

**香港房屋委員會商業樓宇小組委員會
及資助房屋小組委員會議事備忘錄**

西環邨清拆計劃的建議遷置及相關安排

目的

本文件旨在請委員通過西環邨清拆計劃的建議遷置及相關安排。

建議

2. 現建議委員備悉：

- (a) 我們擬在 2026 年 2 月公布西環邨清拆計劃，目標清空日期為 **2029 年 9 月**（第 3 段）；

以及通過以下安排：

- (b) 為受影響住戶而設的建議遷置及相關安排，包括修訂搬遷津貼額、單身人士津貼額／二人家庭津貼額；及讓受影響住戶在資助出售單位銷售計劃下按照現行的優先次序選購單位（第 5 至 10 段）；
- (c) 成立駐邨社區服務隊（第 12 至 13 段）；及
- (d) 銷密本文件（第 20 段）。

背景

3. 策劃小組委員會將在 2026 年 2 月 2 日的會議上，討論清拆西環邨、將加惠民道（第 1b 期）公營房屋項目用作接收屋邨，以及設定 2029 年 9 月為目標清空日期。視乎策劃小組委員會的決定及如委員通過下列詳述的建議遷置安排，我們將於 2026 年 2 月正式公布西環邨清拆計劃及相關遷置安排，目標為 2029 年 9 月進行清空。此舉將給予受影響租戶約 43 個月的通知期。西環邨清拆計劃及遷置資源的位置圖載於**附件 I**。

4. 西環邨位於港島中西區，由1958年至1959年期間落成的五座舊長型住宅樓宇組成，共有636個住宅單位（現時約有630個住戶）。另有四個非住宅設施也受是次清拆影響，包括一個位於東苑台及兩個位於北苑台的設施和一個位於東苑台的區議員辦事處。

對住戶的安排

(a) 遷置入住公共租住房屋（下稱「公屋」）單位

5. 我們會為受影響住戶提供足夠的遷置資源。現時，西環邨約有630個住戶。預計於2029年入伙的加惠民道（第1b期）公營房屋項目（共858個單位），將用作受影響住戶的接收屋邨。另在資源許可情況下，我們會讓受影響住戶遷往其選擇的任何地區的合適翻新公屋單位。

(b) 住戶搬遷津貼

6. 受香港房屋委員會（下稱「房委會」）或政府清拆項目影響的住戶將獲發放住戶搬遷津貼，以協助他們支付部分搬遷開支。按照現行安排，受清拆項目影響的住戶如獲給予多於30個月的通知期，可獲發放現行搬遷津貼額。否則，受影響住戶可獲發放雙倍搬遷津貼金額，以就較短的通知期向其作出補償。由於清空西環邨的通知期多於30個月，受影響住戶將獲發放現行搬遷津貼額。一如以往，房委會將繼續採用政府現行的住戶搬遷津貼金額，我們建議調整發放予受房委會新清拆項目影響租戶的搬遷津貼額，使其與政府在2025年12月^{註1}調整後的津貼額水平看齊，並將適用於本文件通過當日後直至下次調整之前這段期間公布的房委會新清拆項目，詳情如下：

住戶人數	發放予受房委會清拆項目影響租戶的搬遷津貼		
	現行津貼額 ^{註2} (元)	建議津貼額 (元)	變幅 (元)
1人	10,740	10,350	-390 (-3.63%)
2至3人	18,080	17,970	-110 (-0.61%)
4至5人	25,450	25,330	-120 (-0.47%)
6人及以上	33,260	33,050	-210 (-0.63%)

註1 跨部門賠償檢討委員會每年按照立法會財務委員會通過的基準檢討政府的搬遷津貼額，津貼額經財經事務及庫務局局長根據獲授權力批准。2025年11月28日，財經事務及庫務局局長根據獲授權力，批准政府就其清拆行動發放的經調整搬遷津貼額。

註2 現行金額於2025年2月獲小組委員會通過（見SHC 5/2025號文件）。

(c) 單身人士津貼／二人家庭津貼

7. 單身人士津貼和二人家庭津貼旨在讓受房委會或政府清拆項目影響的合資格單身人士和二人家庭住戶選擇領取現金津貼，以代替入住公屋（替代配屋津貼）。已領取替代配屋津貼的住戶，由領取津貼當日起計兩年內，不得再領取該項津貼和獲取任何形式的資助房屋。

8. 經2024年12月修訂後，現行單身人士和二人家庭的替代配屋津貼額分別為78,820元和96,050元。按照既定公式^{註3}，我們**建議**替代配屋的津貼額應調整如下。詳細的計算方法載於**附件 II**。

