房屋政策簡介

有關公屋、資助自置居所計劃申請及
屋邨管理等一般政策

房屋署屋邨管理處編制
二零一一年四月一日

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/中轉房屋辦事處/分區租約事務管理處/物業服務辦事處查詢 -

	屋邨辦事處/中轉房屋辦事處電話號碼	租約事務管理處電話號碼	物業服務辦事處電話號碼
（依筆劃序）			
三聖邨	2458 6255		
大元邨		2657 2808	2664 5328
大坑東邨		2777 3357	2788 0078
大窩口邨	2429 9446		
大興邨	2462 4601		
小西灣邨		2897 7479	2557 7301
山景邨		2451 0321	3526 0435
元州邨第一及三期		2728 7714	2728 7714
元州邨第二及四期		2387 2277	2387 2277
友愛邨	2458 7710		
天平邨 *		3698 0061	2672 0235
天恒邨	2486 5000		
天恩邨	3152 2672		
天悅邨	2448 8863		
天晴邨		2442 2461	3401 8578
天華邨		2448 8863	2448 1723
天逸邨		3152 2672	2486 3088
天慈邨		3152 2672	2476 8449
天瑞一邨	2445 1645		
天瑞二邨	2445 1645		
天澤邨		3152 2672	2616 0806
天耀一邨		2445 0418	2448 1810
天耀二邨		2445 0418	2448 1810
太平邨		2677 2002	2668 0528
太和邨 *		2657 2808	2656 2211
水邊圍邨		2442 2461	2479 4237
牛頭角上邨		2629 4372	2751 6006
平田邨		2772 6840	2348 8681
田景邨		2458 7710	2465 1239
田灣邨		2551 0660	2538 5016

	屋邨辦事處/ 中轉房屋辦事處 電話號碼	租約事務管理處 電話號碼	物業服務辦事處 電話號碼
（依筆劃序）			
白田邨	2777 9883		
白田邨 第四及五期）		2777 9883	2779 4153
石排灣邨	2294 9008		
石圍角邨	2416 5341		
石硤尾邨	2779 0231		
石蔭東邨	2424 2942		
石蔭邨		2421 2426	2276 0971
石籬一邨		2420 6987	2420 6988
石籬二邨及 中轉房屋		2420 6987	2489 0020
禾輋邨	2697 6183		
安田邨		2772 6840	2772 3201
安定邨	2451 0321		
安蔭邨	2481 2998		
竹園北邨 *		2351 1818	2726 3111
竹園南邨		2351 1818	2327 8818
西環邨		2551 0660	2817 2054
何文田邨		2242 0277	2176 4552
利安邨	2643 5038		
利東邨 *		2814 8105	2871 2686
李鄭屋邨 *		2361 0070	2728 2239
沙角邨	2647 1311		
秀茂坪南邨		2349 1361	2350 0228
秀茂坪邨		2349 1361	2775 0818
良景邨		2462 4601	2465 1239
和樂邨	2342 1935		
坪石邨	2323 8121		
尚德邨		2701 3320	2178 1113
幸福邨		2361 0070	2204 1027
明德邨		2701 3320	2623 6553
東霖苑		3160 4291	2886 1592
東頭一邨	2716 3113		
東頭二邨		2716 7966	2326 8962
欣安邨		3568 9498	3568 9498
油塘邨		2349 4189	2349 4189
油麗邨		2629 4372	2629 4398
金坪邨		3140 6400	2983 1522
長安邨 *		2109 0277	2433 0277

（依筆劃序）	屋邨辦事處/中轉房屋辦事處電話號碼	租約事務管理處電話號碼	物業服務辦事處電話號碼
長亨邨		2431 0305	2495 5225
長宏邨		2416 5341	2497 0277
長青邨		2431 0305	2495 2224
長康邨	2495 1202		
長發邨 *		2109 0277	2433 0277
長貴邨		2495 1202	2981 4658 2755 4793
青衣邨 *		2431 0305	3105 2313
青逸軒 #		2495 1202	2433 9860
青逸軒			2433 1622
俊宏軒 #		3152 2672	3401 8268 2786 3511
南山邨	2777 3357		
南昌邨 *		2361 0070	2386 9311
厚德一邨		2701 3320	2706 0188
建生邨		2463 6271	2465 1239
紅磡邨		2242 0277	2365 2387
美田邨		2699 3082	2693 0705
美東邨	2338 0521		2336 2871
美林邨		2699 3082	2604 9229
恆安邨 *		2694 4408	2640 3113
峰華邨 *		2557 0115	2505 7266
朗屏邨		2442 2461	2470 5600
朗邊中轉房屋	2474 0488		
柴灣邨		2897 7479	2234 7931
海富苑		2625 4370	2625 4370
海麗邨	2947 1368		
秦石邨	2698 1234		
馬坑邨		2551 0660	2813 7963
馬頭圍邨		2242 0277	2715 6683
高怡邨	2772 0462		
高盛臺 #		3617 9201	2615 0690 2409 9083
高翔苑		2755 6613	2204 5080
健明邨		2706 8201	3427 3000
常樂邨		2242 0277	2768 7239
康東邨		3160 4291	2513 1778
彩明苑		2706 8201	3427 3000
彩盈邨		3499 1194	2331 2845
彩虹邨	2320 3066		

	屋邨辦事處/ 中轉房屋辦事處 電話號碼	租約事務管理處 電話號碼	物業服務辦事處 電話號碼
（依筆劃序）			
彩雲一邨	2750 7211		
彩雲二邨		2351 1818	2755 0328
彩園邨		2677 2002	2672 6927
彩福邨		2323 8121	2750 3811
彩德邨		2755 5551	2756 9990
彩輝邨		2351 1818	2707 9978
彩霞邨*		2755 5551	2246 9284
啓田邨		2772 6840	2346 1396
啓業邨	2757 3710		
梨木樹邨 (翠樹、康樹、 樂樹、榮樹樓)		2423 7680	2418 2831
梨木樹一邨 (楊樹、桃樹、 及楓樹樓)		2423 7680	2418 2831
梨木樹二邨 (松樹、竹樹、 及葵樹樓)		2423 7458	2418 2831
梨木樹二邨 (第一至六期、 柏樹及榕樹樓)	2423 7458		
清河邨		2677 2002	2671 7939
祥華邨		3698 0061	2682 1176
博康邨		2648 1312	2647 0815
富山邨		2351 1818	2351 2115
富亨邨*		3698 0061	2667 0055
富昌邨	2361 8181		
富東邨		3140 6400	2109 0280
富泰邨		2644 0201	2453 7272
富善邨		2657 2808	2665 8733
景林邨*		2701 3320	2704 9356
湖景邨	2465 0621		
善明邨		2701 3320	2331 3102
華心邨		2677 2002	2677 1772
華明邨*		2677 2002	2677 6120
華富一邨	2551 2011		
華富二邨	2551 0660		
華貴邨*	2875 8636		

	屋邨辦事處/ 中轉房屋辦事處 電話號碼	租約事務管理處 電話號碼	物業服務辦事處 電話號碼
（依筆劃序）			
華貴邨 (不包括華愛樓)		2551 0660	2409 7373
華貴邨 (包括華愛樓)		2551 0660	2875 1097
華荔邨	2242 6442		
象山邨		2423 7680	2493 5227
逸東一邨		3140 6400	3140 6316
逸東二邨		3140 6400	3152 3952
隆亨邨	2606 1073		
雅寧苑		2495 1202	2981 4658 2755 4793
雲漢邨		2755 5551	2172 7363
順天邨	2797 2010		
順安邨	2342 8259		
順利邨	2341 8286		
黃大仙下一邨 *		2326 8962	2321 4622
黃大仙下二邨		2326 8962	2726 5675
黃大仙上邨		2321 2004	2321 2004
慈正邨	2325 0104		
慈民邨		2324 0096	2324 4176
慈康邨		2324 0096	2997 5151
慈樂邨		2324 0096	2323 1787
愛民邨	2713 0121		
愛東邨	3160 4291		2513 1843
新田圍邨	2604 6363		
新翠邨	2698 8988		
葵芳邨		2422 1808	2422 1805
葵涌一邨	3617 9201		
葵涌二邨	2427 9006		
葵盛西邨	2426 4121		
葵盛東邨		2421 2426	2428 3991
葵興邨 *		3617 9201	2427 7666
運頭塘邨 *		2657 2808	2638 2449
雍盛苑		2677 2002	3124 6796
頌安邨		2694 4408	2643 5077
嘉福邨		2677 2002	2677 0383
漁灣邨	2557 3281		
碩門邨		2691 7128	2699 0329
福來邨	2490 7834		
翠林邨		2701 3320	2706 7181

	屋邨辦事處/ 中轉房屋辦事處 電話號碼	租約事務管理處 電話號碼	物業服務辦事處 電話號碼
（依筆劃序）			
翠屏北邨		2793 2303	2341 4954
翠屏南邨		2793 2303	2772 5077
翠樂邨		2558 0180	2505 1454
翠灣邨*		2897 7479	2505 0200
銀灣邨		3140 6400	2984 7000
廣田邨		2772 6840	2349 8000
廣源邨*		2648 1312	2647 3082
廣福邨		2657 2808	2658 4430
德田邨* (不包括德欣樓及德康樓)		2772 6840	2177 6363
模範邨	2562 4255		
樂富邨	2336 5144		
樂華北邨	2755 5551		
樂華南邨	2755 6613		
蝴蝶邨	2463 6271		
橫頭磡邨		2336 1053	2336 0258
澤安邨	2778 2628		
興民邨	2558 6311		
興田邨		2772 6840	2177 6363
興東邨		3160 4291	2567 8846
興華一邨		2897 7479	2505 4228
興華二邨	2557 0115		
鴨脷洲邨	2554 4941		
龍田邨		3140 6400	2985 5807
環翠邨	2558 0180		
環翠邨 （逸翠樓）		2558 0180	2505 3841
藍田邨	2769 8187		
鯉魚門邨	2246 5500		
瀝源邨	2691 7128		
麗安邨	2725 5750		
麗瑤邨		2420 6987	2745 0012
麗閣邨	2361 0217		
寶田邨		2644 0201	2462 2430
寶林邨*		2701 3320	2174 9348
寶達邨		2772 6840	2243 7133
耀安邨*		2694 4408	2630 0897
耀東邨	2539 8336		

	屋邨辦事處/ 中轉房屋辦事處 電話號碼	租約事務管理處 電話號碼	物業服務辦事處 電話號碼
（依筆劃序）			
蘇屋邨	2386 6549		
顯徑邨		2699 3082	2278 4000
顯耀邨		2699 3082	2278 4000
荔景邨	2743 3814		
鳳德邨 *		2324 0096	2321 4622

* 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管理，不負責處理任何與房屋政策有關的事宜。）

\# 私人機構參建居屋計劃樓宇轉爲公屋

目錄

頁數

序言 i

甲部　公屋申請、調遷及資助自置居所計劃

第一章　申請租住公共房屋 …… 3
第二章　安置受清拆影響的居民 …… 13
第三章　長者租金津貼計劃 …… 18
第四章　體恤安置 …… 19
第五章　租住公共房屋編配標準 …… 20
第六章　公屋調遷 …… 21
第七章　居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃 …… 28
第八章　擴大綠表資格予公屋輪候冊申請人士 …… 32
第九章　居屋第二市場 …… 33
第十章　置業資助貸款計劃 …… 35
第十一章　租者置其屋計劃 …… 37
第十二章　房屋事務詢問處 …… 39

乙部　屋邨管理及租金政策

第一章　公屋租金政策 …… 43
第二章　租金援助計劃 …… 45
第三章　十四天免租期 …… 47
第四章　公屋住戶資助政策 …… 48
第五章　維護公屋資源的合理分配政策 …… 50
第六章　兩年一度家訪調查及兩年一度申報家庭狀況 …… 52
第七章　刪除／增加家庭成員／有條件暫准居住 …… 53
第八章　批出新租約政策 …… 58
第九章　公屋住戶離婚後的住屋安排 …… 61
第十章　分戶政策 …… 64
第十一章　獲取其他形式資助房屋後交回公屋單位 …… 67
第十二章　簽發遷出通知書及上訴程序 …… 69

頁數

第十三章　認可裝修承辦商制度 …… 70
第十四章　屋邨晾衣裝置 …… 71
第十五章　保安服務及設施 …… 72
第十六章　使用公共屋邨道路及泊車設施 …… 73
第十七章　緊急警報系統 …… 74
第十八章　提供予弱能人士的服務 …… 76
第十九章　受「屋邨清拆」項目影響居民的房屋編配安排 …… 78
第二十章　屋邨管理諮詢委員會 …… 70
第二十一章　屋邨管理扣分制 …… 81
第二十二章　以投標方式租賃商業單位 …… 85
第二十三章　以協商方式租賃商業單位 …… 92
第二十四章　以短期租約方式租賃商業單位（經屋邨／商場辦理） …… 103
第二十五章　以即時競出租金投標（經屋邨／商場辦理） …… 108
第二十六章　以短期租約方式租賃商業單位（經非住宅(總部)管理小組辦理） …… 113
第二十七章　商業樓宇管理扣分制 …… 119
第二十八章　工廠大廈扣分制 …… 121
第二十九章　豁免、補交或退還租金按金 …… 122

丙部　一般事項

第一章　香港房屋委員會的服務對象的權利和責任 …… 127
第二章　服務承諾 …… 134
第三章　公眾查詢服務 …… 140

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(房委會)設有公屋輪候冊，以便爲合資格申請人提供租住公共房屋。

全港的公共屋邨分佈在四個地區(即「市區」、「擴展市區」、「新界」及「離島」)，惟市區的公屋單位一向備受輪候冊申請人歡迎而供應有限。爲平衡各區公屋供求及避免公屋申請人作過長的輪候時間，從而加快配屋工作，申請書登記日期或相應登記日期在2006年9月30日之後的輪候公屋的申請人，只可選擇任何一個非「市區」地區：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」(不包括東涌)作爲編配公屋的地區。然而參加「高齡單身人士」、「共享頤年」及「天倫樂」優先配屋計劃而選擇所有家庭成員居於同一單位的人士，則可選擇以上任何一區。

按現行的公屋編配政策，申請人獲配公屋的相對優先次序，是以合理分配公屋資源的原則，嚴格按照其申請書在公屋輪候冊的先後次序而定。而非長者一人申請者則按其在「配額及計分制」下所獲得的分數及配額而定，累積分數愈高，愈早獲配單位。因此，申請人不得要求優先安排配屋。不過申請人如能提交文件(如土地審裁處發出的收樓令，但因違反租約而簽發的收樓令除外，而有關租約必須於2004年7月9日，即修訂《業主與租客(綜合)條例》生效前簽訂)，證明必須於短期內遷出居所，而其申請也符合所有申請條件，並將於一年內可獲配公屋，房屋署會提早處理其申請。

爲公平分配公屋資源，公屋單位是以電腦隨機方式，按申請人家庭人數及編配標準，配合輪候到達編配階段時的資源編配予他們。合資格申請人共有三個(每次一個)配屋建議。未具可被接納的理由而拒絕所有配屋建議將引致有關申請書被取消，申請人在申請書取消日期一年後始可再次申請輪候公屋。若申請人有特別的編配要求(例如希望入住其選擇地區內某指定區域或某類別的公屋單位)，並能提供有關政府部門(如社會福利署)或機構(如醫院管理局)就該等要求作出的推薦，房屋署會因應其個別情況，在資源許可下，盡可能爲申請人編配其獲推薦入住的公屋單位。

入住長者住屋的年齡限制已撤銷，非長者一人或一般二人家庭的合資格申請者亦有機會獲編配長者住屋的一人或二人單位。爲加快公屋單位的編配，即將落成公屋屋邨單位或正進行翻新工程的騰空單位將會預先編配予合資格的輪候冊申請人。

因違反「屋邨清潔扣分制」或租約條款規定，而被終止租約的前公屋租戶及終止租約生效時年齡爲18歲或以上的家庭成員（中轉房屋持證人士除外）；若有關終止租約通知書的屆滿日期爲2006年1月1日或以後者，在終止租約日期起計兩年內，將不得透過公屋輪候冊申請租住公屋。已獲登記的申請書亦將由終止租約日期起計兩年內被凍結。申請書被凍結期間不會獲計算在輪候時間內(非長者一人申請者則不會獲計算輪候時間分數)。此類申請人將不會獲編配在地理位置、樓齡和樓層方面比前公屋居所較佳的公屋。倘申請人爲被終止租約後遷出公屋的前租戶，或其時年齡爲18歲或以上的家庭成員而仍未繳清租金者，必須清還過去所有房屋委員會的欠租及有關欠款後，方可獲編配單位。

申請人一旦接受編配單位，有關申請書便隨即自動取消。申請人不可要求以同一申請書作其它公屋編配。

1. 一般家庭申請公屋的辦法

(a) 申請條件

(i) 申請人必須年滿18歲，而申請人及其家庭成員必須現居於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)。未獲准來港居留人士不能包括在申請書內。

(ii) 18歲以下人士必須與父母或合法監護人一同申請。

(iii) 申請人與其他家庭成員的關係必須爲夫婦、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) 申請表內所有已婚家庭成員必須與配偶一同申請(已離婚、配偶未獲准在港居住或已去世者除外)。

(v) 申請人只可與其中一名已婚子女及該名子女的下一代家庭成員一同申請。

(vi) 配屋時申請書內至少一半家庭成員必須在香港住滿七年並仍在香港居住。18歲以下子女

在以下情況一律視作已符合七年居港年期規定：

- 不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年；或
- 在香港出生並已確立香港永久性居民身份。

(vii) 在申請登記時直至獲配公屋後簽訂租約前那段期間，申請人及其家庭成員不得

- 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
- 持有任何直接或透過附屬公司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、經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) 申請人及其家庭成員的每月總收入和現時的總資產淨值不得超過房委會規定的入息及總資產淨值限額，該類限額會按年修訂。在遞交申請表，接受審核配屋資格會見及期間的覆查時，受薪的申請人及家庭成員必須申報收入(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)及提交房委會指定的僱用及薪金證明書及適用的稅務的文件。至於自僱的申請人及家庭成員，必須提供有關的證明文件，例如商業登記證(影印本)、營業帳目、損益表、資產負債表、報稅表、生意往來的單據及帳項等，以供審核。

單身人士及一般家庭入息及總資產淨值限額

（2011年4月1日生效）

家庭人口	每月最高入息限額[註(2)]	總資產淨值限額
1人	8,740元 (9,200元)	193,000元(1)
2人	13,410元 (14,116元)	260,000元(1)
3人	15,260元 (16,063元)	341,000元(1)
4人	18,560元 (19,537元)	397,000元(1)
5人	21,520元 (22,653元)	442,000元
6人	25,040元 (26,358元)	478,000元
7人	27,340元 (28,779元)	510,000元
8人	28,950元 (30,474元)	535,000元
9人	32,230元 (33,926元)	591,000元
10人及以上	33,590元 (35,358元)	636,000元

