擇新界區的單位可於兩年內獲得配屋。

### 「家有長者」優先配屋計劃

凡申請此項配屋計劃而符合資格的家庭，將會提早三年獲得配屋。

#### (a) 申請條件

- (i) 申請家庭須為不少於兩人的家庭組合。其中須包括最少一位年老親屬成員。
- (ii) 在接受調查時，該年老親屬必須年滿六十歲，並願意與較年輕的成員同住。
- (iii) 該等家庭須符合適用於一般家庭申請公屋的所有申請條件。
- (iv) 申請書須在輪候登記冊上登記了不少於兩年。
- (v) 不論申請人是由年老親屬或另外一位較年輕的家庭成員擔任，雙方均須簽署一份意願書，聲明較年輕的一方會照顧年老親屬，並一同居住。若日後發覺違反此條款，則所獲配單位的有關租約會被終止。



(b) 配屋辦法

配屋辦法與一般家庭申請相同。

「新市樂天倫」優先配屋計劃

這個計劃令年青的家庭可以與年老的父母或受其供養的年老親屬，以一戶或兩戶，申請新市鎮同一公共屋邨內的兩個獨立單位。

(a) 申請條件

- (i) 申請人的家庭須為一核心家庭，另加上最少兩位年老父母或依靠申請人供養的年老親屬。兩位年老父母或親屬可與申請人共列同一份申請書內或自行提交申請。
- (ii) 該等家庭須符合適用於一般家庭申請公屋的所有申請條件。
- (iii) 在輪候調查期間，如年青家庭的申請較先到達調查階段，輪候號碼較後的年老申請人可獲提前同時與年青家庭一起接受資格審查。在證實兩個家庭均符合輪候公屋的全部條件後，他們可獲提前兩年，在新市鎮同一公共屋邨獲配兩個獨立單位。
- (iv) 循這計劃獲配公屋的申請人，必須遵守租約內的條款，負起照顧其年老親屬的責任。

(b) 配屋辦法

配屋辦法與一般家庭申請相同，但由於所申請的是新市鎮同一公共屋邨內的兩個獨立單位，因此須視乎新市鎮是否有適合其家庭的單位而定。

(3) 單身人士申請公屋辦法

房委會設有單身人士單位，供有資格入住永久房屋的單身人士居住。此類單位包括新建成單位及由現有屋邨單位改建而成的。單身人士如欲入住單身人士單位，可透過單身人士輪候登記冊申請。

(a) 申請條件

- (i) 申請人的每月總收入及資產淨值不得超過房

委會訂定的最高限額；

(ii) 申請人須符合適用於一般家庭申請公屋的所有申請條件。

(b) 加入家庭成員

當結婚或家庭重聚時，名列在單身人士輪候登記冊的申請人，可要求加入其家庭成員，並以一般家庭候選人的資格申請公屋。申請人原先以單身人士輪候登記冊的資格申請公屋，將會計算入其申請內，但以不超過三年為限。例如：申請人在單身人士輪候登記冊上候選七年，在加入家庭成員後以一般家庭的資格輪候公屋時，其七年輪候期將祇會當作三年計算。

(c) 配屋辦法

單位編配將嚴格依照申請表在公屋輪候冊上的先後次序及編配一人所選擇的由一於區資源辦理。若單身限制，身人士已解除屋的編配，則長者亦可按住屋機會獲編配。若單身限制，身人士已解除屋的編配，則長者亦可按住屋機會獲編配。若單身限制，身人士已解除屋的編配，則長者亦可按住屋機會獲編配。

## 甲部

### 第二章：長者租金津貼計劃

長者租金津貼計劃原於二零零一年八月開始試行，讓合資格長者申請人領取現金租金津貼，租住私人樓宇以代替公屋編配。

惟房屋委員會轄下資租房屋小組委員會在二零零三年九月二十五日通過，逐步撤銷「長者租金津貼」試驗計劃。

此計劃已停止接受新申請，但目前已參加計劃的長者則不受影響。已參加計劃的長者在他們目前私人樓宇租約期滿時，只要符合當時資格，便可自由選擇繼續領取租金津貼，或者改為接受公屋單位編配。

## 甲部

### 第三章：體恤安置

體恤安置個案是由社會福利署署長推薦。此等個案的申請人一般都有個別困難，諸如嚴重疾病、弱能或社會問題。

公眾人士可直接向社會福利署轄下的家庭服務中心或社會保障辦事處，或透過資助醫院的醫務社會工作辦事處，社會福利署認可的志願機構或感化辦事處申請體恤安置。社會福利署署長調查申請個案後，若證實申請人符合資格，便會把個案推薦給房屋署安排編配適合單位給申請人。

## 甲部

### 第四章：租住公共房屋編配標準

由一九九一年十二月一日起，房委會實施兩套租住公共房屋編配標準，詳情如下：

- (1) 如編配標準為每人至少 5.5 平方米室內樓面面積，則「租金與入息比例中位數」不超逾 15%；或
- (2) 如編配標準為每人至少 7 平方米室內樓面面積，則「租金與入息比例中位數」不超逾 18.5%。

如準住戶因租金過高拒絕接受以較高標準編配的單位，他可以接受一個較細單位或入住另一屋邨經翻新而租金較廉宜的單位。

為盡量利用房屋資源及照顧低入息家庭，房屋署現時的做法是把一九七三年後落成的屋邨，及前屋宇建設委員會屋邨的空置單位翻新，然後編配給需要租金援助的家庭。

## 甲部

### 第五章：公屋調遷

#### 房舍調換

香港房屋委員會轄下的資助房屋小組委員會於二零零四年二月十九日決定逐步終止「房舍調換計劃」，並即時停止接受新申請。

現時已登記在「房舍調換計劃」調換名冊內的有效申請，「房舍調換小組」會繼續為他們作配對，直至個別申請的登記有效期告滿為止。在兩年的有效登記期內，「房舍調換小組」會盡法為申請人作出最多不超逾四次之調換安排。在成功調換房舍時，申請人須繳交行政費用二百二十元。若申請人拒絕房屋署安排的四次配對，其申請將被取消。

公屋住戶不得私自調換房舍，否則他們將違反租約條款，並可導致有關之租約被房委會終止。

#### 調遷

除非受政府搬遷計劃（如重建）影響，否則任何住戶若按「屋邨清潔扣分制」被扣分，會遭禁止透過邨外或邨內調遷（包括紓緩擠迫調遷、改建一人單位租戶調遷等等）申請更佳/更大或任何另一居所。

##### (1) 邨內調遷

住戶如因特殊情況、健康或生活上的理由等而難以繼續在其現居單位居住，可申請調遷往邨內另一個單位。至於有嚴重弱能或健康欠佳的住戶，如需要獨立廁所或洗濯及煮食設備，亦可申請遷往同邨有合適設備的單位居住。

##### (2) 特別調遷

住戶如因特殊情況，健康或生活上的理由等而難以繼續在其現居單位居住，而邨內調遷不能解決其問題，可申請特

別調遷往其他屋邨的合適單位。若住戶因經濟困難而難以繳交現時租金，則可申請遷往租金較廉宜的其他屋邨單位。

(3) 提早搬遷計劃

為有效運用有限的資源，居住在三年內到期重建大廈的公屋住戶可申請「提早搬遷計劃」。每當新屋邨有適當的單位可供編配時，房屋署會以通告形式通知居民申請。成功申請「提早搬遷計劃」的住戶，在交還其現居單位後，可獲發放搬遷津貼。

(4) 大型修葺/改善計劃

住戶若因大廈結構問題、整體修葺或改善工程而須遷出其現居單位，可獲房屋署重新編配其他合適的居住單位。他們在交還現居單位後，亦可獲發放搬遷津貼。

(5) 為騰空舊型屋邨單位而進行的調遷

為騰空某些舊型屋邨合適的單位以編配予受重建或清拆影響的家庭，房屋署會在新落成屋邨撥出若干單位以供舊型屋邨居民申請調遷。

(6) 邨外調遷計劃

在資源許可下，房屋署申請組亦會推出「邨外調遷計劃」協助有需要的公屋住戶進一步改善其居住環境。每次「邨外調遷計劃」推出時，房屋署會透過屋邨通告公布該計劃的詳情、申請資格、可供選擇的屋邨等細節，以供住戶參考。

(7) 紓緩擠迫調遷計劃

為貫徹一九九八年長遠房屋策略白皮書所重申公平運用公屋資源的原則及提高有關紓緩擠迫調遷措施的效率和成效，房屋委員會於二零零一年一月二十三日修訂了有關紓緩擠迫調遷的政策。

在資源許可情況下，房屋署每年會推出大約三至四次遍及全港屋邨的「紓緩擠迫調遷計劃」，由申請組作中央統籌，並以自選單位形式編配單位予合資格的申請人；惟申請人須按所住地區的調遷限制選擇單位：即新界區住戶只能選擇新界區單位；擴展市區住戶不能選擇市區單位。每次「紓緩擠迫調遷計劃」推出時，房屋署會透過屋邨通告公布該次計劃的詳細安排、申請資格、可供選擇的屋邨等

細節，以供住戶參考。

「紓緩擠迫調遷計劃」的資格準則包括：

(a) 調遷資格

- (i) 居住密度少於每人 5.5 平方米室內樓面面積；
- (ii) 須符合「無擁有住宅物業」的規定，即由有關的紓緩擠迫調遷計劃申請書的填寫日期起計，直至新租約之簽約日期為止，各家庭成員在香港均無擁有任何住宅物業；
- (iii) 須通過「全面經濟狀況評審」，而有關之入息及資產限額分別定於「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源的合理分配政策」所定的水平（有關限額請參閱乙部第四及第五章）；及
- (iv) 各家庭成員均沒有違反現居公屋單位的租約之任何條款並須符合房屋署現行有關公屋單位住用情況的規定。

(b) 自選單位的優先次序

房屋署會按合資格的申請住戶的居住密度，決定他們自選單位的優先次序（即居住密度最高的家庭首先揀樓）。若居住密度相同，則以人數較多的家庭為先，如兩者相同，則以現時租約的起租期較早者為先。如三者皆相同時，則以抽籤方法決定次序。若申請人或其家庭成員在申請紓緩擠迫調遷時已懷孕十六個星期，並能提出醫生證明，則待產之胎兒可作一名成員計算。但有關住戶必須在申請紓緩擠迫調遷時向屋邨辦事處申報，以便計算其居住密度。

(c) 調遷後的租金水平及定期申報入息及資產的安排

住戶成功調遷後，不論他們在公屋居住的年期長短，均須按家庭入息情況繳交原有、倍半或雙倍淨額租金另加差餉（詳情請參閱乙部第四章），而且，均須每兩年向房屋署申報家庭入息/資產一次。繳交原有及倍半淨額租金另加差餉的住戶，須每兩年申報家庭入息一次；繳交雙倍淨額租金另加差餉的住戶則須每兩年申報資產一次；但若所持的租約是根據「批出新租約政策」所批出，則住戶調遷後不論繳付任何租金水



平，均仍須繼續按「批出新租約政策」所定，每兩年申報家庭入息及資產一次。

(d) 一年凍結期

未能成功調遷的住戶可於下次「紓緩擠迫調遷計劃」推出時重新申請。不過，如合資格的申請人在三次調遷計劃中均放棄其選擇單位的機會（包括未有應約前往選擇單位或拒絕選擇單位），他們的紓緩擠迫調遷資格會被凍結一年。

三年內重建公屋大廈擠迫戶的調遷安排

在三年內重建的公屋大廈的空置單位，將留給居住於同一座大廈內的擠迫家庭作紓緩擠迫之用。當有單位可供上述用途時，屋邨辦事處會將該等單位詳情及申請手續張貼在該座大廈及屋邨辦事處告示板，以便合資格的住戶申請調遷。倘若有足夠單位編配給所有合資格的申請住戶，則空置單位會先以「自動配房」方式編配給居住在空置單位毗鄰或對面單位的申請住戶。那些未能以「自動配房」方式配出的空置單位則會按申請住戶的擠迫程度，編配給居住在同一座大廈內的合資格家庭。然而，若可供編配的空置單位不敷申請所需，則空置單位便會按申請住戶的擠迫程度先編配給居住密度最高的家庭。

成功申請紓緩擠迫調遷的住戶通常會獲調遷往一個較大單位，倘若在特殊情況下，例如空置單位位於三年內重建的大廈內，房屋署可考慮以增配單位的方式紓緩住戶的擠迫居住環境。然而，獲增配單位的家庭，不能享有額外的房屋利益，他們無權利用增配的單位透過任何一項資助自置居所計劃多買一個單位或申請多一筆貸款。

(8) 「改建一人單位」住戶的調遷安排

「改建一人單位」是指有獨立的起居地方，但廁所及露台設施則須共用的單位。房屋委員會在二零零一年一月二十三日通過提供一個專為「改建一人單位」住戶而設的調遷安排，為居於「改建一人單位」的住戶（尤其居住環境擠迫的家庭）編配獨立單位。

在資源許可下房屋署會每年撥出適當數量的獨立單位（尤其是適合重新編配給二人或以上人數家庭的單位），供「改建一

人單位」的住戶作調遷用。調遷計劃由申請組作中央統籌，並會以通告形式邀請有關住戶申請調遷。

申請人除必須是居住於「改建一人單位」的住戶之外，並須符合有關調遷的申請資格。

## 甲部

### 第六章：居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃

自二零零三年起，房委會停止興建及售賣居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃樓宇，而少量剩餘及回購的單位會售予綠表申請者。在二零零三年十一月，房委會復決定在二零零六年底前，不會將剩餘及回購的單位以資助房屋的形式出售。

## 甲部

### 第七章：擴大綠表資格予公屋輪候冊申請人士

#### (一) 居屋計劃/置業資助貸款計劃

房委會在二零零三年十一月二十六日決定停止接受置業資助貸款計劃二零零三/二零零四年度的申請，並會在本年內檢討計劃；同時，房委會又通過，在二零零六年底前不會將賣剩及回購的居者有其屋單位出售。基於此，現即時停止簽發申請置業資助貸款計劃及居者有其屋/私人機構參建居屋計劃的綠表資格證明書，直至另行通告為止。

#### (二) 居屋第二市場計劃/住宅發展計劃第二市場

按房委會現行政策，符合若干條件的公屋輪候冊申請人，可用綠表資格申請參加以下資助自置居所計劃：

(i) 居屋第二市場計劃；

(ii) 香港房屋協會的住宅發售計劃第二市場

凡已獲核實入住公屋資格的公屋輪候冊申請人（以下簡稱「合資格申請人」），可用綠表資格申請購買居屋第二市場單位或房協的住宅發售計劃第二市場單位。只要符合有關計劃的申請資格，合資格申請人可同時申請房委會/房協的上述資助自置居所計劃，若有超過一項資助自置居所計劃的申請同時入選，則只可選擇其中一項，而須取消其餘的申請。同時，公屋輪候申請書亦會被取消。

另外，輪候冊申請人如只因家庭總入息/資產超逾公屋輪候冊入息/資產限額而申請書被取消，但家庭入息/資產不超過居屋第二市場計劃入息/資產限額，而輪候時間不少於兩年，亦可用綠表資格申請居屋第二市場計劃（房協的住宅發售計劃第二市場除外）。

## 甲部

### 第八章：居屋第二市場

為加強公屋住戶的流動性及充分運用有限的公共房屋資源，房委會在一九九七年六月設立居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃單位第二市場（居屋第二市場）。居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃（以下統稱居屋）業主可將其單位由房委會（如屬居屋單位） / 發展商（如屬私人機構參建居屋單位）首次售出之日期（即轉讓契據的日期）起計的第三年開始，在居屋第二市場，以自由議價的方式售予公屋現居住戶（包括房委會及房屋協會轄下屋邨之租戶及房委會轄下中轉房屋之認可居民）\*、「長者租金津貼計劃」的受惠者、「綠表資格證明書」持有人及「確認資格證明書」持有人。在轉讓單位時原居屋業主毋須向房委會繳付補價，但買方則須承擔該居屋單位日後在公開市場出售時繳付補價的責任。由二零零零年四月十五日起，已出售滿兩年的租者置其屋計劃的單位，亦可在居屋第二市場內轉售。自二零零三年一月二日起，「置業資助貸款計劃」綠表申請人，可利用貸款 / 補助金購買居屋第二市場單位。

#### 購買居屋第二市場單位的資格

- (1) 房委會或房屋協會轄下屋邨的租戶，以及房委會轄下中轉房屋的認可居民，經現居屋邨 / 中轉房屋辦事處認許其住戶資格，便可申請。但如成功購買居屋第二市場單位，便須交還現居單位。
- (2) 房委會轄下「長者租金津貼計劃」的受惠者亦可申請。但如成功購買居屋第二市場單位，租金津貼將自動終止發放。
- (3) 持有房屋署簽發的「綠表資格證明書」的人士及持有房屋署發出「保證書」的屋宇事務助理亦可申請。但如成功購得居屋第二市場單位，有關的登記編號即被取消，而且不會獲配公屋單位。

- (4) 持有房屋署簽發的「確認資格證明書」的房屋署職員亦可申請，但此等人士只可購買「居屋第二市場計劃」內可供轉讓的「居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃」的單位。

上述申請人必須符合下列條件：

- (1) 申請人須年滿十八歲；
- (2) 申請人及所有家庭成員，如屬已婚，必須與配偶一同申請（已合法仳離者除外）；
- (3) 申請人或其中一名家庭成員須在香港住滿七年及其在港的居留不受附帶居留條件（與居留期限有關的條件除外）所限制。然而，房委會或房屋協會轄下屋邨的租戶、房委會轄下中轉房屋的認可居民、「長者租金津貼計劃」的受惠者、持有房屋署簽發的「綠表資格證明書」的準公屋租戶及持有房屋署發出的「保證書」的屋宇事務助理則不受居港年期的限制；
- (4) 申請人及其家庭成員並無違反現居屋邨 / 中轉房屋單位租約 / 暫准租用證的任何條款（此條款只適用於房委會或房屋協會轄下屋邨 / 中轉房屋的住戶）。