住戶人數	替代配屋津貼		
	現行津貼額	建議津貼額	變幅
1 人	78,820 元	82,700 元	+ 3,880 元 (+4.92%)
2 人	96,050 元	100,220 元	+ 4,170 元 (+4.34%)

9. 我們**建議**調整後的替代配屋津貼額適用於本文件通過當日或之後正式公布的所有政府清拆項目。至於已公布的清拆項目，替代配屋津貼款額則沿用該清拆項目公布時所適用的津貼額而維持不變。

(d) 購買資助出售單位

10. 除上述遷置安排外，受房委會已公布公屋清拆計劃影響的住戶如欲購買資助出售單位以代替入住公屋，可在目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中，較其他申請者優先選樓。為此，資助房屋小組委員會於2025年12月17日通過出售居者有其屋計劃單位2025（「居屋2025」）及出售綠表置居計劃單位2025（「綠置居2025」）的銷售安排，並預計將於2026年第二季接受申請（見 **SHC 25/2025** 號文件）。與以往的清拆項目一致，我們**建議**受西環邨清拆影響的住戶如欲購買資助出售單位以代替入住公屋，可較其他申請者優先選樓，包括「居屋2025」及「綠置居2025」的單位（「居屋2025」及「綠置居2025」已更新的選樓優先次序見**附件 III**）。

對非住宅設施的安排

11. 西環邨有四個非住宅設施，包括一個長者中心、一個居民協會、一個綜合青少年服務中心和一個區議員辦事處會受清拆影響。其中長者中心和居民協會會在加惠民道（第1b期）公營房屋項目接收屋邨重置，至於綜合青少年服務中心則會在加惠民道（第2期）重置。特惠津貼安排及參與局限性投標機會或一筆過替代津貼不適用於這些非住宅設施。

註 3 按照既定公式，津貼額的計算方法如下：

單身人士津貼 = 各區一人私人樓宇平均每平方米租金 x 一人單位平均面積 x 12 個月
二人家庭津貼 = 各區二人私人樓宇平均每平方米租金 x 二人單位平均面積 x 12 個月

社區服務隊

12. 西環邨約有630戶，當中約150戶為全長者家庭（即所有家庭成員均為60歲或以上）。一如以往的清拆項目，我們**建議**成立駐邨社區服務隊，為受影響住戶提供適切協助。從以往的清拆項目經驗所得，社區服務隊提供的專業服務有助紓緩受影響住戶的焦慮和適應問題，並廣受當區居民歡迎。

13. 跟以往的清拆項目一樣，社區服務隊服務會以招標方式交由非政府機構負責。社區服務隊由一名社工帶領，提供服務給需協助的受影響住戶，特別是長者，向他們提供包括遷離現居單位及適應新居住環境等協助。社區服務隊會協調義工提供協助及聯繫當區其他機構舉辦社交、康樂及社區活動予受影響住戶等。同時，社區服務隊亦協助房委會與受影響住戶保持有效溝通，向住戶詳細講解遷置安排和解答他們的疑問。

對人手的影響

14. 成立駐邨遷置小組負責是次清拆工作所需的人手，均會透過內部調配員工應付。此外，如有需要，我們會採用輔助人手（即房委會定期項目人員）以應付額外工作量。

對財政的影響

15. 預計發放予住戶的各項津貼（即住戶搬遷津貼和替代配屋津貼）總開支為1,360萬元。2026/27年度預計所需的開支為40萬元並已於2026/27年度財政預算預留足夠款項。至於2027/28年度及其後所需的開支，我們會在相關財政預算周期申請撥款。

16. 我們會以招標形式聘用社區服務隊，預算費用為450萬元。2027/28年度預計所需的開支為150萬元。至於2027/28年度及其後所需的開支，我們會在相關財政預算周期申請撥款。

公眾反應及宣傳

17. 過去多年來，港島中西區區議會一直要求早日重建西環邨。我們已於2026年1月15日就清拆遷置及相關安排諮詢港島中西區區議會。我們預期大多數居住在西環邨的受影響租戶會歡迎建議的遷置及相關安排。

18. 商業樓宇小組委員會與資助房屋小組委員會召開聯席會議後，我們會發出新聞稿，公布清拆計劃和遷置及相關安排。駐邨重建小組、屋邨管理處和社區服務隊的人員會向受影響租戶詳細解釋遷置安排，並向他們提供適切協助。

