

**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**

馬頭圍邨（第一期）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馬頭圍邨（第一期）清拆計劃 — 洋葵樓和水仙樓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 月公布馬頭圍邨（第一期）清拆計劃，即洋葵樓和水仙樓，目標清空日期為 **2029 年 7 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 8 段）；
- (c) 合資格商戶可獲發放特惠津貼、透過局限性投標租用香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下的商業單位，或獲發一筆過津貼（第 9 至 10 段）；
- (d) 成立駐邨社區服務隊（第 12 至 13 段）；及
- (e) 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，討論清拆馬頭圍邨洋葵樓和水仙樓為清拆計劃的第一期、將土瓜灣道公營房屋項目及新美東邨用作接收屋邨，以及設定 2029 年 7 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 月正式公布馬頭圍邨（第一期）清拆計劃及相關遷置安排，目標為 2029 年 7 月進行清空。此舉將給予受影響租戶約 41 個月的通知期。

馬頭圍邨（第一期）清拆計劃及遷置資源的位置圖載於**附件 I**。

馬頭圍邨（第一期）清拆界線圖載於**附件 II**。

4. 馬頭圍邨位於九龍城區，由 1962 年至 1965 年期間落成的五座舊長型住宅樓宇組成。洋葵樓和水仙樓合共有 831 個住宅單位（現時約有 820 個住戶）。另受是次清拆影響亦包括九個位於洋葵樓的商業租約商戶和兩個位於水仙樓的其他非住宅設施租戶。

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，洋葵樓和水仙樓約有 820 個住戶。預計於 2028 年入伙的土瓜灣道公營房屋項目（約 770 個單位）和新美東邨（預留約 410 個單位）^{註 1}，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。

註 1 新美東邨共提供約 2 860 個單位，其中約 2 450 個單位會用作彩虹邨（第一期）清拆計劃之接收資源，而約 410 個單位則會用作馬頭圍邨（第一期）清拆計劃之接收資源。

(b) 住戶搬遷津貼

6. 受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。由於清空馬頭圍邨洋葵樓和水仙樓的通知期多於 30 個月，受影響住戶將獲發放現行搬遷津貼額。如委員於同一會議通過 **CPC 1/2026** 和 **SHC 3/2026** 號聯合文件中關於搬遷津貼的修訂金額，適用於是次清拆計劃的修訂搬遷津貼額將為：

住戶人數	搬遷津貼額 (元)
1 人	10,350
2 至 3 人	17,970
4 至 5 人	25,330
6 人及以上	33,050

(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。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。如委員於同一會議通過 **CPC 1/2026** 和 **SHC 3/2026** 號聯合文件中關於替代配屋津貼的修訂金額，調整後單身人士和二人家庭的替代配屋津貼額將分別為 82,700 元和 100,220 元。受是次屋邨清拆影響的合資格單身人士和二人家庭住戶將獲發放新修訂津貼金額。

(d) 購買資助出售單位

8. 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**受馬頭圍邨（第一期）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**）。至於受馬頭圍邨（第二期）清拆影響的住戶，可在房委會公布有關清拆安排後及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。此外，在公布清拆安排前，他們亦可繼續以綠表資格申請購買資助出售單位。

對商戶的安排

9. 馬頭圍邨（第一期）清拆計劃影響九個商業租戶。商業樓宇小組委員會於 2023 年 12 月通過，向受房委會重建／清拆計劃影響並繳付市值租金的商戶發放特惠津貼，金額相等於正式公布清拆計劃當日，於租約內所訂明的每月淨額租金的 15 倍。此外，這些商戶均可參與局限性投標^{註 2}，以租用房委會現有零售設施內的指定空置商舖。倘若商戶放棄參與局限性投標，便會獲發一筆過替代津貼（見 **CPC 14/2023** 號文件）。為使清拆計劃的特惠津貼額和一筆過替代津貼額更貼近市場現況，我們會按個別項目檢視特惠津貼額和一筆過替代津貼額。就是次馬頭圍邨（第一期）清拆計劃，我們**建議**維持特惠津貼額為每月淨額租金的 15 倍^{註 3}，向合資格商戶發放的一筆過替代津貼額則訂為 113,500 元^{註 4}。