無親屬關係之高齡人士入息及總資產淨值限額

（2011年4月1日生效）

申請人數	每月最高入息限額[註(2)]	總資產淨值限額
2人	16,090元 (16,937元)	520,000元
3人	18,310元 (19,274元)	682,000元
4人	22,270元 (23,442元)	794,000元

註（1）1至4人家庭若全部成員均爲高齡人士(年滿60歲或以上)，其總資產淨值限額分別爲386,000元、520,000元、682,000元 及794,000元。

註（2）假若「強制性公積金」或「公積金」計劃供款額爲住戶入息5%，則實際入息限額顯示在( )內。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。

(ix) 申請人及其家庭成員必須申報所擁有的資產：

- 土地(在香港及香港以外所擁有的土地)；
- 房產(例如在香港及香港以外已落成及預售的住宅、商業及工業物業、停車位及已協議買賣的房產)；
- 車輛(例如私家和商用車輛)；
- 可轉讓的汽車牌照(例如的士和公共小型巴士牌照等)；
- 投資類別的資產(例如互惠基金、單位信託基金、上市股票、經紀投資按金、商品期貨、紙黃金、存款證、保險計劃和債券等)；
- 業務經營(例如在獨資、合夥經營的商號或有限公司的權益及其業務所擁有的各項資產)；及
- 銀行活期、定期存款和可動用現金(例如港幣及外幣活期及定期存款，以及港幣5,000元或以上的可動用現金)。

(x) 公屋租戶整個家庭的新申請將不獲接納。

(xi) 各項資助自置居所計劃，例如居者有其屋計劃/私人機構參建居屋計劃、重建置業計劃、可租可買計劃、租者置其屋計劃、自置居所貸款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他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。

申請人必須提供有關文件以證明屬上述何種

情況，以便房屋署考慮是否接納其公屋申請。

(xii) 各項資助自置居所計劃的家庭成員，在取消其有關記錄後，只要符合公屋申請條件便可即時申請登記在公屋輪候冊。

(xiii) 各項資助自置居所計劃的人士，在簽訂買賣協議後及並未接受有關資助而取消購買有關樓宇，只要符合公屋申請條件，可以在辦妥撤銷買賣協議後提交公屋申請。

(xiv) 凡因九龍城寨清拆而獲得政府發給根據居屋價格訂定的補償並選擇自行安排居所的人士及其配偶，均不得申請租住公屋。

(xv) 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，則擁有子女管養權的一方有優先權保留原有的申請書。
- 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先的申請書的日期。
- 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。

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) 申請人必須年滿58歲，而在配屋時，則必須年滿60歲，且在香港居住滿七年並仍在香港居住；

(ii) 申請人的每月總收入及現時的總資產淨值不得超過房委會訂定的入息及總資產淨值限額；

(iii) 申請人須符合所有適用於一般家庭的申請公屋條件。

(b) 加入家庭成員

如有需要，「高齡單身人士輪候冊」申請人可要求加入家庭成員，以符合一般家庭申請公屋的資格。申請人原先以單身人士資格輪候的時間，會以半數計算，但以三年爲限。經調整輪候時間後，有關申請書會被編訂一個等同於一般家庭申請書的登記日期；此日期將作爲日後編配及執行公屋申請政策的依據。

「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，若同意共住一個公屋單位，即可申請；無親屬關係的成員，須於申請表內一同簽署或蓋章；

(ii) 申請登記時必須全部年滿58歲，而配屋時必須年滿60歲；

(iii) 申請公屋的高齡人士，每月家庭總收入及現時的總資產淨值不得超過房委會規定的入息及總資產淨值限額；

(iv) 申請人及成員必須符合所有適用於一般家庭的相關申請公屋條件。

「天倫樂」優先配屋計劃

這個計劃讓年青家庭與最少一名年長父/母或受其供養的年老親屬，可視乎輪候冊地區的選擇和適合家庭情況的單位數目，自行選擇共住一單位或分別入住兩個就近的單位。凡參加此項計劃而符合資格的家庭，其申請會提早六個月獲得處理。

（一） 選擇與長者同住一單位

(a) 申請條件

(i) 申請家庭最少有兩名成員，其中必須包括最

少一名年長父/母或受供養的年老親屬，申請人可以選擇任何輪候冊地區作爲編配公屋單位；

(ii) 申請登記時，該年長父/母或受供養的年老親屬必須年滿60歲，並且願意與較年輕的成員同住；

(iii) 該等家庭須符合所有適用於一般家庭的申請公屋條件。

(b) 配屋辦法

不論申請人是由年老親屬還是另一名成年的家庭成員擔任，雙方均須於接受調查時簽署一份意願書，聲明較年輕的一方成員會照顧年老親屬，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。

（二） 選擇分別入住兩個就近的單位

(a) 申請條件

(i) 申請家庭必須爲核心家庭，連同最少一名年長父/母或受供養的年老親屬，可以一份或兩份申請書，選擇位於市區以外同一個輪候冊地區內兩個就近的公屋單位；

(ii) 申請登記時，該年長父/母或受供養的年老親屬必須年滿60歲；

(iii) 該等家庭須符合所有適用於一般家庭的申請公屋條件。

(b) 配屋辦法

在輪候調查期間，如年青家庭的申請較先到達調查階段，輪候號碼較後的年長申請人可獲提前同時與年青家庭一起接受資格審查。 在獲得編配有關單位後，年青家庭會給予其年老親屬適當的照顧。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。

3. 非長者一人申請者申請公屋辦法

房委會轄下資助房屋小組委員會已於2005年9月29日通過爲編配予非長者一人申請者的租住公屋數量每年設定配額，並設立一個計分制度，讓較年長的申請者獲優先

編配單位。

(a) 申請條件

(i) 申請人的每月總收入及現時的總資產淨值不得超過房委會訂定的入息及總資產淨值限額；

(ii) 申請人須符合所有適用於一般家庭的申請公屋條件；

(iii) 申請人在公屋輪候冊上的優先次序，會按其得分劃定。在符合所有適用的申請公屋的條件下，累積分數越高，便會越早獲編配公屋單位。

(b) 計分制

申請人的分數會按其成功登記公屋申請書時的年齡計算。在計分制下，18歲申請人將獲0分，19歲獲3分，20歲獲6分，每一歲加3分，如此類推，直至59歲獲123分爲止。

申請人如現居於租住公屋單位（包括由房屋協會營運的租住房屋），會被扣30分。

申請人在公屋輪候冊上多等一個月可多得1分。

(c) 加入家庭成員

如有需要，名列在非長者一人申請者輪候冊的申請人，可要求加入家庭成員，以符合一般家庭申請公屋資格。申請人原先以非長者一人申請者資格所輪候的時間，將會計算入其申請內，但只以半數計算，並以不超過18個月爲限。經調整輪候時間後，有關申請書會被編訂一個等同於一般家庭申請書的登記日期；此日期將作爲日後編配及執行公屋申請政策的依據。

(d) 由家庭申請轉爲非長者一人申請類別

一些原屬於家庭類別的申請人，可能會因家庭狀況有變而轉爲非長者一人申請類別。申請人一旦轉爲非長者一人申請類別，便會被即時納入配額及計分制內，並按其遞交原先家庭類別申請時的年齡計分。申請人原先的輪候時間，會全數計算入新申請內。

(e) 配屋辦法

按現行的公屋編配政策，非長者的一人申請者是以合理分配公屋資源的原則，嚴格按照其於「配額及計分制」下所獲得的分數，在選擇地區的相對優先配屋次序及配額而定，累積分數愈高，愈早獲配單位。因此，申請人不得要求優先安排配屋。合資格的申請人將獲編配一人單位，由於受資源限制，申請人不能堅持編配某種類型的一人單位。若非長者的一人申請者在配屋時年滿60歲，則可按「高齡單身人士」優先配屋計劃辦理。入住長者住屋的年齡限制已撤銷，非長者一人申請者亦有機會獲編配長者住屋的一人單位。

4. 特快公屋編配計劃

此計劃於每年度推出一次。房屋署會向所有目標申請人發出邀請信，包括尚未獲核實入住公屋資格的人士。

(a) 計劃的目的

(i) 加快出租一些受歡迎程度較低的公屋單位，從而減低公屋的空置率。

(ii) 提供提早入住公屋機會給公屋輪候人士。

(b) 申請資格

(i) 申請人須持有效的公屋輪候冊申請書。

(ii) 申請人須符合輪候冊七年居港年期的規定。

(iii) 申請人的輪候冊申請書必須符合該期「特快公屋編配計劃」所定的輪候冊申請書登記日期或相應登記日期的規定。

(iv) 該輪候冊申請書仍持有有效的編配機會。

(c) 特快公屋編配計劃的重點提要

主頁 > 住宅物業 > 出租公屋 > 租住公屋單位 > 特快公屋編配計劃

甲部

第二章：安置受清拆影響的居民

房屋署之職責

隨着寮屋管制及清拆職務由2006年4月1日起從房屋署移交地政總署後，房屋署的職責只局限於協助安置受政府爲騰出土地供發展或作其他用途而進行的清拆工作所影響的合資格人士，以及受天災和其他緊急事故影響的災民。

此外，房屋署會根據現行房屋政策，爲受屋宇署執法行動而須遷離的違例天台構築物的住客提供安置協助。

受清拆影響的寮屋區居民的安置準則

根據現行政策，一般的安置資格準則簡述如下：

入住租住公屋的資格準則

1. 有關人士須確實居於持牌住宅構築物/在1982年所登記的住宅構築物，並在清拆前登記時登記在案；

2. (a) 有關人士須在1984至85年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案；或

   (b) 有關人士須證明，在公布寮屋區清拆行動日之前，已在1982年登記的住宅構築物住滿2年；並符合公屋輪候冊的資格準則，便可根據「提前配屋計劃」入住公屋。

另申請人必須符合公屋輪候冊的申請資格，特別請留意以下三項申請資格：

3. 最少一半的家庭成員必須在無任何附帶居留條件下居港滿7年並仍在香港居住。18歲以下子女，不論居港年期長短或其父母的居留身份爲何，只要在港出生並已確定香港永久性居民身分；或不論在何處出生，只要父母其中一人在無任何附帶居留條件下居港滿7年，均一律視爲已符合7年居港年期的規定；

4. 在進行清拆前登記日起至接受安置前的期間，有關人士不得

(a) 擁有或與他人共同擁有任何住宅樓宇;或

(b) 簽訂協議購買住宅樓宇;或

(c) 持有任何直接或透過附屬公司擁有住宅樓宇的公司50%以上的股權;

(住宅樓宇包括任何在香港的住宅樓宇、未落成的私人住宅樓宇、經建築事務監督認可的天台構築物、用作居住用途的屋地及小型屋宇批地。)

5. 申請人須接受全面入息及資產審查，其家庭總入息及資產淨值不得超逾房屋委員會訂定的入息及資產淨值限額。

單身人士及一般家庭入息及總資產淨值限額
(**2011**年**4**月**1**日生效)

家庭人口	每月最高入息限額[註(2)]		總資產淨值限額
1人	8,740元	(9,200元)	193,000元(1)
2人	13,410元	(14,116元)	260,000元(1)
3人	15,260元	(16,063元)	341,000元(1)
4人	18,560元	(19,537元)	397,000元(1)
5人	21,520元	(22,653元)	442,000元
6人	25,040元	(26,358元)	478,000元
7人	27,340元	(28,779元)	510,000元
8人	28,950元	(30,474元)	535,000元
9人	32,230元	(33,926元)	591,000元
10人及以上	33,590元	(35,358元)	636,000元

無親屬關係之高齡人士入息及總資產淨值限額
(**2010**年**4**月**1**日生效)

申請人數	每月最高入息限額[註(2)]		總資產淨值限額
2人	16,090元	(16,937元)	520,000元
3人	18,310元	(19,274元)	682,000元
4人	22,270元	(23,442元)	794,000元

註（1）1至4人家庭若全部成員均爲高齡人士(年滿60歲或以上)，其總資產淨值限額分別爲386,000元、520,000元、682,000元 及794,000元。

註（2）假若「強制性公積金」或「公積金」計劃供款額爲住戶入息5%，則實際入息限額顯示在(　)內。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。

入住中轉房屋的資格準則

凡未能符合上述"入住租住公屋的資格"第2及/或3項而符合第1項及其他入住租住公屋資格(不包括第2及/或3項)者，可於申請登記於公屋輪候冊後獲安排入住中轉房屋，再透過公屋輪候冊申請入住租住公屋。

未能通過入息及資產審查的清拆戶，如有短期的住屋需要，亦可申請入住中轉房屋。惟居住不超過一年，期間須支付相等於市值租金的暫准證費。

資助置業計劃

有關人士如符合上述入住租住公屋的資格及現行購買居屋第二市場單位的資格，可根據現行購買居屋第二市場單位的選擇申請購買居屋第二市場的單位，以代替其他各項遷置安排。同時，他們亦可申請購買「出售剩餘居屋單位」計劃的單位，以代替其他各項遷置安排，惟他們須符合有關的申請資格和視乎該計劃有否推出發售。

單身人士及二人家庭現金津貼

符合入住租住公屋資格或入住中轉房屋資格而通過全面經濟狀況審查的單身人士及二人家庭，如不願意接受安置，可選擇領取現金津貼，津貼額乃根據家庭成員數目計算。有關現行的津貼數額，可向房屋署清拆安置小組查詢。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，沒有資格再度領取津貼或申請任何一類公營房屋。

已登記在公屋輪候冊的人士

受清拆影響人士如符合安置資格，並已經登記在公屋輪候冊，而其輪候冊申請書已被確認符合資格入住公屋及將於12個月內獲得編配時，便可根據「提前配屋計劃」提早獲得編配租住公屋單位。

各項資助自置居所計劃單位的業主或前業主、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及因九龍城寨清拆而獲得政府發給根據居屋價格訂定的賠償並選擇自行安排居所的人士

各項資助自置居所計劃單位的業主或前業主、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及因九龍城寨清拆而獲得政府發給根據居屋價格訂定的賠償並選擇自行安排居所的人士，以及其配偶，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。

受清拆影響居於私人土地的居民的安置準則

若當局爲收回清拆區內的私人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，二者以較早日期爲準。

受火災及天災影響人士的安置資格準則

寮屋區遇到火災或天災時，房屋署人員會先爲有需要的已登記災民安排入住臨時收容中心，然後再根據現行安置政策給予安置。

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，其他災民只可入住新界區中轉房屋。

受山泥傾瀉或其他天災影響，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，例如當市區內沒有單位可供編配時，他們會被安置往擴展市區(包括荃灣、沙田及將軍澳)。

受屋宇署執法行動而須遷離違例天台構築物住客的安置準則

爲配合屋宇署對單梯樓宇上違例天台構築物的執法行動，房屋署會根據現行的房屋政策，爲受影響而須遷離天台構築物的住客提供安置協助。房屋署會因應可供使用的房屋資源，根據上述同一原則和同類的申請資格準則，處理有關安置事宜。

注意事項

符合資格根據「提前配屋計劃」入住公屋，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。

在進行清拆前登記時並非確實居於清拆區的人士，或未能符合不得擁有住宅樓宇規定的人士，均沒有資格獲得安置。

甲部

第三章：長者租金津貼計劃

長者租金津貼計劃原於2001年8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助房屋小組委員會在2003年9月25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，或者改爲接受公屋單位編配。

甲部

第四章：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，社會問題或私人破舊樓宇長者自住業主面對的生活問題。

在體恤安置下，「有條件租約計劃」是爲了幫助正在辦理離婚手續及一直負責管養子女的人士，在等待離婚個案得到法院裁決期間，解決其真正及迫切房屋需要。自二零零一年十一月起，房屋署(房署)已將「有條件租約計劃」的涵蓋範圍擴闊至已提出離婚申請而沒有管養子女的家庭暴力受害人，包括沒有子女或離開婚姻居所時沒有帶同受供養子女的配偶。社署會轉介符合申請資格的人士予房署，推薦他們暫時入住公屋。

此外，爲了協助私人破舊樓宇長者自住業主處理他們面對的居住問題，房署及社署由二零零四年六月起，推行一項特惠計劃安排，基於體恤安置的考慮，向符合資格的長者自住業主發出「暫准租用證」，讓他們入住長者住屋，作爲一項過渡安排。自二零零五年七月起，房委會資助房屋小組委員會修訂是項特惠安排，容許房署向不接受編配長者住屋的長者自住業主編配獨立公屋單位，以暫准租用證形式入住。

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

第五章：租住公共房屋編配標準

爲更有效利用珍貴的公屋資源，不同設計及面積的單位的編配標準均設定爲不同的編配範圍。例如新和諧式公屋的二至三人單位(室內面積約22平方米)可配予二或三人家庭、一睡房單位(室內面積約30平方米)可配予三或四人家庭等。房署會依據編配時租住公屋的供求情況靈活安排公屋編配。

甲部

第六章：公屋調遷

房屋委員會(房委會)的公屋住戶在入住單位一段時間後，隨著家庭狀況轉變，例如家庭成員增加或生活條件改善等，或會希望調遷至較大或其他單位；又或遇上某些特殊情況，住戶可能難以在現居單位繼續居住。此外，房委會亦可能需要收回公屋單位作大型維修或重建。在這些情況下，住戶都有需要調遷。我們設有下列幾類調遷計劃，若資源許可，便可讓公屋住戶調遷：

（一） 公屋調遷

1. 邨內調遷

住戶如遇有特殊情況，例如健康或生活上的理由等，而難以繼續在現居單位居住，可申請調遷往邨內另一個單位。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現居單位居住，而邨內調遷又不能解決問題，可申請特別調遷往邨外另一個單位。另住戶若因經濟困難而難以繳交現時租金，可申請遷往租金較廉宜的其他屋邨單位。

3. 非常緊急調遷

住戶申請邨內調遷或特別調遷，如所獲准調遷的地區有合適單位，一般可於兩個月內獲得第一次編配。倘住戶的個案屬緊急情況，如家庭發生悲慘事故、暴力事件、有嚴重病患的住戶極需親友照顧、又或因居住單位結構問題危害住戶安全等理由，而須緊急遷出現居單位，個案將獲優先處理。若住戶在申請書上提供的資料正確，並能夠遞交有關證明文件，而所獲准調遷的地區又有合適的單位，將可於十個工作天內獲得第一次編配。

4. 大型維修或改善計劃

住戶若因大廈結構問題、整體維修或改善工程而須

遷出現居單位，可獲重新編配其他合適的單位。他們在交還現居單位後，亦可獲發搬遷津貼。

5. 受屋邨清拆影響的提早搬遷計劃

爲有效運用有限的資源，居住在清拆屋邨的住戶可申請「提早搬遷計劃」。每當新落成屋邨有適當的單位可供此類編配時，房委會將以通告形式通知居民。成功申請「提早搬遷計劃」的住戶，在交還現居單位後，可獲發搬遷津貼。

