

**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**

華富邨（第 1b 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華富邨（第 1b 期）清拆計劃 - 華昌樓、華泰樓和華建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 4 月公布華富邨（第 1b 期）的清拆計劃，即華昌樓、華泰樓和華建樓，目標清空日期為 **2031 年 3 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，包括修訂單身人士津貼額／二人家庭津貼額（第 5 至 9 段）；
- (c) 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 10 段）；
- (d) 成立駐邨社區服務隊（第 13 至 14 段）；及
- (e) 銷密本文件（第 22 段）。

背景

3. 我們現正同步尋求策劃小組委員會通過清拆華富邨華昌樓、華泰樓和華建樓為清拆計劃的第1b期、並將華樂徑及華富北公營房屋項目用作接收屋邨，以及設定2031年3月為目標清空日期。如獲得策劃小組委員會通過，我們**建議**委員通過下列詳述的建議遷置安排。待委員通過後，我們將於2026年4月17日正式公布華富邨（第1b期）的清拆計劃及相關遷置安排，目標為2031年3月進行清空。此舉將給予受影響租戶約59個月的通知期。
----- 華富邨（第1b期）清拆計劃及遷置資源的位置圖載於**附件 I**。

4. 華富邨位於港島南區，由華富（一）邨於1967至1969年落成的12座舊長型和華富（二）邨於1970年至1978年落成的6座雙塔式住宅樓宇組成。華昌樓、華泰樓和華建樓合共有2009個住宅單位（現時約有1980個住戶）。另受是次清拆影響亦包括六個福利設施^{註1}及一個位於華泰樓的區議員辦事處和一個位於華昌樓的關愛隊辦事處。

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。如獲策劃小組委員會於2026年4月通過，預計分別於2028年及2030年入伙的華樂徑公營房屋項目（共403個單位）和華富北公營房屋項目（共1840個單位），將用作受影響的華富邨（第1b期）住戶的接收屋邨。另在情況許可下，受影響住戶亦可選擇遷往華富邨（第1a期）清拆計劃的遷置資源（即華景街公營房屋項目）的剩餘單位，或其選擇的任何地區的回收公屋單位。

註1 該等福利設施包括位於華昌樓的東華三院長者中心、位於華泰樓的香港小童群益會青少年綜合服務中心分處、香港仔街坊會長者鄰舍中心、香港明愛家務助理中心，以及位於華建樓的救世軍長者中心和到校學前康復服務辦事處。

(b) 住戶搬遷津貼

6. 受香港房屋委員會（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。由於清空華富邨（第 1b 期）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。現行搬遷津貼額（見 CPC 1/2026 和 SHC 3/2026 號聯合文件）如下：

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。

8. 現行單身人士和二人家庭的替代配屋津貼額分別為 82,700 元和 100,220 元。按照既定公式^{註2}，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	82,700 元	79,440 元	- 3,260 元 (- 3.94%)
2 人	100,220 元	98,400 元	- 1,820 元 (- 1.82%)

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。至於在通過本文件前已公布的清拆項目，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。

註2 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

(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**受華富邨（第 1b 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**）。至於受華富邨（第二期）及（第三期）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

11. 整個華富邨共有 144 個商業租戶，其中沒有任何一個位於第 1b 期的清拆範圍內。正如 CPC 2/2026 和 SHC 4/2026 號聯合文件所述，我們會透過社區參與活動選出值得保留的特色商舖。這些特色商舖的租戶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。為使華富邨所有獲揀選的特色商舖能產生匯聚效應，從而保留原來屋邨的集體回憶，我們會允許邨內所有獲揀選的特色商舖租戶（不論所屬清拆計劃期數）參與局限性投標，以租賃第一期接收屋邨（即華景街公營房屋項目）的新商業單位。

對其他非住宅設施的安排

12. 有六個福利設施會受第 1b 期清拆計劃影響。這些設施會重置於華樂徑和華富北公營房屋項目，以繼續提供服務。至於關愛隊的辦事處，我們會與民政事務總署聯絡，於鄰近屋邨物色合適地方安排在目標清空日期後搬遷該辦事處（如有需要）。特惠津貼、參與局限性投標的機會或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

13. 受影響樓宇（即華昌樓、華泰樓和華建樓）約有 1 980 戶，當中約 410 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。

14. 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。

短期出租翻新騰空單位

15. 策劃小組委員會於 2024 年 3 月 7 日的會議通過短期出租華富邨的翻新騰空單位，惟有關租約須在目標清空日期前不少於 24 個月開始生效及租戶須簽署承諾書，承諾在華富邨（第 1b 期）目標清空日期前遷出。詳細出租安排請參閱**附件 IV**。