19. 與早前宣佈清拆華富邨（第 1a 期）和彩虹邨（第一期）一樣，清拆西環邨可能會引致重建其他屋邨的要求，特別是那些較西環邨更早落成的屋邨。我們會解釋，房委會按四個基本原則考慮是否重建個別屋邨，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力。房委會會繼續按其政策和準則，考慮個別屋邨重建項目。

文件銷密

20. 我們建議，待委員通過上文第 2 段所載各項建議後，將本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁瀏覽、於房屋署圖書館查閱，或向房屋署公開資料主任索閱。

討論

21. 請委員於 2026 年 2 月 2 日舉行的商業樓宇小組委員會與資助房屋小組委員會聯席會議上通過上文**第 2 段**所載各項建議。

資助房屋小組委員會秘書鄭可琪
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 ： HD3-8/CPGR/1-55/4
 （屋邨管理處）
 HD421-001-004_ALLO_REDE-013-001-P001
 （策略處）

發出日期 ： 2026 年 1 月 27 日

副本送 ： 財務小組委員會委員

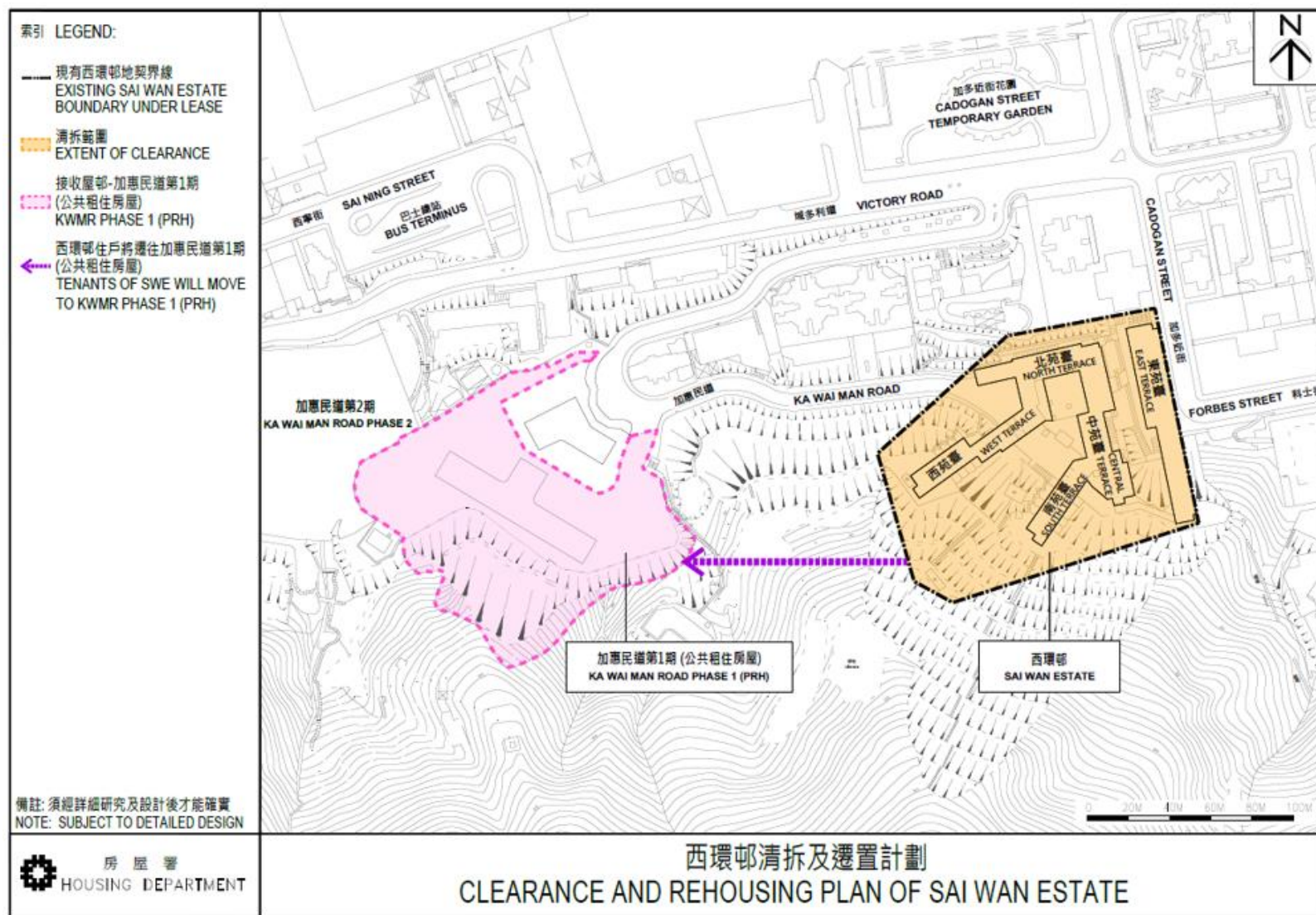
附件

附件 I 西環邨清拆計劃及遷置資源的位置圖

附件 II 建議替代配屋津貼額的計算方法

附件 III 「居屋 2025」及「綠置居 2025」的選樓優先次序

西環邨清拆計劃及遷置資源的位置圖



建議替代配屋津貼額的計算方法

住戶人數	平均編配面積 ^{註 1} (A)	私人樓宇平均租金 ^{註 2} (B)	建議津貼額 ^{註 3} =(A) x (B) x 12
	(以平方米計的室內樓面面積)	(每平方米室內樓面面積)	
1 人	15.99	431 元	82,700 元
2 人	21.75	384 元	100,220 元

註

- (1) 「平均編配面積」指截至 2025 年 9 月 30 日為止，房委會現有公屋單位中 1997 年和諧式及其後興建類型樓宇的一人及二人單位平均面積。
- (2) 「私人樓宇平均租金」指根據政府統計處 2025 年第三季度租金調查的數據，就相關住戶人數計算出的各區私人樓宇平均每平方米租金。
- (3) 建議的替代配屋津貼額是按住戶租住一個與公屋單位面積相若的私人樓宇單位一年所支付的租金計算。已領取替代配屋津貼的住戶，由領取津貼當日起計兩年內，不得再領取該項津貼和獲編配任何形式的資助房屋。津貼額以四捨五入調整至最接近的 10 元整數。

**出售居者有其屋計劃單位 2025(「居屋 2025」)及
出售綠表置居計劃單位 2025(「綠置居 2025」)的選樓優先次序**

居屋 2025

優先次序	申請者類別							
1.	受房委會已公布公共租住房屋（下稱「公屋」）清拆計劃影響的家庭申請者，而目標清空日期是在「居屋 2025」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即華富邨的華安樓及華樂樓、彩虹邨的碧海樓、金碧樓和丹鳳樓、馬頭圍邨的洋葵樓和水仙樓、西環邨及已於「居屋 2025」申請開始日期之前公布的任何清拆計劃）							