6. 受屋邨清拆影響公屋大廈內的擠迫戶調遷安排

受屋邨清拆影響公屋大廈內的空置單位，可供作同一大廈內的擠迫家庭申請調遷，以紓緩擠迫情況之用。當有單位可供上述用途時，屋邨辦事處會將有關單位詳情和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。

7. 納入轉型計劃的「改建一人單位」及「長者住屋單位」住戶的調遷安排

爲逐步收回「改建一人單位」及已納入轉型計劃的「長者住屋單位」，受影響的住戶可透過「邨內/邨外調遷計劃」編配獨立單位。當住戶交回居住單位後，他們可獲發「住戶搬遷特惠津貼」。「改建一人單位」內的僅餘租戶亦可透過「自動編配計劃」編配整個單位，但不會獲發「住戶搬遷特惠津貼」。此外，若有充足理據支持，例如受改建工程影響而導致居所不適宜居住，「自動編配計劃」的租戶除可獲提供臨時居所外，更可獲豁免租金。

凡參加以上各類調遷申請的公屋家庭均須未有在「屋邨管理扣分制」下被扣分。各家庭成員均須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。

8. 公屋「寬敞戶」的調遷

一些租戶在承租單位後，會因家庭成員遷出、離世、結婚、移民等原因，使餘下的租戶家庭成員享有的平均居住面積遠超原定的標準，成爲「寬敞戶」。現時租約條文已規定，倘成爲寬敞戶，租戶須遷往房委會認爲適合承租人家庭所需的單位。他們可獲編配最多四次位於原邨或所屬區議會分區內其他屋邨的房舍。假如住戶無理地拒絕接受所有四個編配，遷出通知書將會發出以終止該住戶的租

約。最嚴重的寬敞戶個案會先行處理，而長者住戶及有殘障人士的住戶會置於調遷先後次序之末。

在「屋邨管理扣分制」下被扣有效累積分數低於16分的住戶亦可申請調遷合適單位。爲鼓勵住戶調遷，住戶搬遷津貼會發放給接受細單位的住戶及爲他們提供調遷至新屋邨的機會。但透過其他自願性調遷計劃搬遷的「寬敞戶」均不獲發放搬遷津貼。

（二） 給公屋居民的調遷計劃

1. 紓緩擠迫

在資源許可下，房委會每年會推出大約二至三次遍及全港屋邨的「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」，以自選單位形式編配單位予合資格的公屋住戶申請人。惟申請人須按所住地區的調遷限制選擇單位，即新界區住戶只能揀選新界區或東涌的單位，擴展市區或離島住戶不能揀選市區的單位。「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」的選樓區域限制於2005年獲放寬，合資格的公屋住戶如在公屋單位住滿十年，可申請選擇遷往任何地區。

此計劃下，凡居住密度低於每人5.5平方米(以室內樓面面積計算)的公屋住戶，均可申請調遷到較大單位。申請人須符合「無擁有住宅物業」的規定，即由計劃申請書的填寫日期起計，直至新租約的簽約日期爲止，各家庭成員在香港均無擁有任何住宅物業。申請人亦須通過「全面經濟狀況評審」，而有關的入息及資產限額分別爲「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源的合理分配政策」釐定的水平。

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爲先，如兩者相同，則以現時租約的起租期較早者爲先。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。

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，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。

未能成功調遷的住戶可於下次「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」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。

房委會每次推出「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」時，將透過屋邨通告、報章、海報和房委會/房屋署網站等公布該次計劃的詳細安排、申請資格和可供選擇的屋邨等細節，以供住戶參考。

2. 改善居住空間調遷計劃

房委會轄下資助房屋小組委員會於2005年通過「改善居住空間調遷計劃」，爲公屋住戶提供更多調遷機會。此計劃會與爲擠迫戶而設的「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」並行，但後者會獲優先處理。

在「改善居住空間調遷計劃」下，所有居住密度低於每人7平方米(以室內樓面面積計算)的公屋住戶，均可申請調遷到較大單位。申請人須符合與「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」相同的資格，而選樓次序亦會按居住密度、家庭成員人數和居住期長短而訂定。

此外，符合「改善居住空間調遷計劃」參加資格並且在公屋單位住滿十年的申請人，可選擇遷往任何地區。

3. 區域調遷計劃

在資源許可下，房委會會推出「區域調遷計劃」，以協助有需要的公屋住戶在同一地區(按房署租約事務管理處的地域分區)調遷，藉此改善居住環境，並讓房委會收回目標地區內面積適當的單位，以應付特殊的運作需要。與「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」相同，申請人須符合一套既定的資格，合資格的申請人將獲邀自行揀選單位。計劃的選樓次序會按申請住戶的家庭成員人數、居住密度和居住期長短訂定；惟房屋署亦可因應個別區域的情況修訂選樓次序。

房委會每次推出「區域調遷計劃」時，將透過屋邨通告公布該次計劃的詳細安排、申請資格和可供選擇的屋邨等細節，以供住戶參考。

4. 天倫樂調遷計劃

爲促進建立以家庭爲核心的支援網路，房屋署推出「天倫樂調遷計劃」，提供調遷機會給公屋住戶遷往其年長父母或年青一代現居的屋邨以便互相照顧(若受房屋資源所限，則可能獲編配鄰近而有合適空置單位的屋邨)。凡居於公共屋邨的年長父母可提名一名兒女/兒女配偶申請是次調遷計劃，而年青一代家庭則可提名其父母/外父母申請調遷。

申請人與提名人須爲公屋住戶分別居於不同區議會分區內的公屋單位。申請人一戶須獲其年長父母/外父母或年青一代(兒女/兒女配偶)提名，並提供關係證明文件，方可參加是次調遷計劃。年長父母/外父母必須爲現居於公共屋邨的長者家庭(全部家庭成員均年滿60歲或以上，一人長者家庭亦符合提名或申請資格)。若不同家庭的年長父母/外父母爲共同租戶，而他們同時爲全長者租戶，他們可分別提名其年青一代家庭申請是次調遷計劃或申請調遷往其年青一代現居的屋邨(若受房屋資源所限，則可能獲編配鄰近而有合適空置單位的屋邨)。

年長家庭若透過是次「天倫樂調遷計劃」成功調遷或提名其年青一代成功調遷，即使有關的年長家庭日後家庭狀況變動或有否因其他原因遷離，年長家庭亦不可再參加日後的「天倫樂調遷計劃」再次申請調遷或提名另一名兒女/兒女配偶的家庭調遷。

如有意遷往輪候冊較受歡迎地區的租戶，須於公屋居住至少7年，若提名或調遷家庭有低於六歲的兒童或家庭成員懷孕16個星期或以上，則居於公屋滿5年的租戶亦可申請。

「天倫樂調遷計劃」每年撥出配額爲1,000個單位，房屋署會按長者家庭中較年長者的年齡及申請調遷家庭的公屋居住年期長短安排編配單位的優先次序。調遷計劃由接受申請至截止日期將爲期兩個月，讓公屋租戶有足夠時間考慮和遞交申請。

在推出有關計劃時，房屋署將透過屋邨通告和房委會/房屋署網站公布此計劃的申請詳情，以供住戶參考。此外，申請通告亦會派遞給所有全長者戶家庭。

5. 納入轉型計劃的「改建一人單位」及所有「長者住屋」一型單位住戶的調遷安排

爲收回所有的「改建一人單位」及納入轉型計劃的「長者住屋」一型單位，受影響的住戶可透過「邨內/邨外調遷計劃」編配獨立單位，而「長者住屋」一型的住戶亦可選擇「長者住屋」二型或三型單位。當住戶交回居住單位後，他們可獲發「住戶搬遷特惠津貼」。「改建一人單位」內的僅餘租戶亦可透過「自動編配計劃」編配整個單位，但不會獲發「住戶搬遷特惠津貼」。此外，若有充足理據支持，例如受改建工程影響而導致居所不適宜居住，「自動編配計劃」的租戶除可獲提供臨時居所外，更可獲豁免租金。

凡參加以上各類調遷申請的公屋家庭均須未有在「屋邨管理扣分制」下被扣分。各家庭成員均須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。

6. 公屋「寬敞戶」的調遷

一些租戶在承租單位後，會因家庭成員遷出、離世、結婚、移民等原因，使餘下的租戶家庭成員享有的平均居住面積遠超原定的標準，成爲「寬敞戶」。現時租約條文已規定，倘成爲寬敞戶，租戶須遷往房委會認爲適合承租人家庭所需的單位。他們可獲編配最多四次位於原邨或所屬區議會分區內其他屋邨的房舍。假如住戶無理地拒絕接受所有四個編配，遷出通知書將會發出以終止該住戶的租約。最嚴重的寬敞戶個案會先行處理，而長者住戶及有殘障人士的住戶會置於調遷先後次序之末。

在「屋邨管理扣分制」下被扣有效累積分數低於16分的住戶亦可申請調遷合適單位。爲鼓勵住戶調遷，住戶搬遷津貼會發放給接受細單位的住戶及爲他們提供調遷至新屋邨的機會。但透過其他自願性調遷計劃搬遷的「寬敞戶」均不獲發放搬遷津貼。

7. 受屋邨清拆影響的提早搬遷計劃

爲有效運用有限的資源，居住在清拆屋邨的住戶可申請「提早搬遷計劃」。每當新落成屋邨有適當的單位可供此類編配時，房委會將以通告形式通知居民。成功申請「提早搬

遷計劃」的住戶，在交還現居單位後，可獲發搬遷津貼。

8. 受屋邨清拆影響公屋大廈內的擠迫戶調遷安排

受屋邨清拆影響公屋大廈內的空置單位，可供作同一大廈內的擠迫家庭申請調遷，以紓緩擠迫情況之用。當有單位可供上述用途時，屋邨辦事處會將有關單位詳情和申請手續張貼在該座大廈及屋辦事處告示板，以便合資格的住戶申請調遷。

甲部

第七章：居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃

房委會接納了政府的建議，由2003年起無限期停建及停售居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位及終止私人機構參建居屋計劃，未售出及回購的小量單位也不會於2006年年底前以資助房屋的形式出售。房委會於2006年1月決定由2007年起分期推出發售該批未售出及回購的單位(統稱剩餘居屋單位)予綠表及白表申請人，並通過有關的銷售安排建議。現在有關的銷售安排只適用於剩餘居屋單位。

購買剩餘居屋單位的資格

房委會決定同時接納綠表和白表申請人購買剩餘居屋單位，兩者的配額分配比率爲80：20；而在出售單位時，可視乎銷售情況而靈活地分配綠表及白表的比例。(房委會通過，在2010年6月推出發售的第6期剩餘居屋單位，綠表和白表申請人的配額分配比率改爲60:40。)

綠表申請人的定義

下列組別人士符合有關年齡、家庭成員組合和居港年期規定等詳細申請資格準則的情況下，准許他們以綠表資格提出申請：

1. 租住公屋(下稱「公屋」)住戶[註 1]；
2. 經核實合資格獲編配公屋單位的特定組別[註 2]，包括：
   - (a) 經核實合資格入住公屋，並會在一年內到期獲編配公屋的公屋輪候冊申請人；
   - (b) 合資格入住公屋的受清拆影響人士及災民；
   - (c) 選擇以綠表資格購買資助自置居所單位代替公屋編配的公務員公共房屋配額申請人；
   - (d) 要求分戶/離婚而又合資格入住公屋的公屋住戶；
   - (e) 受市區重建局清拆計劃影響的人士(須搬遷而合資格入住公屋的租戶)；
   - (f) 長者租金津貼計劃的受惠者；以及

(g) 持有由房屋署簽發有效保證書的房屋署屋宇事務助理職系人員。

（註1：凡透過由2007/08年度起的「特快公屋編配計劃」獲編配公屋單位的綠表申請人，若於其公屋單位入伙起計3年內申請購買剩餘居屋單位，房屋署在編排選樓次序時會把他們視作白表申請人，而他們購買的剩餘居屋單位，亦會計入白表申請人的配額內。但在接收所購買的單位後，這類綠表申請人亦如其他公屋租戶，需將現居單位交回房委會。）

（註2：組別(a)至(e)內選擇以綠表資格購買房委會資助自置居所計劃的單位代替公屋編配的人，會在提出申請後獲發綠表資格證明書。）

白表申請人的定義

下列組別人士符合有關年齡、家庭成員組合、居港年期規定、入息和資產限額，以及擁有物業限制等詳細申請資格準則的情況下，准許他們以白表資格提出申請：

1. 私營房屋的住戶；
2. 公屋或任何資助房屋計劃單位住戶的家庭成員；以及
3. 單位購買日期不足10年的租者置其屋計劃（下稱「租置」）單位業主；他們可用白表提出申請並獲豁免符合入息及資產限額和不能擁有住宅物業限制的規定，但必須在簽署購買剩餘居屋單位的買賣協議後三個月或獲批給的延長期限內售出其租置計劃單位。

剩餘居屋單位的銷售安排

房委會於2006年1月決定，由2007年起每年分兩期把剩餘居屋單位以資助房屋形式推出發售，每期推出發售約2 000至3 000個單位予綠表和白表申請人。每期發售的單位包括一些主要居屋屋苑及彈性地加入零散的未售出及回購單位。如市場情況出現任何重大轉變，出售時間表或需作出調整。

現在有關的銷售安排只適用於剩餘居屋單位，部分安排亦與以往出售居屋計劃單位的安排有所不同。剩餘居屋單位銷售安排的重點包括以下各項：

- 同時接納綠表和白表申請人購買剩餘居屋單位，兩者的配額分配比率爲80：20；而在出售單位時，可視乎銷售情況而靈活地分配綠表與白表的比例。（房委會通過，在2010年6月推出發售的第6期剩餘居屋單位，綠表和白表申請人的配額分配比率改爲60:40。）
- 在選樓方面，家庭住戶較一人住戶優先選樓；受房委會提出的清拆計劃影響的公屋家庭或一人住戶，會分別較其他家庭或一人住戶優先選樓。爲配合2006年施政報告提出加強對家庭的支援，家有長者的綠表家庭及白表核心家庭，會分別較普通綠表和白表申請人優先選樓。
- 透過由2007/08年度起推行的特快公屋編配計劃獲編配公屋單位的綠表申請人，於其公屋單位入伙起計三年內申請購買剩餘居屋單位，在編排選樓次序時他們會被視作白表申請人，而這類綠表申請人所購買的剩餘居屋單位，會計入白表申請人的配額內。
- 按既定方法，設定白表申請人的入息和資產限額，並按年檢討[註3]。
- 租者置其屋計劃單位業主在單位購買日期起計10年內，可申請購買剩餘居屋單位，但他們必須在簽署購買剩餘居屋單位的買賣協議後3個月內售出其租置單位，或在其出售租置單位時遇到真正的困難而獲房屋署助理署長(房屋資助)批給的延長期限(一次過延長3個月)內，售出其租置單位，他們才可完成所揀選的剩餘居屋單位的轉讓手續。
- 在定價方面，依循以往的指導原則(即按揭還款與入息比例不超過40%；五成單位的價格在銷售對象的負擔能力以內)，以及提供三成市值折扣率的一般指引。
- 房委會不會接納所有由2007年起出售的剩餘居屋單位的回購申請。
- 繼續爲銀行和其他認可財務機構批予購買居屋單位的貸款提供按揭貸款保證。
- 不爲購買剩餘居屋單位的人士提供按揭還款補助金。
- 在出售前爲剩餘居屋單位進行修繕和維修保養工程，確保單位的質素達到合理水平。

- 爲未售出的單位提供一年樓宇設施保養期，由個別單位的轉讓契據日期起計，但不會爲回購單位提供樓宇設施保養期。
- 維持一貫做法，爲剩餘的居屋/私人參建居屋發展項目提供10年樓宇結構安全保證(天水圍的屋苑保證年期爲20年)，由樓宇落成日期起計；但未發售的28幢大廈的10年樓宇結構安全保證(天水圍的屋苑保證年期爲20年)，則由每幢未發售大廈首個推售期的首個選樓日起計。

（註3:） 以下爲適用於出售剩餘居屋單位第六期的白表申請人的居屋計劃入息及資產限額：

家庭人數	每月入息限額（元/每月）	資產限額（元）
1人	13,500	265,000
2至8人	27,000	530,000
9人	27,900*	572,000
10人或以上	29,080*	616,000

* 等同相應的2010/11年度公屋輪候冊入息限額。

關於銷售安排及申請的細節，房委會會在每期發售前有所公布。

甲部

第八章:擴大綠表資格予公屋輪候冊申請人士

1. 居屋計劃/置業資助貸款計劃

房委會的資助房屋小組委員會在2006年1月24日通過由2007年起，每年分兩期把剩餘居屋單位推出發售。基於以上決定，綠表資格證明書將會簽發予合資格的公屋輪候冊申請人。另外，房委會在2004年7月14日決定撤銷置業資助貸款計劃仍然有效。

2. 居屋第二市場計劃/住宅發展計劃第二市場

按現行政策，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」)，可用綠表資格申請參加以下資助自置居所計劃：

(a) 居屋第二市場計劃；

(b) 香港房屋協會的住宅發售計劃第二市場

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。

甲部

第九章：居屋第二市場

爲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1997年6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」持有人及持有房委會發出「保證書」的屋宇事務助理。在轉讓單位時原業主無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2000年4月15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。

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，在簽訂樓宇轉讓契據後，租戶須即向房委會遞交「遷出通知書」，在六十天內，終止現居於公屋單位的租約或暫准租用證，並於租約或租用證終止當日或之前，將該單位騰空交回房委會。若租戶未能如期交回有關單位，須向房委會申請不多於三十天的延期居留，如獲批准，租戶須爲延期佔用該單位繳付佔用費，金額爲當時該單位租金淨額的三倍另加差餉，若租戶在遷出期限屆滿前所繳付的是市值租金，佔用費將等同市值租金或按租金淨額的三倍另加差餉，以較高者爲準。

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」的人士及持有房委會發出「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，並且不會獲配公屋單位。

上述申請人必須符合下列條件：

1. 申請人須年滿18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(已合法仳離並提交離婚証明文件者除外)；

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委會發出的「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

第十章：置業資助貸款計劃

置業資助貸款計劃乃於2003年1月推出，旨在爲合資格人士提供置業資助。房委會及房屋協會亦可以經由此計劃收回租住公屋單位，重新編配予有需要的家庭。

合資格的申請家庭可選擇借取免息貸款53萬元(分13年攤還)或39萬元(分20年攤還)，或領取每月按揭還款補助金3,800元(共48期)。單身人士所獲的款額爲上述的一半。