對人手的影響

16. 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。

對財政的影響

17. 預計發放予住戶的各項特惠津貼（即住戶搬遷津貼和替代配屋津貼）總開支為 4,050 萬元。2026/27 年度預計所需的開支為 120 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。

18. 我們會以招標形式聘用社區服務隊，預算費用為 560 萬元。2027/28 年度預計所需的開支約為 130 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

19. 過去多年來，南區區議會一直要求早日重建華富邨。我們已於 2021 年 5 月 6 日和 2024 年 3 月 26 日就清拆和遷置安排諮詢南區區議會。我們預期大多數受影響的華富邨（第 1b 期）租戶會歡迎建議的遷置及相關安排。

20. 待委員核准後，我們會發出新聞稿，公布遷置及相關安排。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。

21. 與早前宣佈清拆華富邨（第 1a 期）、彩虹邨（第一期）、西環邨和馬頭圍邨（第一期）一樣，清拆華富邨（第 1b 期）可能會引致重建其他屋邨的要求，特別是那些較華富邨更早落成的屋邨。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

22. 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。

假定同意

23. 倘於 **2026 年 4 月 17 日下午 3 時或之前** 沒有收到反對意見或討論要求，即假定上文第 2 段所載各項建議已獲委員通過，並會相應地採取適當跟進行動。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁
電話：2761 7928
傳真：2761 0019

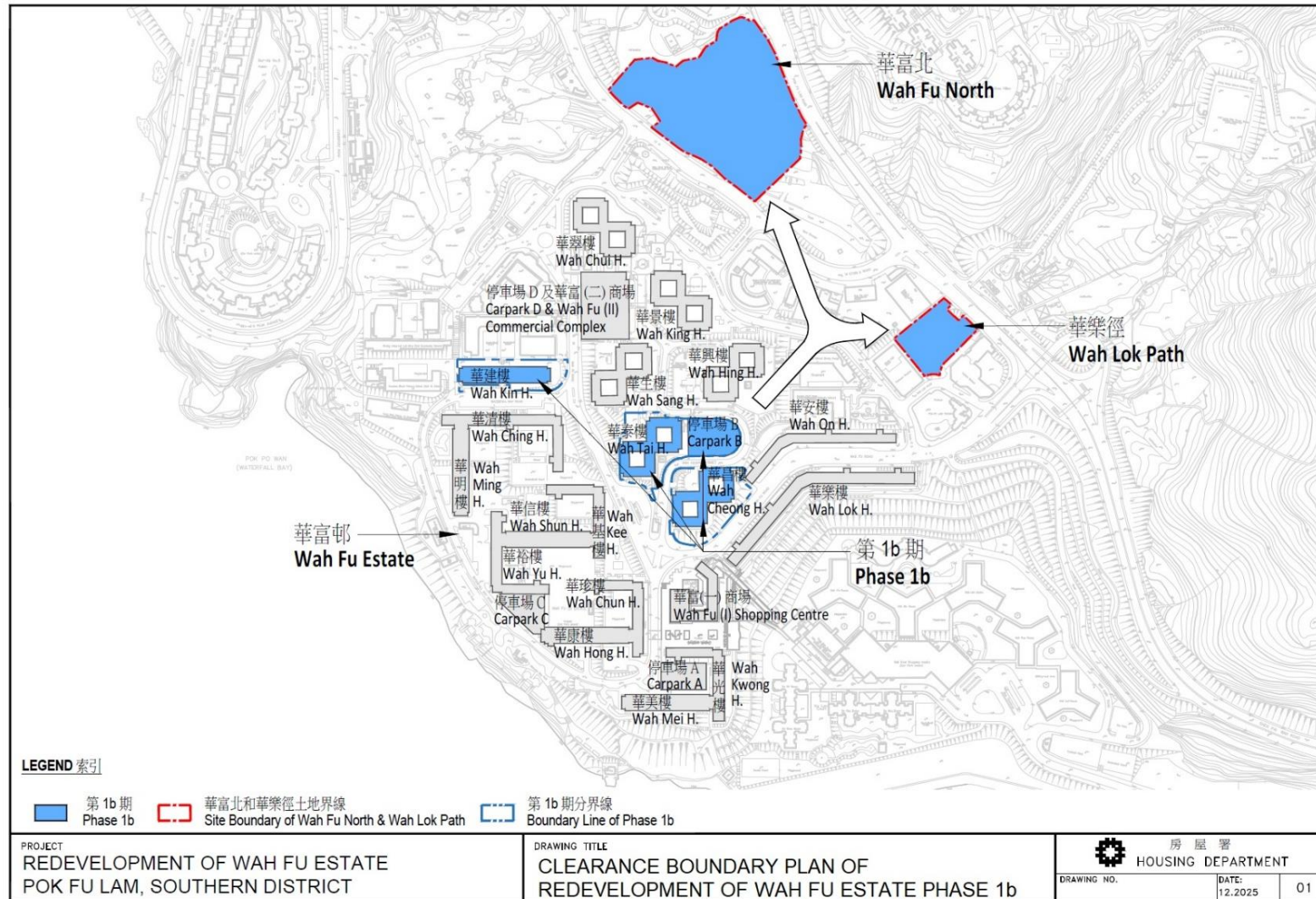
檔號 ： HD3-8/CPGR/1-55/4
 （屋邨管理處）
 HD421-001-004_ALLO_REDE-016-001-P001
 （策略處）
發出日期 ： 2026 年 4 月 13 日