\* 曾經購買居屋單位，或已領取自置居所貸款 / 置業資助貸款計劃的人士及其配偶，不得再申請購買居屋第二市場單位。其他家庭成員若獲准刪除其有關戶籍，則不受此限。

## 甲部

### 第九章：置業資助貸款計劃

房委會於二零零三年一月推出置業資助貸款計劃，為合資格的人士提供置業資助，讓他們可利用一筆免息貸款或每月按揭還款補助金，以支付首期或減輕樓宇按揭供款。房委會及房屋協會可繼續經由此計劃收回租住公屋，並重新編配予有需要的家庭。此計劃在零零三/零四年度的初步名額為一萬名。房委會在二零零三年十一月二十六日通過維持此名額。此外，由於所收到的申請已超過所定名額，因此房委會即時停止接受二零零三/零四年度的申請。

此計劃主要分綠表及白表兩個申請類別。合資格的申請家庭可選擇借取免息貸款五十三萬元（分十三年攤還）或三十九萬元（分二十年攤還），或領取每月按揭還款補助金三千八百元（分四十八期發放）。單身人士所獲的款額為上述的一半。

#### 綠色申請表格

綠色申請表格適用於下列人士：

- (1) 房委會或房屋協會轄下公屋租戶，以及房委會轄下中轉房屋的認可居民，均可用綠色表格申請置業資助貸款計劃。此類申請人沒有入息，資產及物業擁有權的限制，但須在獲取貸款資助/每月按揭還款補助金後，交還現居的租住公屋/中轉房屋單位；
- (2) 持有有效「綠表資格證明書」的公屋輪候申請人，根據「公務員公共房屋配額」申請置業資助貸款計劃的初級公務員、受清拆或天災影響人士、離婚/分戶的公屋居民、受市區重建局重建項目影響的住宅租客，亦可用綠色表格申請置業資助貸款計劃，但他們須在獲取房委會貸款資助/每月按揭還款補助金後，放棄獲配公屋的權利；
- (3) 持有房屋署發出「保證書」的房屋署屋宇事務助理職系人員；及
- (4) 房委會轄下長者租金津貼計劃受惠人。他們在獲取貸款/

每月按揭還款補助金後，租金津貼將會停止發放。

上述申請人必須符合下列條件：

- (1) 單身人士須為未婚，或已離婚，或其配偶已去世，又或其配偶為並未獲准來港定居的人士；
- (2) 申請人須年滿十八歲；及
- (3) 在遞交申請書日期或之前，申請人或其中一名家庭成員必須在港居住滿七年，及其在港的居留不受附帶居留條件所限制（適用於沒有入住公屋資格的「綠表資格證明書」持有人）。

### 白色申請表格

白色申請表格適用於符合下列條件人士：

- (1) 合資格申請家庭類別包括 -
  - (a) 不屬於綠表類別的單身人士或家庭(包括夫婦、父母子女、單親父母任何一人與共住的子女、祖父母與共住的孫兒、兄弟姊妹或其他親屬)；
  - (b) 居於房委會或房屋協會轄下屋邨而欲從戶籍中分戶的人士；及
  - (c) 房委會轄下「租者置其屋計劃」樓宇業主，其申請資格與綠表公屋類別申請人相同。
- (2) 申請人必須年滿十八歲。
- (3) 在遞交申請書日期或之前，申請人或其中一名家庭成員必須在港居住滿七年，及其在港的居留不受附帶居留條件所限制。
- (4) 家庭每月總收入及總資產淨值限額如下：

<u>家庭人數</u>	<u>家庭總收入限額</u>	<u>家庭總資產淨值限額</u>
1人	\$11,500	\$240,000
2-5人	\$23,000	\$480,000
6人	\$23,000	\$500,000
7人	\$23,000	\$540,000
8人	\$23,000	\$560,000
9人	\$23,400	\$620,000
10人或以上	\$25,000	\$680,000



(5) 在遞交申請書日期前24個月內，截至申請人獲發「原則上批准書」後簽訂樓宇臨時買賣合約 / 買賣合約(以較前日期為準)前的期間，申請人及名列申請書內的家庭成員在香港不得：

- 擁有或與他人共同擁有任何住宅樓宇；
- 簽訂任何協議購買住宅樓宇；或
- 持有任何擁有住宅樓宇的公司50%以上的股權。

(住宅樓宇包括任何戰後住宅樓宇、未落成的私人住宅樓宇、不受租務管制或用作自住的戰前住宅樓宇、建築用地及小型屋宇批地。)

### 房委會貸款的還款紓緩措施

房委會於二零零四年二月十九日通過一項償還貸款紓緩措施，以協助自置居所貸款計劃及置業資助貸款計劃貸款受助人解決短期財務困難。這項紓緩措施容許合資格的貸款受助人把房委會貸款的每月還款額減低一半，為期最長十二個月，因此而減少償還的款項則須在餘下的還款期內平均攤還。有關申請資格如下：

- (1) 房委會貸款的紓援措施須與銀行貸款停供全數本金的措施同期進行；
- (2) 申請人的每月家庭入息須較申請貸款時減少15%或以上；
- (3) 申請人現時的每月銀行貸款還款額與房委會貸款還款額合計已超過其每月家庭入息的50%；
- (4) 單身人士及家庭申請人的資產淨值(不包括按揭物業)分別不超過80,000元及120,000元，且申請人沒有其他方法繼續償還貸款；及
- (5) 銀行在考慮申請人的還款能力後，推薦其接受援助。

欲申請上述紓緩措施的人士，須先行與參與銀行商議。在達成初步協議後，由銀行推薦其申請與房屋署跟進。

## 甲部

### 第十章：租者置其屋計劃

房屋委員會（房委會）在一九九七年十二月通過實施租者置其屋計劃（租置計劃），目的為協助轄下屋邨的住戶以可負擔的合理價格購買其現居租住單位。

#### 購買租置計劃單位的資格

居住在租置計劃選定屋邨內的住戶，只要符合以下條件，便可申請選購單位：

- (1) 購買人須為戶主或租約上的認可住客。租約上的所有認可住客須列入同一份認購申請書內。
- (2) 購買人須年滿十八歲。
- (3) 購買人和各認可住客的配偶須填報於同一份認購申請書內（已離婚人士、配偶已去世者除外）。
- (4) 購買人及其租約上的認可住客並無違反現居屋邨單位租約的任何條款。
- (5) 由一個核心家庭組成而獲配兩個租住單位的家庭，只能選擇同時認購或繼續租住兩個單位（注意：每一份認購申請書只可用來認購一個單位，購買兩個單位須要遞交兩份認購申請書）。
- (6) 租住兩個或以上單位的家庭，最多只可由同一購買人購買兩個單位，所餘單位則要退還給房委會。如該家庭由多於一個核心家庭組成，可以先行申請「分戶」，再根據上述規定以不同的購買人購買其單位；或獲分戶的家庭可以購買單位，而所餘的一個家庭則仍然租用餘下的單位，惟須符合下列規定：
  - (a) 「分戶」出來的家庭必須為一個完整的核心家庭；
  - (b) 擬購買的單位必須與保留的租用單位實際分隔；
  - (c) 住戶必須符合屋邨現有的分戶規定；

- (d) 分戶安排必須得到有關屋邨辦事處的批准。
- (7) 租置計劃屋邨的新租戶，可以在租約生效第一年內以當時開售的租置計劃所提供的全額折上折優惠，以及在第二年以半額折上折優惠購買自己的單位。
- (8) 繳交市值租金的租戶或前租置計劃業主或其認可住客，則不能享有折上折優惠。

申請人在購買其現居單位後，戶主須終止所購單位的租約。若申請人購買的為其屋邨內的空置單位，則戶主須騰空其現居單位，並交回房委會。

「租者置其屋計劃」屋邨在開始發售初期，會作一次過的安排，讓同邨的租戶申請認購同邨可出售的空置單位。日後所有空置單位將會轉回作出租用途。如欲認購同邨的空置單位會依以下規定處理：

- (1) 認購人的選樓次序先依照家庭人數再按居住密度編排。若以上兩項條件相同，選樓次序將由公開抽籤方法決定；
- (2) 在購得單位後，須在六十日內騰空現居單位交回房委會；
- (3) 其它條件與認購現居單位的條件（1）至（8）項相同。

#### 可認購的租者置其屋計劃單位

除以下類別的單位，出售屋邨內的所有出租住宅單位均會出售：

- 「長者住屋計劃」單位及小型單位大廈；
- 供福利用途的單位；
- 與其他單位共用設施（如廁所、廚房、大門出入口）的單位。

## 甲部

### 第十一章：房屋事務詢問處

#### 設立目的

為協助受重建影響的私人樓宇住戶（以下簡稱「詢問者」）解決住屋及因遷居而引起的問題，房屋署在北角、紅磡、深水埗及荃灣各設立一所房屋事務詢問處，為詢問者及普羅大眾提供申請公共房屋及有關問題的諮詢服務。

#### 服務範圍

房屋事務詢問處主要提供以下幾項服務：

##### (1) 住屋問題

詢問處會解答有關申請租住公屋（以下簡稱「公屋」）、居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃（以下簡稱「居屋」）單位、居屋第二市場單位以及置業資助貸款計劃的手續及資格等問題。若詢問者已經在公屋輪候冊上登記，申請編配公屋單位，則詢問處可提供以下協助：

- (a) 代他們向房屋署申請組查詢其申請個案的最新情況；
- (b) 如詢問者願意將申請書上選擇的地區更改以縮短輪候時間，詢問處可協助他們盡早完成有關手續；及
- (c) 如詢問者能提交文件（如土地審裁處發出的收樓令）證明他們必須於短期內遷出居所，而根據房屋署資料顯示該詢問者將於十二個月內獲配公屋單位時，詢問處可協助他們向房屋署要求提早處理其申請。

##### (2) 困難戶問題

如詢問者有特殊困難，詢問處會將其個案轉介社會福利署，以審定他們能否領取綜合社會保障援助金或接受其他福利服務。若社會福利署認為他們符合體恤安置

資格，房屋署將會編配公屋予他們。

### (3) 其他服務

詢問處提供有關申請公屋的宣誓服務，並會在有需要時，協助詢問者尋求免費法律指導；透過「租務主任諮詢服務計劃」使他們更瞭解有關私人樓宇重建的租務法例及其他租務問題，或指導他們如何向土地審裁處申請仲裁。詢問處亦提供外展服務，探訪受重建影響的私人樓宇住戶及床位寓所的住客，向他們解釋申請公屋的手續及解答有關查詢。

此外，各詢問處更設有高齡人士查詢專櫃，為高齡人士提供申請公屋、居屋、居屋第二市場以及置業資助貸款計劃的諮詢服務。

為方便失聰人士查詢各項公屋服務，他們可透過傳真將問題送到各房屋事務詢問處，該處職員會以傳真回覆他們的問題。

### 地點及辦公時間

各房屋事務詢問處的地點及辦公時間如下：

#### (1) 北角房屋事務詢問處

地址：香港北角電氣道231-233號

城市中心第一至三座地下54-55號舖

電話：2578 0243

傳真：2578 5963

辦公時間：

星期一：上午九時至晚上八時

星期二至五：上午九時至下午五時三十分

星期六：上午九時至中午十二時

（星期日及公眾假期全日休息）

(2) 紅磡房屋事務詢問處

地址：九龍紅磡黃埔新邨德民街32號樂富樓地下4B舖

電話：2303 0712                      傳真：2330 6225

辦公時間：

星期一：上午九時至下午八時

星期二至五：上午九時至下午五時三十分

星期六：上午九時至中午十二時

（星期日及公眾假期全日休息）

(3) 深水埗房屋事務詢問處

地址：九龍深水埗元州邨元州商場平台元州邨辦事處

電話：2779 4069                      傳真：2779 0154

辦公時間：

星期一：上午九時至下午八時

星期二至五：上午九時至下午五時三十分

星期六：上午九時至中午十二時

（星期日及公眾假期全日休息）

(4) 荃灣房屋事務詢問處

地址：新界荃灣青山公路荃灣段174-208號

荃灣地鐵站停車場大廈二樓

（荃灣民政事務處諮詢中心內）

電話：2411 6410                      傳真：2492 5284

辦公時間：

星期一至五：上午九時至下午五時三十分

星期六：上午九時至中午十二時

（星期日及公眾假期全日休息）

## 乙部

### 屋邨管理及租金政策

## 乙部

### 第一章：公共屋邨住宅租金政策

#### 公共屋邨租金特色

公共屋邨住宅租金包括差餉及管理費。由於政府免費撥地和向房委會注入資本，所以租金一直能維持在低水平。租金是按室內樓面面積計算，除極少數外，同一大廈的所有單位，不論層數和方向，每平方米室內樓面面積的租金都是劃一的。現時，房委會轄下有超過一百八十個屋邨，提供各種類型和租金水平的單位，予不同情況家庭申請入住。

#### 新落成屋邨租金的釐訂

新屋邨的租金，基本上是依據不同公共屋邨之間的比對價值和租戶的負擔能力而釐訂。

#### 比對價值

屋邨座落的地區，直接影響其租金水平。另外，房委會在釐訂租金時，亦會考慮樓宇設備、屋邨環境及交通設施等因素。

#### 負擔能力

為確保住戶能負擔租金，房委會會根據以下準則釐訂租金：

- (1) 以最低編配標準每人 5.5 平方米室內樓面面積計算，準租戶的「租金與入息比例中位數」不超逾 15%；
- (2) 以最低編配標準每人 7 平方米室內樓面面積計算，準租戶的「租金與入息比例中位數」不超逾 18.5%。

「租金與入息比例中位數」是評估整體負擔能力的指標，用以確保租金維持在合理的水平。在釐定新屋邨租金時，要推算準住戶在入伙



時的租金與入息比例中位數，一般而言，此數較政策所核准的指標為低。

## 房屋條例

房屋條例第 16(1A)條在一九九八年三月十三日生效，規定房委會調整轄下出租住宅屋邨的租金，須在上次所作出更改租金的釐定生效日期起計最少三年後方可生效，而調整租金後的整體公共屋邨租金與入息比例中位數，亦不得超逾 10%。

房委會會在新租金生效前最少一個月，以書面通知租戶有關事宜。

## 乙部

### 第二章：租金援助計劃

#### 目的

房委會在一九九二年九月一日實施租金援助（租援）計劃，以寬減租金的方式，援助有暫時經濟困難的租住房屋及中轉房屋住戶。

#### 現行政策

房委會在二零零二年十月三十一日修訂租援計劃，進一步放寬申請租援的資格。根據修訂計劃，住戶如符合下列資格，便可申請租援：

- (1) 家庭總收入符合以下任何一種情況：
  - 家庭總收入低於輪候冊入息限額 50%；或
  - 租金與入息比例超過 25%；或
  - 家庭總收入介乎輪候冊入息限額 50%至 60%之間，而租金與入息比例超過 15%；或
  - 長者家庭（即全部家庭成員年滿 60 歲或以上）總收入低於輪候冊入息限額 60%；或
  - 長者家庭租金與入息比例超過 20%
- (2) 戶主/持證人及所有名列於租約/暫准租用證內的家庭成員並無擁有任何香港住宅物業；及
- (3) 現居單位的面積不超逾其家庭人數的最高編配標準。
- (4) 申請人的家庭並沒有領取綜合社會保障援助金（綜援金）所提供足以支付全數租金的租金津貼。
- (5) 受重建影響的租戶，在遷往新建單位或翻新單位後，可即時申請租援。

此外，由於目前房屋署是依據輪候冊準住戶的意願及負擔能力，將區內新建成或翻新單位編配給這些家庭，因此，除非他們在遷入新居後家庭狀況有變，或在編配單位時沒有租金較廉的合適單位可供編配，否則他們不能在下次租金檢討前申請租援。但為進一步援助有需要的公

屋住戶，房委會租住房屋小組委員會於二零零一年三月通過准許於入伙後受押後租金檢討影響的低收入公屋租戶透過租金援助計劃申請租援，以紓緩他們的困境。

所有合資格的住戶會獲寬減一半租金。房屋署會每年重新檢討他們的資格，以決定是否繼續批出租援。

### 調遷往租金較廉單位

住戶在接受租援三年後，如仍需援助，便須遷往同區有獨立設備但租金較廉的單位。在調遷時，他們可獲發搬遷津貼並免租一個月。如住戶拒絕調遷，他們可留居原址，但將不會再獲租援。

至於那些接受租援的長者家庭或家有弱能成員的住戶，則獲豁免遵守搬遷的規定，並於獲准延續後繼續接受租援。

## 乙部

### 第三章：十四天免租期

房委會在參考個別住戶籌備新居入伙所需的平均時間後，由一九九三年四月二十六日起，給予所有新入住公屋租戶十四天免租期，以便他們在租約生效前進行裝修。然而，個別租戶可因應其需要，選擇租約較早生效。

住戶在接受租金援助三年後，而需遷往租金較廉的單位時，可獲搬遷津貼、新租約一個月免租期及十四天免租期在新入住單位進行裝修。但他們不可同時享有舊租約一個月免租期。

至於其他有資格領取搬遷津貼的住戶（包括受重建影響及因管理上需要而調遷的住戶），除可享有新入住單位十四天免租期外，亦可同時享有舊租約一個月免租期。舊租約一個月免租期的生效日期是根據新租約的起租日期而定。例如新租約由二零零四年九月十六日生效，舊租約的一個月免租期則由二零零四年九月十六日起至二零零四年十月十五日止。

## 乙部

### 第四章：公屋住戶資助政策

房委會自一九八七年四月一日起實施公屋住戶資助政策，向不再需要資助的住戶減少房屋資助。根據是項政策，住戶如在公屋住滿十年或以上，便須每兩年申報全家入息一次。不申報入息的住戶須要繳交雙倍淨額租金另加差餉；至於家庭總收入超逾有關的資助入息限額的住戶，須按實際情況繳交倍半或雙倍淨額租金另加差餉如下：

家庭人數	資助入息限額 (每月入息)	
	家庭入息在下列範圍內之住戶須繳交倍半淨額租金另加差餉	家庭入息超逾以下限額之住戶須繳交雙倍淨額租金另加差餉
1 人	\$13,201 - \$19,800	\$19,800
2 人	\$20,001 - \$30,000	\$30,000
3 人	\$23,401 - \$35,100	\$35,100
4 人	\$28,001 - \$42,000	\$42,000
5 人	\$31,601 - \$47,400	\$47,400
6 人	\$34,601 - \$51,900	\$51,900
7 人	\$37,401 - \$56,100	\$56,100
8 人	\$39,601 - \$59,400	\$59,400
9 人	\$42,601 - \$63,900	\$63,900
10 人或以上	\$45,201 - \$67,800	\$67,800