房委會在完成對置業資助貸款計劃的檢討工作後，於2004年7月14日通過即時終止有關計劃。

還款紓緩措施

房委會於2004年2月19日通過一項有關房委會貸款的還款紓緩措施，進一步協助自置居所貸款計劃及置業資助貸款計劃的借款人解決短期財務困難。有意申請紓緩措施的人士，須符合有關申請資格，並須先行與按揭銀行商議，在達成初步協議後，由銀行推薦其申請給房委會批核。還款紓緩措施內容如下：

1. 有關銀行貸款的重組還款方式

   (a) 凍結償還銀行貸款本金一年，但須繼續繳交按揭利息；及/或

   (b) 延長銀行貸款的還款期至最長25年。

2. 有關房委會貸款的重組還款方式

   將房委會貸款的每月還款額減低一半，爲期最長一年，因此而減少償還的款項，須在餘下的還款期內平均攤還。借款人須符合下列申請資格：

   (a) 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；

   (b) 申請人的每月家庭入息須較申請貸款時減少15%或以上；

(c) 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%；

(d) 單身人士及家庭申請人的資產淨值（不包括有關按揭物業）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

(e) 銀行在考慮申請人的還款能力後，推薦其接受援助。

甲部

第十一章：租者置其屋計劃

房屋委員會（房委會）接納了政府的建議，在推售租者置其屋計劃（租置計劃）第六期乙的屋邨後停止租置計劃。現有的租置計劃屋邨租住單位仍繼續提供給租戶申請購買。

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. 購買人須爲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. 購買人及各認可住客的配偶須填報於同一份認購申請書內，但如他們已合法仳離或沒有香港入境權則屬例外（戶籍加減手續要依現行的規例辦理）。

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. 在房委會的「屋邨管理扣分制」政策下，若購買人或家庭成員被扣分，而且房屋署就該物業已發出遷出通知書終止有關租約，則即使承租人已就終止租約提出上訴，該認購申請書將不會被接納。購買人可獲全數退還意向金，但不計任何利息。

6. 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)。

7. 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」出來的家庭必須爲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區租約事務管理處的批准。

8. 租置計劃屋邨的新租戶，在租約生效第一年內購買自己的單位，以該租約生效日時適用的首年全額特別折扣優惠，在第二年內購買，則可享有半額特別折扣優惠。

9. 繳交市值租金的租戶或前租置計劃業主或其認可住客，則不能享有特別折扣優惠。

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（如厠所、厨房、大門出入口）的單位。

甲部

第十二章：房屋事務詢問處

設立目的

爲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，房屋署在深水埗設立一所房屋事務詢問處，爲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分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，但因違反租約而簽發的收樓令除外，而有關租約必須於2004年7月9日，即修訂《業主與租客（綜合）條例》生效前簽訂），證明必須於短期內遷出居所，而其申請也符合所有申請條件，並將於一年內可獲配公屋，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。若社會福利署認爲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。

爲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

房屋事務詢問處的地點及辦公時間如下：

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：

星期一至五：上午8:30至下午5:45

(星期六、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：公屋租金政策

公屋租金特色

住宅單位的租金已包括差餉。由於政府免地價提供土地和注資給房委會，租金一直維持在低水平。租金是按室內樓面面積計算，除少數例外情況之外，同一幢大廈內所有單位，不論樓層高低和坐向，每平方米室內樓面面積的租金均劃一。現時，房委會轄下200多個屋邨，提供各種類型和租金水平的單位予不同組別的租戶。

新租金調整機制

2007年1月，政府提出《2007年房屋（修訂）條例草案》，以新的租住公屋（公屋）租金調整框架，取代《房屋條例》（第283章）所訂的法定租金與入息比例中位數10%，改爲根據公屋租戶家庭收入的變動而上調或下調租金。《2007年房屋（修訂）條例》於2007年6月獲立法會通過，由2008年1月1日起實施。

在新租金調整機制下，公屋租金每兩年檢討一次。公屋租金根據租戶家庭收入指數的變動而上調或下調。該指數反映公屋租戶家庭收入的變動，並由政府統計處負責計算。假如下調租金，公屋租金須按收入指數的減幅而調減。假使上調租金，公屋租金須按收入指數的升幅而調加，或者增加10%，取其增幅較小者。爲提供新的起點，讓以收入爲基礎的租金調整機制得以有效運作，房委會自2007年8月起把公屋租金減低11.6%。 新租金調整機制下的首次租金檢討在2010年進行。租金經檢討後於2010年9月起上調4.68%。

新租金調整機制提供更爲靈活的框架，更緊貼租戶的負擔能力，並有助促進公營房屋計劃的長遠持續性。

新屋邨定租

房委會每年進行兩次定租工作，以釐定新落成公共屋邨的租金。就定租而言，房委會把全港分爲六區。新落成屋邨的租金，按照其所在地區的「最高租金」釐定。「最高租金」以每平方米室內樓面面積計算，並會顧及相關屋邨的位置和價值而釐定。

新租金調整機制於2007年6月獲通過之後，房委會於同年8月起，把所有地區的「最高租金」減低11.6%。新租金調整機制所採納的同一收入指數，亦會適用於釐定新落成公共屋邨「最高租金」的日後調整。 隨著新租金調整機制下的首次租金檢討，租金於2010年9月起上調4.68%。各區的「最高租金」水平亦相應地向上調整4.68%。

乙部

第二章：租金援助計劃

目的

房委會在1992年9月1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

租金援助計劃自1992年推出，曾先後於1992、1995、2002及2005年修訂申請資格。由2007年8月開始，房委會進一步放寬申請資格，讓更多有需要的租戶，獲得更適切的援助。住戶如符合下列資格，便可獲減四份之一或一半租金。

1. 家庭總收入符合以下任何一種情況：

   (a) 非長者家庭(可獲減一半租金)

   - 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70%之間，而租金與入息比例超過15%。

   (b) 非長者家庭(可獲減四分之一租金)

   - 家庭總收入低於輪候冊入息限額70%，但不低於50%；或
   - 租金與入息比例超過18.5%；但不超過25%。

   (c) 長者家庭(可獲減一半租金)

   - 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70%；或
   - 租金與入息比例超過18.5%。

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。但現居住於改建一人單位而又成功申請自動編配的住戶，則可獲放寬有關居住單位面積限制的規定。

4. 申請人的家庭並沒有領取包括租金津貼在內的綜合社會保障援助金（綜援金）。

5. 居住於新大廈類別(和諧式大廈及由居者有其屋計劃/私人參建居屋計劃/可租可買計劃轉作租住公屋用途的單位和屬於1992年或以後才建成的樓宇)的住戶，須入住單位後滿二年或因租金檢討下受加租影響或因家庭狀況劇變而導致入息下降時，方可申請租援。

6. 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。

7. 房委會會每年覆檢租援戶的資格，以決定是否繼續批出租援；倘若租援戶的家庭收入有所改善，即需主動通知房屋署，以便覆核是否仍然符合資格。

8. 非長者租援計劃受助人在連續三年接受租金援助後仍需援助，如有合適單位，須遷至租金較廉宜的單位。合適單位指位於同一區議會範圍內，其月租較租援戶現居單位全額月租(即倘無租金援助的應繳租金)至少低20%的單位。

接受調遷的租援戶可獲發搬遷津貼及新租約的一個月免租期。惟一個月免租期並不適用於他們的舊租約。如住戶拒絕調遷，他們可留居原址，但將不會再獲租援。

除寬敞戶之外，屬長者家庭、家有殘疾成員的住戶及所有居於舊型大廈的租援計劃受助人，則可獲豁免遷至租金較廉宜的單位。

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1993年4月24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。惟個別租戶可因應其需要，選擇租約較早生效。

至於其他有資格領取搬遷津貼的住戶（包括受重建影響/屋邨清拆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2011年9月16日生效，舊租約的一個月免租期則由2011年9月16日起至2011年10月15日止。

乙部

第四章：公屋住戶資助政策

房委會自1987年4月1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，住戶如在租住公屋住滿十年或以上，便須每兩年申報全家入息一次。由1997年6月26日起，此項措施已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公屋的年期)，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。不申報入息的住戶須要繳交雙倍淨額租金/暫准證費另加差餉；至於家庭總收入超逾有關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/暫准證費另加差餉。房委會每年檢討有關的資助入息限額一次，在2011年4月1日起生效的資助入息限額如下：

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/暫准證費另加差餉	家庭入息超逾以下限額之住戶須繳交雙倍淨額租金/暫准證費另加差餉
一人	17,481元 - 26,220元	26,220元
二人	26,821元 - 40,230元	40,230元
三人	30,521元 - 45,780元	45,780元
四人	37,121元 - 55,680元	55,680元
五人	43,041元 - 64,560元	64,560元
六人	50,081元 - 75,120元	75,120元
七人	54,681元 - 82,020元	82,020元
八人	57,901元 - 86,850元	86,850元
九人	64,461元 - 96,690元	96,690元
十人或以上	67,181元 - 100,770元	100,770元

住戶可獲豁免申報入息如：(1)所有家庭成員均年滿60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。

繳交雙倍或倍半淨額租金/暫准證費另加差餉的住戶，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/暫准證費另加差餉或原有租金/暫准證費。

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家庭總收入不超逾資助入息限額，住戶可申請立即繳交倍半淨額租金/暫准證費另加差餉或原有租金/暫准證費。

另自2001年1月23日起，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/暫准證費另加差餉者，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/暫准證費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/暫准證費的水平。

乙部

第五章：維護公屋資源的合理分配政策

房委會在1996年4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，作爲衡量租住公屋住戶繼續接受公屋資助的資格。由1997年6月26日起，中轉房屋住戶亦須接受「維護公屋資源的合理分配政策」的限制而須申報資產。凡在「公屋住戶資助政策」下正繳交雙倍淨額租金/暫准證費另加差餉的住戶，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。

所有家庭成員均爲60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。

房委會於1999年2月5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指定的資助入息及資產淨值限額，或選擇不申報資產(包括未能就有關申報提供所需一切資料，以證明家庭總資產淨值並未超逾現行資產限額的住戶)，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，爲期不得超逾12個月，在暫居期間，他們須繳交相等於雙倍淨額租金另加差餉或市值租金(以較高者爲準)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，可以申請批出租約及繳交較低水平的租金；若家庭入息或資產淨值下降的情況屬於永久性質，住戶可立即申請。

另自2001年1月23日起，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/暫准證費另加差餉者，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用公屋的資格。

現時的公屋住戶資產淨值限額約爲2011/2012年度輪候公屋登記冊(輪候冊)入息限額的84倍。房委會將每年檢討此限

在2011年4月1日生效的指定入息及資產淨值限額如下：

家庭人數	入息限額（每月） （2010/2011年度輪候冊入息限額3倍）	資產淨值限額 （2010/2011年度輪候冊入息限額84倍）
一人	26,220元	740,000元 *
二人	40,230元	1,130,000元 *
三人	45,780元	1,290,000元 *
四人	55,680元	1,560,000元
五人	64,560元	1,810,000元
六人	75,120元	2,110,000元
七人	82,020元	2,300,000元
八人	86,850元	2,440,000元
九人	96,690元	2,710,000元
十人或以上	100,770元	2,830,000元

* 一至三人的小家庭，若其所有家庭成員均爲55歲以上，其資產淨值限額與四人家庭的限額相同，即1,560,000元。

乙部

第六章：兩年一度家訪調查及兩年一度申報家庭狀況

爲加強公屋及中轉屋單位的戶籍管理工作，以確保寶貴的公屋資源得以妥善運用及合理分配，房屋署自二零零八年十一月一日起引進一項簡化及有效的「兩年一度家訪調查」。根據房屋條例第22條的規定，房屋署職員會進行每兩年一次的家訪調查，以核證公屋及中轉屋單位的住用情況。

在這安排下，所有公屋及中轉屋住戶無須再填寫「居住情況申報表」以申報家庭狀況，改爲由房屋署職員使用以外展房屋管理系統支援的電子手帳進行家訪。在家訪調查時，房屋署職員會將住戶的實際居住情況與電腦記錄核對，及將巡查結果記錄於電子手帳。若住戶的家庭狀況有所變更，例如有成員出生、死亡、結婚或遷出等，住戶應立即通知房屋署職員，隨後再辦理加戶、除名或轉戶主等手續。此外，我們的職員更會利用「家訪」的機會，偵測單位有否不正常的住用情況，以確保公屋資源沒有被濫用。

已宣佈重建或清拆的公屋及中轉屋，不會被納入「兩年一度家訪調查」。

雖然如此，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，仍須繼續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爲止。

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

公屋戶主及名列在租約上的家庭成員須經常持續居住於承租單位內。「經常持續」一詞按其常義詮釋，審理個案時以合理標準爲關鍵尺度。倘家庭狀況因出生、死亡或其他情由而有所改變時，須立即通知香港房屋委員會(房委會)。

任何家庭成員如自願退出公屋戶籍，可用書面提出刪除戶籍要求。若其遷出證明屬實(藉證明文件、家訪，或其他方式)，戶主會獲邀辦理刪除戶籍的手續，及出示他所持的租約以便作出更改。

房委會若發現名列在租約上的家庭成員，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，因此將會被取消戶籍。若該外住者在一段合理時間內（通常爲期一個月）仍無回應，戶主會獲邀辦理刪除戶籍的手續，及出示他所持的租約以便作出更改。已刪除戶籍人士日後一般不可恢復戶籍。

更改租約上的家庭成員名單須取得戶主的同意。若戶主不合作，房委會便不會改動租約，只會更新內部記錄以執行刪除戶籍。署方會發信通知戶主已採取的行動，並提醒他須及早完成刪除戶籍的手續。

爲維護公屋資源合理分配，如在刪減人口後，戶籍內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，房委會會安排住戶遷往一個適合其認可家庭成員人數的單位。倘嚴重寬敞戶（即居住密度超過每人34平方米，及沒有年滿60歲或傷殘的家庭成員）在無充分理由下拒絕4個房屋編配，房委會可根據房屋條例第19(1)(b)條，向有關住戶發出遷出通知書，終止其租約及收回居住的公屋單位。

增加家庭成員

爲幫助建立以家庭爲核心的支援網絡，房委會在2007年5月15日修訂了加戶政策，通過一套促進家庭和諧共融的舉措。

有關政策只適用於租住公屋住戶。擬加入戶籍人士須爲香港居民，但無需符合居港滿7年的規定。下列8類人士在符合所須的條件準則下，可加入戶籍之內：

1. 戶主的配偶；或

2. 新生嬰兒或18歲以下的兒童，但其父母均須爲戶籍內的認可成員；如父母只有一人爲認可成員，則須確實爲單身（例如喪偶、配偶並非香港居民），以及倘父母其中一人並非單身，其配偶應原屬可加戶類別；或

3. 戶主的一名已婚子女的配偶和18歲以下的兒女（該名已婚子女須爲戶籍內的認可成員，而加戶後，其他成員不得再要求加入配偶或兒女，他們並須於遷出時取消戶籍）；或

4. 受戶主或其配偶供養年滿60歲的父母；或

5. 受戶主或其配偶供養年滿60歲的祖父母；或

6. 恆久依賴戶主照顧的受供養親屬，例如弱能人士（倘戶主18歲以下的內孫/外孫因其父母未能提供照顧，例如他們均非本港居民或患有殘障等，該內孫/外孫可視爲恆久依賴戶主照顧。若戶主或其配偶具備證明文件證實他/她是該內孫/外孫的合法監護人，在符合其他加戶條件下，戶主可申請將該內孫/外孫加入戶籍之內）；或

7. 現居「改建一人單位」而又符合「自動編配」計劃的住戶，可申請加入年滿60歲的親屬；或

8. 年長租戶的一名成年子女，不論婚姻狀況，及其家庭成員，均有資格申請加入戶籍，但須通過「一個家系」的條件(即若戶籍已包括成年子女，便不得加入其他已婚子女；而若戶籍已包括已婚子女，便不得加入其他成年子女）。

如申請把上述第(3)至(8)類別人士加入戶籍，有關家庭(包括擬加入戶籍人士)必須通過「全面經濟狀況審查」，以核實資格。「全面經濟狀況審查」的入息及資產淨值限額，分別爲「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」所用的水平。至於把父母、祖父母/外祖父母、受供養親屬、「改建一人單位」住戶申請加入年滿60歲的親屬、以及年長租戶的成年子女加入戶籍的申請，有關家庭也須全體

符合「無擁有住宅物業」(註1)的規定。此外，如申請加入成年子女，擬加戶的成年子女須簽署承諾書，表明他們會與年長父母一起和諧生活，克盡孝道，而在正常情況下，分戶申請不會受理。假如其後因特殊情況分戶，房委會只會編配新界中轉房屋予成年子女。成功加戶之後，住戶須按家庭入息水平繳付單位的原有、倍半或雙倍淨額租金另加差餉(註2)，而且不論他們在公屋居住的年期長短，及不論所繳租金水平，均須每2年申報家庭入息及/或資產一次(註3)，以便釐定應繳的租金水平及繼續租住公屋的資格。

除上述指定的8類人士可以申請加戶之外，其他加戶申請將不會獲得考慮。

有條件暫住

戶主可申請下列4類人士在公屋單位作有條件暫住，以便年邁戶主得到照顧(註4)，或使戶主能照顧極需依靠戶主的近親：

1. 負責照顧戶主的成年子/女(若未能通過「一個家系」的條件、「全面經濟狀況審查」或「無擁有住宅物業」的規定)；

2. 負責照顧戶主的兄/弟/姊/妹(只限一名)及其家人；

3. 須依靠戶主的18歲以下內孫/外孫(註5)；

4. 須依靠戶主的受供養親屬。

申請親人暫住的住戶須具備有效文件證明彼此關係，並須每6個月申報居住狀況。當照顧戶主的需要或依靠戶主的條件不再存在時，有關人士須於3個月內遷出公屋單位。

暫住人士如有長期的住屋需要，應透過公屋輪候冊(輪候冊)來解決住屋問題。他們更可聯同戶主在輪候冊登記，並可參加「天倫樂優先配屋計劃」，以獲得提早編配公屋。

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；房委會會按既定的調遷機制協助長者解決住屋問題。

天倫樂合戶計劃

現時分別租住兩個公屋單位的長者租戶和年青租戶，可以申請把兩個戶籍合併。合併戶可申請調遷至一個面積合適的公屋單位；只要資源許可，合併戶可選擇遷往任何地區和獲配新單位。合併戶最多可獲3次編配，否則申請會被取消。但該年青家庭須承諾照顧有關長者，並與其同住，否則有關租約會被終止。至於「公屋住戶資助政策」/「維護公屋資源的合理分配政策」，會按原來的長者租戶或年青租戶在公屋居住的年期(以較長者作準)，及所用的入息/資產審查，實施於新併合的家庭。

