

大坑西新邨重建項目 租戶資格審核及回遷安排 進度匯報

(2023 年 6 月 26 日)

香港平民屋宇有限公司（「平民屋宇」）於 6 月 2 日公布大坑西新邨重建項目租戶資格審核結果及回遷安排（見附件 1 新聞稿及附件 2 資料冊），獲得租戶積極回應，在全邨 1,236 戶中，平民屋宇已收回 1,223 份有效《住戶資料聲明書》，即已經有 99% 租戶遞交。同時，平民屋宇陸續收到不少租戶遞交回遷安排同意書，接受平民屋宇的回遷安排建議。以下是項目最新進展情況。

背景

平民屋宇在 2014 年提出大坑西新邨重建計劃，到 2021 年城規會完成審議重建規劃許可，直至今年 5 月完成租戶資格審批程序，前後花了差不多 10 年時間。平民屋宇亦於 6 月 2 日公布大坑西新邨重建項目租戶資格審核結果及回遷安排。

平民屋宇於公布重建回遷安排日起，派員參與多場講解會，為超過 1,000 名大坑西新邨租戶說明及解答有關回遷安排提問。平民屋宇審核小組亦於邨內設立諮詢中心，每日接待平均超過 110 個查詢並解答租戶問題，盡力為他們提供協助。諮詢中心及輔助工作會一直提供，直至平民屋宇完成審批及回遷工作。

近 99% 租戶已交回《住戶資料聲明書》

截至 6 月 23 日，平民屋宇已經收到接近 99% 租戶遞交《住戶資料聲明書》，

在全邨 1,236 戶中，只有 13 戶仍未遞交。由公布當日到目前為止短短 3 星期，有多 211 個租戶遞交，全邨交回比率由回遷安排公布日的 82%，大幅增加至 99%，反映租戶對回遷安排持正面態度。

過去 3 星期，平民屋宇已收到不少租戶遞交回遷安排同意書，接受平民屋宇回遷安排建議，同時也有租戶收到建議後，向平民屋宇表達了他們於釐清細節後將積極考慮方案。平民屋宇有信心各租戶於截止日期前交回確認回遷安排同意書，以安排後續租金及搬遷津貼發放程序。

協助申請過渡性房屋

平民屋宇已主動與多個過渡性房屋營運團體溝通協商，它們均對大坑西新邨租戶申請入住反應正面，例如「博愛江夏圍村」及「恒莆新苑」過渡性房屋項目。現時約有 230 個租戶表示有意申請入住，相信這些過渡性房屋項目有足夠單位分配予有意申請的大坑西新邨租戶。

平民屋宇所委託的駐邨社工隊正積極安排申請須知講解會，並為符合過渡性房屋營運團體要求的租戶撰寫推薦信，以加快申請進度。大坑西新邨租戶如對申請過渡性房屋有任何查詢，可致電 9719 9107 駐邨社工隊。

此外，平民屋宇重申，不會因租戶入住租金較廉宜的過渡性房屋而削減租金津貼。

按「以人為本」精神處理回遷安排

平民屋宇有信心重建能於 5 年內完成，倘若重建工程受到不能預測因素延誤，平民屋宇將根據當時情況，按「以人為本」精神，以合理及靈活處理方式安排。

為確保土地資源有效善用，平民屋宇要求租戶於回遷分配新單位前申報是否已獲發入住資助房屋或持有自置物業。若屆時租戶已有自置物業或獲發資助房屋，則須放棄回遷新單位。對於回遷後是否可永久居住，平民屋宇將參考當時政府及房委會政策而制定租戶資產上限，以確保能善用珍貴房屋資源予真正有需要的人士及家庭。