註 2 局限性投標是只供受清拆項目影響且尚未獲發一筆過替代津貼的商戶參與，中標者可享有三個月免租期。

註 3 由於特惠津貼會因應租金變動而自行調整，因此無須調整 15 這個倍數。

註 4 是次一筆過替代津貼檢討，是根據差餉物業估價署私人零售業樓宇租金指數在對上一次檢討時指數（即 2023 年第三季）至最新指數（即 2025 年第三季）的變動計算。在此期間，該指數的變動為 172.8 至 156.4，跌幅為 9.5%。

10. 在華富邨（第 1a 期）清拆計劃和彩虹邨（第一期）清拆計劃^{註 5}期間，我們將透過社區參與活動選出值得保留的特色商舖。這些特色商舖的商戶除可租用房委會現有零售單位外，亦可以局限性投標方式，租用接收屋邨和新重建屋邨內的新商業單位。根據華富邨重建項目進行的社區參與活動所收集的公眾意見，我們應將整個屋邨（不論清拆計劃期數）的特色商舖一併考慮和集中於同一接收屋邨，以產生匯聚效應，保留原來屋邨的集體回憶。因此，我們將允許華富邨和彩虹邨所有獲揀選的特色商舖參與局限性投標，以租賃第一期接收屋邨的新商業單位。我們**建議**對馬頭圍邨實施相同的安排^{註 6}。獲選的特色商舖商戶在成功租賃第一期接收屋邨的新零售單位時，會獲發與第一期清拆計劃其他商戶同額的特惠津貼。若特色商舖商戶選擇不參與或未能在局限性投標中中標，其所得的特惠津貼額和一筆過替代津貼額會以公布其所屬清拆計劃時的安排為準。

對其他非住宅設施的安排

11. 其他兩個以特惠租金出租的非住宅設施（即少年警訊會所和環境保護署（「環保署」）小型回收便利點的儲物室），將會受第一期清拆計劃影響。香港警務處表示，少年警訊會所無須安排重置。至於儲物室方面，我們會於公布清拆計劃後與環保署聯絡，以確定是否需要在目標清空日期後，於鄰近屋邨物色合適地方安排搬遷。獲發特惠津貼、參與局限性投標或獲發一筆過替代津貼的安排，均不適用於上述非住宅設施。

社區服務隊

12. 受影響樓宇（即洋葵樓和水仙樓）約有 820 戶，當中約 240 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。

註 5 商業樓宇小組委員會在 2024 年 3 月（見 CPC 2/2024 號文件）和 2024 年 12 月（見 CPC 13/2024 號文件）分別通過華富邨（第 1a 期）和彩虹邨（第一期）清拆計劃的受影響商戶清空安排。

註 6 馬頭圍邨共有 15 個商業租戶，其中九戶位於受第一期清拆計劃影響的洋葵樓，另外六戶則位於受第二期清拆計劃影響的玫瑰樓和夜合樓。

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，我們將會採用輔助人手（即房委會定期項目人員）以應付額外的的工作。

對財政的影響

15. 假設所有馬頭圍邨（第一期）商戶均放棄參與局限性投標而選擇領取一筆過津貼，預計各項發放予住戶和商戶的特惠津貼（包括住戶搬遷津貼、替代配屋津貼及商戶特惠津貼和一筆過替代津貼）總開支為 2,220 萬元。2026/27 年度預計所需的開支為 530 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 470 萬元。2026/27 年度預計所需的開支約為 40 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，九龍城區區議會一直要求早日重建馬頭圍邨。我們已於 2026 年 1 月 13 日就分期清拆和遷置及相關安排諮詢九龍城區區議會。我們預期大多數居住在洋葵樓和水仙樓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，清拆馬頭圍邨（第一期）兩座樓宇可能會引致重建其他屋邨的要求，特別是那些較馬頭圍邨更早落成的屋邨。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