註1：全體家庭成員須符合「無擁有住宅物業」的規定；即由提出申請當日起計，直至申請獲准爲止，全體家庭成員在香港並無 (i) 擁有或與他人共同擁有任何住宅樓宇；(ii) 簽訂協議購買住宅樓宇；(iii) 持有任何直接或透過附屬公司擁有住宅樓宇的公司50%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、不受租務管制或用作自住的戰前住宅樓宇、經建築事務監督許可的天台構築物、用作居住用途的屋地及小型屋宇批地（包括丁屋批地）。

註2：家庭總收入經核實未超逾輪候冊入息限額的2倍，可繳交原有租金；總收入介乎輪候冊入息限額2至3倍之間，須繳付倍半淨額租金另加差餉；若總收入超逾輪候冊入息限額3倍，但家庭資產淨值未超逾公屋住戶資產淨值限額，則須繳付雙倍淨額租金另加差餉。

註3：繳交原有或倍半淨額租金另加差餉的住戶，每2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2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2年申報家庭入息及資產一次。

註4：戶主倘屬下列情況，當可視爲極需親人照顧：

1. 60歲或以上，獨居，或全部共住者皆爲60歲或以上人士，並有醫生證明需要被照顧（戶主年屆75歲或以上及獨居，則無須提供醫生證明書）；或
2. 患有殘障及獨居，並有醫生證明需要被照顧；或
3. 60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)。

註5：倘戶主18歲以下的內孫/外孫因其父母未能提供照顧，例如他們均非本港居民或患有殘障等，該內孫/外孫可視爲恆久依賴戶主照顧。若戶主或其配偶並未具備證明文件證實他/她是該內孫/外孫的合法監護人，戶主可爲該內孫/外孫申請有條件暫住。

查詢

此網址的資料只供一般參考之用。欲知詳情，請聯絡有關屋邨辦事處。

乙部

第八章：批出新租約政策

香港房屋委員會(房委會)自1999年2月5日起實施「批出新租約」政策。在公屋戶主去世後，單位的租約可無條件地批給在單位內居住亦是認可家庭成員的戶主配偶；倘若戶籍內並無戶主的在生配偶，有關的租約亦可批予單位內居住的其他認可家庭成員，但他們須接受「全面經濟狀況審查」，包括入息及資產審查，以確定他們是否符合批出新租約的資格及釐定應繳的租金水平。

下列公屋租戶可獲豁免在「批出新租約」政策下接受「全面經濟狀況審查」：

1. 持合租租約的租戶；

2. 在「批出新租約」政策生效前，已根據「家有長者優先配屋」計劃(已改名爲「天倫樂優先配屋計劃」)，提名家中一位長者爲戶主的家庭(註1)；

3. 在「批出新租約」政策生效前，已根據過去「現居長者租戶的戶籍改善計劃」指定家中一位長者爲戶主的家庭(註1)；

4. 領取綜合社會保障援助(綜援)的家庭(即全部家庭成員均領取綜援)；

5. 成員全部年滿60歲的家庭；及

6. 社會福利署推薦的體恤個案及特殊個案。

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)，作爲「全面經濟狀況審查」的標準。

在2011年4月1日起生效的指定限額如下：

家庭人數	入息限額(每月)		資產淨值限額
	(2011/2012年度輪候冊入息限額2倍)	(2011/2012年度輪候冊入息限額的3倍)	(2011/2012年度輪候冊入息限額的84倍)
1人	17,480元	26,220元	740,000元 *
2人	26,820元	40,230元	1,130,000元 *
3人	30,520元	45,780元	1,290,000元 *
4人	37,120元	55,680元	1,560,000元
5人	43,040元	64,560元	1,810,000元
6人	50,080元	75,120元	2,110,000元
7人	54,680元	82,020元	2,300,000元
8人	57,900元	86,850元	2,440,000元
9人	64,460元	96,690元	2,710,000元
10人或以上	67,180元	100,770元	2,830,000元

* 1人、2人及3人的小家庭，如成員全部超過55歲，其資產淨值限額與4人家庭的限額相同，即1,560,000元。

全家總入息不超逾公屋輪候冊(輪候冊)入息限額2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長短，均須每2年申報入息及資產一次，以便釐定應繳的租金水平及繼續租住公屋的資格。

凡入息及資產均超逾指定限額，或選擇不申報入息/資產的家庭，均不獲批新租約，並須遷出有關公屋單位。這些家庭若有住屋需要，可在遷出通知書屆滿前向房委會申請在現居公屋單位暫時居住，有效期最長12個月。在暫住期間，他們須繳交金額相等於雙倍淨額租金另加差餉或市值租金(以較高者爲準)的暫准證費。

繳交額外租金或在暫住期間的家庭，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指定限額，前者可申請交回較低租金，而後者可申請批出新租約。假如入息或資產淨值的下降屬永久性質，他們則可立刻遞交有關的申請。

「批出新租約」政策亦實施於中轉房屋持證人。

註1：有關豁免只適用於由原公屋輪候冊申請人或其配偶，承繼該長者的租住權。

查詢

此網址的資料只供一般參考之用。欲知詳情，請聯絡有關屋邨辦事處。

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，因爲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。

當離婚訴訟完結後，承租人及/或其前配偶應與所屬屋邨辦事處接洽。房署職員會透過面談向離婚人士講解有關的租約事務管理政策。以下段落所載的資料只供一般參考之用。

不涉及額外公屋資源的離婚個案

倘離婚雙方未能就公屋的租約達成協議，房署通常會支持把公屋租約撥歸：

1. 獲得所有子女管養權的一方(倘租約內並無其他認可住客)；或

2. 包括所有認可住客(如成年子女、父母、姻親等)的一方；或

3. (就共同管養權個案而言)獲判可與子女共住以照顧其日常生活的一方(如適用)。

離婚後的單身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;及

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，減幅相等於前租約的居住期，但最長以三年爲限。

涉及額外公屋資源的離婚個案

倘離婚夫婦均各自獲判一名或以上子女的管養權，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，房署會考慮爲雙方編配各自的公屋單位：

1. 「全面經濟況狀評審」，即：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；及

2. 「無擁有住宅物業」，即：自提出申請日期起計，直至新租約之簽約日期爲止，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，均仍須每兩年申報家庭入息及資產一次。

無資格取得額外公屋資源的離婚個案

未能通過「全面經濟況狀評審」或未能符合「無擁有住宅物業」規定的一方須遷出公屋單位。倘並無擁有物業的一方未能通過「全面經濟況狀評審」，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(期間須繳交市值暫准租用證費)。

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

如有需要，他們應與社會福利署(社署)接洽，以便取得適當的援助。

認可住客的離婚

承租人的租住權不應因爲認可住客的離婚而被剝奪。通常，與承租人無直接關係的離婚人士(如姻親)須遷出公屋單

位及刪除戶籍。如有需要，須離去的一方應與社署接洽，以便取得適當的援助。

「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，房署會按社署的推薦，從體恤安置轄下「有條件租約」計劃配額中，爲他們安排暫時入住另一公屋單位。

由二零零一年十一月二十九日起，「有條件租約」政策的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，核實爲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」。

當離婚訴訟完結後，「有條件租約」的受惠人士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」、符合「無擁有住宅物業」的規定，並取得未成年子女的撫養權，方可把「有條件租約」轉爲正常租約。

未能通過規定的「有條件租約」受惠人士須退回公屋單位。然而，他/她可與社署接洽，以便該署查看他/她是否仍然有資格獲「體恤安置」。如個案的「體恤安置」資格再獲確定，房署會把在「有條件租約」下出租的單位以正常租約批租。

查詢

此網址的資料只供一般參考之用。欲知詳情，請聯絡有關屋邨辦事處。

乙部

第十章：分戶政策

公屋租戶如家庭成員之間存在嚴重且根深蒂固的不和，或具其他合理而值得體恤的理由，並獲社會福利署（社署）推薦，香港房屋委員會(房委會)會按其特殊情況作出考慮。

原屬必須遷置類別合住戶

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，房委會會優先考慮及處理他們的分戶申請，有關安排如下：

1. 申請人無需通過「全面經濟狀況審查」，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」(註1)的規定。

2. 分戶申請如獲批准，分拆戶可獲編配另一公屋單位，或選擇以綠表資格(有效期一年)透過「出售剩餘居屋單位」/「居屋第二市場計劃」置業，以代替接受公屋編配。

3. 原住戶及分拆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。

自願合住戶和家庭組合住戶

此類分戶申請純屬自願。如部分家庭成員表明無意要求分戶，其他家庭成員的分戶要求將不獲受理。然而，後者可以授權房委會把其個案轉介社署，以便獲得適當援助，例如體恤安置。

自願合住戶和家庭組合住戶如提出分戶要求，有關安排如下：

1. 除有合理而值得體恤的理由外，住戶須符合下列條件：

(a) 原住戶及分拆戶均須分別接受入息及資產限額定於公屋輪候冊水平的「全面經濟狀況審查」；及

(b) 原住戶及分拆戶均須符合「無擁有住宅物業」的規定。

2. 如雙方均通過上述審查，個案會轉介社署或受資助非政府機構轄下各綜合家庭服務中心/綜合服務中心評估。當獲得社署的推薦後，分拆戶將獲編配新界區的翻新公屋單位。他們亦可選擇以綠表資格(有效期一年)透過「出售剩餘居屋單位」或「居屋第二市場計劃」置業，以代替接受公屋編配。

3. 在分拆戶獲配另一間公屋單位後，不論原住戶及分拆戶在公屋居住的年期長短，他們均須每2年申報家庭入息及/或資產一次(註2)，以便釐定應繳的租金水平及繼續租住公屋的資格。

4. 如任何一方未能通過「全面經濟狀況審查」及/或不符合「無擁有住宅物業」的規定，分戶申請將不獲考慮。如未能通過「全面經濟狀況審查」的一方符合「無擁有住宅物業」的規定，則可申請在新界區中轉房屋暫住。倘獲批准，暫住期不得超過1年，期間須繳付該單位的市值暫准證費。

5. 如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，但有值得體恤的理由，房委會會將個案轉介社署，以便考慮是否符合體恤安置或提供其他房屋援助的資格。

6. 若一方或雙方均未能通過「全面經濟狀況審查」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。

7. 房委會會按照現有的房屋資源及編配政策，按分拆戶的人數爲該家庭另行編配一個適合面積的居住單位；而原住戶的家庭成員人數若低於最少居住人數規定，則須遷往一個適合面積的居住單位。

8. 如住戶在「屋邨管理扣分制」下已被扣分，在獲配額外公屋後，該有效分數將會計算入現時公屋單位戶主的一方，另一方則不會有任何累積分數。

註1 「無擁有住宅物業」是指由提出申請當日起計，直至獲配公屋並簽訂新租約該日爲止，全體家庭成員在香港並無(i) 擁有或與他人共同擁有任何住宅樓宇；(ii) 簽訂協議購買住宅樓宇；(iii) 持有任何直接或透過附屬公司擁有住宅樓宇的公司50%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、不受租務管制或用作自住的戰前住宅樓宇、經建築事務監督認可的天台構築物、用作居住用途的屋地及小型屋宇批地(包括丁屋批地)。

註2 繳交原有或倍半租金另加差餉的住戶，每2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2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、倍半或雙倍租金，均仍須繼續按「批出新租約政策」所定，每2年申報家庭入息及資產一次。

查詢

此網址的資料只供一般參考之用。欲知詳情，請聯絡有關屋邨辦事處。

乙部

第十一章：獲取其他形式資助房屋後交回公屋單位

爲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，房屋委員會實施「獲取其他形式資助房屋後交回公屋單位」的政策。

政策

公共屋邨的租戶/中轉房屋的暫准租用證/居住暫准證持證人須遞交「遷出通知書」，於下述情況起計**60天內**，須遞交「遷出通知書」，但須給予香港房屋委員會(房委會)不少於14天通知期，終止現居單位的租約/暫准租用證/居住暫准證，並把單位騰空交回房屋署：

1. 新租約/暫准租用證（包括房屋協會的租約）的生效日期；

2. 接收透過「出售剩餘居屋單位」/「私人機構參建居屋計劃」/「可租可買計劃」所購買的單位鑰匙；

3. 循「居屋第二市場計劃」購買的單位簽訂買賣合約；

4. 循「置業資助貸款計劃」購買的單位簽訂買賣合約/簽訂按揭契日期/發出第一期資助款項日期。

如有需要，住戶可申請延期居留，但以**30天**爲限，期間須繳交佔用費：

1. 相等於3倍淨額租金/暫准證費另加差餉的佔用費；或

2. （如住戶在終止租約/暫准租用證 / 居住暫准證前乃繳交市值租金者）市值租金/暫准證費或3倍淨額租金/暫准證費另加差餉（**以較高者爲準**）。

佔用費的全數須以預繳方式支付。

範例

若公共屋邨的租戶在2011年1月1日接收透過「出售剩餘居屋單位」所購買單位的鑰匙，他須遞交「遷出通知書」，於2011年3月1日或之前把原居單位交回。如有需要，他可以申請延期居留，但以 2011年3日31日爲限。2011年3月2日至2011年3月31日的延期居留期間，須支付佔用費。

屋邨清拆個案

爲公平起見，屋邨清拆戶亦須遵守上述政策。

查詢

此網址的資料只供一般參考之用。欲知詳情，請聯絡有關屋邨辦事處。

乙部

第十二章：簽發遷出通知書及上訴程序

任何個案，在詳細調查後，若證實租戶嚴重違反租約，或在執行既定管理政策時，發覺有需要採取行動收回公屋單位，分區的高級房屋事務經理會簽發遷出通知書，着令有關租戶遷出單位。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)條規定，租戶有權就終止其租約一事提出上訴，但他們必須在不遲於遷出通知書發出日期後起計15天內向上訴委員會(房屋)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)主席可准許名列於租約內的認可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，目的爲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」，以便他們爲公屋居民承辦裝修工程。在新落成的屋邨，爲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，亦可聘用房屋署爲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。

房屋署就現行的「認可裝修承辦商」制度作全面檢討，並安排在二零零四年十二月或以後落成的新屋邨推行以「推薦裝修承辦商」模式代替「認可裝修承辦商」模式，爲住戶承辦裝修工程的試驗計劃。在該試驗計劃下，住戶可自由選擇房屋署的推薦裝修承辦商，其他裝修承辦商或自行裝修。

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 (連滾筒式篷帳)

此外，住戶可透過「安裝晾衣架資助計劃」，申請資助安裝拉輪式(平衡款式或垂直款式)晾衣架，以取代舊型「插筒式」晾衣裝置。住戶可向所屬屋邨辦事處/物業管理處/物業服務辦事處，查詢該計劃詳情。

這類拉輪式(平衡款式或垂直款式)晾衣架亦會附設在二零零四年中至二零一零年落成的新公屋單位外牆，這是房委會一項設施裝置改善的大躍進。在二零一零年之後落成的新公屋單位外牆將會裝置新式的雙桿式晾衣架，進一步優化晾衣裝置，以切合住戶所需。

和諧式，新十字型及二零零三年後落成的非標準式公屋大廈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委會有關的規格及指引，並必須根據建築物(小型工程)規例的規定，僱用合資格的「訂明註冊承建商」進行。住戶須確保施工安全，同時亦須負責該等設施的維修保養。

爲對長者家庭表示關懷，房委會會爲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。在小單位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

目前房委會絕大部份的公屋大廈均設有全套標準保安系統，包括地下大堂及梯口由保安內台，監察二十四小時有客人士及衛生署利用的大廈入口十機小在訪客通話及在電視機監察各升降機內的情況。

閉路電視、及員閉路電制室，以便接連接保安控制室的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。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，房屋署（房署）已在二零零四年三月卅一日完成整項上述的全套標準保安系統工程。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。

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。

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、消防車、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。

爲加強管制非法泊車，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，有以下兩套爲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，在曾推行「屋邨老人社區服務計劃」的屋邨內，爲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爲他們提供「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：

	每月入息限額	資產限額
單身人士	$6,450	$177,000
夫婦	$10,110	$267,000

「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

房屋編配及單位改建

房屋署在編配公屋單位時，會考慮殘疾人士和長期病患者的需要，並提供適當的輔助設施。爲方便輪椅使用者出入，房屋署會盡量爲他們編配有電梯到達的樓層單位、擴闊門口和設置斜道。居住單位如需改建以切合個別殘疾人士的需要，房屋署會負擔所涉及的工程費用。改建工程包括：拆除浴缸並改爲淋浴間、在浴室加設扶手及加高露台的地台使與廳房地面齊平等。

單位調遷

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

月租及時租半費泊車優惠

居住或工作於公共屋邨的殘疾人士私家車或電單車車主，如持有由運輸署署長發出的批准信和運輸署簽發的有效的傷殘人士泊車許可證，於使用房屋委員會停車場時，可享有半費月租泊車優惠。而持有該傷殘人士泊車許可證的私家車或電單車駕駛人士，則可享有半費時租泊車優惠。

閃燈門鈴

如有需要，聽障人士可向房屋署申請免費安裝有閃燈的門鈴，方便應門。

服務犬

未得房屋委員會事先書面同意，租戶不得在租住單位飼養狗隻。在一般情況下，房屋委員會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。

單位內維修工程

有殘疾人士成員的公共屋邨住戶，如有需要在單位內進行須由住戶自行負責的維修項目，可委託房屋署代爲進行，費用由住戶支付。

屋邨改善工程

房屋署在設計公共屋邨時，會盡量爲殘疾人士提供一個無障礙的居住環境，讓他們在使用屋邨設施及進出屋邨時更爲方便。在現有的屋邨，房屋署會盡量進行改善工程，以符合提供暢通無阻通道設施的要求。

緊急事故時的協助

若戶籍內有殘疾人士、長期病患者或需要特別照顧的人士，例如行動不便(坐輪椅者)、視障、聽障、需要在單位內洗腎、需要氧氣筒協助呼吸、裝有心臟起搏器等，住戶可致電/親自前往屋邨辦事處，向屋邨辦事處職員提供緊急聯絡電話及有關資料。職員會盡量按個別住戶的特別需要或要求，提供適當的協助，如在火警、盜竊、爆喉、停水、停軋及停電等緊急事故發生時，直接通知他們。

其他

如有殘疾人士或長期病患者成員的家庭需要其他援助服務，例如家務助理、康復服務及輔導服務等，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「屋邨清拆」項目影響居民的房屋編配安排

房委會沒有原區安置受「屋邨清拆」項目影響住戶的政策，但住戶可以自由選擇往任何地區的公屋單位，只要該區有合適單位供應。

在房屋委員會主動進行的「屋邨清拆」項目包括蘇屋邨第一、二期及葵盛東邨第12座中轉房屋，受影響而獲安置於並無安裝鐵閘公屋單位的公屋租戶，會獲發放一筆2,500元特惠津貼。