— 完 —

附件 1

香港平民屋宇有限公司

《平民屋宇公布大坑西新邨住戶資格審核結果及回遷安排》

新聞稿

2023 年 6 月 2 日發布

新聞稿

平民屋宇公布大坑西新邨 住戶資格審核結果及回遷安排

香港，2023年6月2日 — 香港平民屋宇有限公司（「平民屋宇」）多年來推動大坑西新邨重建，以改善居民生活環境，並釋放珍貴的土地資源，解決本地房屋短缺問題。平民屋宇今日宣布，大坑西新邨重建項目的住戶資格審核已經基本完成，同時向住戶公布審核結果及回遷安排，重建工程可望明年初展開。

平民屋宇於2022年開始進行住戶回遷及特惠津貼資格審核工作。平民屋宇感謝住戶的支持，最終合共收回1,012份「住戶資料聲明書」。經詳細審核後，當中約67%的租戶完全符合或部分符合回遷資格；約32%則完全不符合資格，主要原因包括：戶主或個別家庭成員擁有物業、正享用政府資助出租或出售房屋、並非租約登記住戶成員，或並非實質居住在該單位等；另外，由於平民屋宇近日仍收到住戶遞交聲明書，因此尚有約1%仍在審核當中。

平民屋宇一直秉持「以人為本」的信念，盡量以寬鬆方式審核住戶的回遷資格，每個個案均已慎重考慮，並酌情處理一些住戶個案，包括：年逾60歲的住戶若擁有一個非自住房物業，而其全年度應課差餉租值低於港幣17萬元，亦判定為合資格人士；若登記租戶本人已擁有物業，但其同住的核心家庭成員如子女有住屋需要並且總資產不超過港幣300萬元仍可選擇回遷。

平民屋宇將向合資格居民發放重建期間的租金及搬遷津貼，並提供兩個搬遷安排：
1) 在重建期間自行租住臨時居所或透過駐邨社工隊協助推薦申請過渡性房屋；
2) 領取一次性津貼並永久遷出。至於租金及搬遷津貼的計算方法，以一個4人家庭

為例，如選擇自行安排臨時居所或入住過渡性房屋，將獲港幣 81 萬元租金津貼及合共港幣 5.4 萬元搬遷津貼。至於不合資格人士，為順利啟動重建計劃及基於「以人為本」原則，平民屋宇將為相關住戶發放一筆過「特惠搬遷津貼」，惟相關人士不會獲發回遷安排。

平民屋宇理解住戶需時考慮，特設兩個月考慮期。為鼓勵住戶盡快搬離單位，以加快重建工程，若住戶在簽署退租協議後 6 個月內搬遷，簽約當日即可優先獲發兩成租金津貼，其餘金額則會在正式遷出時發放，期間亦可享免租優惠，最後搬遷期限為 2024 年 3 月。

為協助有需要住戶，平民屋宇將繼續派遣駐邨社工隊為居民提供支援服務，包括協助轉介物業顧問以物色及租住居所、協助推薦申請過渡性房屋、派發「搬屋錦囊」、為有需要租戶申請各項社會福利服務或資助、及協助特別需要支援的居民處理搬遷需要等。

大坑西新邨建成至今近 60 年，邨內環境有待改善。平民屋宇冀重建後可大幅改善居民生活環境，同時釋放珍貴土地資源，協助大眾安居樂業。項目重建後提供逾 3,300 個單位，較現時增加逾一倍，當中包括約 1,300 個供重置現有租戶的單位，數量足夠回遷所需，而落成後的租金水平將與房委會的公屋相若。項目重建後將發展成一個更和諧的共融社區，提供休憩平台花園、安老院舍暨長者日間護理中心、商舖及幼稚園等，重建預計需時 5 年，於 2029 年落成。