上述資助入息限額由二零零四年四月一日起生效。房委會每年檢討該限額一次。

住戶如：(1) 所有家庭成員均年滿六十歲或以上；或(2) 全家領取綜合社會保障援助金；或(3) 持合租租約共住一單位；或(4) 所住樓宇已於一九九六年五月三十一日或以前納入重建計劃內；或(5) 受非自

願性調遷影響，並已於一九九六年五月三十一日或以前獲通知遷出日期，均可獲豁免申報入息。有特殊理由支持的家庭亦可個別申請豁免。

繳交雙倍或倍半淨額租金另加差餉的住戶，如日後家庭收入連續三個月下降至低於有關的資助入息限額，則可按情況申請繳交倍半淨額租金另加差餉或原有租金。

如入息下降的情況屬於永久性質，例如有家庭成員刪除戶籍、逝世等，或因增加家庭成員而致不超逾入息限額，住戶可申請立即繳交倍半淨額租金另加差餉或原有租金。

此外，上述措施已由一九九七年六月二十六日起，擴展至中轉房屋住戶。由該日期起計，住戶在公屋住滿十年或以上(包括居住在中轉房屋及租住房屋的年期)，便須按公屋住戶資助政策，向房屋署每兩年申報全家入息一次。

另自二零零一年一月二十三日起，租住公屋住戶如在各項公屋租約事務管理政策下，通過入息及資產評審及符合個別政策所需的條件，獲得批准有關申請，而須繳交原有或倍半淨額租金另加差餉者，不論他們在公屋居住年期的長短，均會即時被納入「公屋住戶資助政策」規管，因此他們的應繳租金水平須要每兩年檢討一次；房屋署會於到期檢討前一年要求住戶申報家庭入息，以釐定住戶來年應繳付租金的水平。

## 乙部

### 第五章：維護公屋資源的合理分配政策

房委會在一九九六年四月通過實施「維護公屋資源的合理分配政策」，以入息及資產兩項準則，作為衡量公屋住戶繼續接受公屋資助的資格。凡在「公屋住戶資助政策」下正繳交雙倍淨額租金另加差餉的住戶，若欲繼續於公屋居住，便須在下輪申報時（距離上次申報兩年）申報資產。

現時的公屋住戶資產淨值限額約為二零零四／二零零五年度輪候公屋登記冊入息限額的八十四倍。房委會將每年檢討此限額。

在二零零四年四月一日生效的指定入息及資產淨值限額如下：

<u>家庭人數</u>	<u>入息限額（每月）</u>	<u>資產淨值限額</u>
	（2004/2005 年度輪候冊 入息限額 3 倍）	（2004/2005 年度輪候冊 入息限額 84 倍）
1 人	\$19,800	* \$560,000
2 人	\$30,000	* \$840,000
3 人	\$35,100	* \$990,000
4 人	\$42,000	\$1,180,000
5 人	\$47,400	\$1,330,000
6 人	\$51,900	\$1,460,000
7 人	\$56,100	\$1,580,000
8 人	\$59,400	\$1,670,000
9 人	\$63,900	\$1,790,000
10 人或以上	\$67,800	\$1,900,000

\*一、二或三人的小家庭，若其所有成員均為五十五歲以上，其資產淨值限額與四人家庭的限額相同，即\$1,180,000。

房委會於一九九九年二月五日檢討有關政策，並決定如公屋住戶家庭入息及擁有的資產淨值均超逾上述指定限額，或選擇不申報資產，便須遷出所住的公屋單位。

須遷出公屋單位的住戶，如有暫時的住屋需要，可申請暫准居住證在該單位暫住，為期不得超逾十二個月，在暫居期間，他們須繳交相等於市值租金的暫准證費。

在暫居期間，如有關住戶能證明其家庭入息或資產淨值已連續三個月下降至低於指定的限額，可以申請批出租約；若家庭入息或資產淨值下降的情況屬於永久性質，住戶可申請立即批出租約。

所有家庭成員均為六十歲或以上的住戶，或全家領取綜合社會保障援助金的住戶或持合租租約共住一單位的住戶，可豁免申報入息及資產。

此外，中轉房屋住戶由一九九七年六月二十六日起，亦須接受「維護公屋資源的合理分配政策」的限制。繳交雙倍淨額暫准證費另加差餉的住戶，若欲繼續於中轉房屋居住，便須在上次「公屋住戶資助政策」申報之後兩年申報資產。

另自二零零一年一月二十三日起，租住公屋住戶如在各項公屋租約事務管理政策下，通過入息及資產評審及符合個別政策所需的條件，獲得批准有關申請，而須繳交雙倍淨額租金另加差餉者，不論他們在公屋居住年期的長短，均會即時被納入「維護公屋資源的合理分配政策」規管，因此他們租住公屋單位的資格須要每兩年檢討一次；房屋署會於到期檢討前一年要求住戶申報家庭資產，以決定住戶來年繼續租住公屋的資格。



## 乙部

### 第六章：兩年一度申報家庭狀況

為加強公屋的戶籍管理工作，以確保公屋單位沒有被人濫用及有限的公屋資源得以合理分配，房屋委員會（房委會）自一九九八年六月起引進一項據實申報的制度。根據房屋條例第 25（1）條的規定，公屋住戶每兩年須申報家庭居住情況一次。房屋署職員會把現存記錄中的公屋住戶資料預印在「居住情況申報表」上，住戶只須填上各有關家庭成員的中文姓名及與戶主的關係，並在指定的位置以「✓」號提供所需的資料，然後將填妥的表格交回屋邨辦事處／分區租約事務管理處。若住戶的家庭狀況有變更，例如有成員出生、死亡、結婚或遷出等，應立即通知屋邨辦事處／分區租約事務管理處，以便辦理加戶、除名或轉戶主等手續。房屋署職員在收到申報表後，會進行家訪，以核證單位的住用情況、視察需要修葺的項目及更新住戶資料記錄。

根據房屋條例第 27（a）條的規定，任何人士若拒絕或忽略提供「居住情況申報表」所需的任何資料，即屬違法，可被檢控。此外，房委會亦可根據房屋條例第 19（1）（b）條的規定，終止有關租約，及收回公屋單位。

自二零零一年二月二十八日起，上述定期申報居住情況的規定，亦實施於中轉房屋住戶。

此外，在任何資助自置居所計劃下，透過「家有長者優先選樓計劃」購置物業的業主，須根據該優先計劃的規定，每兩年申報居住情況一次，直至該名長者成員去世（或在特殊情況下除名），或已向房委會繳足補價而取消轉讓限制為止。

## 乙部

### 第七章：刪除/增加家庭成員/有條件暫准居住

#### 刪除家庭成員

居住在公屋的家庭成員如自願退出戶籍，可用書面通知屋邨辦事處/物業管理處/物業服務辦事處/分區租約事務管理處要求除名。房屋署若發現列於租約上的家庭成員，無特別理由而長期不在單位居住，便會發信給他，闡明由於他長期不在該單位居住，因此將會被除名。若該外住者在一段合理時間內（通常為期一個月）仍無回應，房屋署便會在戶主同意下刪除他的戶籍。已刪除戶籍人士日後不得要求恢復戶籍。

為維護公屋資源合理分配，如在刪減人口後，住戶的認可家庭成員人數低於現居單位所容許的最少居住人數時，他們必須遷往一個適合其認可家庭成員人數的單位。倘住戶在無充分理由下拒絕接受所編配的單位，房屋署可根據房屋條例第 19 (1) (b) 條，向有關住戶發出遷出通知書，終止其租住權及收回其居住的公屋單位。

#### 增加家庭成員

為貫徹一九九八年長遠房屋策略白皮書所重申有關公平分配公屋資源的原則，同時保障年邁戶主得到更妥善的照顧，房屋委員會於二零零一年一月二十三日修訂了加戶政策。

修訂後的加戶政策包括：

- (1) 可加入戶籍人士類別
  - (a) 戶主的配偶；
  - (b) 新生嬰兒或十八歲以下兒童，其父母均須為戶籍內的認可成員；如父母只有一人為認可成員，則必須確實是單身（例如：寡婦、鰥夫、配偶並非本港居民等）；如該認可成員並非單身，其配偶應原屬可加戶類別；
  - (c) 戶主的一名已婚子女的配偶和兒女，但該名已婚子女須為戶籍內的認可成員；而加戶之後，其他成員不得再要求加入配偶/兒女，他們並須於遷出時取消戶籍；

- (d) 受戶主或其配偶供養的父/母；
- (e) 受戶主或其配偶供養的祖父/祖母；及
- (f) 必須恒久依賴戶主照顧的受供養親屬。

(2) 加戶的條件準則

- (a) 擬加入戶籍人士須為香港居民，但不需居港滿七年；
- (b) 申請加入上述第 1 項 (c) 至 (f) 類別成員，有關家庭（包括擬加入戶籍人士）須通過一個包括入息及資產評審的「全面經濟狀況評審」，入息及資產限額分別採用「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源的合理分配政策」所定的水平（有關限額請參閱乙部第四及第五章）；
- (c) 申請加入上述第 1 項 (d) 至 (f) 類別成員，有關家庭（包括擬加入戶籍人士）除須通過「全面經濟狀況評審」外，自提出申請日期起計，直至申請獲准之日期為止，所有家庭成員在香港均不得擁有任何住宅物業。

(3) 加戶後的租金水平及申報入息及資產的安排

成功加入上述第 1 項 (c) 至 (f) 類別成員後，有關家庭須按家庭入息水平繳交原有、倍半或雙倍淨額租金另加差餉（詳情請參閱乙部第四章）。同時，不論他們在公屋居住的年期長短，均須每兩年向房屋署申報家庭入息/資產一次。繳交原有及倍半淨額租金的住戶，須每兩年申報家庭入息一次；繳交雙倍淨額租金的住戶則須每兩年申報資產一次；但若所持的租約是根據「批出新租約政策」所批出，則住戶不論繳付任何租金水平，均仍須繼續按「批出新租約政策」所定，每兩年申報家庭入息及資產一次。

上述規定亦適用於單身人士家庭，包括居住在共住單位的人士。

另外，由於「長者住屋」是一種院舍式的住屋，基本上不是設計作家庭組合居住用途，長者住屋的租戶於結婚或與家人團聚後應通知屋邨辦事處/物業管理處/物業服務辦務處/分區租約事務管理處；房屋署會按既定的調遷機制協助長者解決住屋問題。

### 有條件暫准居住

除加戶政策指定的六類人士可以申請加戶之外，其他加戶申請將

不會獲得考慮。然而，如符合下列的條件準則，戶主可申請家人或親屬在公屋單位作有條件暫住：

(1) 可申請暫住人士類別

- (a) 負責照顧戶主的成年子/女/兄/弟/姊/妹（只限一名）及其家人；
- (b) 須依靠戶主的成年子/女；
- (c) 須依靠戶主的十八歲以下內孫/外孫；
- (d) 須依靠戶主的父母/祖父母/外祖父母/受供養親屬。

(2) 申請暫住的條件準則

- (a) 戶主倘屬以下情況，當可視為極需親人照顧
  - (i) 六十歲或以上，獨居，或全部共住者皆為六十歲或以上人士，並有醫生證明需要被照顧（戶主年屆七十五歲或以上及獨居，則毋須提供醫生證明書）；或
  - (ii) 患有殘障及獨居，並有醫生證明需要被照顧；或
  - (iii) 六十歲或以上有醫生證明需要被照顧，但戶籍上的認可成員不能提供照顧（例如：坐牢、患有殘障或精神病等）。
- (b) 戶主的成年子/女、內孫/外孫倘屬以下情況，當可視為須依靠戶主
  - (i) 該名成年子/女患病並有醫生證明需要被照顧；或
  - (ii) 為單身人士（包括未婚者、寡婦、鰥夫、配偶並非本港居民），例如新來港人士，且除戶主外，無其他親友可依靠。
  - (iii) 內孫/外孫年齡在十八歲以下及其父母未能提供照顧（例如：父母均非本港居民或均患有殘障等），但須具證明。
- (c) 須具備有效文件證明與戶主的關係；
- (d) 整個家庭（包括暫住人士）須每六個月申報居住狀況一次；
- (e) 當「需要照顧戶主」或「需要依靠戶主」的情況不再存在時，有關人士須於三個月內遷出公屋單位。

暫住人士如有長期的住屋需要，應透過輪候公屋登記冊來解決住屋問題。他們更可聯同戶主在輪候冊上登記，並可參加「家有長者優先配屋計劃」，以獲得提早編配公屋。

## 乙部

### 第八章：批出新租約政策

房委會自一九九九年二月五日起實施「批出新租約」政策。在公屋戶主去世後，單位的租住權可無條件地批給認可在單位內居住的戶主配偶；倘若戶主並無在生配偶，有關的租住權亦可批予單位內居住的其他認可家庭成員，但他們須接受全面入息及資產評審，以確定他們是否符合批出新租約的資格及決定所須繳交的租金數目。惟所有家庭成員均年滿六十歲的住戶、領取綜合社會保障援助金的家庭、共住單位的住戶、在一九九九年二月五日前已根據「家有長者優先配屋計劃」或「現居長者租戶的戶籍改善計劃」指定家中一位長者為戶主的家庭或社會福利署推薦的體恤困境個案及特殊個案，可獲豁免接受全面入息及資產評審。

上述政策採用「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」所用的入息及資產限額（按年修訂），作為全面經濟狀況評審的標準。

在二零零四年四月一日起生效的指定限額如下：

<u>家庭人數</u>	<u>入息限額(每月)</u>		<u>資產淨值限額</u>
	(2004/2005年度 輪候冊入息 限額的2倍)	(2004/2005年度 輪候冊入息 限額的3倍)	(2004/2005年度 輪候冊入息 限額的84倍)
1人	\$13,200	\$19,800	* \$560,000
2人	\$20,000	\$30,000	* \$840,000
3人	\$23,400	\$35,100	* \$990,000
4人	\$28,000	\$42,000	\$1,180,000
5人	\$31,600	\$47,400	\$1,330,000
6人	\$34,600	\$51,900	\$1,460,000
7人	\$37,400	\$56,100	\$1,580,000

8 人	\$39,600	\$59,400	\$1,670,000
9 人	\$42,600	\$63,900	\$1,790,000
10 人或以上	\$45,200	\$67,800	\$1,900,000

\* 一人、二人及三人的小家庭，如成員全部超過五十五歲，其資產淨值限額與四人家庭的限額相同，即\$1,180,000。

全家總入息不超逾輪候冊入息限額兩倍者，可獲批繳交原有租金的新租約；全家總入息介乎輪候冊入息限額 2 倍至 3 倍之間的家庭，可獲批繳交倍半淨額租金另加差餉的新租約；至於全家總入息超逾輪候冊入息限額 3 倍，而資產淨值不超逾指定限額者，則會獲批繳交雙倍淨額租金另加差餉的新租約。獲批新租約的家庭，不論他們在公屋居住的年期，均須每兩年申報入息及資產一次，以確定他們繼續租住公屋的資格。

凡未能通過全面入息及資產評審的家庭（即入息及資產均超逾指定限額），或選擇不申報入息及資產的家庭，均不獲批新租約，並須遷出有關公屋單位。這些家庭若有暫時的需要，可申請暫准居留在該單位內，為期不得超過一年。在暫時居留期間，他們須繳交相等於市值租金的暫准證費；然而，他們可以綠表申請各項資助自置居所計劃置業。

繳交附加租金或在暫居期間的家庭，如能證明全家總入息或資產淨值已連續 3 個月下降至低於當時的限額，前者可申請交回較低租金，而後者可申請批出新租約。假如入息或資產的下降屬永久性質，他們則可立刻遞交有關的申請書。

「批出新租約」政策亦實施於中轉房屋住戶。

## 乙部

### 第九章：公屋住戶離婚後的住屋安排

鑑於離婚問題複雜，房屋署(房署)會視乎個別情況，依據常理，以靈活方法處理該等個案。

一般來說，房署在住戶分居期間，不會主動要求任何一方遷出，因為這只會對陷入危機中的家庭造成壓力，並排除他們和好的機會。

公屋家庭不可因離婚問題而獲得分配額外的公屋資源。戶主夫婦離婚後須自行解決住屋問題，房署不會為他們提供額外單位。倘雙方未能就公屋的租住權達成協議，房署通常會支持把公屋租住權撥歸獲法庭判予子女管養權的一方。如法庭判予共同管養權，則租住權將撥歸獲判可與子女共住以照顧其日常生活的一方。

沒有獲判子女管養權的一方須遷離公屋單位，然而他/她可申請下列的安排：

- (1) 如無法另覓居所，又符合入住中轉房屋資格(包括入息、資產、無擁有住宅物業等條件)，可申請新界區中轉房屋的一人單位；
- (2) 透過單身人士輪候登記冊申請公屋，並可獲縮減輪候時間，減幅相等於他/她在公屋單位居住的年期，但最長以三年為限。

為維護公屋資源的合理分配，房屋委員會在二零零一年一月二十三日修訂了公屋離婚戶住屋安排政策，規定若戶主夫婦均各自獲判一名(或以上)子女管養權，或戶籍亦包括其他親屬，則在離婚雙方(各自申報)均符合下列條件的情況下，房署會考慮為雙方編配各自的公屋單位：

- (1) 家庭(即倘申請獲得批准後，將會一同居住的家庭組合)入息及資產均不超逾輪候冊入息及資產限額；
- (2) 自提出申請日期起計，直至新租約之簽約日期為止，家庭成員在香港均無擁有任何住宅物業。



他們亦可選擇以綠表資格(有效期一年)申請透過各項資助自置居所計劃置業，以代替接受公屋編配。

在獲配各自的公屋單位後，不論他們在公屋居住的年期長短，雙方均須每兩年向房署申報家庭入息 / 資產一次。繳交原有及倍半淨額租金另加差餉的住戶，每兩年須申報家庭入息一次；繳交雙倍淨額租金另加差餉的住戶則須每兩年申報資產一次；但若所持的租約是根據「批出新租約政策」所批出，則住戶在獲配各自的公屋單位後，不論繳付任何租金水平，均仍須繼續按「批出新租約政策」所定，每兩年申報家庭入息及資產一次。