所有受「屋邨清拆」影響的家庭，在遷離現居單位時，均可獲發搬遷津貼。

受「屋邨清拆」項目影響的單身人士可以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
- 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「屋邨清拆」項目影響的二人住戶可以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
- 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「二人住戶津貼」*，以替代公共房屋編配。

凡選擇領取「單身人士津貼」或「二人住戶津貼」者，仍可獲得搬遷津貼，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。

除了選擇遷往公屋單位外，受「屋邨清拆」影響的家庭，亦可選擇購買於2007年年初恢復出售的剩餘居屋單位，並會獲得優先購買資格。

註：*此項發放「單身人士津貼」或「二人住戶津貼」予上述計劃受影響住戶的政策，會於適當時間作出檢討。

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（邨管諮委會）計劃。現時，該計劃已推展至大部分租住屋邨。

邨管諮委會計劃的目的，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。倘若邨內有認可的房委會商戶協會，則該等協會的主席或其代表，亦可成爲邨管諮委會成員。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委會會議。如該屋邨之管理服務由物業管理服務公司提供，則主席一職由房屋署之物業服務經理擔任。物業管理服務公司之代表須定期出席邨管諮委會會議以協調邨內管理及工程事宜。

邨管諮委會成員可以在邨管諮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或物業服務經理提出建議。除了反映意見外，邨管諮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：屋邨管理扣分制

爲了改善公共屋邨(包括出租公屋和中轉房屋)的環境衞生，房屋署由2003年8月1日起推行「屋邨清潔扣分制」(扣分制)。扣分制在2006年10月18日易名爲「屋邨管理扣分制」，並包括與公德心及執行租約條款的項目等，以表明廣泛使用來達致更有效的屋邨管理。

租約條款一向訂明，公屋住戶應保持出租樓宇和屋邨環境清潔衞生。房屋委員會(房委會)轄下資助房屋小組委員會在2003年5月29日通過加強執行租約行動，在公屋實施與衞生有關的不當行爲扣分制度。

扣分制下的不當行爲

由2009年1月1日起，扣分制共涵蓋28項不當行爲，根據不當行爲的嚴重程度，分爲A、B、C和D類，違例租戶會被扣3至15分不等。如在兩年內被扣分數累計達16分，租約/暫准證可被終止。A類屬輕微違例事項，每項扣3分；B類和C類屬較嚴重的事項，每項分別扣5分和7分；D類則屬最嚴重的事項，違例者將被扣15分。

按扣分制被扣的分數，由實際作出不當行爲當日起計，有效兩年。在兩年有效期內，有關分數不會因租戶刪減家庭成員戶籍、轉換戶主等情況而提早註銷。如租戶在期間因受重建等情況影響而調遷單位，其記錄在原居單位租約的分數會轉記在新居單位的租約上。中轉房屋住戶遷往出租公屋時(例如透過公屋輪候冊)，其記錄在中轉房屋單位的分數會轉記到新居單位的租約上。隨有效期屆滿而失效的分數會從住戶的總分扣減。

被扣分對住戶的影響

某戶如有人被扣分，房屋署會通知戶主及各成年家庭成員，提醒該戶立刻戒除陋習。

除非受非自願性調遷(如重建)影響，任何住戶若按扣分制被扣分，會遭禁止透過邨外或邨內調遷申請更佳/更大或任何另一居所。

某住戶的被扣分數若累計達10分(或少於10分，但曾被扣分3次)，該住戶會收到房屋署的警告信。警告信內會詳列住戶被扣的分數，並會提醒住戶若累積更多分數的後果。此警告信的副本亦將分發予所有成年的家庭成員。此外，房屋署經理級職員亦會面晤戶主及違例人士，叮囑他們切莫再違例，以免再遭扣分。

當有效分數累計達16分時，當局可根據《房屋條例》第19(1)(b)條發出遷出通知書，終止有關租約。住戶可就遷出通知書向上訴委員會(房屋)提出上訴。

租約終止後，住戶須遷出其公屋單位。因此變得無處容身的住戶，或會獲安排入住新界的中轉房屋，惟須符合現行各項有關資格準則。

如須遷離的住戶繼續居於公共房屋(例如由租住公屋遷往新界的中轉房屋)，在發出遷出通知書時未被計算的分數，會撥入新租約/暫准證內。

由2006年1月1日起，因違反扣分制或租約條款而被終止租約的前住戶，他們在租約被終止後的兩年內，不得透過公屋輪候冊申請租住公屋。在安置他們時，署方亦不會把質素較佳的單位(以地理位置、樓齡和樓層而言)編配給他們。

扣分制下各項違例事項的細則及執行方法

預先警告才扣分的項目（由2009年1月1日生效）

爲鼓勵及時的糾正，警告制度(一次書面警告)適用於部份不當行爲。對於罔顧警告，再次違例的租戶，他們隨即會被扣分。這些預先警告的違例行爲共有12項，表列如下：

預先警告才扣分的項目	分數
在公眾地方晾曬衣物(房屋署指定地點除外)	3
利用曬衣竹插筒晾曬地拖	3
在露台放置滴水花盆或滴水衣物	3
抽氣扇滴油	3
棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	5
積存污水導致蚊患	5
造成噪音滋擾(註一)	5
冷氣機滴水(註二)	5
不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修(註三)	7

預先警告才扣分的項目	分數
拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衞生設備	7
損壞雨水/污水管，引致滲水往下層單位	7
在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衞生滋擾	7

違例時立即扣分的項目（由2009年1月1日生效）

對於那些嚴重破壞屋邨衞生的事項，住戶如在公眾地方吐痰或在法定禁止吸煙區吸煙，房屋署職員會對違例者即時提出檢控及扣分，又或高空拋擲造成危險或人身傷害，甚至終止他們的租約。這些即時扣分的違例行爲共有16項，表列如下：

違例時立即扣分的項目	分數
亂拋垃圾	5
隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	5
未經業主書面同意在出租單位內飼養動物 (註四)	5
任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方	5
在公眾地方煲蠟	5
在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙 (註五)	5
在公眾地方非法賭博	5
高空拋擲破壞環境衞生的物件	7
在公眾地方吐痰	7
在公眾地方便溺	7
在垃圾收集站、樓宇範圍內或其他公眾地方胡亂傾倒或棄置裝修廢料	7
把出租單位用作食物製造工場或倉庫	7
非法擺賣熟食	7
損毀或盜竊房屋委員會財物	7
把出租單位作非法用途	7
高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件 (註六)	15

註一：在屋邨管理扣分制下，除扣分制的相關措施外，噪音管制條例亦規管任何時間的噪音。違反有關條例的租戶，在單位內製造噪音，一經定罪，便會被扣分。在此情況下，警告制度將不適用。

註二：由2009年1月1日起，該扣分項目會在已裝設或無須裝設冷氣機去水管的公屋大廈實施；而尚待安裝冷氣機去水管的公屋大廈，則會在工程完竣後兩個月實施。

註三：維修項目可包括室內固定裝置及設備、溝渠及喉管，以及天花板、牆壁及地板等結構構件等。此項不當行爲包括不讓房屋署或房屋署指派的工作人員因維修事宜，進入居住單位作出巡視。

註四：房委會資助房屋小組委員會於2003年9月25日決定維持不准在公屋養狗的限制，但會容許租戶飼養不會危害健康及造成滋擾的細小家庭寵物(包括已閹割的貓，但不包括白鴿)。其他野生/入口動物/馴養農畜一律嚴禁在公屋飼養。

房屋署會採取「可暫准原則」處理在扣分制實施前已在公屋飼養的狗隻。根據「可暫准原則」，在2003年8月1日前已在公屋飼養的小型狗隻(即體重少於20公斤的狗隻)，租戶必須事先獲得批准及符合一系列嚴格條件，才可繼續飼養。是項安排屬「一次過」措施。有關戶主已於2003年10月31日或之前向所屬屋邨辦事處遞交繼續飼養狗隻的申請。獲批准的租戶須嚴格遵守署方訂定的守則，如租戶兩次違反飼養狗隻守則，有關批准便會被撤銷。

由2003年11月1日開始，租戶未經業主書面同意，在租住單位飼養狗隻或被禁止的動物，會按扣分制被扣分。

註五：『屋邨公共地方』指屋邨範圍內公衆可以進入的地方，包括住宅樓宇內的公共地方、屋邨休憩花園、遊樂場地、行人道、屋邨道路等。

爲顧及吸煙住戶的需要，會設立吸煙區。這些吸煙區應遠離康體設施或大街，令住戶得以盡量避免置身吸二手煙的環境。吸煙區四周均會髹上黃／白線（線上並註明『吸煙區』）。吸煙區位置會於邨內廣爲宣傳。如『屋邨管理諮詢委員會』同意，可變更吸煙區的位置、大小及數量。

註六：對於高空拋擲可能造成嚴重危險或人身傷害的物件的租戶，房屋署會引用房屋條例第19(1)(b)條發出遷出通知書，終止其租約。

查詢

此網址的資料只供一般參考之用。欲知詳情，請聯絡有關屋邨辦事處。

乙部

第二十二章：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，須爲有限公司。

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爲自行呈遞；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商業樓宇管理小組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. 爲保密起見，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屋邨管理處商業樓宇管理小組的投標箱內。

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天上午十時：

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. 租賃期通常定爲三年，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而經營特殊行業(如酒樓，超級市場等)的大型單位而言，租賃期一般定爲六年，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(a) 在符合下列第3(b)條款所列的條件下，租戶可享有一段免租期。免租期由1個月至3個月不等，按下列情況而定：

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

3(b) 給予上述免租期的條件爲在租約開始生效起計的6個月期間（下稱「該期間」）內-

(i) 租戶並無違反租約的任何條款及條件;以及

(ii) 租戶並無終止租約。

如在該期間的任何時間內出現任何違反租約條款的情況，而租約因此等違反租約條款情況被房屋委員會終止或如租約在該期間屆滿前由租戶終止，在不影響房屋委員會根據本租約所享有的任何其他權利的原則下，租戶須即時向房屋委員會繳付上文3(a)條款所列期間的租金。

4. 已空置一段頗長時間、兼且至少3次未能以公開招標租出的舖位/檔位可獲額外免租優惠。額外免租期會因應舖位/檔位的空置期長短而定 ：-

(a) 舖位/檔位連續空置2至3年，可享有2個月額外免租期。承租人可在租賃期內第6和第12個月免租；

(b) 舖位/檔位連續空置3年以上至最多4年，可享有4個月額外免租期。承租人可在租賃期內第6、第12、第18和第24個月免租；及

(c) 舖位/檔位連續空置4年以上，可享有6個月額外免租期。承租人可在第6、第12、第18、第24、第30和第36個月免租。

如所簽訂的租約以任何方式在租賃期屆滿前終止，上述額外免租期即隨該租約終止而無效，承租人均無權享有租約終止後額外免租的剩餘部分亦無權向房委會要求任何方式之補償。

5. 投標者須注意，租約訂明倘租金、空氣調節費到期後14日尚未全部繳交(無論業主有否正式催繳)，或差餉到期後14日尚未全部繳交，則承租人須向房委會繳付所欠租金、空氣調節費或差餉的利息，利率爲每月2%，由欠款到期之日，而非由該日之後第14天起計。爲免生疑問，在計算上述14日期限時，須把租金、空氣調節費、差餉或其任何部分到期繳交之日計算在內。

6. 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爲何，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爲適合的人士處理，而不受任何人士干預。

7. 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。

8. 投標者須注意租約條款規定，房委會有權把單位的復歸權及租約上的一切權利和義務，以房委會認爲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。倘估計工程價值不足500,000.00元，間接費用收費率爲20%。倘估計工程價值爲500,000.00元或以上，間接費用收費率則爲25.4%，或經準租戶確認的按個別成本計算的間接費用。

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。倘估計工程價值不足500,000.00元，間接費用收費率爲20%。倘估計工程價值爲500,000.00元或以上，間接費用收費率則爲25.4%，或經準租戶確認的按個別成本計算的間接費用。

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。

8. 爲加快批核裝修工程的申請，房署可應準租戶要求安排批租前會晤，以便準租戶在遞交裝修工程圖則前先解答他們的問題。房屋署亦已制訂指引，協助準租戶辨別裝修工程是否屬於須向房署獨立審查組及其他發牌當局遞交文件的類別。商場經理可在準租戶遞交申請前向他們提供該指引。倘遞交的文件內容複雜，可爲已簽約的租戶安排個案會議，以便同時整理有關工作單位的意見。

9. 如商戶已按照規定遞交裝修工程圖則，我們會從業主的角度審批商戶的申請，時限會按裝修工程的複雜程度分爲以下三級：

第一級：簡單個案 ：沒有更改建築物的屋宇裝備、結構、防水設備、排水設施、間隔和外形。

於10 天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第二級：一般個案 ：大量建築工程、遷移內部間隔、在樓板或牆壁設開口。

於20天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第三級：複雜個案 ：涉及重大建築工程、加建樓板或牆壁、安裝重型機器或設備。

於30 天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

註： 本署以口頭或書面方式催促租戶提交補充文件時，會停止計算時限，至收到整套所需文件後，即恢復計算時限。

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. 投標者可能會獲邀出席遴選會晤，倘若符合資格，會獲邀簽立租約，租約條款爲通常適用於房委會管轄下出租物業的標準租約條款(標準租約副本可於房委會位於九龍橫頭磡南道3 號香港房屋委員會客務中心第一層平台房屋署屋邨管理處商業樓宇管理小組之辦事處供投標者查閱。投標者於提交標書時將被視作已清楚知悉標準租約之條款。)。投標者須於房委會或其獲授權人士所發書面通知的指定時間內，即由發出通知當日起計不少於七天內，出席會晤或簽立租約（視乎何者適用而定）。租約會由簽立之日起生效，投標者須繳付由該日起計算的租金。倘若投標者基於任何理由未能在指定時間內出席會晤或簽立租約，房委會可以書面通知投標者即時取消該份標書及撤銷把該處所租予投標者。一旦按上述規定取消該份標書及撤銷把該處所租予投標者，<u>整筆按金</u>即作爲算定損害賠償而非罰款由房委會全數沒收，不再另行通知，而房委會可把該處所租予他人及／或以其認爲恰當的方式處理該處所。投標者不得就任何賠償或退還按金或就該處所或其他事宜，向房委會提出申索。

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. 爲將標書的內容保密，投標者必須以上文第II.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

第二十三章：以協商方式租賃商業單位

以協商方式出租舖位的準則

1. 香港房屋委員會轄下商場的舖位是以招標及協商方式出租。一般而言，新商場的舖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)所經營的行業可爲商場招徠更多顧客，或能爲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舖；及

(ii) 該租戶在過去三年的租務紀錄良好，例如沒有欠租、沒有在舖前擺放阻礙物或侵佔地方、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`店舖的裝修及舖面陳設均具高水準。

(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舖的能力 -

(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舖位相連或鄰近，令兩個部分可合爲一個整體經營；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，而其店舖的裝修、舖面陳設及整體運作幾方面均達到可接受水平。

舖位在下列情況尤宜作擴充用途：

(d) 擴充將有助解決該舖存在著的問題，例如舖前缺乏空間，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) 有關舖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舖位經營另一種行業，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，而其店舖的裝修、舖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舖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) 有關舖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. 客戶可爲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爲自行呈遞，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，以較高者爲準。

客戶如有意採用上文第2c、2d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份比。

3. 客戶亦可提出各種方法，盡量利用擬出租的商業單位，但必須符合第 V 部分所述有關裝修的規定。

4. 爲保密起見，客戶須將其租賃建議書放進回郵信封(其格式已由商業樓宇管理小組擬備)，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房屋署屋邨管理處商業樓宇管理小組辦事處內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天上午十時：

(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. 租賃期通常定爲三年，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，租賃期一般定爲六年，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(a) 在符合下列第3(b)條款所列的條件下，租戶可享有一段免租期。免租期由1個月至3個月不等，按下列情況而定：

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

3(b) 給予上述免租期的條件爲在租約開始生效起計的6個月期間（下稱「該期間」）內-

(i) 租戶並無違反租約的任何條款及條件;以及

(ii) 租戶並無終止租約。

如在該期間的任何時間內出現任何違反租約條款的情況，而租約因此等違反租約條款情況被房屋委員會終止或如租約在該期間屆滿前由租戶終止，在不影響房屋委員會根據本租約所享有的任何其他權利的原則下，租戶須即時向房屋委員會繳付上文3(a)條款所列期間的租金。

4(a) 已空置一段頗長時間、兼且至少3次未能以公開招標租出的舖位/檔位可獲額外免租優惠。

連續空置期	額外免租期
2至3年	2個月
3年以上至4年	4個月
4年以上	6個月

爲防止優惠被濫用，額外免租期會在租約期內分階段批出。

4(b) 若租約以任何方式在租期屆滿前終止，承租人在租約終止後繼續佔用處所將無權享有額外免租期，除非終止租賃通知書獲上訴委員會取消，則作別論。

4(c) 以下租賃不符合獲批額外免租期的資格：

(i) 以短期形式出租舖位及檔位；

(ii) 出租議員辦事處；

(iii) 把短期暫准證轉爲定期租約的租賃；

(iv) 爲擴大現有租出地方而出租額外地方；

(v) 舖位及檔位遷置；以及

(vi) 局限性投標，例如爲受重建計劃、街市重整等影響的租戶進行的招標安排。

5. 客戶須注意，租約訂明倘租金、空氣調節費到期後14日尚未全部繳交(無論業主有否正式催繳)，或差餉到期後14日尚未全部繳交，則承租人須向房委會繳付所欠租金、空氣調節費或差餉的利息，利率爲每月2%，由欠款到期之日，而非由該日之後第14天起計。爲免生疑問，在計算上述14日期限時，須把租金、空氣調節費、差餉或其任何部分到期繳交之日計算在內。

6. 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。

7. 客戶須注意，若商業單位租約終止，則無論何時及不論原因爲何，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爲適合的人士處理，而不受任何人士干預。

8. 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。

9. 客戶須注意租約條款規定，房委會有權把單位的復歸權及租約上的一切權利和義務，以房委會認爲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. 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。倘估計工程價值不足 500,000.00 元，間接費用收費率爲 20%。倘估計工程價值爲 500,000.00 元或以上，間接費用收費率則爲 25.4%，或經準租戶確認的按個別成本計算的間接費用。

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。倘估計工程價值不足 500,000.00 元，間接費用收費率爲 20%。倘估計工程價值爲 500,000.00 元或以上，間接費用收費率則爲 25.4%，或經準租戶確認的按個別成本計算的間接費用。