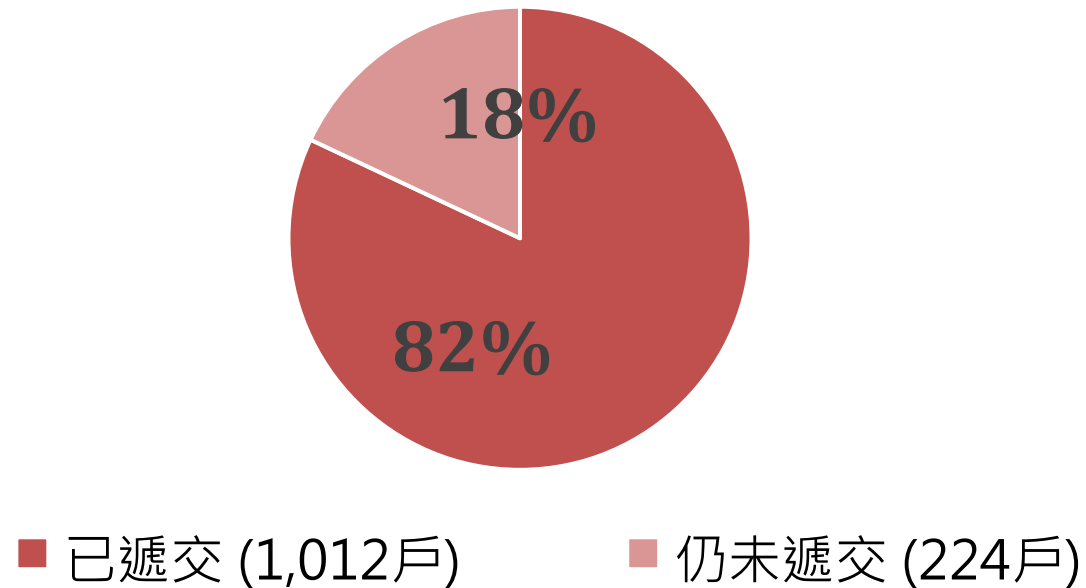
大坑西新邨建於 1965 年，設有 8 座。1953 年發生石硤尾木屋區大火後，港府於 1961 年以特惠地價批出該幅土地並交由平民屋宇負責發展及管理，以安置受大火影響的居民，為本港僅存的私人廉租屋邨。2021 年，行政會議批准由平民屋宇與市區重建局（市建局）合作落實重建項目。同年 12 月，大坑西新邨重建項目獲得城規會原則性批准。平民屋宇於 2022 年 1 月向租戶發出「住戶資料聲明書」，開展租戶回遷及特惠津貼資格審核工作。