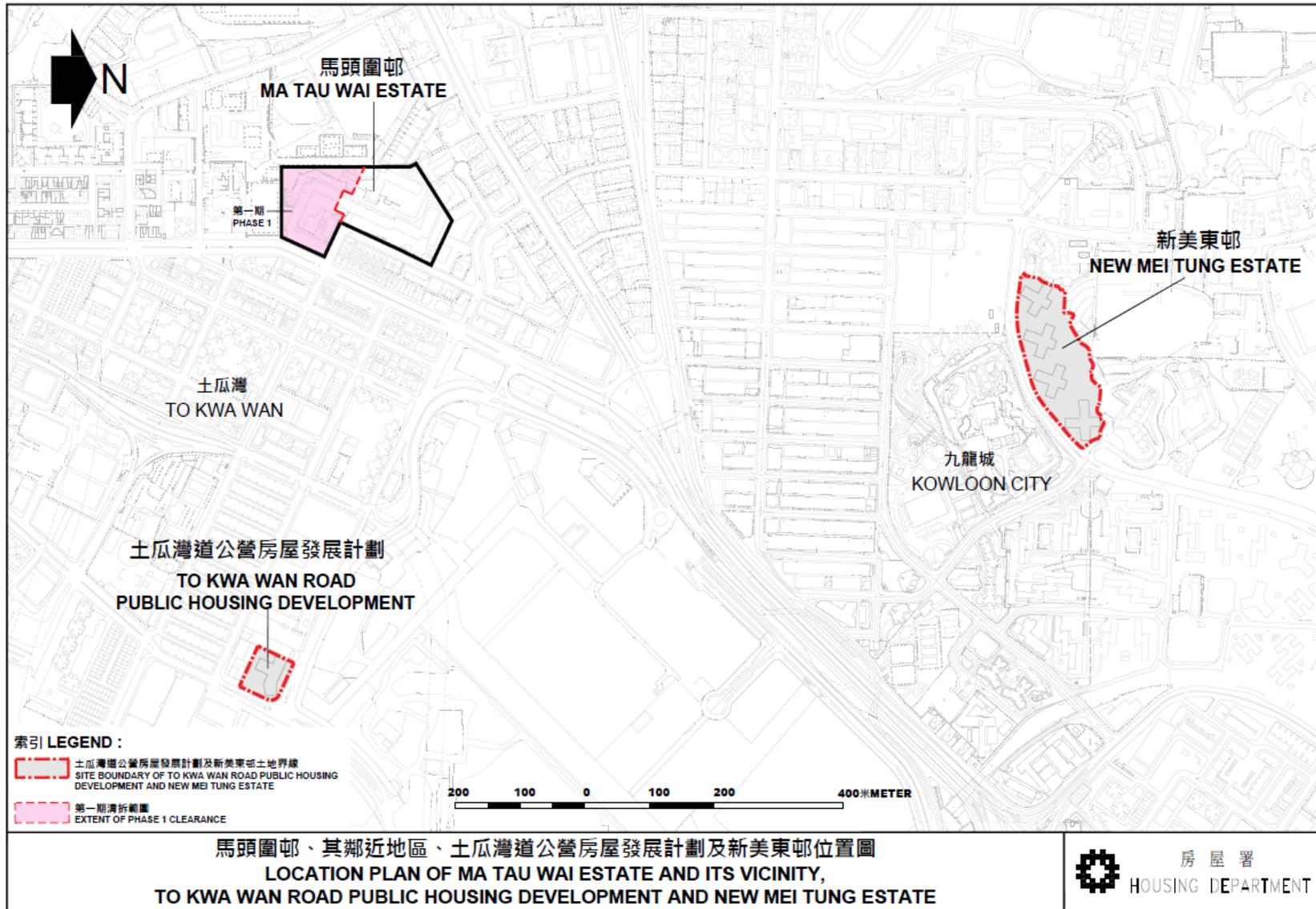
檔號 ： HD3-8/CPGR/1-55/4
 （屋邨管理處）
 HD421-001-004_ALLO_REDE-014-001-P001
 （策略處）
發出日期 ： 2026 年 1 月 27 日