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，不得將舖面更改。

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。

10. 爲加快批核裝修工程的申請，房署可應準租戶要求安排批租前會晤，以便準租戶在遞交裝修工程圖則前先解答他們的問題。房屋署亦已制訂指引，協助準租戶辨別裝修工程是否屬於須向房署獨立審查組及其他發牌當局遞交文件的類別。商場經理可在準租戶遞交申請前向他們提供該指引。倘遞交的文件內容複雜，可爲已簽約的租戶安排個案會議，以便同時整理有關工作單位的意見。

11. 如商戶已按照規定遞交裝修工程圖則，我們會從業主的角度審批商戶的申請，時限會按裝修工程的複雜程度分爲以下三級：

第一級：簡單個案 ：沒有更改建築物的屋宇裝備、結構、防水設備、排水設施、間隔和外形。

於10 天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第二級：一般個案　：大量建築工程、遷移內部間隔、在樓板或牆壁設開口。

於20 天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第三級：複雜個案　：涉及重大建築工程、加建樓板或牆壁、安裝重型機器或設備。

於30 天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

註：本署以口頭或書面方式催促租戶提交補充文件時，會停止計算時限，至收到整套所需文件後，即恢復計算時限。

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或租金。

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。而整體承辦街市，則須繳交數目相等於三個月租金的按金，但其中兩個月的按金可以銀行保證書方式繳交。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. 爲將租賃建議書的內容保密，客戶必須以上文 III.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。

擬加入房委會直接協商的客戶名冊

有意以直接協商方式租用商舖的人士，請先申請加入房屋委員會協商的客戶名冊，客戶必須提交以下初步文件，以供審核：

1. 內容涵蓋公司簡介、發展計劃、推廣計劃和每年宣傳費用預算的申請函件

2. 董事會議記錄 - 關於承租香港房屋委員會物業的授權書

3. 公司組織大綱及章程

4. 公司註冊證書

5. 商業登記證 (適用於公司轄下辦公室、工場，以及所有商舖)

6. 提交公司註冊處處長的董事周年報表認證副本

7. 商舖清單 (註明面積) 連照片

8. 證明公司具有財政實力維持建議行業的零售運作的銀行信用查詢備考

9. 損益表

10. 來往戶口最近 6 個月的結單

審批加入房屋委員會協商客戶名冊申請書的時限如下 –

1. 我們將於收到申請書 10 天內作初步答覆。

2. 我們將於收到申請書 21 天內作具體答覆。我們如未能於 21 天內作具體答覆，將於作具體答覆限期當天前及每月告知進展。

詳情請致電以下電話或到下列地點查詢有關直接協商事宜：

商業樓宇管理小組
香港九龍橫頭磡南道 3 號
香港房屋委員會客務中心
第一層平台
電話：2711 5138

乙部

第二十四章：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，須爲有限公司。

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爲自行呈遞；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爲申請保證金。

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，持證人可申請改爲三年的標準租期，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，暫准證訂明倘暫准租用證費、空氣調節費到期後 14 日尚未全部繳交(無論業主有否正式催繳)，或差餉到期後 14 日尚未全部繳交，則持證人須向房委會繳付所欠暫准租用證費、空氣調節費或差餉的利息，利率爲每月 2%，由欠款到期之日，而非由該日之後第 14 天起計。爲免生疑問，在計算上述 14 日期限時，須把暫准租用證費、空氣調節費、差餉或其任何部分到期繳交之日計算在內。

5. 準短期租戶可享有七日免租期。

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爲何，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爲適合的人士處理，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，以房委會認爲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。

前先解答他們的問題。房屋署亦已制訂指引，協助準租戶辨別裝修工程是否屬於須向房署獨立審查組及其他發牌當局遞交文件的類別。商場經理可在準租戶遞交申請前向他們提供該指引。倘遞交的文件內容複雜，可爲已簽約的租戶安排個案會議，以便同時整理有關工作單位的意見。

9. 如商戶已按照規定遞交裝修工程圖則，我們會從業主的角度審批商戶的申請，時限會按裝修工程的複雜程度分爲以下三級：

第一級：簡單個案 ：沒有更改建築物的屋宇裝備、結構、防水設備、排水設施、間隔和外形。

於10天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第二級：一般個案 ：大量建築工程、遷移內部間隔、在樓板或牆壁設開口。

於20天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第三級：複雜個案 ：涉及重大建築工程、加建樓板或牆壁、安裝重型機器或設備。

於30天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

註： 本署以口頭或書面方式催促租戶提交補充文件時，會停止計算時限，至收到整套所需文件後，即恢復計算時限。

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

第二十五章：以即時競出租金投標（經屋邨/商場辦理）

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，須爲有限公司。

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爲自行呈遞；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。

租賃方法

1. 商業單位以三年標準租約租賃。投標者以暗標方式競投，並以價高者得原則批出租約。

2. 有關商業單位會預先設定行業及底租，並展示於有關屋邨/商場辦事處。

3. 投標者須先登記及繳付投標按金。只有已登記的投標者可於投標日到現場競投。

基本租賃條件

1. 租賃期通常定爲三年，期滿後不可選擇續約。

2. 投標者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分。

3(a) 準租戶可享有的免租期在符合下列第 3(b)條款所列的條件下由 1 個月至 3 個月不等，按下列情況而定：

單位面積積	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

3(b) 給予上述免租期的條件爲在租約開始生效起計的 6 個月期間（下稱「該期間」）內-

(i) 租戶並無違反租約的任何條款及條件;以及

(ii) 租戶並無終止租約。

如在該期間的任何時間內出現任何違反租約條款的情況，而租約因此等違反租約條款情況被房屋委員會終止或如租約在該期間屆滿前由租戶終止，在不影響房屋委員會根據本租約所享有的任何其他權利的原則下，租戶須即時向房屋委員會繳付上文3(a)條款所列期間的租金。

4. 投標者須注意，租約訂明倘租金、空氣調節費到期後 14 日尚未全部繳交(無論業主有否正式催繳)，或差餉到期後 14 日尚未全部繳交，則承租人須向房委會繳付所欠租金、空氣調節費或差餉的利息，利率爲每月 2%，由欠款到期之日，而非由該日之後第 14 天起計。爲免生疑問，在計算上述 14 日期限時，須把租金、空氣調節費、差餉或其任何部分到期繳交之日計算在內。

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爲何，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爲適合的人士處理，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. 投標者須注意商業租約條款規定，房委會有權把單位的復歸權及商業租約上的一切權利和義務，以房

單位面積積	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

3(b) 給予上述免租期的條件爲在租約開始生效起計的 6 個月期間（下稱「該期間」）內-

(i) 租戶並無違反租約的任何條款及條件;以及

(ii) 租戶並無終止租約。

如在該期間的任何時間內出現任何違反租約條款的情況，而租約因此等違反租約條款情況被房屋委員會終止或如租約在該期間屆滿前由租戶終止，在不影響房屋委員會根據本租約所享有的任何其他權利的原則下，租戶須即時向房屋委員會繳付上文3(a)條款所列期間的租金。

4. 投標者須注意，租約訂明倘租金、空氣調節費到期後 14 日尚未全部繳交(無論業主有否正式催繳)，或差餉到期後 14 日尚未全部繳交，則承租人須向房委會繳付所欠租金、空氣調節費或差餉的利息，利率爲每月 2%，由欠款到期之日，而非由該日之後第 14 天起計。爲免生疑問，在計算上述 14 日期限時，須把租金、空氣調節費、差餉或其任何部分到期繳交之日計算在內。

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爲何，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爲適合的人士處理，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. 投標者須注意商業租約條款規定，房委會有權把單位的復歸權及商業租約上的一切權利和義務，以房

委會認爲合適之條款及條件轉讓予任何第三者，租戶不得作出任何干擾或提出任何申索。

一般的裝修規定

1. 準租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。倘估計工程價值不足 500,000.00 元，間接費用收費率爲 20%。倘估計工程價值爲 500,000.00 元或以上，間接費用收費率則爲 25.4%，或經準租戶確認的按個別成本計算的間接費用。

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。倘估計工程價值不足 500,000.00 元，間接費用收費率爲 20%。倘估計工程價值爲 500,000.00 元或以上，間接費用收費率則爲 25.4%，或經準租戶確認的按個別成本計算的間接費用。

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。

8. 爲加快批核裝修工程的申請，房署可應準租戶要求安排批租前會晤，以便準租戶在遞交裝修工程圖則前先解答他們的問題。房屋署亦已制訂指引，協助準租戶辨別裝修工程是否屬於須向房署獨立審查組及其他發牌當局遞交文件的類別。商場經理可在準租戶遞交申請前向他們提供該指引。倘遞交的文件內容複雜，可爲已簽約的租戶安排個案會議，以便同時整理有關工作單位的意見。

9. 如商戶已按照規定遞交裝修工程圖則，我們會從業主的角度審批商戶的申請，時限會按裝修工程的複雜程度分爲以下三級

第一級：簡單個案 ：沒有更改建築物的屋宇裝備、結構、防水設備、排水設施、間隔和外形。

於10 天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第二級：一般個案 ：大量建築工程、遷移內部間隔、在樓板或牆壁設開口。

於20天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第三級：複雜個案 ：涉及重大建築工程、加建樓板或牆壁、安裝重型機器或設備。

於30 天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

註： 本署以口頭或書面方式催促租戶提交補充文件時，會停止計算時限，至收到整套所需文件後，即恢復計算時限。

中標者所須辦理的租賃手續

1. 中標者須於投標日按照已訂定的租金數額繳納首月份租金外，並須以銀行本票或支票，繳交爲數相等於兩個月競出租金之按金。已繳交之投標按金，則可用作支付部分租金按金。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。

2. 中標者須於房委會或其獲授權人士所發書面通知的指定時間內，即由發出通知當日起計不少於七天內，出席會晤或簽立租約（視乎何者適用而定）。租約會由簽立之日起生效，中標者須繳付由該日起計算的租金。倘若中標者基於任何理由未能在指定時間內出席會晤或簽立租約，房委會可以書面通知中標者即時取消該份標書申請及撤銷把該處所租予中標者。一旦按上述規定取消該份標書申請及撤銷把該處所租予中標者，整筆按金即作爲算定損害賠償而非罰款由房委會全數沒收，不再另行通知，而房委會可把該處所租予他人及／或以其認爲恰當的方式處理該處所。中標者不得就任何賠償或退還按金或就該處所或其他事宜，向房委會提出申索。

3. 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投標者的標書。對於租賃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. 標書的內容絕對保密。

乙部

第二十六章：以短期租約方式租賃商業單位（經非住宅（總部）管理小組辦理）

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，須爲有限公司。

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/申請表格，則須在投標表格/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，則簽署投標表格/申請表格的人士將視爲自行呈遞；如於事後始透露呈遞投標表格/申請表格屬信託、代理等性質，香港房屋委員會將不予承認。

遞交投標表格/申請表格的方法

1. 有關的空置商業單位，其面積不超逾 70 平方米及曾經至少三次未能按租約標準年期以公開招標租出，將透過於報章刊登廣告邀請承租商業單位。

2. 以「即時競出租金投標」方式租賃

   (a) 可供競投的商業單位及有關設定行業及月租底價的資料於投標日之前的星期五展示於九龍橫頭磡南道 3 號香港房屋委員會客務中心第一層平台、各屋邨/屋苑/商場辦事處及房委會/房屋署網站。

   (b) 有意競投人士，請於投標當日攜帶本人的香港身份證正本到投標地點登記及進行競投。競投成功後，承租人須當場以抬頭「香港房屋委員會」的銀行本票或支票繳交數額相等於該商業單位的一個月競出租金作爲按金。

3. 以「即時租賃、先到先得」方式租賃

   (a) 可供租賃的商業單位及有關設定行業及月租的資料於租賃期間之前的星期五展示於九龍橫頭磡南道 3 號香港房屋委員會客務中心第一層平

台、各屋邨/屋苑/商場辦事處及房委會/房屋署網站。

(b) 有意承租人士，請於租賃期間逢星期一至五(公眾假期除外)上午 9:30 至正午 12:00、下午 2:00 至 4:00 攜同本人香港身份證正本親身前往九龍橫頭磡南道 3 號香港房屋委員會客務中心第一層平台，房屋署商業樓宇管理小組辦理租賃手續。承租人須以銀行本票或支票繳交數額相等於該商業單位的一個月租金作爲按金。銀行本票或支票抬頭請註明「香港房屋委員會」。

基本租賃條件

1. 租期爲十二個月。

2. 在短期租賃期間，租戶可申請改爲三年的標準租期，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. 投標者/申請人必須是租賃商業單位自用，其投標/申請表格才獲接納。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。

4. 投標者/申請人應注意，租約訂明倘租金、空氣調節費到期後 14 日尚未全部繳交(無論業主有否正式催繳)，或差餉到期後 14 日尚未全部繳交，則承租人須向房委會繳付所欠租金、空氣調節費或差餉的利息，利率爲每月 2%，由欠款到期之日，而非由該日之後第 14 天起計。爲免生疑問，在引用本條文計算上述 14 日期限時，須把租金、空氣調節費、差餉或其任何部分到期繳交之日計算在內。

5. 準租戶可享有一個月免租期。

6. 投標者/申請人須注意，若商業單位租約終止，則無論何時及不論原因爲何，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爲適合的人士處理，而不受任何人士干預。

7. 投標者/申請人須注意，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。

8. 投標者/申請人須注意租約條款規定，房委會有權把單位的復歸權及租約上的一切權利和義務，以房委會認爲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/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。倘估計工程價值不足 500,000.00 元，間接費用收費率爲 20%。倘估計工程價值爲 500,000.00 元或以上，間接費用收費率則爲 25.4%，或經準租戶確認的按個別成本計算的間接費用。

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。倘估計工程價值不足 500,000.00 元，間接費用收費率爲 20%。倘估計工程價值爲 500,000.00 元或以上，間接費用收費率則爲 25.4%，或經準租戶確認的按個別成本計算的間接費用。

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。

8. 爲加快批核裝修工程的申請，房署可應準租戶要求安排批租前會晤，以便準租戶在遞交裝修工程圖則前先解答他們的問題。房屋署亦已制訂指引，協助準租戶辨別裝修工程是否屬於須向房署獨立審查組及其他發牌當局遞交文件的類別。商場經理可在準租戶遞交申請前向他們提供該指引。倘遞交的文件內容複雜，可爲已簽約的租戶安排個案會議，以便同時整理有關工作單位的意見。

9. 如商戶已按照規定遞交裝修工程圖則，我們會從業主的角度審批商戶的申請，時限會按裝修工程的複雜程度分爲以下三級：

第一級：簡單個案：沒有更改建築物的屋宇裝備、結構、防水設備、排水設施、間隔和外形。

於10天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第二級：一般個案：大量建築工程、遷移內部間隔、在樓板或牆壁設開口。

於20天內完成(包括星期六、星期日和公眾假期)。

第三級：複雜個案：涉及重大建築工程、加建樓板或牆壁、安裝重型機器或設備。

於21天內完成（不包括星期六、星期日和公眾假期）。

註：本署以口頭或書面方式催促租戶提交補充文件時，會停止計算時限，至收到整套所需文件後，即恢復計算時限。

中標者/成功的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，會立即將投標/申請結果以書面通知投標者。

2. 投標者/申請人須於房委會或其獲授權人士所發書面通知的指定時間內，即由發出通知當日起計不少於七天內，出席會晤或簽立租約（視乎何者適用而定）。租約會由簽立之日起生效，投標者/申請人須繳付由該日起計算的租金。倘若投標者/申請人基於任何理由未能在指定時間內出席會晤或簽立租約，房委會可以書面通知投標者/申請人即時取消該份標書/申請書及撤銷把該處所租予投標者/申請人。一旦按上述規定取消該份標書/申請書及撤銷把該處所租予投標者/申請人，整筆按金即作爲算定損害賠償而非罰款由房委會全數沒收，不再另行通知，而房委會可把該處所租予他人及／或以其認爲恰當的方式處理該處所。投標者/申請人不得就任何賠償或退還按金或就該處所或其他事宜，向房委會提出申索。

3. 簽訂租約時，中標者/成功的申請人除須按照投標所出的租金數額繳納首月份租金外，還須向香港房屋委員會繳交數目相等於一個月租金的按金。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。

4. 投標者/申請人如試圖疏通房屋署職員或採取任何不正當手段，以圖左右挑選標書/申請表格的決定，其申請表格即告無效。

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/申請。

2. 投標者/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投標者/申請人的申請表格。對於租賃辦法有否受操縱及投標者/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標書/申請表格及處理標書/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. 投標者/申請人如試圖疏通房屋署職員或採取任何不正當手段，以圖左右挑選標書/申請表格的決定，其標書/申請表格即告無效。

5. 現提醒各投標者/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，以圖該僱員就投標/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

第二十七章:商業樓宇管理扣分制

爲改善商業樓宇的環境衞生，房屋委員會(房委會)在黃線計劃的基礎下，推行商業樓宇管理扣分制，針對危及環境衞生的不當行爲。此扣分制由2006年10月1日起推行，爲一行政措施具備兩項功能：用作爲租戶而設的警告制度，以及供前線人員在決定何時按租約條款終止租約時用作客觀準則。

扣分制的運作

商業樓宇管理扣分制函蓋房委會轄下的商場、商舖、商業檔位及熟食檔位。各項不當行爲所扣的分數會按犯錯的輕重而定。分數在記錄後會維持2年有效，直至有效期滿後才可撤銷。租戶一旦被累積扣滿10分或以上，就會收到房屋署通知。當有效分數累計達16分時，房屋署可根據《房屋條例》第19(1)(b)條發出遷出通知書終止有關租約。租戶可就遷出通知書向上訴委員會(房屋)提出上訴。

不當行爲的類別

商業樓宇管理扣分制的不當行爲表列如下：-

不當行爲	分數
(a) 非法售賣熟食／經營食物製造工場△	7
(b) 拒絕房屋署人員或代表房屋署的人員進入處所進行檢查或修理*	7
(c) 隨意在公眾地方棄置營業廢物／廢棄物／垃圾	5
(d) 在出租處所內積存廢物／垃圾，產生難聞氣味，造成衞生滋擾	5
(e) 從房委會的供水點非法取水／取水作不當用途	5
(f) 阻塞公眾地方*	3
(g) 隨意在檔頂存放雜物*	3
(h) 令地面排水渠淤塞，且拒絕及時作出補救*	3
(i) 專用隔油池內的油污外溢*	3