— 完 —

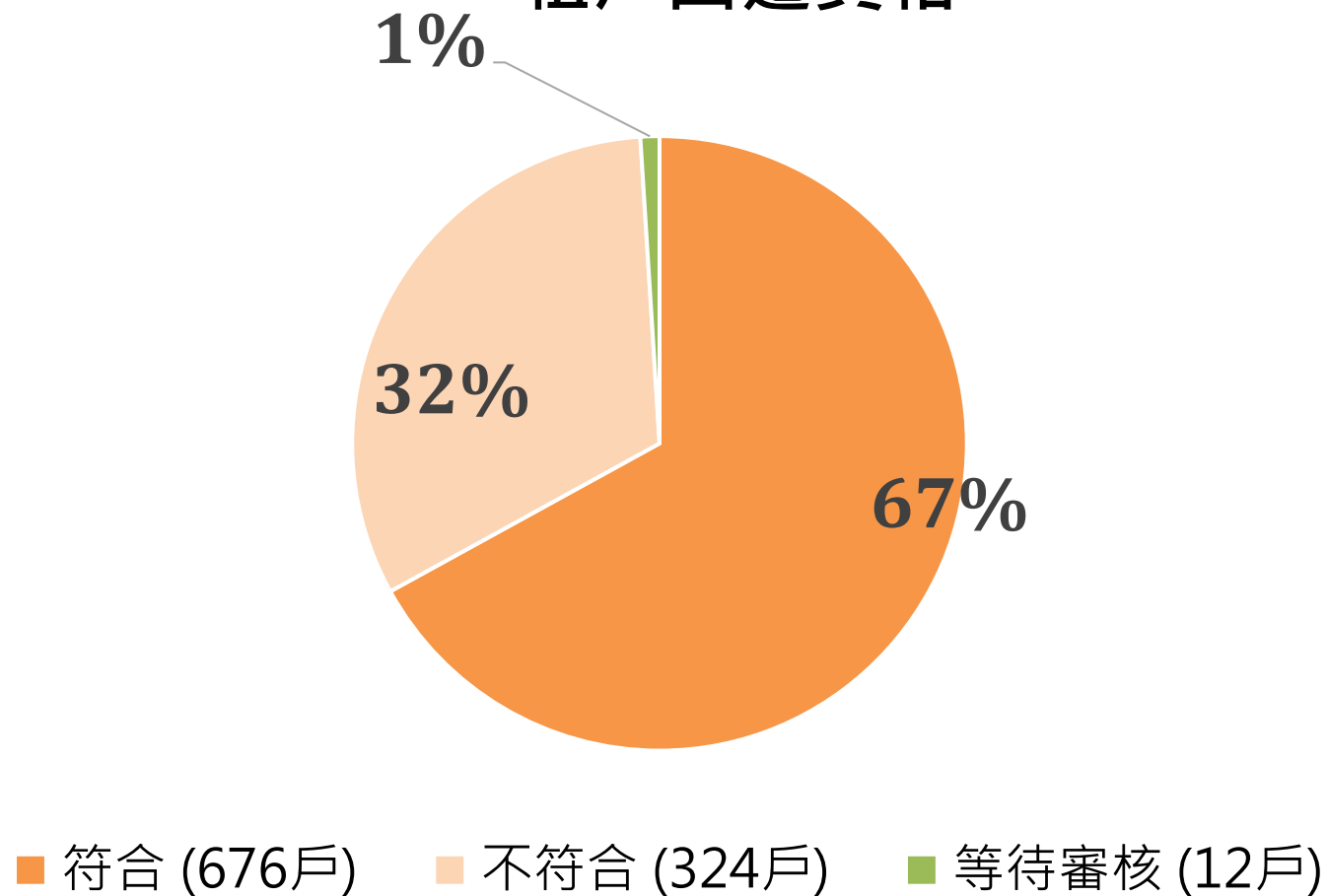
附件

住戶資格審核結果

住戶資料聲明書



租戶回遷資格



THE HONG KONG SETTLERS HOUSING CORPORATION LIMITED

香港平民屋宇有限公司

各項津貼詳情

1/ 合資格人士 – 選擇回遷，於重建期間自行安排臨時居所或透過駐邨社工隊推薦申請過渡性房屋

成員人數	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位	6 位	7 位	8 位	9 位	10 位
租金津貼 總額	\$540,000	\$600,000	\$690,000	\$810,000	\$960,000	\$1,140,000	\$1,320,000	\$1,500,000	\$1,680,000	\$1,860,000
搬遷津貼	\$30,000	\$38,000	\$46,000	\$54,000	\$62,000	\$70,000	\$78,000	\$86,000	\$94,000	\$100,000

2/ 合資格人士 – 交回單位並永久遷出

成員人數	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位	6 位	7 位	8 位	9 位	10 位
一次性津 貼金額	\$675,000	\$750,000	\$862,500	\$1,012,500	\$1,200,000	\$1,425,000	\$1,650,000	\$1,875,000	\$2,100,000	\$2,325,000
搬遷津貼	\$15,000	\$19,000	\$23,000	\$27,000	\$31,000	\$35,000	\$39,000	\$43,000	\$47,000	\$50,000

3/ 不合資格人士

成員人數	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位	6 位	7 位或以上
特惠搬遷津貼金額	\$100,000	\$200,000	\$300,000	\$400,000	\$500,000	\$600,000	\$700,000