如其中一方的入息或資產超逾指定限額，又或未能符合「無擁有住宅物業」的規定，則必須遷出公屋單位。倘入息或資產超逾指定限額的一方並無擁有物業，但短期內未能另覓居所，他 / 她可以申請在新界區中轉房屋暫住，惟居住期不得超過一年，期間須繳交該單位的市值暫准租用證費。

倘離婚雙方均未能符合政策規定的條件，他們可以撤回有關要求編配各自的公屋單位的申請，並自行解決住屋安排。

### 「有條件租約」計劃

若申請離婚的個案涉及的法律訴訟程序需時很長，而在辦理離婚手續期間，帶著未成年子女的一方急切需要居所，房署會按社會福利署(社署)的推薦，從體恤安置轄下「有條件租約」計劃配額中，為他們安排暫時入住另一公屋單位。

為協助那些沒有「受供養子女」的受虐配偶，租住房屋小組委員會於二零零一年十一月二十九日修訂了公共租住屋邨的「有條件租約」政策，把涵蓋範圍擴大至包括下列類別的已提出離婚呈請的家庭暴力受害者 -

- (1) 沒有子女的配偶；以及
- (2) 離開婚姻居所而沒有帶同「受供養子女」的配偶。

然而，這兩類人士仍須經社署的專業評估及推薦，核實為真正有住屋需要及亟需援助者，房署才會向他們批出「有條件租約」。

為確保公屋資源能公平及有效地運用，新修訂的「有條件租約」政策規定所有「有條件租約」的受惠人士，必須通過入息及資產限額定於輪候冊水平的全面經濟狀況評審和符合「無擁有住宅物業」的規定，並取得未成年子女的撫養權（如有子女者），方可在法庭頒發離婚判令後，獲考慮把「有條件租約」轉為正常租約。

## 注意

公屋離婚戶住屋安排政策不適用於同居人士個案，有關家庭須自行解決住屋安排。他們可按個人的情況和需要，向社署求助，社署會視乎個案的特殊情況而考慮他們是否符合體恤安置或接受其他房屋援助的資格。

## 乙部

### 第十章：分戶政策

在維護公屋資源的合理分配原則下，房屋署（房署）一般不會接納住戶的分戶要求，以獲得分配額外的公屋資源。住戶如有合理而值得體恤的理由，房署可按其特殊情況作個別考慮。為更有效地處理分戶的要求，房屋委員會於二零零一年一月二十三日修訂了公屋分戶政策，詳情如下：

#### 由房署安排合住之住戶的分戶申請

原屬必須遷置類別的合住戶（即受清拆或舊區重建等影響，而被安排或自選，與無關係人士或非直系親屬合住公屋單位的單身人士），如基於需要理由（例如住戶間出現紛爭、因增加家庭成員後引致擠迫/不便等）而提出分戶要求，房署會優先考慮及處理他們的分戶申請，有關安排如下：

- (1) 申請者毋須通過全面入息及資產評審，但申請分拆及要求編配另一間公屋單位的一方必須符合「無擁有住宅物業」的規定，即自提出申請日期起計，直至新租約之簽約日期為止，家庭成員在香港均無擁有任何住宅物業。
- (2) 分戶申請如獲批准，分拆住戶可獲編配公屋單位，或選擇以綠表資格（有效期一年）申請透過各項資助自置居所計劃置業，以代替接受公屋編配。
- (3) 原住戶及分拆住戶仍須按正常程序在「公屋住戶資助政策」/「維護公屋資源的合理分配政策」下申報家庭入息/資產（詳情請參閱乙部第四及第五章）。
- (4) 如申請分拆及要求編配另一間公屋單位的一方因擁有住宅物業而不獲批准分戶，他們只會獲得綠表資格（有效期一年）申請各項資助自置居所計劃置業。

## 自願合住之住戶和家庭組合住戶的分戶申請

除上述原屬必須遷置類別的合住戶之外，其他公屋住戶歸納為自願合住之住戶和家庭組合住戶，他們如提出分戶要求，將作以下安排：

- (1) 除有合理而值得體恤的理由並獲社會福利署（社署）推薦外，住戶亦須符合下列條件 -
  - (a) 原住戶及分拆住戶均須分別接受入息及資產限額定於輪候冊水平的全面經濟狀況評審；及
  - (b) 原住戶及分拆住戶均須符合「無擁有住宅物業」的規定，即自提出申請日期起計，直至新租約之簽約日期為止，家庭成員在香港均無擁有任何住宅物業。
- (2) 如雙方均通過上述評審，而獲准分戶，分拆住戶將只能獲編配新界區的翻新公屋單位。若個案由社署推薦，並獲物業管理總經理批准，則有關的分拆住戶可獲編配市區的翻新公屋單位。他們亦可選擇以綠表資格（有效期一年）申請各項資助自置居所計劃置業，以代替接受公屋編配。
- (3) 在分拆住戶獲配另一間公屋單位後，不論原住戶及分拆住戶在公屋居住的年期長短，他們均須每兩年申報家庭入息/資產一次。繳交原有及倍半淨額租金的住戶，每兩年須申報家庭入息一次；繳交雙倍淨額租金的住戶則須每兩年申報資產一次；但若所持的租約是根據「批出新租約政策」所批出，則住戶不論繳付原有、倍半或雙倍淨額租金，均仍須繼續按「批出新租約政策」所定，每兩年申報家庭入息及資產一次。
- (4) 如任何一方未能通過有關的全面經濟狀況評審或/及不符合「無擁有住宅物業」的規定，則不會獲編配另一間公屋單位。不符合規定的一方應遷出現居公屋單位。但若該分拆住戶是符合「無擁有住宅物業」的規定，則可申請在新界區中轉房屋暫住；若獲批准，暫住期不得超過一年，期間須繳付該單位的市值暫准租用證費。
- (5) 如住戶的分戶申請因未能符合分戶政策所訂定的資格準則而不獲批准，但其中一方堅決要求脫離原住戶，他們可按個人的情

況和需要，向社署求助。社署會視乎個案的特殊情況而考慮他們是否符合體恤安置或接受其他房屋援助的資格。

- (6) 若一方或雙方均未能通過全面經濟狀況評審及 / 或不符合「無擁有住宅物業」的規定，住戶可撤回分戶申請，自行安排居所。

無論分拆住戶或原住戶在獲配另一間公屋單位而遷出後，住戶的認可家庭成員人數若低於現居單位所容許的最少人數時，他們必須遷往一個適合其認可家庭成員人數的單位。

## 乙部

### 第十一章：獲取其他形式資助房屋後交回公屋單位

為解決住戶的實際困難，同時維護不讓承租人長時間享有雙重房屋資助的原則，房屋委員會於二零零零年三月九日修訂了「獲取其他形式資助房屋後交回公屋單位」的政策，規定在該日或之後接收透過參與各項資助自置居所計劃而購買的單位，或為透過自置居所貸款計劃/置業資助貸款計劃/居屋第二市場計劃所購單位而簽立轉讓契據，或透過調遷或安置計劃獲批准於上述日期或之後生效的新租約/租用證等租戶(包括由房屋協會處理的各項自置居所或貸款計劃)，均須遞交遷出通知書。在接收所購單位，或簽訂所購單位的有關契約文件，或新租約/租用證生效日期起計六十天內，終止現居單位租約/租用證，並把單位騰空交回房屋署。

住戶如有需要，可申請延期居留，但以三十天為限，期間須繳交相等於三倍淨額租金/租用證費另加差餉的佔用費；如住戶在終止租約/租用證前乃繳交市值租者，則佔用費以市值租金/租用證費或三倍淨額租金/租用證費另加差餉之較高者為準。

為公平起見，重建戶與其他公屋住戶均須遵守上述政策。

## 乙部

### 第十二章：簽發遷出通知書及上訴程序

如屋邨房屋事務經理在詳細調查後，證實租戶有違反租約規定的行為，或在執行既定管理政策時，發覺有需要採取行動收回單位，可建議高級房屋事務經理簽發遷出通知書。遷出通知書會連同一封附函發出，後者闡明終止租約的原因，及租戶在指定日期內提出上訴的權利。

根據房屋條例第 20(1)條，租戶有權就終止其租約一事提出上訴，但他們必須在終止租約通知書發出日期起計十五天內提出上訴。倘戶主因健康欠佳、離港等理由未能親身提出上訴，則上訴委員會（房屋）可准許名列於租約內的家庭成員代表戶主提出上訴。

## 乙部

### 第十三章：認可裝修承辦商制度

房委會設立「認可裝修承辦商」制度，目的為防止非法活動滲入屋邨裝修行業，使新屋邨住戶的裝修工程得以有秩序地進行，以求保障住戶利益。

房屋署已就「認可裝修承辦商」制度訂立一套登記資格的準則。在將合資格的裝修承辦商列入認可名冊之前，房屋署會將其有關資料交由警務處審查，以確定他們沒有涉及黑社會活動。

房屋署會發牌照給予「認可裝修承辦商」，以便他們為公屋居民承辦裝修工程。在新落成的屋邨，為提供足夠裝修承辦商予住戶選擇，房屋署會按一承辦商對二百五十住戶的比例，安排提供裝修承辦商。各承辦商的編配次序將以抽籤決定。當已列入「認可裝修承辦商」名冊的名單快將用竭，房屋署會進行另一次抽籤，以決定新一輪的編配次序。

公屋住戶可自行或由親友裝修居住單位，亦可聘用房屋署為其屋邨選定的認可裝修承辦商施工。裝修價格及工程細則，由住戶與承辦商直接商討。雙方在同意各項細則及價格後，便可簽署工程訂單。而有關承辦裝修工程條款，則列印在工程訂單的背面。

房屋署在認可裝修承辦商完成工程後，會收集住戶的意見，並用計分方法衡量承辦商的表現。同時，屋邨職員亦會處理住戶對認可裝修承辦商的投訴，以採取即時跟進行動。

此外，屋邨職員亦會在新邨入伙裝修期間，與該區警署緊密聯絡；及要求警方加強巡邏，以打擊罪案及黑社會活動。



## 乙部

### 第十四章：屋邨晾衣裝置

大部分房委會轄下的公屋單位設有室內晾衣架，而相連長型大廈，更有晾衣架兼防盜欄的設施。

此外大部分公共屋邨均在外牆設有「插筒式」晾衣裝置。住戶可以採用長度不超過兩米的晾衣竹，或自費安裝下列其中一種已獲批准的晾衣裝置：

- 鋁質拉輪式晾衣架
- 扯衣勾式活動晾衣桿
- 收放式拉繩晾衣竹
- 半圓型式晾衣繩管
- 導軌型曬衣架
- 伸縮式晾衣架
- 伸縮型晾衣架

房屋署亦不時研究各製造商的新晾衣裝置，並將那些適合公屋居民使用的新裝置，介紹給住戶，為他們提供更多選擇。

和諧式公屋住戶可申請在客廳外牆安裝晾衣桿或晾衣繩，惟安裝時必須遵照房屋署有關的規格及指引，並確保施工安全，住戶亦須負責該等設施的維修。

為對長者家庭表示關懷，房屋署會為所有家庭成員都年滿六十歲或以上的公屋住戶，免費安裝合適的鋁質晾衣裝置。在小型家庭大廈或服務設施大樓內的長者住屋，更設有洗衣房供他們洗衣及乾衣之用。

## 乙部

### 第十五章：保安服務及設施

目前房委會的和諧式和 Y 型公屋大廈均設有全套保安系統，包括地下大堂及梯口防盜閘、門口對講機、升降機內及大廈入口閉路電視、及由一名護衛員駐守大廈入口處櫃台，提供二十四小時護衛員服務，以便管制進入大廈的人士及監察升降機內的活動。閉路電視直接連接由保安主管和護衛員二十四小時當值的中央控制室，以便監察各座大廈的保安情況，並在有需要時給予支援。同時各住戶可以在家中利用對講機與訪客通話及在電視機監察大廈正門和各升降機內的情況。

至於其他類型的大廈升降機內亦設有連接中央控制室的閉路電視，住戶可以從家中或設在地下大堂的電視機監察大廈各升降機內的活動情況。此外，大廈亦設有電子巡邏系統，護衛員會帶同電子巡邏棒在夜間巡視大廈各層及週圍環境。自一九九九年四月開始，房屋署（房署）已逐步將上段所述的全套保安系統推廣至其他類型大廈，除部份屋邨居民/屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）決定擱置有關工程外，整項工程已在二零零四年一月完成。至於原先決定擱置工程的屋邨，倘居民/邨管諮委會要求房署重新進行有關工程，房署會另行予以考慮。

雖然，在五年之內將要重建的大廈不會安裝全套保安系統，但房署一直都十分關注這些大廈的保安問題。一俟大廈正式宣布重建後，房署便會在這些大廈的入口及主要地點裝設防盜閘，其後並會派護衛員駐守。

## 乙部

### 第十六章：使用公共屋邨道路及泊車設施

#### 泊車設施

房屋條例授權香港房屋委員會（房委會）將公共屋邨內若干道路劃作受限制道路，提供泊車位，訂定及收取泊車費。屋邨泊車位的數目是按「香港規劃標準與準則」訂定。房屋署（房署）並會定期檢討泊車位的標準設施。房委會除在公共屋邨提供月租車位外，亦設有時租車位，供商場購物人士或訪客使用。

除列入整體重建計劃的屋邨及由物業管理公司代管的工廠大廈及屋邨外，房委會已在轄下所有停車場推行全面私營化管理計劃。

#### 管制非法泊車的措施

非法停泊車輛，會令居民出入不便，不但導致交通阻塞，妨礙垃圾車、滅火車、救護車等出入，遇有緊急事故，更可能延誤搶救生命及財物的工作。

為加強管制非法泊車，房委會於一九九四年六月一日起實施房署定額罰款制度，該制度與警方實施的定額罰款通知書制度相若。獲授權的房署職員得依據房屋（交通違例事項）（定額罰款）附例（第283章，附屬法例C），即時票控在公共屋邨內受限制道路上違例停泊車輛的車主。

此外，房署職員、停車場管理公司或物業管理代理獲授權的職員亦可視乎實際情況，採用鎖車或拖車等方式，管制在屋邨內違例停泊的車輛。

## 乙部

### 第十七章：緊急警報系統

#### 緊急警報系統

在房委會轄下屋邨，有以下兩套為長者住戶而設的緊急警報系統：

(1) 安裝在長者住屋內的緊急警報系統

在長者住屋的每一個居住單位內，都設置警鐘按鈕，連接舍監辦事處及宿舍。住戶遇上事故時，可即時按鍵通知舍監前來協助。

(2) 安裝在其他公屋單位內的緊急警報系統

房委會自一九九一年起，在已推行「屋邨老人社區服務計劃」的屋邨內，為領取綜合社會保障援助金（綜援金）的獨居長者，安裝緊急警報系統。然而，此類警報系統，並非接駁至一個中央控制中心，遇有緊急事故，必須依賴鄰舍網絡的支援。由於效果未如理想，房署已於一九九六年四月，停止安裝此類系統。

#### 緊急警報系統安裝津貼

社會福利署（社署）在一九九六年五月推出「緊急召援系統特別津貼」計劃，凡接受綜援金的長者，若符合社署訂定的資格準則，可按實報實銷的方式，獲發特別津貼，在市面自行選擇合適的緊急召援系統服務。

至於未能符合申領綜援金資格，或目前並無領取綜援金，但又需要安裝緊急警報系統的長者，房委會亦於一九九六年九月起為他們提供「緊急警報系統安裝津貼」，以便他們自行在市面選購切合自己需要的緊急警報系統。惟申請人必須符合下列資格：

- (1) 並無領取綜援金；
- (2) 單獨居住或同住的所有家庭成員都年滿六十歲；以及
- (3) 符合下列由二零零零年三月二日起生效的其中一項條件：
  - (a) 若年滿六十五歲，每月入息及擁有資產不超過下述規定之限額；或

- (b) 若年齡介乎六十至六十四歲，每月入息及擁有資產不超過下述規定之限額，並經公共醫療機構醫生證實傷殘程度超過 50%，或所患病症有可能對生命構成威脅，因而需要他人即時援助（申請人如傷殘程度達 100%或需要經常接受護理，並領取傷殘津貼金，則毋須提供醫生證明書）。

現時的入息及資產限額是根據社署發放普通高齡津貼的資格準則訂定，該等限額如下：

	<u>每月入息限額</u>	<u>資產限額</u>
單身人士	\$5,910	\$169,000
夫婦	\$9,740	\$254,000

「緊急警報系統安裝津貼」是以實報實銷的方式發放予合資格的長者，用以支付一次過的安裝費用，惟最高金額不得超過港幣二千五百元。

中轉房屋的獨居或共住長者戶，以及長者租金津貼計劃的受惠者，分別由二零零零年三月二日及二零零一年十月起，只要符合現行的資格準則，亦可獲發放有關津貼。

## 乙部

### 第十八章：提供予弱能人士的服務

#### 房屋編配及改建

房屋署在編配居住單位時，會考慮個別弱能人士的需要，提供適當的輔助設施。為方便他們操作輪椅出入，房屋署會盡量編配有電梯到達的單位，擴闊門口，設置斜道。居住單位如需改建以切合個別弱能人士的需要，房委會會負擔工程費用。改建工程包括：更換坐廁、在浴室加設扶手、加高露台地台與廳房齊平等。

#### 單位調遷

倘若弱能人士現居單位因環境限制未能改建，他們可以和家人申請邨內或邨外調遷。房屋署將考慮他們的實際情況，予以適當安排。

#### 居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃

有弱能人士成員的家庭，如申請購買居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃單位，可在申請表上註明有關成員弱能類別的資料及擬選購某指定屋苑的原因。若他們的申請成功，房屋署將給予他們若干程度的優先選樓優惠。