副本送 ： 財務小組委員會委員

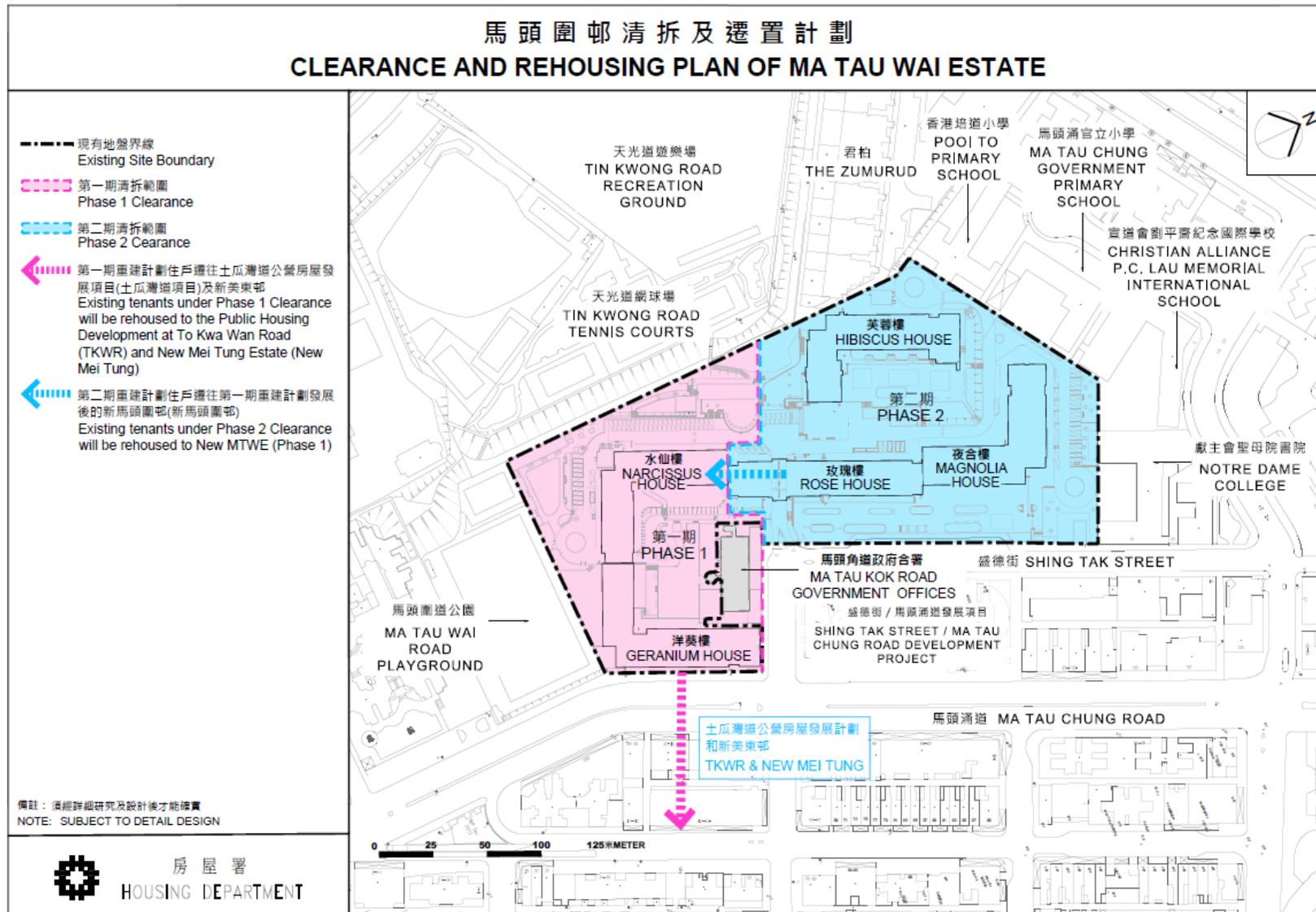
附件

- 附件 I 馬頭圍邨（第一期）清拆計劃及遷置資源的位置圖
- 附件 II 馬頭圍邨（第一期）清拆界線圖
- 附件 III 「居屋2025」及「綠置居2025」的選樓優先次序

馬頭圍邨（第一期）清拆計劃及遷置資源的位置圖



馬頭圍邨（第一期）清拆界線圖



**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.	受房委會已公布公共租住房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