大坑西新邨發展時序

1961 年	<ul style="list-style-type: none">為安置受石硤尾木屋區大火影響的居民，港府以特惠地價批出土地，並交由平民屋宇負責發展及管理為本港僅存的私人廉租屋邨
1965 年	<ul style="list-style-type: none">大坑西新邨落成
2021 年	<ul style="list-style-type: none">行政會議批准由平民屋宇與市區重建局合作落實大坑西新邨重建項目城市規劃委員會批准重建方案
2022 年	<ul style="list-style-type: none">1 月：開展租戶回遷資格審核工作
2023 年	<ul style="list-style-type: none">6 月：公布審核結果及回遷安排 (2 個月考慮期)8 月：接受回遷安排限期9 月：住戶簽妥法律文件及完成宣誓最後期限
2024 年	<ul style="list-style-type: none">3 月：住戶遷出及交回單位最後期限
2029 年	<ul style="list-style-type: none">預計重建項目落成，合資格住戶回遷將提供逾 3,300 個單位，當中包括約 1,300 個供重置現有住戶的單位，及約 2,000 個「港人首次置業」單位

附件 2

《大坑西新邨重建項目 租戶回遷安排及時間表》

資料冊

大坑西新邨重建項目

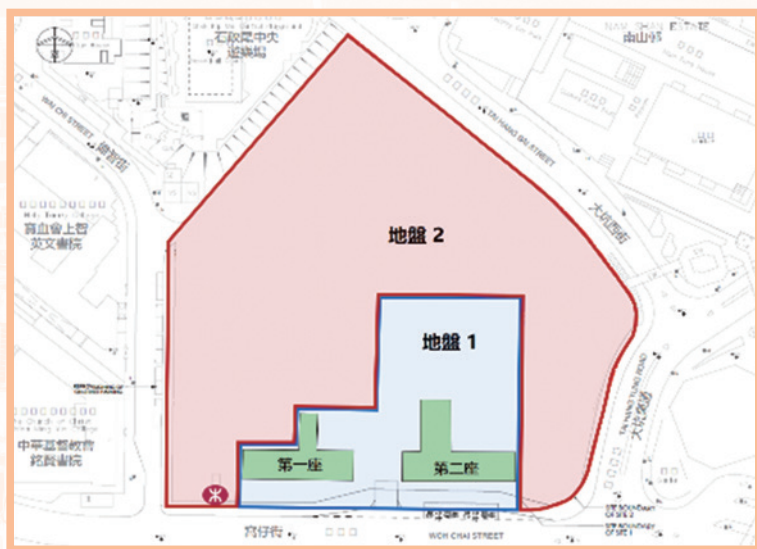
租戶回遷安排及時間表

香港平民屋宇有限公司
2023年6月

簡介

- 大坑西新邨是一個為基層家庭提供低於市值租金的私營出租屋邨。為確保能善用珍貴的房屋資源，照顧有實際住屋需要的居民，香港平民屋宇有限公司(下稱：平民屋宇)會充份考慮和照顧已核實及載列於該單位租約附表上的成員之住屋需要。
- 大坑西新邨重建項目於2021年12月10日獲得城規會原則性批准後，平民屋宇於2022年1月開始進行「**租戶回遷及特惠津貼資格審核**」工作。經多次延長住戶提交「住戶資料聲明書」期限後，平民屋宇已於2023年5月底基本完成審批工作。
- 為了推展重建方案，住戶將於2024年遷出，預計重建項目於2029年落成。重建後，將提供最多1,300個單位予合資格住戶回遷，租金將參考房委會相近公屋租金水平。

重建項目示意圖



地盤 1 擬建：

- 最多 1,300 個單位讓合資格租客回遷
- 約 10,500 平方米的商舖和幼稚園
- 住客私人休憩平台花園

地盤 2 擬建：

- 約 2,000 個「港人首次置業」單位
- 約 6,500 平方米的政府、機構或社區設施（經諮詢政府，如長者鄰舍中心、家居照顧服務（體弱長者）、幼兒中心、安老院舍暨長者日間護理中心及嚴重殘疾人士護理院）
- 約 5,000 平方米的商舖
- 約 1,500 平方米的公眾休憩用地
- 住客私人休憩平台花園