△ 對指定業務作出局部更改／增添小規模的額外業務，均會被記分。倘若業務在非法更改後徹底異於指定業務，署方會按租約條款採取執法行動。

* 對觸犯這些不當行爲的租戶，在扣分前署方會先發出警告。

這項扣分制不適用於出租予整體承租商的街市（即整體承租街市）。該類承租商須遵守與房委會所簽租約內訂明的責任。

乙部

第二十八章:工廠大廈扣分制

爲改善工廠大廈的環境衞生、保持消防走火通道暢通及加強廠廈管理，房屋委員會(房委會)於2005年9月1日起推行工廠大廈扣分制。

扣分制的運作

工廠大廈扣分制主要針對濫用工廠單位、不利於屋宇管制及環境衞生，又或危害公眾安全的不當行爲。

署方會按不當行爲的嚴重程度進行扣分。累積分數有效期爲兩年，只有到有效期屆滿才會取消。租戶的累計分數若達10分或以上，署方會提醒他們。當有效分數一旦累積至16分，房屋署可根據《房屋條例》第19(1)(b)條發出遷出通知書終止有關租約。猶如其他終止租約的做法，廠戶可就遷出通知書向上訴委員會(房屋)提出上訴。

不當行爲的類別

工廠大廈扣分制的不當行爲表列如下：-

	不當行爲	分數
(a)	阻塞或非法佔用走廊或公用地方 (註一)	5
(b)	阻止業主進入單位進行檢查及維修 (註二)	5
(c)	架設非法裝置及搭建物	7
(d)	貯存過多危險品	7
(e)	把工廠單位用作食物製造廠	7
(f)	把工廠單位改作其他非法用途(包括住宅用途)	7

註一：署方容許租戶起卸貨物，惟有關租戶必須在48小時內把貨物清理妥當。

註二：如有租戶觸犯此項不當行爲，署方會在扣分前先行向有關租戶發出警告。

乙部

第二十九章：豁免、補交或退還租金按金

公屋住戶

所有公屋住戶在簽署租約時，均須繳付一筆相等於一個月租金的按金。按金由房屋委員會(簡稱房委會)持有，以保障房委會因租戶遷出時拖欠租金，或出租單位的固定裝置或設備損壞造成的損失。在終止租約時，住戶若沒有欠下房委會債項，按金會獲全數退還，但不附利息。有關安排符合私營機構的慣例。

房委會就繳付公屋租金按金有以下的安排：

1. 在簽訂租約時豁免按金

住戶如屬全長者戶[註一]或領取租金援助（簡稱「租援」），且在簽訂租約時，所有家庭成員（包括戶主）並無領取綜合社會保障援助（簡稱「綜援」），可申請豁免繳交按金。由於社會福利署（簡稱社署）通常會爲綜援戶[註二]支付按金，所以綜援戶不獲豁免。

2. 補交按金

如住戶屬全長者戶的綜援戶，在簽訂新租約時，可申請延遲繳交按金。戶主需授權房屋署（簡稱房署）把其個案轉介社署，以便安排發放租金按金津貼。戶主可於收取津貼後，才往辦事處補交按金。

3. 退還按金

(a) 有特殊需要住戶的個案

現住戶如屬全長者戶、租援戶[註三]或綜援戶，自行繳付全數按金且從未獲社署資助部分或全部按金，可向房署申請發還按金。房署會因應租戶的情況，處理其退款要求。退款通常用作抵銷單位的租金。受惠的租戶日後一旦不再屬全長者戶、租援戶或綜援戶，須即時通知房署，並重新繳付租約所訂立的按金予房委會。

(b) 終止租約的個案

(i) 前戶主因離婚、遷出或其他緣故而終止租約，可申請退還按金。申請人須交回按金收據正本；如收據已遺失，則須作出相關法定聲明。若申請人沒有欠下房委會債項，房署可在集齊所需文件（例如：按金收據正本、法定聲明等）起計十四天內把按金退還。

(ii) 如屬轉換戶主的個案，新戶主必須先取得前戶主轉讓按金的同意書(前戶主已去世除外)，才可申請退還該按金。一貫做法會把舊按金抵銷居住單位的租金。

(iii) 前戶主若已長期離港，可用書面授權其他人士代表取回按金。若前戶主已去世而無人承繼公屋的租住權，有關的按金亦不超過四千五百元，其近親可申請取回按金，但須書面承諾日後如有已故戶主其他親人或法定承繼人前來索取按金，他須向房委會補償損失。若前戶主沒有欠下房委會債項，房署可在集齊所需文件（例如：按金收據正本、遺失收據的法定聲明、授權書及承諾書等）起計十四天內把按金退還申請人。

中轉房屋持證人

由於中轉房屋住戶在簽署「暫准租用證」時亦須繳付按金，所以上述各項安排亦適用於中轉房屋住戶。

註一 指戶主及全部家庭成員均已年滿60歲的住戶。
註二 指戶主（或戶主及全部/部分家庭成員）正領取綜援金的住戶。
註三 指已獲房屋署批准領取租住單位租金援助的住戶。

丙部
一般事項

丙部

第一章：香港房屋委員會的服務對象的權利和責任

爲了促進大家對香港房屋委員會(房委會)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，應盡快通知房委會；
- 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；
- 準時依約前來與房委會職員見面，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。

公屋住戶（租務）

1. 除了租約內所列舉的權利，住戶也可以：

- 直接向房委會或透過居民組織，如互助委員會或屋邨管理諮詢委員會，反映意見，協助改善屋邨的管理工作；
- 如被終止租約，可向獨立的上訴委員會申訴；

- 沒有領取社會福利署綜合社會保障援助金而又符合房委會「租金援助計劃」資格的住戶，可申請租金援助；
- 戶籍上所有成員均年滿60歲及並無領取社會福利署綜合社會保障援助金的住戶，若符合有關資格，可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；
- 符合條件的住戶，戶主可申請購買剩餘居屋單位或居屋第二市場單位；
- 如所居住的屋邨已被納入「租者置其屋計劃」，戶主可透過該計劃，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：

- 遵守租約及房委會公布的政策，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委會。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；
- 按房委會的規定，提供有關入息、資產及家庭成員的正確資料；
- 公屋住戶如果透過房委會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，必須向房委會遞交遷出通知書，並在指定時間內將原來居住的公屋單位交回房委會。

公屋住戶（保養）

1. 公屋住戶有以下的權利：

- 要求房委會或管理公司維修由房委會負責的樓宇結構、公共地方、屋宇裝備及固定裝置；
- 預先知道房委會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. 公屋住戶有以下的責任：

- 不得破壞任何公眾設施，如消防門、消防喉轆等；房委會有權對破壞該等設施的住戶採取行動，包括執行現有的扣分制和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；
- 讓房委會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。

居者有其屋（居屋）計劃單位業主

1. 居屋計劃單位業主有以下的權利：

- 行使大廈公契賦予業主的權利；
- 使用居屋屋苑內的公共設施；
- 監督管理公司及服務承辦商在職責範圍內的服務表現；
- 在售樓書列明的樓宇設施保養期內，要求房委會維修建築上欠妥之處（適用於出售剩餘居屋單位安排下的未售單位）；
- 所有在居屋計劃由第三期乙到第二十四期甲出售的單位，由於由首次售出日起計的五年轉讓限制期已屆滿，故可向房委會繳付補價後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓；或把單位在居屋第二市場轉售予合資格人士，而無須繳付補價；
- 所有在 2007 年起出售的單位，房委會將不會接納其回售申請。業主可隨時選擇向房委會繳付補價後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。但

若單位由首次售出日起計仍處於五年轉讓限制期內，業主必須在房委會接納其補價申請（即業主提出申請將單位回售予房委會並在房委會拒絕該回售申請後），方可訂立該單位的買賣協議(包括臨時或正式協議)；或由首次售出日起計第三年起，把單位在居屋第二市場轉售予合資格人士，而無須繳付補價。

2. 居屋計劃單位業主有以下的責任：

- 遵守居屋買賣協議的規定，即單位只可作住宅用途，並由你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，應立即以書面通知屋邨辦事處；
- 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，並讓工作人員進入你的單位內進行維修；
  - 在樓宇落成證明書發出後一年內或大廈公契簽署日期起計九個月內，與其他業主安排委任業主委員會就屋苑管理提供意見，或委任管理委員會，藉以成立業主立案法團管理屋苑（不適用於私人參建居屋計劃屋苑）。

租者置其屋（租置）計劃單位業主

1. 租置計劃單位業主有以下的權利：

- 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，要求房委會進行與結構有關的修葺工作；
- 由單位首次售出日期起計的兩年後，把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓，但必須先向房委會繳付按房屋條例附表列明的公式所計算的補

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售予合資格的人士，而無須繳付補價。

2. 租置計劃單位業主有以下的責任：

- 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，應立即以書面通知屋邨辦事處；
- 遵守房屋條例有關轉售的規定；
- 履行大廈公契的規定：
  - 未得許可，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，並讓工作人員進入你的單位內進行維修。

聯絡資料

房委會熱線　：2712 2712　（24小時服務）
傳真熱線　：2624 5685
電郵　：hkha@housingauthority.gov.hk

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資料；
- 得知房委會處理你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，並可向房委會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（支票

或本票）一併交回；

- 提供申請人和合夥人或有限公司的詳盡及正確資料，並應房委會要求，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委會職員會晤及辦理簽約手續。

3. 房委會提供的服務：

- 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管理小組諮詢櫃台索取。商業樓宇管理小組的地址是：

    香港九龍橫頭磡南道3號

    香港房屋委員會客務中心第一層平台

    房屋委員會/房屋署網址：

    http://www.housingauthority.gov.hk
- 商業樓宇管理小組設有諮詢櫃台，爲申請人提供協助。招標期間，商業樓宇管理小組設有投標箱，以便申請人交回填妥的投標文件；
- 招標期限屆滿後，房委會會核對資料，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，房委會會邀請申請人辦理簽約手續。若標書不獲接納，房委會會退還已繳付的按金。
- 房委會設有商業單位招標資料熱線 2607 8866 及索取免費傳真資料熱線 2712 2712。此外，申請人亦可在辦公時間內致電 2711 5138 直接與商業樓宇管理小組的職員查詢。

聯絡資料

商業樓宇管理小組

電話　　：2711 5138

招標資料熱線：2607 8866

房委會熱線2712 2712查詢或索取免費傳真資料

商業單位/非住宅單位租戶

1. 商業單位/非住宅單位租戶有以下的權利：

- 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。

2. 商業單位/非住宅單位租戶有以下的責任：

- 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，並向房委會提供牌照副本；
- 向獨立審查組遞交申請改建及加建工程的文件（如有需要）；
- 不可滋擾他人，例如污染環境、發出噪音及阻塞通道。

3. 房委會提供的服務：

- 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；
- 可應準租戶要求安排批租前會晤，以便準租戶在遞交裝修工程圖則前先解答準租戶的問題；
- 已制訂指引，協助準租戶辨別裝修工程是否屬於須向房委會獨立審查組及其他發牌當局遞交文件的類別。商場經理可在準租戶遞交申請前向他們提供該指引；
- 倘遞交的文件內容複雜，可爲已簽約的商戶安排個案會議，以便同時整理有關工作單位的意見。

聯絡資料

房委會熱線　：2712 2712
傳真熱線　：2624 5685
電郵　：hkha@housingauthority.gov.hk

丙部

第二章：服務承諾

香港房屋委員會會因應服務對象的需求而就有關服務承諾作出適時的檢討。

公屋輪候冊申請人

1. 我們會在確認收到申請表格後的3個月內，以書面通知申請人是否成功獲登記於公屋輪候冊內。

2. 在申請到達調查階段時，我們會預先1星期前通知申請人核實配屋資格面晤的時間。

3. 我們會在30分鐘內接見準時出席核實配屋資格面晤的申請人。

4. 申請人在調查階段的核實配屋資格面晤中提供齊備的資料後，我們會進行審查及核實，於2個月內通知申請人是否符合編配資格。

5. 在接獲社會福利署體恤安置個案推薦後，我們會於3星期內與申請人進行核實配屋資格面晤。

6. 房屋署設有網上電子服務及房委會熱線 2712 2712 供申請人查詢申請進度。我們會更新有關之申請進度資料至上一個工作天的最後情況。

公屋住戶

租務

7. 我們會在7分鐘內接待前來屋邨辦事處的公屋住戶。

8. 在收租服務時間內，我們會在18分鐘內接待前來屋邨辦事處繳交租金的公屋住戶。

9. 如前租戶提供齊備資料及沒有拖欠房委會款項，我們會在接獲其退款申請2星期內退回住宅單位的按金和多付的租金。

10. 關於更換戶主、特別調遷、租金援助、交回較低租金、平安鐘安裝津貼的申請，如公屋住戶提供的資料齊備，我們會在10天內作初步答覆。

就上述的申請，我們會在18天內給公屋住戶確實答覆。如我們未能在18天內作出確實答覆，會在作出確實答覆限期前及其後每月，向公屋住戶告知進展。

11. 屋邨辦事處在收到有關屋邨的護衞和清潔服務的投訴後12小時內處理。

12. 如申請人提供的資料齊備，我們在收到根據「居屋第二市場計劃」提交的「購買資格證明書」申請，以購買「居者有其屋計劃」或「租者置其屋計劃」的單位，會在2星期內通知申請結果。

13. 如申請人提供的資料齊備，我們在收到申請購買「租者置其屋計劃」屋邨單位的申請書後，會在60天內通知申請結果。

保養

14. 升降機發生故障時，

- 如無人被困，維修人員會在接報後45分鐘內到場；
- 如有乘客被困，維修人員會在25分鐘內到場；
- 並於到場後30分鐘內救出被困的乘客。

15. 遇有突然停電，

- 屋邨管理人員會在屋邨辦事處接報後15分鐘內到場處理；
- 在辦公時間內，維修人員會在1小時內到場維修；
- 在非辦公時間內，維修人員會在2小時內到場維修；
- 如住宅大廈停電涉及超過一個住宅單位和／或公用地方，供電會在檢查後8小時內恢復。

16. 遇有食水供應突然中斷，

- 屋邨管理人員會在屋邨辦事處接報後15分鐘內到場處理；
- 維修人員會在1小時內到場維修；

- 若不涉及地底輸水管的維修，供水會在檢查後 9 小時內恢復。

17. 遇有沖廁水供應突然中斷，

- 屋邨管理人員會在屋邨辦事處接報後 15 分鐘內到場處理；
- 維修人員會在 2 小時內到場維修；
- 若不涉及地底輸水管的維修，供水會在檢查後 20 小時內恢復。

18. 如屬房屋署負責維修的公眾地方排水道淤塞，我們會在屋邨辦事處接報後15分鐘內到場處理。

19. 在接獲公屋住戶的維修要求後，如屬房屋署負責的項目，我們會在屋邨辦事處接報後12天內動工維修。如需較長時間始能動工，我們會在5天內將原因告知公屋住戶。

（此維修要求不包括服務承諾第14至第18項所載者。）

樹木管理

20. 在接獲報告房屋署管理的樹木懷疑有危險時-

- 我們會在 30 分鐘內到場；
- 我們會在到場後 90 分鐘內圍封現場有危險的地方；
- 如果有倒下的枝條，我們會在到場後 4 小時內清理；
- 我們會在 3 天內爲有關的樹木進行狀況檢查。

居者有其屋(居屋)計劃單位業主

21. 如申請人提供的資料齊備，我們在收到根據「居屋第二市場計劃」就其單位提交的「可供出售證明書」申請書後，會在2星期內通知申請結果。

租者置其屋(租置)計劃單位業主

22. 如申請人提供的資料齊備，我們在收到根據「居屋第二市場計劃」就其單位提交的「可供出售證明書」申請書

後，會在2星期內通知申請結果。

商業單位申請人

23. 我們會在招標期限屆滿後14天內，通知投標者租賃商業單位的標書是否有效。

24. 於招標期限屆滿後18天內，我們會依照標書次序編排小組審批的結果，把投標按金退還標書未被接納的投標者，出價最高者則作別論。

25. 我們會在招標期限屆滿後25天內，通知投標出價最高者有關租貸商業單位的招標結果。

商業單位/非住宅單位租戶

26. 如租戶提供的申請資料齊備，我們會按以下三類個案，從業主的角度審批租戶的裝修工程申請：

- 簡單個案：
  不更改建築物的屋宇裝備、結構、防水設備、排水設施、間隔和外觀，於10天內完成。
- 一般個案：
  相當大量建築工程、內部間隔移位、在樓板或牆壁闢設開口，於20天內完成。
- 複雜個案：
  涉及重大建築工程、加建樓板或牆壁、安裝重型機器或設備，於30天內完成。

  （上述時間框架不計算本署獨立審查組處理涉及改建和加建裝修工程所需的時間。有關詳情，請參閱服務承諾第28-33項。）

27. 如租戶續訂租約獲得批准，我們會在現行租約屆滿前3個月，把新租金和新租約條款通知他們。

居屋／租置計劃單位業主，非住宅單位申請人／租戶(有關樓宇監管事宜)

28. 我們將於：

- 60天內審理及通知有關改建和加建工程計劃；

- 30 天內審理及通知有關重新遞交的改建和加建工程計劃。

29. 我們將於28天內審理及通知有關改建和加建工程動工同意書的申請。

30. 我們將在申請評審小組制度下，於12個工作天內就食肆牌照的申請提供意見。

31. 在辦公時間內，我們將處理有關建築物和建築工程的緊急事故：

- 市區個案於 1.5 小時內；
- 新界和大嶼山新市鎮個案於 2 小時內；
- 其他地區個案於 3 小時內。

32. 在辦公時間外，我們將處理有關建築物和建築工程的緊急事故：

- 市區，以及新界和大嶼山新市鎮個案於 2 小時內；
- 其他地區個案於 3 小時內。

33. 我們將於接報正在建造的違例建築工程舉報的48小時內，提供非緊急服務。

（備註：本署獨立審查組作出以上第28至第33項的服務承諾，該組一直根據獲授權力，對居者有其屋計劃／租者置其屋計劃的樓宇執行屋宇監管工作，同時亦監管2005年房委會分拆出售商業樓宇所涉及的零售商鋪和停車場及有關的公共租住屋邨。）

工程承建商及服務承辦商

34. 我們在收到關於申請列入房委會工程承建商及物業管理服務供應商名冊的完整資料後，會於3個月內完成處理。

一般市民

35. 我們將於收到投訴和查詢個案10天內作初步答覆。

36. 我們將於收到投訴和查詢個案21天內作具體答覆。我們如未能於21天內作具體答覆，將於作具體答覆限期當天前及每月告知進展。

37. 房委會熱線的留言均會於24小時內回覆。

38. 房委會熱線接到的所有來電均會於20秒內由電話系統接聽。

丙部

第三章：公眾查詢服務

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

24小時查詢服務：

房委會熱線	2712 2712
房委會銷售熱線	2712 8000
房委會查租易熱線	2712 0660
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，每日早上8時半至下午7時有當值查詢主任接聽意見及投訴)

電郵：**hkha@housingauthority.gov.hk**

辦公時間內：

居屋第二市場計劃	3162 0680
長者申請公屋	2794 5134
展銷及推廣場地出租	2794 5661
深水埗房屋事務詢問處	2779 4069
商業單位出租	2711 5138