副本送 ： 財務小組委員會委員

附件

- 附件 I 華富邨（第1b期）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
- 附件 IV 華富邨（第1b期）短期出租翻新騰空單位的安排

華富邨（第1b期）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	414 元	79,440 元
2 人	21.75	377 元	98,400 元

註

- 1 「平均編配面積」指截至 2025 年 12 月 31 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 年第四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；與 2025 年第三季度的數據相比下調 3.94%（1 人家庭）及 1.82%（2 人家庭）。
- 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、華樂樓、華昌樓、華泰樓和華建樓、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、華樂樓、華昌樓、華泰樓和華建樓、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、華樂樓、華昌樓、華泰樓和華建樓、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、華樂樓、華昌樓、華泰樓和華建樓、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

華富邨（第1b期） 短期出租翻新騰空單位的安排

入住條件

當華富邨（第 1b 期）較完好的騰空單位完成翻新工程後，將按照現行公屋編配程序^{註 1}短期出租予公屋申請者，惟有關租約須在華富邨（第 1b 期）的目標清空日期前不少於 24 個月開始生效。訂定短租約期，目的是確保翻新的騰空單位的資源用得其所，而出租這些單位又不致於對整體重建計劃構成影響。

相關限制

2. 為盡量減低短期租約租戶到目標清空日仍拒絕遷出的風險，租戶須簽署承諾書，承諾在華富邨（第 1b 期）的目標清空日期^{註 2}前遷出。有別於原來居住在華富邨（第 1b 期）的租戶，有關新租戶不會獲發住戶搬遷津貼，以及在購買資助出售單位時亦不會享有選購單位的絕對優先資格。此安排可區分這些新租戶與原來居住在華富邨（第 1b 期）的租戶，確保這些新租戶享有的待遇不比其他公屋申請者優厚。

3. 我們將依照現行編配程序向公屋申請者發出配房通知信。配房通知信將附有資料摘要，列明此短期出租安排的限制。倘若公屋申請者不接受以短期出租形式租住華富邨（第 1b 期）騰空單位的編配，是次編配不會視作既定編配程序下的三個配屋建議之一，而該申請者的配屋優次亦不受影響。

4. 為增加騰空單位在翻新後成功出租的機會，並確保有效運用公共資源，編配予公屋申請者兩次或以上但仍未獲接受的騰空單位會盡量編配予「特快公屋編配計劃」下的申請者。透過「特快公屋編配計劃」短期出租騰空單位的租戶，須遵守所有適用於透過「特快公屋編配計劃」獲編配公屋單位的公屋申請者的限制^{註 3}，惟短期租約租戶將在目標清空日期前獲安排遷往其他屋邨。

註 1 公屋單位的編配是透過電腦隨機方式，按申請者的相對優先次序、家庭人數及公屋選區和公屋單位的編配標準，同時也視乎其申請到達編配階段時的資源而作出編配。合資格的申請者可獲三個（每次一個）配屋建議。

註 2 房屋署會按既定編配程序，在華富邨（第 1b 期）目標清空日期前向租戶安排編配可用的騰空單位，而他們獲編配遷往接收屋邨的機會則不大。倘若租戶拒絕接受按既定編配程序作出的全部三個配屋建議，我們會發出遷出通知書，並會在上訴程序完成後安排租戶遷出，以期在目標清空日期或之前收回單位。

註 3 申請者經「特快公屋編配計劃」接受的單位，在租約生效日期起計三年內，申請者和家庭成員不可以要求調遷。凡通過「特快公屋編配計劃」獲編配公屋單位的申請者，若於其公屋單位首次租約生效日期起計三年內以綠表申請購買房委會出售的居屋單位或房協的資助出售房屋項目，本署／房協在編排選樓次序時，會視該申請者為白表申請者，其購買的單位亦會計算在白表申請者的配額之內。購買單位後，該申請者與其他綠表申請者無異，須把公屋單位交回房委會。若申請者透過「特快公屋編配計劃」獲編配公屋單位，在公屋單位首次租約生效日期起計三年內將不合資格申請購買「綠表置居計劃」單位。