回遷資格

合資格回遷成員必須符合**下列所有**要求：

- ① 已登記核實及載列於該單位租戶與平民屋宇訂立的租約附表成員上(包括於核實登記後獲平民屋宇接受的增補成員)；及
- ② 以大坑西新邨的單位作為其唯一居所；及
- ③ 現時沒有享用公營房屋福利^{註(一)}(若成員正輪候公屋或申請其他資助房屋，該成員的資格只會維持至成功入住公屋或購買資助房屋為止)；及
- ④ 沒有在香港擁有住宅物業^{註(二)}(若有特殊情況，平民屋宇可酌情考慮)；及

註(一) 包括(但不限於)香港房屋委員會(房委會)及香港房屋協會(房協)的出租公屋及各類出售單位及置業貸款計劃。

註(二) 「在香港擁有住宅物業」指包括以個人或公司名義擁有全部或部份業權之住宅物業。年逾60歲的住戶若擁有一個非自住物業，而其全年度應課差餉租值低於港幣17萬元，亦判定為合資格人士。

回遷資格 (續)

- 5 與平民屋宇訂立租約的租戶本人及載列於租約附表上的成員所衍生的核心家庭^{註(三)}內每一核心家庭成員均須符合上列資格；否則，該個別核心家庭將被視為不符合回遷資格成員。
- 6 如戶主本人的核心家庭不符合回遷資格，其衍生的其他核心家庭將一同視作不符合回遷資格，除非衍生的其他核心家庭：
 - a 符合上述1-5的條件；及
 - b 其家庭資產總值不超過港幣300萬元^{註(四)}

註(三) 核心家庭是指(1)合法夫妻及未成年子女(如有)；(2)未婚的成年住戶或(3)單親父母及其未成年子女。

註(四) 平民屋宇聆聽了居民意見及了解到部分衍生的核心家庭確有住屋需要，經內部討論及參考房委會「維護公屋資源的合理分配政策」(「富戶政策」)準則後而作出上述回遷資格條件更新。

合資格租戶的安排

- 大坑西邨重建後，符合回遷資格的租戶或成員將獲編配合適的重建單位。而日後可獲編配單位的類型及面積，將視乎每一租戶內符合回遷資格成員人數及參考房委會公屋編配標準而釐定。
- 最終所獲編配單位的樓層及座向將由抽籤決定。
- 重建後房屋租金將參考房委會相近公屋租金水平。
- 合資格租戶是否可購買重建後單位需取決於項目落成後政府的房屋政策。
- 為協助符合回遷資格的租戶或成員於重建期間能順利搬遷，平民屋宇將提供下列兩個方案供上述住戶選擇：
 - ① 自行安排臨時居所或透過駐邨社工隊協助推薦申請過渡性房屋
 - ② 交回單位並永久遷出

方案選項 #1 - 自行安排臨時居所或透過駐邨社工隊協助推薦申請過渡性房屋

簡介

- 只適用於符合回遷資格的租戶或成員
- 須自行安排重建期間的臨時居所 (例如：租住私人市場的住宅單位) 或透過駐邨社工隊協助推薦申請過渡性房屋
- 重建後可獲編配租用重建單位



可獲津貼

- 按照符合回遷資格成員人數計算可獲發放
 - ① **租金津貼**，以四人家庭為例，可獲發合共**港幣810,000元**居所津貼
 - ② **搬遷津貼**，用以協助遷出和回遷時的費用，合共**港幣54,000元**

方案選項 #2 - 交回單位並永久遷出

簡介

- 只適用於符合回遷資格的租戶或成員
- 放棄選擇方案選項 #1
- 於指定日期前交回單位並永久遷出
- 不獲編配租用重建單位
- 由於不再享用資助出租單位，其所獲得的一次性津貼將為方案選項 #1 所得的 125%