#### 半費泊車優待

居住或工作於公共屋邨的弱能駕駛人士，可向屋邨辦事處申請月租或時租半費泊車優惠。

#### 閃燈門鈴

房屋署會為失聰者安裝有閃燈的門鈴，方便應門。如有需要，失聰者亦可透過所屬屋邨辦事處徵求鄰居於火警或緊急事故時予以協助。

## 服務犬

未得業主事先書面同意，租戶不得在租住單位飼養狗隻。在一般情況下，業主會考慮有條件地批准失明 / 失聰人士在租住單位飼養服務犬。

## 其他

自 1998 年 2 月起，房屋署在設計公共屋邨時已詳細考慮弱能人士的需要，因此所有公眾設施的設計全以不妨礙弱能人士為依歸。

在已建成的屋邨，房屋署會進行一些改善工程，以便弱能人士出入，此等改善工程包括為輪椅使用者加建斜道，及為視障人士設置凸字電梯按鈕等。

居住在公共屋邨內的失明人士，如需要屋邨辦事處在發生電力、食水、氣體燃料暫停供應或電梯暫停服務時給予直接通知，可向屋邨辦事處提出有關要求。

有弱能人士成員的家庭如需要其他援助服務，例如家務助理、康復服務、輔導服務等，可直接或透過其屋邨辦事處向社會福利署查詢。

## 乙部

### 第十九章：受屋邨重建影響居民的房屋編配安排

受屋邨重建影響的家庭，可申請遷往為該期重建而預留的新建或翻新公屋單位。至於遷往其他屋邨的申請，房屋署亦會加以考慮；但住戶能否獲配單位，則視乎該邨是否有合適的單位可供編配。所有受屋邨重建影響的家庭，在遷離原居單位時可獲發搬遷津貼。

受屋邨重建影響的單身人士可選擇下列任何一種安排：

- 入住單身人士居所（年老或弱能人士可優先入住）；或
- 年齡在六十歲或以上而身體健康的人士可入住「長者住屋」單位；或
- 入住一個居住面積不超過 19.8 平方米的空置單位；或
- 領取 37,330 元的單身人士津貼，以代替公共房屋編配。

受屋邨重建影響的二人家庭可選擇下列任何一種安排：

- 入住二人居所（年老或弱能人士可優先入住）；或
- 年齡在六十歲或以上而身體健康的人士可入住「長者住屋」單位；或
- 入住一個居住面積不超過 31 平方米的空置單位；或
- 領取 48,310 元的二人家庭津貼，以代替公共房屋編配。

凡選擇領取單身人士或二人家庭津貼者，仍可獲發搬遷津貼，但他們在領取此等津貼後兩年內不可再領取該等津貼及不會獲編配任何形式的公營房屋。

（備註：居者有其屋計劃和置業資助貸款計劃現正進行檢討，請留意有關政策的最新公布。）



## 乙部

### 第二十章：屋邨管理諮詢委員會

房委會自一九九五年四月一日起實施屋邨管理諮詢委員會（邨管諮詢委會）計劃。現時，該計劃已推展至大部分租住屋邨。

邨管諮詢委會計劃的目的，是將管理屋邨的參與進一步下放至地區層面，促進與住戶的溝通及加強住戶對屋邨管理工作的參與和認識，以培養住戶對屋邨的歸屬感和責任感。

邨管諮詢委會通常由屋邨的房屋事務經理出任主席，成員包括邨內每個互助委員會的主席或其代表，以及該屋邨所屬選區內的民選區議員和來自分區委員會的委任區議員。倘若邨內有認可的商戶協會，則該等協會的主席或其代表，亦可成為邨管諮詢委會成員。此外，房屋署其他職員、各有關政府部門代表以至服務承辦商均會在有需要時獲邀出席邨管諮詢委會會議。如該屋邨之管理服務由物業服務公司或員工自組公司提供，則主席一職由房屋署之物業服務經理擔任。物業服務公司/員工自組公司之代表需定期出席邨管諮詢委會會議以協調邨內管理及工程事宜。

邨管諮詢委會成員可以在邨管諮詢委會定期會議上就地方屋邨管理事務，包括邨內維修及改善工程的緩急次序、屋邨保安、清潔、道路和停車場的管制、噪音及康樂設施等事宜向屋邨房屋事務經理提出建議。除了反映意見外，邨管諮詢委會成員更參予編訂屋邨的管理和維修的工作計劃及評核屋邨服務承辦商的工作表現。房屋署在延續承辦商的服務合約時會將該等評價加以考慮。

邨管諮詢委會亦可動用撥款進行小型工程，改善大廈管理和環境，並籌辦屋邨社區活動以加深住戶對屋邨政策/工作的認識及鼓勵住戶參與屋邨管理事務。

## 乙部

### 第二十一章：以投標方式租賃商業單位

#### 投標者所須條件

- (1) 投標者如屬個別人士，須年滿十八歲。
- (2) 投標者如屬公司，須為有限公司。
- (3) 投標者若以其他一名或多名人士的代理人或信託人身分簽署投標表格，則須在投標表格上註明該人或該等人士的姓名及地址。倘不予註明，則簽署投標表格的人士將視為自行呈遞；如於事後始透露呈遞投標表格屬信託、代理等性質，香港房屋委員會將不予承認。

#### 遞交投標表格的方法

- (1) 香港房屋委員會每周(逢星期五)於報章刊登廣告，招標承租新商業單位及收回的空置商業單位，廣告內詳載商業單位的資料，包括地點、面積及指定行業及參考租金。
- (2) 有意投標的人士可向九龍橫頭磡南道三號香港房屋委員會客務中心第一層平台房屋署商業樓宇分處展覽廳接待處及有關的屋邨/商場辦事處索取投標表格及招標章程。有意投標人士亦可透過房屋署互聯網址 <http://www.housingauthority.gov.hk/> 下載投標表格及章程。
- (3) 為保密起見，投標者須將其投標表格，連同用以繳付投標按金的支票或本票，放進信封，然後將之封妥，於招標章程上所指定的截止日期及時間前，放入九龍橫頭磡南道三號香港房屋委員會客務中心第一層平台房屋署商業樓宇分處展覽廳的投標箱內。
- (4) 投標者在遞交投標表格前，請留意指定的截止日期及時間，逾時恕不受理；如以其他方法遞交而出現錯遞或寄失的情況，香港房屋委員會概不負責。
- (5) 在下述情況下，截標日期及時間會順延至下個星期一或

下個星期最早的一個工作日上午十時：

- (a) 在截標前一直懸掛八號或以上的熱帶氣旋警告訊號，至截標時仍未除下；
- (b) 在截標前，已發出「黑色」暴雨警告，至截標時仍未解除。

但假如在截標時間兩小時前或更早時候，八號或以上的熱帶氣旋警告訊號已除下，或「黑色」暴雨警告已解除，截標時間及日期將維持不變。

### 基本租賃條件

- (1) 租賃期通常定為三年，期滿後不可選擇續約。然而，香港房屋委員會亦可考慮不按三年一期的慣例，批出其他年期的租約。就經營特殊行業（如銀行）的商業單位及面積達二百五十平方米以上的大型單位而言，租賃期一般定為六年，期滿後不可選擇續約。
- (2) 投標者必須是租賃商業單位自用，其標書才獲接納。事先未經香港房屋委員會書面同意，租戶不得轉讓、分租或放棄使用所租商業單位或其任何部分。
- (3) 準租戶可享有一段免租期，以便裝修單位。免租期由一個月至三個月不等，按下列情況決定：

單位面積	免租期
不足 100 平方米	一個月
100 至 250 平方米	兩個月
250 平方米以上	三個月

不管租戶是否在免租期完結前已完成裝修工程並開始營業，租戶仍可享受整段免租期的優惠。

- (4) 投標者應注意，租約訂明須就欠繳的租金、空氣調節費（如有的話）及差餉支付利息，由到期繳費日起計，年利率為香港上海滙豐銀行有限公司的最優惠利率加二釐，而該利率於每年四月一日訂定，適用於隨後的十二個月。

- (5) 投標者須注意，若商業單位租約終止，則無論何時及不論原因為何，租戶必須無條件將該單位騰空交回香港房屋委員會，且沒有資格要求任何賠償。香港房屋委員會絕對有權將該單位再次出租或以任何形式將該單位交由其認為適合的人士處理，而不受任何人士干預。
- (6) 投標者須注意，香港房屋委員會所批出的商業租約，並不賦予租戶在有關屋邨/商場內經營某種行業的專利權。香港房屋委員會仍有權按照自行鑑定的屋邨/商場需求情況，將屋邨/商場內其他商業單位以任何方式租予他人，以便經營同一行業。租戶如未有取得香港房屋委員會書面許可，則不得在租賃期內更改該單位的用途。
- (7) 投標者須注意租約條規定，房委會有權把單位的復歸權及租約上的一切權利和義務，以房委會認為合適之條款及條件轉讓予任何第三者，承租人不得作出任何干擾或提出任何申索。

#### 一般的裝修規定

- (1) 投標者須注意商業單位的最高電力負荷量。若需要更多電力，以致超逾原來所設計的電力負荷量，則準租戶可進行改裝，但改裝工程須經房屋署同意，而改裝費用及間接費用(即監工費)，亦須由準租戶支付。現行的間接費用收費率為改裝費用的百分之二十。
- (2) 準租戶須接受商業單位移交時已有的裝置與當時狀況，並須自行負責裝修該單位，以符合香港房屋委員會及其他主管部門所訂立的規定。準租戶如有意更改屋宇裝備，則須經房屋署同意，並須將有關工程交由房屋署指定的承辦商進行，而所有更改費用及間接費用(即監工費)，亦須全部由準租戶支付。現行的間接費用收費率為更改費用的百分之二十。
- (3) 準租戶如有意在商業單位內進行改裝工程，則須向房屋署呈交有關圖則，經該署書面批准後，才可以動工。
- (4) 倘商業單位沒有中央空氣調節，則準租戶可獲准在該單位內自行安裝空氣調節系統，但安裝這種設備和有關的

導管及電線，須事先獲房屋署批准。如使用空氣調節機，則必須提供妥善接駁的去水管。

- (5) 如事先未經房屋署批准，不得安裝可能對其他人士或物業造成滋擾的設備，例如抽氣扇、抽油煙機等。
- (6) 未經房屋署批准，不得將商業單位的鋪面更改。
- (7) 除指定的地點外，一律不准在商業單位外裝置任何其他招牌。預算安裝招牌的地點、設計、字樣及顏色，都必須經房屋署批准。

### 中標者所須辦理的租賃手續

- (1) 香港房屋委員會在作出決定後，會立即將投標結果以書面通知投標者。
- (2) 投標者會獲邀出席甄選面試，如符合資格則簽訂租約，租約條款與一般適用於租用香港房屋委員會轄下商業單位的條款相同。投標者須在房屋署署長或由署長授權的人員發出書面通知或建議之日起計七日內，按指示出席面試或簽訂租約，而租金則在租約上列明的免租期屆滿後起計算。
- (3) 簽訂租約時，中標者除須按照投標所出的租金數額繳納首月份租金外，還須以現金，或銀行保證書形式，或兩者組合的形式，向香港房屋委員會繳交數目相等於以租期內投標所出的平均租金數額計算兩個月租金的按金。租約終止時，如租戶沒有欠交租金及／或欠付差餉，空氣調節費（如有的話）或違反租約的規定，這筆按金便全數免息發還，有關銀行保證書亦交還承租人。
- (4) 香港房屋委員會將預先以書面通知中標者接收出租單位，而租約亦將由出租單位移交之日開始生效。

### 特別規則和規例

- (1) 香港房屋委員會不一定接納任何一份標書。
- (2) 投標者須注意，倘若發現有人運用手段來操縱香港房屋

委員會的投標辦法，而房屋署署長亦認定有足夠證據證明此事，則該署長有權拒絕接納該投標者的標書。對於投標辦法有否受操縱及投標者是否牽涉在內等事，該署長亦有最後決定權。

- (3) 香港房屋委員會派發投標表格及處理標書，絕不收取任何費用。若有人藉詞就這項投標事宜可加以協助而索取報酬，應立即向有關當局報告。
- (4) 投標者如試圖疏通房屋署職員或採取任何不正當手段，以圖左右挑選標書的決定，其標書即告無效。
- (5) 現提醒各投標者，凡向房屋署僱員提供酬金、金錢或禮物，或作此種提議，以圖該僱員就投標一事給予方便者，即屬觸犯防止賄賂條例。若有此等情況發生，必會向廉政公署舉報。
- (6) 為將標書的內容保密，投標者必須以上文「遞交投標表格的方法」之第(3)段所述的方法遞交標書，若以其他方法遞交，則香港房屋委員會對於其內容保密一事，概不負責。

## 乙部

### 第二十二章：以協商方式租賃商業單位

#### 以協商方式出租鋪位的準則

- (1) 香港房屋委員會轄下商場的鋪位是以招標及協商方式出租。一般而言，新商場的鋪位約有百分之三十以協商方式出租。在下述情況下，房委會會考慮以協商方式招租：
- (a) 出租面積超過二百五十平方米，以及（以非工廠單位而言）所經營的行業可為商場招徠更多顧客，或能為居民提供受歡迎的設施；或
  - (b) 在一次或以上的公開招標中，有關的商業單位均未能吸引合適的投標者；或
  - (c) 準租戶用以經營該單位的商標具吸引力，或租戶能透過廣泛的宣傳活動來推廣業務，使商場的業務前景有更大的發展；或
  - (d) 現時租戶有以下證據證明有能力擴展其業務 -
    - (i) 該租戶現正以同一商號經營至少三間面積合共不少於二百五十平方米的店鋪；及
    - (ii) 該租戶在過去三年的租務紀錄良好，例如沒有欠租、沒有在鋪前擺放障礙物或侵佔地方、沒有遭居民投訴等；及
    - (iii) 該租戶現時所經營的業務或商品將會迎合屋邨居民的需求；及
    - (iv) 該租戶現有店鋪的裝修及鋪面陳設均具高水準。
  - (e) 如個別人士或公司能具備以下條件，顯示出有足夠財政資源及在非零售業方面有管理才能，因而證明具備成功管理零售店鋪的能力 -
    - (i) 最少有五年成功管理業務的經驗；
    - (ii) 僱用了最少十名員工；

- (iii) 個人參與管理工作；及
- (iv) 財政資源足以維持其建議經營的零售商舖規模，即包括：
  - 繳付保證金
  - 裝修費
  - 包括六個月租金在內的雜項開支

## (2) 擴大現時租用面積

根據以協商方式招租的程序，房屋委員會會考慮擴大現時租用面積的申請，但條件是調整租金及 -

- (a) 擴充的地方與現時的鋪位相連或鄰近，令兩個部分可合為一個整體經營；及
- (b) 原本在擴充地方經營的行業，如仍屬可經營者，已在商場內其他地方經營；及
- (c) 該租戶過去三年的租賃紀錄良好，而其店鋪的裝修、鋪面陳設及整體運作幾方面均達到可接受水平。

鋪位在下列情況尤宜作擴充用途：

- (d) 擴充將有助解決該鋪存在著的問題，例如鋪前缺乏空間，或是面積限制了經營成效；或
- (e) 擴充可透過以下情況有利於整個商場的營運：加強一個具名氣商戶的經營、改善人流等；或
- (f) 有關鋪位過往在招標承租時未能吸引到適合商戶投標。

## (3) 現租戶自願調遷

根據以協商方式招租的程序，房屋委員會會應現租戶的要求考慮其調遷申請，但條件是調整租金及 -

- (a) 如該租戶在調遷後會在新鋪位經營另一種行業，而其前經營的行業仍屬可經營者，有關屋邨內必須有其他商戶經營該行業；及
- (b) 該租戶在過去三年的租賃紀錄良好，而其店鋪的裝



修、鋪面陳設及整體運作幾方面均達到可接受水平。  
在下列情況下尤宜讓租戶調遷：

- (c) 租戶搬遷後所騰空的鋪位可即時作其他有利的用途；或
- (d) 有關的調遷可令商場的行業分布更平均，或令購物人士更方便；或
- (e) 有關鋪位過往在招標承租時未能吸引到適合商戶投標。

註：在考慮租戶擴充營業地方或自願調遷的建議時，房委會會衡量屋邨內其他租戶的潛在利益，在有需要時，房委會會邀請多個商戶提交承租建議。

#### 遞交租賃建議書的人士所須條件

- (1) 客戶可為個別人士或有限公司，但如屬個別人士，則需年滿十八歲。
- (2) 客戶若以其他一間或多間公司的代理人或信託人身份簽署建議書，則須在建議書上註明該人或該等人士的姓名及地址。倘不予註明，則簽署建議書的人士將視為自行呈遞，如於事後始透露呈遞建議書屬信託、代理等性質，香港房屋委員會將不予承認。

#### 遞交租賃建議書的方法

- (1) 所有租賃建議書均須載明下列資料：
  - (a) 準租戶姓名；
  - (b) 建議的商號名稱；
  - (c) 租用單位的地點及面積；
  - (d) 建議繳納的租金；
  - (e) 租用年期；
  - (f) 經營行業的確實性質；
  - (g) 其他特別條款，如免租期、業主須辦事項、及/或租

戶須遵行的技術規定等。

(h) 如建議書是由有限公司提交，則應同時夾附公司註冊章程及組織大綱的正本一份。

(2) 客戶可建議採用下列各種不同方式來計算租金：

(a) 固定月租；

(b) 每年、每兩年、每三年等分期遞增的固定月租；

(c) 基本租金另加一筆按營業額某一百份率計算的款項；

(d) 基本租金或按營業額某一百份率計算的租金，以較高者為準。

客戶如有意採用上文第 2(c)、2(d)項所示的方式按營業額來計算租金，便須在其租賃建議書內列明整段租期內首十二個月的預計營業額，以及其後每年營業額的增幅百分比。

(3) 客戶亦可提出各種方法，盡量利用擬出租的商業單位，但必須符合下列「一般的裝修規定」中所述的有關裝修的規定。

(4) 為保密起見，客戶須將其租賃建議書放進回郵信封（其格式已由發展及市務小組擬備），然後將之封妥，於指定截止日期及時間或該日之前，由專人放入九龍橫頭磡南道三號，香港房屋委員會客務中心第一層平台的租賃建議收集箱內。

