

甲部

第五章：公屋調遷

香港房屋委員會（房委會）的公共租住房屋（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，例如社會及／或醫療因素等，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。

2. 特別調遷

住戶如因特殊情況，如社會及／或醫療因素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。住戶須提供充分的理據及有需要時提交相關證明文件（如醫生證明或社會福利署推薦文件等）。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

住戶如因社會及／或醫療因素申請調遷，倘個案屬緊急情況，如家庭發生悲慘事故、暴力事件，而須緊急遷出現居單位，個案將獲優先處理。若住戶已提供所需的資料及交齊所需的證明文件，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編配。

4. 受屋邨清拆計劃影響的擠迫戶調遷安排

視乎情況，已納入並已正式宣布屋邨清拆計劃的擠迫家庭在等候遷置期間可申請調遷同邨的空置單位，以紓緩擠迫情況。當有適合單位可供上述用途時，屋邨辦事處會透過屋邨通告公布有關單位詳情和申請手續，以便合資格的住戶申請調遷。

凡參加以上各項自願調遷申請的公屋家庭，不可持有因「屋邨管理扣分制」所扣的任何有效分數，亦不可違反租約上的任何條款，並須符合現行有關公屋單位住用情況的規定。

5. 「改建一人單位」的調遷安排

為逐步收回「改建一人單位」，受影響的住戶可透過邨內／邨外調遷計劃編配獨立單位。當住戶遷往其他公屋單位後，他們可獲發「住戶搬遷津貼」。「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暫時不適宜居住，「自動編配計劃」的租戶除可獲提供臨時居所外，更可獲豁免該段期間的租金。

6. 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，可獲編配其他合適的單位。他們在遷往其他公屋單位後，可獲發搬遷津貼。

7. 受屋邨清拆影響的提早搬遷計劃

為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」的住戶在接受編配遷往其他公屋單位後，可獲發搬遷津貼。

8. 「一型長者住屋單位」住戶的調遷安排

為逐步收回已納入轉型計劃的「一型長者住屋單位」，受影響的住戶可獲編配二型或三型「長者住屋單位」或其他獨立單位。當住戶遷往其他公屋單位後，他們可獲發「住戶搬遷津貼」。但若是透過其他自願調遷計劃搬遷則不會獲發搬遷津貼。

9. 公屋「寬敞戶」的調遷

租戶在承租單位後，若因家庭成員遷出、離世、結婚、移民等原因而刪除戶籍，使餘下的家庭成員享有的居住面積超逾既定的編配標準，便成為「寬敞戶」。現時租約條文已規定，倘成為寬敞戶，租戶須遷往房委會認為居住面積符合其家庭人數的公屋單位。房委會會分階段處理寬敞戶，首先處理「優先處理寬敞戶」個案，自2013年10月1日起，根據家庭人數居於超逾以下室內樓面面積而沒有長者或殘疾成員的租戶會被界定為「優先處理寬敞戶」。現行寬敞戶標準及「優先處理寬敞戶」界限詳情如下：

家庭人數	1	2	3	4	5	6
「寬敞戶」標準 室內樓面面積超逾（平方米）	25	35	44	56	62	71
「優先處理寬敞戶」界限 室內樓面面積超逾（平方米）	30	42	53	67	74	85

「優先處理寬敞戶」可獲編配最多三次位於原邨或所屬區議會分區內其他屋邨的單位。倘住戶不合理地拒絕接受所有三次編配，會被終止租約。

有殘疾或年屆70歲或以上家庭成員的租戶，會從寬敞戶名單中剔除；而有60至69歲長者成員的寬敞戶則會被安排在寬敞戶調遷名單最後的位置，他們可留居在原住單位，直至家庭情況有變，或根據次序到達調遷階段，或寬敞戶政策再行檢討。然而，房委會歡迎上述有長者或殘疾成員的寬敞戶按其需要自願申請調遷往面積合適的單位。

為鼓勵「寬敞戶」調遷，所有「寬敞戶」在遷往大小合適的單位後可獲發放「住戶搬遷津貼」，並在資源許可下，可獲提供調遷至新屋邨的機會。但若透過其他自願調遷計劃搬遷，他們便不獲發搬遷津貼。

按房委會於 2014 年 10 月 14 日通過「優先處理寬敞戶」調遷的優化措施，凡於 2014 年 10 月 15 日或之後簽署租約接受「優先處理寬敞戶」調遷的租戶，若該次房屋編配為第一次、第二及第三次，有關租戶可獲得相應三個月、二個月及一個月的免租期。此外，若因有認可家庭成員身故而成為「優先處理寬敞戶」的個案，房委會一律給予這類租戶從有關認可家庭成員身故當日起計一年的留居期。

另外，房委會於 2024 年 1 月 12 日通過就原有租約租用兩個公屋單位的住戶在刪除家庭成員後成為一人非「優先處理寬敞戶」或「被剔除寬敞戶」，須交回其中一個公屋單位，以維護公屋資源的合理分配。