2.	普通綠表和白表家庭申請者會根據相關的配額分配比例，並依照下列優先次序選樓：							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>綠表家庭</th> <th>白表家庭</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者</td> <td>(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的核心家庭申請者</td> </tr> <tr> <td>(2) 其他家庭申請者</td> <td>(2) 其他核心家庭申請者</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(3) 非核心家庭申請者</td> </tr> </tbody> </table>	綠表家庭	白表家庭	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的核心家庭申請者	(2) 其他家庭申請者	(2) 其他核心家庭申請者	
綠表家庭	白表家庭							
(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者	(1) 參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的核心家庭申請者							
(2) 其他家庭申請者	(2) 其他核心家庭申請者							
	(3) 非核心家庭申請者							
3.	受房委會已公布公屋清拆計劃影響的一人申請者，而目標清空日期是在「居屋 2025」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即華富邨的華安樓及華樂樓、彩虹邨的碧海樓、金碧樓和丹鳳樓、馬頭圍邨的洋葵樓和水仙樓、西環邨及已於「居屋 2025」申請開始日期之前公布的任何清拆計劃）							
4.	普通綠表和白表一人申請者會根據相關的配額分配比例選樓							

綠置居 2025

優先次序	申請者類別
1.	受房委會已公布公屋清拆計劃影響的家庭申請者，而目標清空日期是在「綠置居 2025」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即華富邨的華安樓及華樂樓、彩虹邨的碧海樓、金碧樓和丹鳳樓、馬頭圍邨的洋葵樓和水仙樓、西環邨及已於「綠置居 2025」申請開始日期之前公布的任何清拆計劃）
2.	參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的家庭申請者
3.	其他家庭申請者
4.	受房委會已公布公屋清拆計劃影響的一人申請者，而目標清空日期是在「綠置居」推出日期（開始接受申請的日期）之後（即華富邨的華安樓及華樂樓、彩虹邨的碧海樓、金碧樓和丹鳳樓、馬頭圍邨的洋葵樓和水仙樓、西環邨及已於「綠置居 2025」申請開始日期之前公布的任何清拆計劃）
5.	其他一人申請者