(5) 客戶在遞交租賃建議書前，請留意指定的截止日期及時間，逾時恕不受理；如有錯遞的情況，香港房屋委員會概不負責。

(6) 在下述情況下，截標日期及時間會順延至下個星期一或下個星期最早的一個工作日上午十時：

(a) 八號或以上的熱帶氣旋警告訊號在截標前一直懸掛，至截標時仍未除下；

(b) 在截標前，已發出「黑色」暴雨警告，至截標時仍未解除。

但假如在截標時間兩小時前或更早時候，八號或以上的熱帶氣旋警告訊號已除下，或「黑色」暴雨警告已解除，截

標時間及日期將維持不變。

## 基本租賃條件

- (1) 租賃期通常定為三年，期滿後不可選擇續約。然而，香港房屋委員會亦可考慮不按三年一期的慣例，批出其他年期的租約。就面積達二百五十平方米以上的大型單位而言，租賃期一般定為六年，期滿後不可選擇續約。
- (2) 客戶必須是租賃商業單位給其本人或有限公司使用，其租賃建議書才獲接納。事先未經香港房屋委員會書面同意，租戶不得轉讓、分租或放棄使用所租商業單位或其任何部分。
- (3) 準租戶可享有一段免租期，以便裝修單位。免租期由一個月至三個月不等，按下列情況決定：

單位面積	免租期
不足 100 平方米	一個月
100 至 250 平方米	兩個月
250 平方米以上	三個月

不管租戶是否在免租期完結前已完成裝修工程並開始營業，租戶仍可有整段免租期的優惠。

- (4) 客戶須注意，租約訂明須就欠繳的租金、空氣調節費及差餉支付利息，由到期繳費日起計，年利率為香港上海滙豐銀行有限公司的最優惠利率加二釐，而該利率於每年四月一日訂定，適用於隨後的十二個月。
- (5) 客戶須注意，香港房屋委員會所批出的租約都是定期租約，租戶不得在協定的約滿日期前提早退租。
- (6) 客戶須注意，若商業單位租約終止，則無論何時及不論原因為何，租戶必須無條件將該單位騰空交回香港房屋委員會，且沒有資格要求任何賠償。香港房屋委員會絕對有權將該單位再次出租或以任何形式將該單位交由其認為適合的人士處理，而不受任何人士干預。
- (7) 客戶須注意，香港房屋委員會所批出的商業租約，並不賦予租戶在有關屋邨內經營某種行業的專利權。香港房屋委員會仍有權按照自行鑑定的屋邨需求情況，將邨內其他商

業單位以任何方式租予他人，以便經營同一行業。租戶如未有取得香港房屋委員會書面許可，則不得在租賃期內更改該單位的用途。

## 一般的裝修規定

- (1) 客戶須注意商業單位的最高電力負荷量。若需要更多電力，以致超逾原來所設計的電力負荷量，則準租戶可進行改裝，但改裝工程須經房屋署同意，而改裝費用及間接費用（即監工費），亦須由準租戶支付，至於間接費用，則按改裝費用的百份之二十計算（現行收費率）。
- (2) 準租戶須接受商業單位移交時已有的裝置與當時狀況，並須自行負責裝修該單位（包括空氣調節系統、圍牆、鋪面、洗手間及其他樓宇設備），以符合香港房屋委員會及其他主管部門所訂立的規定。準租戶如有意更改樓宇設備（包括消防花灑系統），則須經房屋署同意，並須將有關工程交由房屋署指定的承裝商進行，而所有更改費用及間接費用（即監工費），亦須全部由準租戶支付，至於間接費用，則按更改費用的百份之二十計算（現行收費率）。
- (3) 準租戶應香港房屋委員會邀請，就由單一經營者管理的街市及商場遞交租賃建議書時，應注意所提出的改裝計劃，只限在租賃範圍內進行，並須符合所有其他主管部門的規定。如有關改裝工程會令商用地方增加，最終須獲香港房屋委員會及其他有關當局批准。
- (4) 準租戶如有意在商業單位內進行改裝工程，則須向房屋署呈交有關圖則，經該署書面批准後，才可以動工。若有意進行大規模的改裝工程，則須聘請一名根據建築物條例規定的認可人士按常規呈交圖則。
- (5) 倘商業單位沒有中央空氣調節，則準租戶可獲准在該單位內自行安裝空氣調節系統，但安裝這種設備和有關的導管及電線時，須事先獲房屋署核准。如使用空氣調節機，則必須提供適當的接駁去水管。
- (6) 如事先未經房屋署批准，準租戶不得安裝可能對其他人士或物業造成滋擾的設備，例如抽氣扇、抽油煙機等。
- (7) 未經房屋署批准，不得將鋪面更改。

- (8) 除指定的地點外，一律不准在商業單位外裝置任何其他招牌。預算安裝招牌的地點、設計、字樣及顏色，都必須經房屋署批准。
- (9) 當整體承租街市或商場承租商戶進行裝修工程而需聘請認可人士及／或結構工程師時，須遞交安全監管計劃書給房屋署審核及批准。商戶可向屋邨／屋苑辦事處索取有關表格。此外，承租商戶也須遞交管理計劃書及保養維修計劃書。

### 獲選客戶所須辦理的租賃手續

- (1) 香港房屋委員會在作出決定後，會立即將租賃結果以書面通知獲選客戶。
- (2) 獲選客戶在接獲香港房屋委員會的出租提議書後十四日內，必須以書面覆實及以支票繳付數目相等於一個月租金的按金。這筆款項將不獲發還，但在簽訂正式租約時，會視作已付的部分租金按金。
- (3) 香港房屋委員會將預先以書面通知獲選客戶接收出租單位，而租約的生效日期亦將由出租單位移交之日開始計算。
- (4) 簽訂租約時，獲選客戶除須按照其建議書所載數額繳納首月份租金外，更須以現金，或銀行保證書形式，或兩者組合的形式，向香港房屋委員會繳交數目相等於以租期內建議所出的平均租金數額計算兩個月租金的按金。租約終止時，如租戶沒有欠交租金及／或欠付差餉，空氣調節費或違反租約的規定，這筆按金便全數免息發還。

### 特別規則和規例

- (1) 香港房屋委員會不一定接納任何一份租賃建議書。
- (2) 客戶須注意，倘若發現有人會運用手段來操縱香港房屋委員會的協商租賃辦法，而房屋署署長亦認定有足夠證據證明此事，則該署長有權拒絕接納該客戶的租賃建議書。對於協商租賃辦法會否受操縱及客戶是否牽涉在內等事，該署長亦有最後決定權。

- (3) 香港房屋委員會處理租賃建議書，絕不收取任何費用。若有人藉詞就這項租賃事宜可加以協助而索取報酬，應立即向有關當局報告。
- (4) 客戶須注意，凡向房屋署僱員提供酬金、金錢或禮物，或作此種提議，以圖該僱員就租賃建議給予方便者，即屬觸犯防止賄賂條例。若有此等情況發生，必會向廉政公署舉報。
- (5) 為將租賃建議書的內容保密，客戶必須以上文「遞交租賃建議書的方法」之第(4)段所述的方法遞交建議書，若以其他方法遞交，則香港房屋委員會對於其內容保密一事，概不負責。

## 乙部

### 第二十三章：以短期租約方式租賃商業單位 (經屋邨/商場辦理)

#### 申請人所須條件

- (1) 申請人如屬個別人士，須年滿十八歲。
- (2) 申請人如屬公司，須為有限公司。
- (3) 申請人若以其他一名或多名人士的代理人或信託人身分簽署申請表格，則須在申請表格上註明該人或該等人士的姓名及地址。倘不予註明，則簽署申請表格的人士將視為自行呈遞；如於事後始透露呈遞申請表格屬信託、代理等性質，香港房屋委員會將不予承認。

#### 遞交申請表格的方法

- (1) 有關的空置商業單位，其面積不超過 70 平方米及曾經一次或多次以標準租約期招租而未能租出，將透過屋邨/商場通告邀請承租，廣告內詳載商業單位的資料，包括地點、面積。
- (2) 申請人可向有關的屋邨/商場辦事處索取申請表格及申請章程。
- (3) 有關申請以先到先洽談方式辦理。
- (4) 申請人在遞交申請表格前，請留意指定的申請日期及時間，逾時恕不受理；如以其他方法遞交而出現錯遞的情況，香港房屋委員會概不負責。
- (5) 申請人在登記後須向房屋委員會繳交現金/銀行本票面額港幣壹仟元作為申請保證金。

#### 基本租賃條件

- (1) 申請人可選擇租期的長短，由一個月至十二個月不等，短過十二個月期的首個租約可以應要求延長至十二個月。

- (2) 在暫准證期間，持證人可申請改為三年的標準租期，並採用一般的租賃條件。有關申請先須經房屋署批核及租金重估。
- (3) 申請人必須是租賃商業單位自用，其申請表格才獲接納。事先未經香港房屋委員會書面同意，持證人不得轉讓、分租或放棄使用所租商業單位或其任何部分。
- (4) 申請人須注意暫准證的規定，如有欠繳暫准租用證費及/或差餉、空氣調節費（如有的話），則須繳付利息，由暫准租用證費及/或差餉、空氣調節費（如有的話）到期之日起計，年利率為香港滙豐銀行有限公司的最優惠利率加二釐，而該利率於每年四月一日訂定，適用於隨後的十二個月。
- (5) 準短期租戶可享有七日免租裝修期，不管持證人是否在免租期完結前已完成裝修工程並開始營業，持證人仍可享有整段免租期的優惠。
- (6) 申請人須注意，若商業單位暫准租用證終止，則無論何時及不論原因為何，持證人必須無條件將該單位騰空交回香港房屋委員會，且沒有資格要求任何賠償。香港房屋委員會絕對有權將該單位再次出租或以任何形式將該單位交由其認為適合的人士處理，而不受任何人士干預。
- (7) 申請人須注意，香港房屋委員會所批出的商業暫准租用證，並不賦予持證人在有關屋邨/商場內經營某種行業的專利權。香港房屋委員會仍有權按照自行鑑定的屋邨/商場需求情況，將屋邨/商場內其他商業單位以任何方式租予他人，以便經營同一行業。持證人如未有取得香港房屋委員會書面許可，則不得在租賃期內更改該單位的用途。
- (8) 申請人須注意，商業暫准租用證條款規定，房委會有權把單位的復歸權及暫准證上的一切權利和義務，以房委會認為合適之條款及條件轉讓予任何第三者，持證人不得作出任何干擾或提出任何申索。

#### 一般的裝修規定

- (1) 申請人須注意商業單位的最高電力負荷量。若需要更多電力，以致超逾原來所設計的電力負荷量，則準持證人可進行改裝，但改裝工程須經房屋署同意，而改裝費用及間接費用（即監工費），亦須由準租戶支付。現行的間接費用收



費率為改裝費用的百分之二十。

- (2) 準持證人須接受商業單位移交時已有的裝置與當時狀況，並須自行負責裝修該單位，以符合香港房屋委員會及其他主管部門所訂立的規定。準持證人如有意更改屋宇裝備，則須經房屋署同意，並須將有關工程交由房屋署指定的承辦商進行，而所有更改費用及間接費用（即監工費），亦須全部由準持證人支付。現行的間接費用收費率為更改費用的百分之二十。
- (3) 準持證人如有意在商業單位內進行改裝工程，則須向房屋署呈交有關圖則，經該署書面批准後，才可以動工。
- (4) 倘商業單位沒有中央空氣調節，則準持證人可獲准在該單位內自行安裝空氣調節系統，但安裝這種設備和有關的導管及電線，須事先獲房屋署批准。如使用空氣調節機，則必須提供妥善接駁的去水管。
- (5) 如事先未經房屋署批准，不得安裝可能對其他人士或物業造成滋擾的設備，例如抽氣扇、抽油煙機等。
- (6) 未經房屋署批准，不得將商業單位的鋪面更改。
- (7) 除指定的地點外，一律不准在商業單位外裝置任何其他招牌。預算安裝招牌的地點、設計、字樣及顏色，都必須經房屋署批准。

#### 申請人所須辦理的租賃手續

- (1) 香港房屋委員會在作出決定後，會立即將申請結果以書面通知申請人。
- (2) 申請人會獲邀出席甄選面試，如符合資格則簽訂暫准租用證，暫准租用證條款與一般適用於租用香港房屋委員會轄下商業單位的條款相同。申請人須在房屋署署長或由署長授權的人員發出書面通知或建議之日起計七日內，按指示出席面試或簽訂暫准證，而暫准證費則在暫准證上列明的免租期屆滿後起計算。
- (3) 簽訂暫准租用證時，成功的申請人除須按照申請表格所出的暫准租用證費數額繳納首月份暫准證費外，還須向香港房屋委員會繳交數目相等於以暫准租用證期內申請所出的暫准租用證費數額計算壹個月暫准租用證費的按金。暫

准租用證終止時，如持證人沒有欠交暫准租用證費及/或欠付差餉，空氣調節費或違反暫准租用證的規定，這筆按金便全數免息發還。

- (4) 香港房屋委員會將預先以書面通知成功的申請人接收出租單位，而暫准租用證亦將由出租單位移交之日開始生效。

### 特別規則和規例

- (1) 香港房屋委員會不一定接納任何一份申請。
- (2) 申請人須注意，倘若發現有人運用手段來操縱香港房屋委員會的投標辦法，而房屋署署長亦認定有足夠證據證明此事，則該署長有權拒絕接納該申請人的申請表格。對於申請辦法有否受操縱及申請人是否牽涉在內等事，該署長亦有最後決定權。
- (3) 香港房屋委員會派發申請表格及處理申請表格，絕不收取任何費用。若有人藉詞就這項申請事宜可加以協助而索取報酬，應立即向有關當局報告。
- (4) 申請人如試圖疏通房屋署職員或採取任何不正當手段，以圖左右挑選申請表格的決定，其申請表格即告無效。
- (5) 現提醒各申請人，凡向房屋署僱員提供酬金、金錢或禮物，或作此種提議，以圖該僱員就申請一事給予方便者，即屬觸犯防止賄賂條例。若有此等情況發生，必會向廉政公署舉報。

## 乙部

### 第二十四章：經由創業中心租賃商業單位

#### 投標者/申請人所須條件

- (1) 投標者/申請人如屬個別人士，須年滿十八歲。
- (2) 投標者/申請人如屬公司，須為有限公司。
- (3) 投標者/申請人若以其他一名或多名人士的代理人或信託人身分簽署投標表格，則須在投標表格上註明該人或該等人士的姓名及地址。倘不予註明，則簽署投標表格的人士將視為自行呈遞；如於事後始透露呈遞投標表格屬信託、代理等性質，香港房屋委員會將不予承認。

#### 創業中心的租賃方法

- (1) 短期租約
  - (a) 面積七十平方米或以下的商業單位會以市值租金出租。申請人可選擇租期，由一個月至十二個月。在暫准證期間，持證人可申請改為三年期的標準租約，並採用一般的租賃條件。有關申請須經房屋署批核及租金重估。
  - (b) 以先登記先洽談形式租賃，登記以電話錄音進行。被鈎出的商業單位及行業的明細表，逢星期一展示於九龍橫頭磡南道三號香港房屋委員會客務中心第一層平台房屋署商業樓宇分處創業中心、各屋邨/商場及房屋署網頁 [www.housingauthority.gov.hk](http://www.housingauthority.gov.hk)。有意承租人士可於星期三上午九時至星期四上午九時致電派籌熱線 2928 2121，以便取得電話派籌編號，並隨即於星期四上午九時三十分到創業中心，根據電話登記的先後次序洽談租賃事宜。
  - (c) 當懸掛八號或以上的熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告時，創業中心會暫停辦公及不接受任何洽談租賃事宜。如八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告訊號在正午十二時或之前除下，創業中心會在當天下午二時重開並接受洽談租賃事宜。如八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告訊號在正午十二時後才除下，有意承租人須在下一個工作天（星

期六、日及公眾假期除外)的上午九時三十分到創業中心根據先前電話登記的先後次序洽談租賃事宜。

(2) 即時競出租金投標

- (a) 商業單位以三年標準租約租賃。有關單位會預先公布設定行業及底租。準承租人以暗標方式競投，並以價高者得原則批出租約。
- (b) 被鈎出商業單位及行業的明細表，逢星期五展示於創業中心，各屋邨 / 商場及房屋署網頁 [www.housingauthority.gov.hk](http://www.housingauthority.gov.hk)。有意承租人士可於下星期二上午九時三十分帶備面額港幣貳仟元的支票或本票進場競投，競投成功後須當場以支票或本票繳付相等於兩個月競出租金作為投標按金。
- (c) 當懸掛八號或以上的熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告時，創業中心會暫停辦公，不接受任何登記及投標。如天文台在投標日上午七時前除下八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告訊號，創業中心會於九時照常開放接受登記及進行即時公開投標。如八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告訊號於上午七時或之後懸掛，該日的公開即時投標會自動取消，並改在下一個並無懸掛上述任何一項警告訊號的工作天(星期六、星期日及公眾假期除外)的上午九時在創業中心登記及於九時三十分進行即時公開投標。

(3) 每週特選

- (a) 特選單位以長期空置的商業單位為主，以「先到先洽談」方式出租，所訂定租金較市值為低。為避免對有關屋邨 / 商場商戶構成不公平競爭，故規定洽談者擬經營行業不能與該邨 / 商場現有的行業相同；亦不可經營飲食行業及其他須符合發牌條件的行業。出租單位以三年標準租約租賃，承租人不得在獲批租約後要求更改行業。
- (b) 有意承租人可於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至十二時，下午二時至四時攜同香港身份證正本及數額相等於擬承租商業單位一個月租金的支票或本票，親身到創業中心登記及洽談。

## 基本租賃條件

- (1) 除短期租約可選擇一個月至十二個月租期外，其他租賃期通常定為三年，期滿後不可選擇續約。
- (2) 有意承租人士必須租賃商業單位自用，事先未經香港房屋委員會書面同意，租戶不得轉讓，分租或放棄使用所租商業單位或其任何部份。
- (3) 準短期租約持證人可享有七日免租裝修期。其他準租戶可享有一至三個月不等免租期，按下列情況決定：