10. 長者戶全免租金計劃

計劃給予符合資格的長者戶一個選擇，在調遷至面積合適的公屋單位後，可享全免租金。

有關住戶須符合下列一般申請資格：

(1) 所有家庭成員均年屆 70 歲或以上；

(2) 必須符合以下其中一項條件：

(a) 根據下列標準被界定為寬敞戶：

家庭人數	1	2	3	4	5	6
室內樓面面積超逾 (平方米)	25	35	44	56	62	71

(b) 居於一型設計長者住屋；

(c) 居於無獨立設備的「改建一人單位」；

(3) 戶籍及居住情況正常；以及

(4) 並無違反租約上的任何條款。

凡透過「特快公屋編配計劃」獲配公屋的住戶，必須住滿 3 年方可申請。

計劃全年接受申請，名額有限。合資格申請住戶可享有最多三次位於原邨或同一個公屋申請地區（即市區、擴展市區（包括東涌）、新界及離島（不包括東涌））內屋邨的房屋編配，調遷往面積合適的新或經翻新單位。成功調遷後，除可享全免租金外，亦可獲得一次性「住戶搬遷津貼」。

在「屋邨管理扣分制」下被扣有效累積分數低於 16 分的住戶亦可申請上述(5)至(10)項的調遷。

（二）給公屋居民的調遷計劃

1. 「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」

考慮到持續上升的公屋需求，而現有租戶的基本住屋需要已得到照顧，房委會資助房屋小組委員會於 2016 年 10 月 31 日的會議上議決由 2017/18 年度起，將「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」一併舉行。同時，為加快編配單位予公屋申請者，調遷計劃安排在每年下半年進行。

在資源許可下，房屋署（房署）申請分組每年會推出一次遍及全港屋邨的「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」，以自選單位形式編配單位予合資格的公屋租戶申請者。惟申請者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。符合資格並擁有連續十年或以上公屋居住期的申請者，在揀選單位時將不受區域限制，可選擇遷往任何地區。

上述調遷計劃下，凡居住密度低於每人七平方米（以室內樓面面積計算）的公屋租戶，均可申請調遷到較大單位。申請者須符合「無擁有住宅物業」的規定，並須通過「全面經濟狀況評審」，而有關的人息及資產限額為「富戶政策」下釐定的水平。

房署會按合資格的申請租戶的居住密度，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選單位）。若居住密度相同，則以人數較多的家庭為先，如兩者相同，則以現時租約的起租期較早者為先。如三者皆相同時，則以電腦隨機排序為準。若申請者或戶籍內的認可家庭成員在申請時已懷孕滿十六週或以上、或為非短暫性需要於室內倚靠輪椅活動人士、為四肢癱瘓人士、為須長期於家中洗腎人士、患有過度活躍症人士，而申請時能提交有效的醫療證明文件，在計算居住密度及家庭人數時，均可作一位額外家庭成員計算。但有關租戶必須在申請時向屋邨辦事處申報，以便計算其居住密度。

租戶成功調遷後，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，均須每兩年向房署申報家庭入息及資產一次。

未能成功調遷的租戶可於下次調遷計劃推出時重新申請。不過，如合資格的申請者在三次調遷計劃中均放棄其可獲編配單位的機會（包括在未有事前書面通知的情況下放棄揀選單位的機會、或已揀選單位而最終沒有接受編配），他們調遷計劃的資格會由最後一次的截止申請日期翌日起計被凍結一年。

房署每次推出「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」時，將透過屋邨通告、海報和房委會／房屋署網站等公布該次計劃的詳細安排和申請資格，以供租戶參考。

2. 天倫樂調遷計劃

為促進建立以家庭為核心的支援網絡，房署推出「天倫樂調遷計劃」，提供調遷機會給公屋租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）。凡居於公屋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。

申請家庭與提名家庭須為公屋租戶並分別居於不同區議會分區內的公屋單位。申請家庭須獲其年長父母／外父母或年青一代（兒女／兒女配偶）提名方可參加是次調遷計劃。年長父母／外父母必須為現居於公屋的長者家庭（於申請截止日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／外父母為共同租戶，而他們同時為全長者租戶，他們可分別提名其年青一代家庭申請此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）。

申請家庭的申請者（申請者）必須為公屋單位的戶主，惟提名家庭如屬全長者戶，則提名人可為戶主或認可的家庭成員，否則提名人亦須為公屋戶主。長者家庭的申請者須為年青家庭的父母／外父母，而年青家庭的申請者須為長者家庭的兒女／兒女配偶。申請者與提名人必須提供雙方關係證明。

年長家庭（不論是提名家庭或申請家庭）只有一次透過「天倫樂調遷計劃」成功調遷或提名其年青一代（兒子／女兒／媳婦／女婿）成功調遷的機會（成功調遷指已接受房屋編配，不論最終有否入住單位）。若年長家庭曾透過「天倫樂調遷計劃」成功獲得調遷或提名其年青一代成功調遷，該年長家庭日後不可以再次參加「天倫樂調遷計劃」。

如有意申請跨區調遷往較受歡迎地區的租戶，須在公屋的居住期已滿七年，若提名或申請家庭有一名六歲以下的兒童或家庭成員懷孕滿十六週或以上，則在公屋的居住期已滿五年的租戶亦可申請。

房署會按長者家庭內較年長者的年齡及申請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為期兩個月，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。