單位面積	免租期
不足 100 平方米	一個月
100 至 250 平方米	兩個月
250 平方米以上	三個月

不管租戶/持證人是否在免租期完結前已完成裝修工程並開始營業，租戶/持證人仍可享有整段免租期的優惠。

- (4) 承租人/持證人須注意租約/暫准證的規定，如有欠繳租金/暫准證費及/或差餉，空氣調節費（如有的話），則須繳付利息，由到期繳費日起計，年利率為香港滙豐銀行有限公司的最優惠利率加二釐，而該利率於每年四月一日訂定，適用於隨後的十二個月。
- (5) 有意承租人士須注意，若商業單位租約/暫准證終止，則無論何時及不論原因為何，租戶/持證人必須無條件將該單位騰空交回香港房屋委員會，且沒有資格要求任何賠償。香港房屋委員會絕對有權將該單位再次出租或以任何形式將該單位交由其認為適合的人士處理，而不受任何人士干預。
- (6) 有意承租人士須注意，香港房屋委員會所批出的商業租約/暫准證，並不賦予租戶/持證人在有關屋邨/商場內經營某種行業的專利權。香港房屋委員會仍有權按照自行鑑定的屋邨/商場需求情況，將屋邨/商場內其他商業單位以任何方式租予他人，以便經營同一行業。租戶/持證人如未有取得香港房屋委員會書面許可，則不得在租賃期內更改該單位的用途。
- (7) 有意承租人士須注意商業租約/暫准證條款規定，房委會有權把單位的復歸權及商業租約/暫准證上的一切權利和義務，以房委會認為合適之條款及條件轉讓予任何第三者，租戶/持證人不得作出任何干擾或提出任何申索。

## 一般的裝修規定

- (1) 有意承租人士須注意商業單位的最高電力負荷量。若需要更多電力，以致超逾原來所設計的電力負荷量，則準租戶/持證人可進行改裝，但改裝工程須經房屋署同意，而改裝費用及間接費用（即監工費），亦須由準租戶/持證人支付。現行的間接費用收費率為改裝費用的百分之二十。
- (2) 準租戶/持證人須接受商業單位移交時已有的裝置與當時狀況，並須自行負責裝修該單位，以符合香港房屋委員會及其他主管部門所訂立的規定。準租戶/持證人如有意更改屋宇裝備，則須經房屋署同意，並須將有關工程交由房屋署指定的承辦商進行，而所有更改費用及間接費用（即監工費），亦須全部由準租戶/持證人支付。現行的間接費用收費率為更改費用的百分之二十。
- (3) 準租戶/持證人如有意在商業單位內進行改裝工程，則須向房屋署呈交有關圖則，經該署書面批准後，才可以動工。
- (4) 倘商業單位沒有中央空氣調節，則準租戶/持證人可獲准在該單位內自行安裝空氣調節系統，但安裝這種設備和有關的導管及電線，須事先獲房屋署批准。如使用空氣調節機，則必須提供妥善接駁的去水管。
- (5) 如事先未經房屋署批准，不得安裝可能對其他人士或物業造成滋擾的設備，例如抽氣扇、抽油煙機等。
- (6) 未經房屋署批准，不得將商業單位的舖面更改。
- (7) 除指定的地點外，一律不准在商業單位外裝置任何其他招牌。預算安裝招牌的地點、設計、字樣及顏色，都必須經房屋署批准。

## 中標者/申請人所須辦理的租賃手續

- (1) 香港房屋委員會在作出決定後，會立即將結果以書面通知有意承租人士。
- (2) 有意承租人士會獲邀出席甄選面試，如符合資格則簽訂租約/暫准證，租約/暫准證條款與一般適用於租用香港房屋委員會轄下商業單位的條款相同。有意承租人士須在房屋署署長或由署長授權的人員發出書面通知或建議之日起計七日內，按指示出席面試或簽訂租約，而租金/暫准證費則在簽訂租約/暫准證之日起計算。
- (3) 簽訂租約/暫准證時，承租人士除須按照已訂定的租金數額繳納首

月份租金外，準租戶還須以現金或銀行保證書方式，或兩者組合的形式向香港房屋委員會繳交數目相等於以租期內訂定租金數額計算二個月租金的按金。短期租約人士只須向香港房屋委員會繳納相等租期一個月暫准證費作為按金。租約/暫准證終止時，如租戶/持證人沒有欠交租金/暫准證費及/或欠付差餉，空氣調節費（如有的話）或違反租約/暫准證的規定，這筆按金便全數免息發還，而保證書會退回租戶。

- (4) 香港房屋委員會將預先以書面通知有意承租人接收出租單位，而租約/暫准證亦將由出租單位移交之日開始生效。

### 特別規則和規例

- (1) 香港房屋委員會不一定接納任何一份洽談/標書。
- (2) 有意承租人士須注意，倘若發現有人運用手段來操縱香港房屋委員會的租賃辦法，而房屋署署長亦認定有足夠證據證明此事，則該署長有權拒絕接納該有意承租人士的洽談/標書。對於租賃辦法有否受操縱及有意承租人士是否牽涉在內等事，該署長亦有最後決定權。
- (3) 香港房屋委員會派發洽談表格及處理標書，絕不收取任何費用。若有人藉詞就這項洽談/投標事宜可加以協助而索取報酬，應立即向有關當局報告。
- (4) 有意承租人士如試圖疏通房屋署職員或採取任何不正當手段，以圖左右挑選洽談/標書的決定，其洽談/標書即告無效。
- (5) 現提醒各有意承租人士，凡向房屋署僱員提供酬金、金錢或禮物，或作此種提議，以圖該僱員就洽談/投標一事給予方便者，即屬觸犯防止賄賂條例。若有此等情況發生，必會向廉政公署舉報。
- (6) 洽談/標書的內容絕對保密。

丙部  
寮屋管制



## 丙部

### 第一章：僭建寮屋管制

#### 行動組之職責

房屋署行動組負責防止及管制佔用本港(屬地政總署管轄的香港島、九龍及離島區除外)未經發展的政府土地及批租之農業用地上之建築物。執行上述任務之方法包括：

- (1) 巡察 — 以起阻嚇作用；
- (2) 拆卸 — 以清除非法佔用政府土地；及
- (3) 逮捕及檢控 — 與警方聯合行動以對付在政府土地上非法建築之人士。

於一九八二年六月一日或以前已存在之僭建建築物可獲暫准保留，惟若該類建築物之狀況、面積、用途、建築材料等有所更改時，則行動組將會採取拆卸行動。任何在上述日期後蓋搭之建築物，除非已獲地政總署批准，否則將被拆卸。

行動組負責管制在下列土地上的僭建建築物或擴建部份：

- 未批租和未發展的土地；及
- 出租農地。

但撥給各政府部門的土地並不在上述職責範圍內。此外，道路、街道、行人道、小巷、天橋、天台及避風塘也不包括在內。

#### 法定權力

香港法例第 28 章土地(雜項條文)條例第 6(1)、6(2)、6(2A)、6(3)、12(1)、12(2)、12(4)和 13 節賦予房屋署法定權力實施寮屋管制；這些權力已轉授予寮屋管制人員。

## 丙部

### 第二章：寮屋的修葺及重建

寮屋居民如欲修葺他們的寮屋，須事先向所屬寮屋管制辦事處申請。若該寮屋建於已批租土地上，則須獲得地政總署批准，才可進行修葺。房屋署只負責審批在一九八二年六月一日以前存在，及用臨時材料蓋搭的臨時搭建物的修葺申請。

居民進行修葺時，不得擴大有關搭建物的面積及高度，亦不得將臨時性建築材料，例如木板及鋅鐵等改換為磚塊及混凝土等永久性材料。

市區寮屋不論其建築材料為何，一概不准重建，而新界寮屋在一般情況下可獲批准重建。但在新發展市鎮和受嚴格僭建管制區內的寮屋，只可用臨時材料重建。若須用永久性建築材料重建或其寮屋已領有暫准證或位於已批租土地上，則須經地政總署同意。

遇有天災時，寮屋居民可能須撤離已徹底毀壞或嚴重損毀的已登記寮屋。在這情況下，當局不容許居民重建居所。（有關受火災及天災影響人士的安置資格準則，請參閱丁部第二章）。

寮屋居民必須在重建寮屋前先向房屋署提出申請重建。在重建時，不得擴大有關建築物的面積及高度，亦不得將臨時性建築材料改為永久性建築材料。如重建後寮屋用作非住宅用途，則須得到地政總署同意。另外，寮屋居民如沒有包括在房屋署 1984/85 年進行的寮屋居民登記中的記錄，亦可申請重建寮屋，但該等寮屋必須符合重建準則，即是原本已登記的寮屋居民並非因入住公屋或以資助自置居所計劃購買樓宇後而騰空該寮屋。

## 丙部

### 第三章：寮屋人口登記

#### 寮屋人口

房屋署已於一九八四至八五年度全面登記寮屋人口。任何未經登記的人士，於其寮屋清拆或受天災影響時，將無資格入住公屋。

#### 保留寮屋居民登記資格

若已登記的寮屋居民需要由一個寮屋區遷往另一個寮屋區，則須遵守下列規則：

- (1) 申請住戶須於一九八四至八五年度進行的寮屋居民登記中已經登記在案；
- (2) 必須在搬遷前提出申請；
- (3) 已騰空的寮屋或已騰空的部分必須交回房屋署拆卸或封閉；
- (4) 擬入住的寮屋並未列入清拆範圍；
- (5) 擬入住的寮屋必須已經登記作居住用途，而且不屬於因原來已登記居民入住公屋或以資助自置居所計劃購買樓宇後而騰出的寮屋；
- (6) 不得由新界遷入市區或擴展市區；及
- (7) 申請住戶必須已經辦理申請輪候公屋手續。

上述申請手續，不須繳交任何費用。

丁部  
清拆

## 丁部

### 第一章：受清拆影響的寮屋區居民的安置準則

#### 入住租住房屋的資格準則

- (1) 有關人士須確實居於一九八二年所登記的住宅搭建物，並在清拆前登記時登記在案；
- (2) (i) 有關人士須於房屋署在一九八四至八五年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案；或  
(ii) 有關人士如能證明，在公佈寮屋區清拆行動當日之前，已在房屋署於一九八二年登記的住宅搭建物住滿兩年，並符合公屋輪候冊的其他資格準則，可獲編配一個後加上的名義輪候冊申請編號，使他們名義上已輪候兩年。持有名義輪候冊申請的人士，便符合資格根據「提前配屋計劃」入住公屋，並在選擇地區方面獲提升一級，由新界區提升至擴展市區，或由擴展市區提升至市區，但在提升選擇地區後，只可獲配翻新單位；
- (3) 最少一半的家庭成員必須在無任何附帶逗留條件下居港滿七年並仍在香港居住。十八歲以下的子女，不論在何處出生，只要父母其中一人在無任何附帶逗留條件下居港滿七年，一律視為已符合七年居港年期的規定；
- (4) 在進行清拆前登記當日起至接受安置前的期間，有關人士不得
  - 擁有或與人共同擁有任何住宅樓宇；或
  - 簽訂協議購買住宅樓宇；或
  - 持有任何擁有住宅樓宇的公司一半以上的股權。(住宅樓宇包括任何在香港特別行政區的戰後住宅樓宇，未落成的住宅樓宇，不受租務管制或自住的戰前住宅樓宇，建築事務監督許可的天台搭建物，用作居住用途的屋地及小型屋宇批地。)
- (5) 受一九九八年九月十一日或該日以後公佈的清拆行動影響的寮屋居民須接受全面入息及資產評審，其全家入息及資產淨值不得超過房屋委員會訂定的限額。現時的限額如下：

### 單身人士及一般家庭入息及資產限額

(二零零四年四月一日生效)

<u>家庭人數</u>	<u>入息限額 (每月) *</u>	<u>資產淨值限額</u>
1 人	\$6,600 (\$6,947)	\$170,000
2 人	\$10,000 (\$10,526)	\$230,000
3 人	\$11,700 (\$12,316)	\$300,000
4 人	\$14,000 (\$14,737)	\$350,000
5 人	\$15,800 (\$16,632)	\$390,000
6 人	\$17,300 (\$18,211)	\$420,000
7 人	\$18,700 (\$19,684)	\$450,000
8 人	\$19,800 (\$20,842)	\$470,000
9 人	\$21,300 (\$22,421)	\$520,000
10 人或以上	\$22,600 (\$23,789)	\$560,000

二至三人核心家庭若全部成員均為高齡人士(年滿六十歲)，其總資產淨值限額與一般四人家庭的限額相同，即\$350,000。

### 無親屬關係之高齡人士入息及資產限額

(二零零四年四月一日生效)

<u>申請人數</u>	<u>入息限額 (每月) *</u>	<u>資產淨值限額</u>
2 人	\$12,000 (\$12,632)	\$230,000
3 人	\$14,000 (\$14,737)	\$300,000
4 人	\$16,800 (\$17,684)	\$350,000

\* 若申請人及所有家庭成員有參加「強制性公積金」或「公積金」計劃，有關法定供款可於申報入息時獲得扣除。假若供款額為住戶入息 5%，則實際限額顯示在 ( ) 內。

### 入住中轉房屋的資格準則

- (1) 有關人士須確實居於房屋署在一九八二年所登記的住宅搭建物，並在清拆前登記時登記在案；
- (2) 有關人士並未於房屋署在一九八四至八五年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案；
- (3) 申請人及其家屬必須符合上述入住租住公屋資格準則第四段所述

「不得擁有住宅樓宇」的規定；及

- (4) 受一九九九年四月十五日或該日以後公佈的清拆行動影響的寮屋居民，必須符合上述入住租住公屋資格準則第五段所述「全面入息及資產淨值不得超逾房屋委員會訂定的限額」的規定。

### 單身人士及二人家庭現金津貼

符合資格的單身人士及二人家庭，如不接受安置，可選擇領取現金津貼，津貼額乃根據家庭成員數目而計算，有關現行的津貼數額，可向清拆辦事處查詢。此項津貼額可隨時調整，不須事先通知。居民在接受現金津貼後兩年之內，均沒有資格再度領取津貼或申請任何一類公營房屋。

### 前居者有其屋/私人機構參建居屋/可租可買計劃單位業主及曾接受置業資助貸款計劃或前自置居所貸款計劃資助人士

前居者有其屋/私人機構參建居屋/可租可買計劃單位業主及曾接受置業資助貸款計劃或前自置居所貸款計劃資助人士，以及其配偶，在出售樓宇後，將不獲安置入住租住公屋。然而，其他家庭成員若獲准刪除其有關戶籍，則不受此限。

### 注意

在進行清拆前登記時並非確實居於清拆區的人士，均沒有資格獲得安置。

未能通過全面入息及資產評審的家庭，不會獲配租住公屋或中轉房屋單位。如他們於短期內仍有房屋需要，將會獲配中轉房屋，惟居住期不得超過一年，期間，他們須繳交相等於該單位的市值租金的暫准租用證費。

若當局為收回清拆區內的私家土地而須與業主洽商，則受該項清拆影響的人士，除須符合上文有關入住租住公屋及中轉房屋的資格準則外，更須證明本身在當局進行清拆前登記時，或政府與私人土地業主洽商時已在該清拆區內居住，二者以較早日期為準。

## 丁部

### 第二章：受火災及天災影響人士的安置資格

#### 臨時收容中心或臨時安置所

寮屋區遇到火災或天災時，房屋署人員會盡快到達現場為災民登記，並安排有需要者入住臨時收容中心或臨時安置所，等待根據現行安置政策給予安置。

#### 寮屋區火災災民安置地點

受火災影響的寮屋居民如符合入住租住公屋資格，可獲安置於新界區租住公屋，其他災民只可入住適當地區的中轉房屋。

#### 受山泥傾瀉或天災影響的災民

受山泥傾瀉或其他天災的影響，已登記住用寮屋的核准住戶通常會獲原區安置，但亦有例外的安排，例如市區內沒有單位可供編配，他們會被安置往擴展市區（包括荃灣、沙田及將軍澳）。



## 丁部

### 第三章：受清拆影響人士申請資助自置居所計劃的資格準則

#### 申請資助自置居所計劃的資格準則

受清拆影響人士如符合下列資格可用「綠表」申請資助自置居所計劃：

##### (1) 寮屋居民

- (a) 申請人年齡最少為十八歲；
- (b) 申請人及其家人確實居於房屋署在一九八二年所登記的住宅搭建物；
- (c) 家庭組合的申請其中最少須有二名有近親關係的人士；
- (d) 單身的申請人須為未婚或已離婚或其配偶已去世又或其配偶為並未獲准來港定居人士；
- (e) 申請人或其中一名家庭成員須在無任何附帶逗留條件下居港滿七年；及
- (f) 申請人及其家人必須符合丁部第一章入住租住公屋資格準則第四段「不得擁有住宅樓宇」的規定。

符合丁部第一章所列入住租住公屋資格準則的申請人及其家人可享有綠表第二優先資格申請資助自置居所計劃；符合入住中轉房屋或舊型屋邨的租住公屋翻新單位資格的申請人則只可用普通綠表資格申請資助自置居所計劃。

##### (2) 未能通過全面入息及資產評審的人士

受清拆影響的人士，因未能通過入住租住公屋或中轉房屋的全面入息及資產評審，而獲准在中轉房屋暫住一年，並繳交相等於市值租金的暫准租用證費，如符合現行資助自置居所計劃的申請資格，在暫住中轉房屋期間可享有綠表第二優先資格申請資助自置居所計劃。然而，若他們不符合現行資助自置居所計劃的申請資格，便無資格申請任何資助自置居所計劃。

受清拆影響的人士，如被核實符合入住租住公屋資格，均可以綠表第二優先資格申請資助自置居所計劃。如所購買單位的入伙日期在清拆日期之後，申請人必須自行解決在所購買單位可供入伙前的居住問題。

## 丁部

### 第四章：受清拆/火災/天災影響人士的特惠津貼

#### 住戶搬遷津貼/緊急救濟基金

受清拆、火災、天災影響而又符合安置/援助資格準則的人士均可能有資格獲得特惠住戶搬遷津貼或緊急救濟基金，其數額乃按家庭成員人數而計算。

#### 持牌住用搭建物和已登記住用寮屋的核准住戶之特惠津貼

下列受強制性清拆影響的人士可選擇入住中轉房屋或申請領取這項特惠津貼。

- (1) 居住在私人農地或未批租政府土地上的持牌住用搭建物，而在其搭建物遭清拆時不獲編配公屋的核准住戶；及
- (2) 居住在未批租政府土地上的住用寮屋，而在其寮屋遭清拆時不符合資格入住公屋的核准住戶，即有關搭建物已在房屋署一九八二年進行寮屋登記時登記在案，而有關住戶亦已列入房屋署一九八四/八五年度寮屋居民登記名單，但沒有資格入住公屋。

擁有住宅樓宇者沒有任何安置資格，故不符合資格獲發這項特惠津貼。

獲發這項特惠津貼的住戶將沒有資格就其搭建物申領任何其他特惠津貼（包括住戶搬遷津貼），而他們在領取這項津貼後兩年內亦沒有資格申請任何形式的公營房屋或同類特惠津貼。

#### 發給店舖、工場、學校及貨倉經營人的特惠津貼

倘有關搭建物在一九八二年寮屋登記中登記作營業用途，並於清拆前登記時正用以經營該業務，則經營人可能有資格獲得特惠津貼，數額按其所經營業務的類別及有關搭建物的面積而定，計算搭建物面積是

根據一九八二年寮屋登記或清拆前登記時所記錄的面積，二者以較小者為準。如搭建物是在地政總署於空置的政府土地或已批租農地上批出短期租約或短期豁免書後始建成，則經營人並不符合資格獲發特惠津貼。

### 發給養豬場及家禽飼養場農民的特惠津貼

於清拆前登記時正用以經營養豬場及家禽飼養場的下列類別農民，可能有資格獲得特惠津貼：

- (1) 在一九八二年寮屋登記中登記作飼養禽畜用途的搭建物內經營該行業的農民；及
- (2) 在私人農地上合法經營養豬場及家禽飼養場的農民，即使其農場搭建物並未於一九八二年的寮屋登記中經記錄在案。

飼養的家禽每類最少須為三十隻才符合資格領取津貼。根據政府土地租用牌照或短期租約在政府土地飼養豬隻和家禽，但其農場搭建物並未於一九八二年的寮屋登記中經記錄作該行業的農民，則不符合資格申領特惠津貼。

### 發給耕種人士的特惠滋擾津貼

這項津貼是發給在一九八二年起已在有關土地上連續耕種的人士，目的是提供經濟援助，以便他們在別處繼續經營或轉業。

### 津貼額

政府可隨時調整上述各項津貼額。

戊部  
一般事項

## 戊部

### 第一章：房屋署的服務對象的權利和責任

爲了促進大家對房屋署工作的了解及加強「以客爲本」的服務宗旨，我們爲不同的服務對象釐定了相關的權利和責任，更制定了一套服務承諾，以期達致「權責清晰，你我得益」的目標。

#### 公屋輪候冊申請人

##### (1) 申請人的權利：

- 獲得有關申請手續、資格準則、現行編配標準及租金水平的詳盡資料；
- 查詢申請進度和最新的配屋平均輪候時間；
- 於編配房屋時，可享有最多三次機會（每次編配一個單位），獲編配位於所選擇地區的公屋單位。

##### (2) 申請人有以下的責任：

- 提交本身和家人的正確及詳盡資料以及有關證明文件，資料如有改變，應盡快通知房屋署；
- 準時回覆房屋署的信件；
- 確保申請時所作的陳述均正確屬實；
- 準時依約前來與房屋署職員見面，核實資格及辦理其他所須手續；
- 獲得配屋時，準時前往屋邨辦事處辦理入伙手續；
- 如果拒絕全部三個配屋建議，必須提出可接納的理由，否則申請會被取消；

##### (3) 房屋署的服務承諾：

- 收到申請後，房屋署會初步核對資料。如申請人符合登記資格，房屋署會發給申請編號，並在兩星期內通知申請人；

- 在 15 分鐘內接待前來作一般查詢的申請人；
- 在一星期前通知申請人約見時間，以詳細核對申請人的配屋資格，並在 30 分鐘內接見準時抵達的申請人；
- 假如申請人提供的資料齊備，房屋署會在會面後兩個月內通知申請人是否符合資格；
- 在接獲社會福利署體恤安置個案推薦後，房屋署會即時核對資料，並於三星期內接見準時抵達的申請人。
- 房屋署設有查詢熱線 2712 2712，供申請人查詢申請進度。

## 公屋住戶（租務）

（1）除了租約內所列舉的權利，住戶也可以：

- 直接向房屋署或透過居民組織，如互助委員會或屋邨管理諮詢委員會，反映住戶的意見，協助改善屋邨的管理工作；
- 如被終止租約，可以向獨立的上訴委員會申訴；
- 如果符合房屋署租金援助計劃資格而又沒有領取社會福利署綜合援助金，可以申請寬減一半租金，為期一年，一年後，房屋署會再檢討；
- 若戶籍上所有成員均年滿 60 歲、並無領取社會福利署綜合援助金，並符合有關資格，可以申請緊急警報系統裝置（俗稱平安鐘）津貼；
- 符合條件的住戶，戶主可申請調遷，以紓緩擠迫的居住環境；
- 選擇申請購買各資助自置居所計劃或居屋第二市場單位，或申請置業資助貸款購買私人樓宇單位；
- 如所居住的屋邨已被納入租者置其屋計劃，住戶可以透過該計劃，購買現居單位。

（2）除了履行租約規定的責任外，公屋住戶也應該：

- 遵守租約及房屋委員會公布的政策，否則會被終止租約；

- 如果不再在單位居住，應將單位立即交還房屋署。若居住人數減少至低於該單位的最低居住人數標準，便須遷往其他較合適單位；
- 保持環境清潔，愛護公共設施。避免滋擾他人、發出噪音、亂拋垃圾及阻塞走火通道；
- 遇到緊急事故時，立即通知有關當局及屋邨辦事處；
- 按房屋署的規定，提供有關入息、資產及家庭成員的正確資料；
- 根據政策規定，每兩年申報戶籍資料一次；
- 如果透過房屋署或房屋協會轄下各資助自置居所計劃或調遷，獲取其他形式的資助房屋，必須向房屋署遞交遷出通知書，並在指定時間內將住戶原來居住的公屋單位交回房屋署。

( 3 ) 房屋署的服務承諾：

- 公屋住戶前來屋邨辦事處時，職員會在八分鐘內接待住戶；
- 住戶前來屋邨辦事處繳交租金時，職員會在 20 分鐘內替住戶辦理；
- 有關戶籍、租金援助，調遷或緊急警報系統安裝津貼的申請，房屋署會在十天內給住戶初步答覆；
- 有關屋邨護衛服務的投訴，房屋署會在接報後 12 小時內處理；
- 有關屋邨清潔服務的投訴，房屋署會在接報後 12 小時內處理；
- 有關屋邨事務的其他投訴，房屋署會在十天內給住戶初步答覆，並在 18 天內給住戶具體答覆。如問題需要較多時間處理，房屋署會不時向住戶交代進展。

此服務承諾只適用於由房屋署直接管理及在房屋署監管下由物業管理公司管理的屋邨。外判予私人物業服務公司代管的屋邨，有關服務承諾將視乎個別公司的服務標準而定。



## 公屋住戶（保養）

### （1）公屋住戶有以下權利：

- 要求房屋署或管理公司維修由房屋署負責的樓宇結構、公共地方、屋宇裝備及固定裝置；
- 預先知道房屋署編定的保養工程及進行時間表；
- 知道工程的進展情況，如工程未能如期完成，獲知延遲的原因。

### （2）公屋住戶有以下責任

- 不得破壞任何公眾設施，如消防門、消防喉轆等；房屋署有權對破壞該等設施的住戶採取行動，包括要求住戶負責所有維修費用或檢控住戶；
- 好好保養所住單位，妥善維修單位內設施及承擔所需費用；善用屋宇裝備及其他屋邨設施。發現有損毀的公眾設施，應盡快通知屋邨辦事處；
- 在加裝屋宇裝備如冷氣機或更改現有的固定設備如鐵閘、窗及防盜窗花前，必須向屋邨辦事處申請，經批准後，應依照指定的規格安裝，並負責日後的保養維修；
- 若單位進行任何未經許可的改裝或屋宇裝備工程而引致的損壞或損失，住戶須承擔所需費用。同時，所有經批准的有關工程必須由合資格人士安裝及簽發有關完工證明文件；
- 讓房屋署職員及其代理人按需要進入單位視察及進行維修工程；
- 安全地使用家居電器及氣體爐具，注意日常維修，並聘請合資格人士定期檢查。

### （3）房屋署在公屋保養方面的服務承諾：

- 升降機發生故障時，大廈的護衛員會即時通知維修人員到場處理：
  - 如無人被困，維修人員會在 45 分鐘內到場；
  - 如有乘客被困，維修人員會在 25 分鐘內到場，並於隨後 30 分鐘內救出被困的乘客。
- 遇有突然停電，管理員或護衛員接報後會在 15 分

鐘內到場處理：

- 在辦公時間內，維修人員會在一小時內到場；
  - 在非辦公時間內，維修人員會在兩小時內到場；
  - 如屬較大範圍停電，房屋署會在檢查後八小時內恢復供應。
- 遇有食水供應中斷事故，維修人員會在一小時內到場處理。若不涉及地底水喉維修，房屋署會在檢查後 12 小時內恢復供應；
  - 遇有沖廁水供應中斷事故，維修人員會在兩小時內到場處理。若不涉及地底水喉維修，房屋署會在檢查後 24 小時內恢復供應；
  - 在接獲住戶的維修要求後，如屬房屋署負責的項目，房屋署會即時與住戶安排視察時間，並於 12 天內動工維修。如須較長時間始能動工，房屋署會於接獲住戶的維修要求後五天內將原因告知住戶；
  - 如屬房屋署負責維修的公眾地方排水道淤塞，房屋署會在 15 分鐘內到場處理。

*此服務承諾只適用於由房屋署直接管理及在房屋署監管下由物業管理公司管理的屋邨。外判予私人物業服務公司代管的屋邨，有關服務承諾將視乎個別公司的服務標準而定。*

## 居屋業主

(1) 居屋業主有以下權利：

- 行使大廈公契賦予業主的權利；
- 使用居屋苑內的公共設施；
- 監督管理公司及服務承辦商在職責範圍內的服務表現；
- 在大廈保養期內，可要求房屋署維修建築上的瑕疵；
- 依期入伙，否則可以根據買賣協議的條款獲得補償；
- 在轉售限制期過後把單位轉售，但必須根據購入單位時的折扣率先向房屋委員會繳付補價；業主也可

在指定時間內透過居屋第二市場轉售單位，無需繳付補價。

(2) 居屋業主有以下的責任：

- 遵守居屋買賣合約的規定，即單位只可作住宅用途，並由業主與名列申請書的家庭成員居住，單位不可以作商業用途或出租。如轉換業主，應立即以書面通知管理處；
- 遵守房屋條例有關轉售的規定；
- 履行大廈公契的規定，包括：
  - 不得飼養犬隻寵物；不得非法搭建、改裝或改動樓宇結構，以免影響大廈外觀；以及不得阻塞公用地方；
  - 準時繳交管理費及其他費用；
  - 妥善維修單位，以免影響其他住戶，並讓工作人員進入單位內進行維修；
  - 在樓宇落成證明書發出後一年內，與其他業主組成業主立案法團，管理居屋屋苑。

(3) 房屋署的服務承諾：

- 入伙時，房屋署會派發業主手冊給業主，並向業主解釋手冊內容。此外，房屋署會給業主一份名單，詳列獲推薦的裝修承辦商名單，並會協助業主申請各項公用事業服務；
- 在業主立案法團成立前，房屋署會委聘一間合資格物業管理公司代業主管理屋苑，並協助業主監察物業管理公司的表現；
- 房屋署會聯絡民政事務處，邀請他們派員協助業主組織業主立案法團；業主立案法團成立後，房屋署會把樓宇維修手冊、屋苑一切記錄、圖則，以及經審核的財政結算表連同儲備金，移交業主立案法團，以便業主立案法團接手管理屋苑；
- 在售樓書指定的保養期內，房屋署會負責維修建築上的瑕疵；
- 在十年樓宇結構安全保證期內（天水圍區屋苑的保證期則為二十年），房屋署會負責維修結構上的瑕疵。

## 租置屋邨單位業主

### (1) 租置業主有以下的權利：

- 行使大廈公契賦予業主的權利；
- 使用屋邨內的公共設施；
- 監管管理公司及服務承辦商在職責範圍內的服務；
- 在大廈七年樓宇結構安全期內，要求房屋署進行與結構有關的修葺工作；
- 在轉售限制期過後，把單位出售，但必須向房屋委員會繳付原來的折扣率或購入時付款差額的補價；
- 由單位首次售出日期起計兩年後，可以在居屋第二市場把單位轉售予合資格的人士或其他公屋租戶，而無需繳付原來的折扣率或補價。

### (2) 租置業主有以下的責任：

- 遵守買賣條款的規定，單位只可作住宅用途，並由業主與認可住客居住，單位不可以作商業用途或出租。如轉換業主，應立即以書面通知租約事務管理處；
- 遵守房屋條例有關轉售的規定；
- 履行大廈公契的規定：
  - 不可飼養犬隻寵物；不得非法搭建、改裝或改動樓宇結構，以免影響大廈外觀；以及不可阻塞公用地方；
  - 準時繳交管理費及其他費用；
  - 須妥善維修單位，以免影響其他住戶，並讓工作人員進入單位內進行維修；
  - 在公契簽立後九個月內，與其他業主組成業主立案法團，管理屋邨。

### (3) 房屋署的服務承諾：

- 如所需資料齊備，房屋署會在 60 日內通知住戶有關申請購買單位的結果；
- 在租者置其屋計劃推行的首兩年內，房屋署會繼續負責管理屋邨
- 在租者置其屋計劃推行的首兩年後，或當業主立案法團決定改聘物業管理公司時，房屋署會把屋邨一切記錄、圖則，以及經審核的財政結算表連同儲備金，移交業主立案法團及管理公司；

- 在七年樓宇結構安全保證期內，房屋署會負責維修結構上的瑕疵。

## 商業單位申請人

### (1) 申請人有以下的權利：

- 獲得有關投標手續、資格，以及出租單位的詳盡資料；
- 得知投標或租賃的章程及條文；
- 獲得新落成商場內店舖數目及行業類別的最新資料；
- 得知房屋署處理申請人的投標的進度及結果；
- 受重建影響的商戶，可參與局限性投標，並可向房屋署重建分組查詢競投商業單位的詳細資料。

### (2) 申請人有以下的責任：

- 在截標日期前，把填妥的投標文件連同按金一併交回；
- 提供申請人和合夥人或公司的詳盡及正確資料，並應房屋署要求，提交證明文件，並確保聲明內容真確；
- 依約準時在批租約前與房屋署職員會晤及辦理簽約手續。

### (3) 房屋署提供的服務：

- 申請人可以從以下途徑，索取投標文件及資料：
  - 到有關的商場管理處/屋邨辦事處或商業樓宇分處展覽廳索取，商業樓宇分處展覽廳的地址是：
    - 香港九龍橫頭磡南道3號
    - 香港房屋委員會客務中心平台第一層
  - 房屋委員會 / 房屋署網址：  
<http://www.housingauthority.gov.hk>
  - 寄信索取，並附上貼有郵票的回郵信封。
- 商業樓宇分處展覽廳設有創業中心諮詢櫃台，為申請人提供協助。招標期間，展覽廳內會設有投標箱，以便申請人交回填妥的投標文件；
- 招標期限屆滿後，房屋署會核對資料，選出有效的

標書，並以書面通知申請人有關結果。假如申請人的標書獲接納，房屋署會邀請申請人辦理簽約手續。若標書不獲接納，房屋署會退還已繳付的按金。

- 房屋署設有商業單位招標資料熱線 2607 8866、創業中心電話熱線 2928 2828 及索取免費傳真資料熱線 2712 2712。此外，房屋署亦可在辦公時間內致電 2711 5138 直接與租賃事務小組和發展及市務小組的職員洽談。

(4) 房屋署的服務承諾：

- 招標期限屆滿後兩星期內，房屋署會核對申請人的標書，然後通知申請人標書是否有效。房屋署會在招標期限屆滿後 25 天內正式通知申請人投標的結果；
- 如果申請人的標書未被接納，房屋署會於招標期限屆滿後 18 天內，把投標按金退還；
- 房屋署會在批租約前一星期發出通知，邀請申請人與房屋署職員會晤。

## 商戶

(1) 商戶以下的權利：

- 按照租約條款，使用承租的單位；
- 獲得有關裝修規定的資料；
- 享用專業管理服務；
- 根據租約條款，申請續訂租約。

(2) 商戶以下的責任：

- 嚴格遵守租約條款，包括按時繳付租金、申請進行裝修，及於規定範圍內從事指定行業；
- 遵守有關當局的發牌規定，並向房屋署提供牌照副本；
- 不可滋擾他人，例如污染環境、發出噪音及阻塞通道；
- 如欲續訂租約，一般商戶須在租約期滿前六個月提出申請；以協商方式租賃的商戶，則須在租約期滿前八個月提出申請。

( 3 ) 房屋署提供的服務：

- 監察及管理所有房屋署轄下的商業租賃，以及向商戶反映居民對商戶所提供的服務的意見；
- 就新商戶裝修工程及向當局申請牌照事宜提供協助。
- 在選定的商場進行改善工程及舉辦推廣活動，加強商場的競爭能力，營造良好經營環境。

( 4 ) 房屋署的服務承諾：

- 如商戶已按照規定遞交全部裝修圖則及圖樣，而又不涉及結構上的改裝或增建工程，房屋署將會在 25 天內審批申請；
- 如商戶獲准續訂租約，房屋署會在現行租約屆滿前三個月，把新租金及租約條款通知商戶。

## 戊部

### 第二章：公眾查詢服務

公眾或住戶除可在屋邨辦事處、物業管理處、物業服務辦事處、分區租約事務管理處、商業樓宇（管理）辦事處、房委會客務中心及房屋事務詢問處查詢一般房屋問題外，亦可致電下列電話查詢我們提供的服務：

二十四小時查詢服務：

房屋署查詢熱線 2712 2712

房屋署投訴傳真熱線 2624 5685

（處理一般查詢房屋政策、提供申請公屋及各項資助自置居所計劃的資料，接聽意見及投訴）

電郵：[hkha@housingauthority.gov.hk](mailto:hkha@housingauthority.gov.hk)

辦公時間內：

居屋第二市場 2794 5000

高齡人士優先配屋計劃 2794 5134

展銷及推廣場地出租事宜 2794 5781

一般住屋問題

北角 2578 0243

紅磡 2303 0712

深水埗 2779 4069

荃灣 2411 6410

商業單位出租事宜 2711 5138 及  
2928 2828

商場推廣活動 2712 2712