可獲津貼

- 按照符合回遷資格成員人數計算可獲發放
 - ① **一次性津貼**，以四人家庭為例，可獲發放合共**港幣1,012,500元**津貼
 - ② **搬遷津貼**，用以協助遷出時的費用，合共**港幣27,000元**

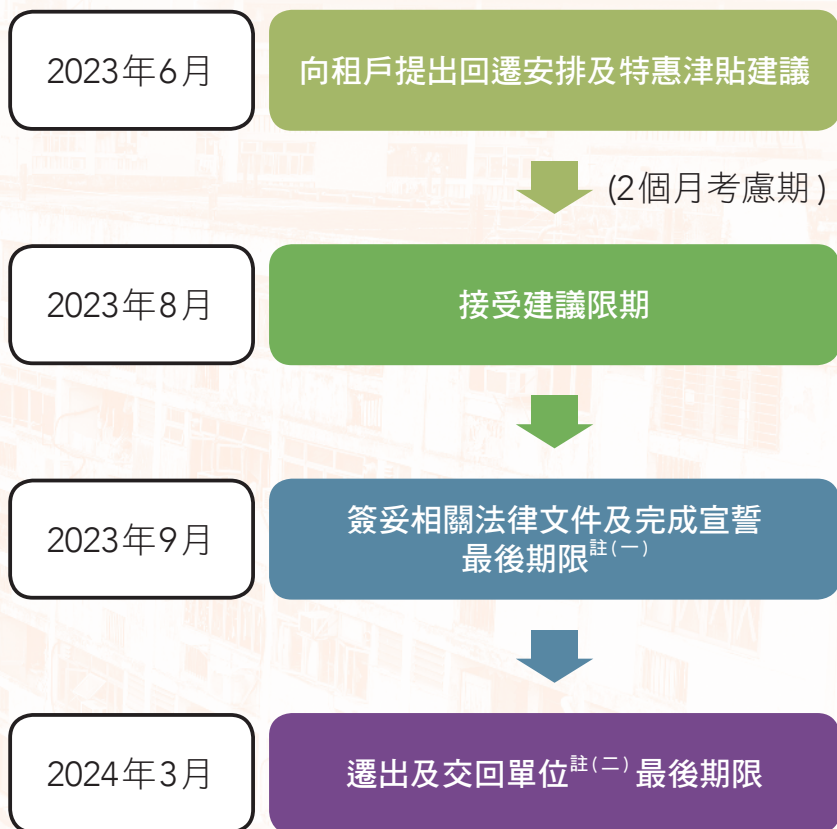
不合資格人士的安排

- 如載列於租約附表上的租戶或成員仍居於該單位內，但不符合回遷資格，平民屋宇將未能提供住屋安排。
- 然而，平民屋宇將按該戶列於租約附表上而不符合回遷資格的成員人數，計算及獲發放一筆過的**特惠搬遷津貼**。每名上述成員可獲**港幣100,000元**，每戶上限**港幣700,000元**。
- 如發現租戶違反租約，例如單位內的佔用人與平民屋宇公司訂立的租約附表上的人士不吻合，平民屋宇公司將終止其原有租約。原租戶及租約附表上的成員須退回單位，並不會獲得回遷安排及特惠津貼。

免租及交吉安排

- 上述方案設有2個月考慮期。
- 租戶須在接受方案安排之日期後起4個星期內，簽妥退租協議，並在簽署退租協議後的6個月內(即「交吉日」)交還該單位。
- 住戶簽約當日即可優先獲發兩成租金津貼，其餘金額會在正在式遷出時發放。
- 在簽訂同意書當日至交吉日期間，租戶可享免租優惠。
- 平民屋宇會給予住戶足夠時間遷離現有單位。租戶或佔用人須向平民屋宇公司交還整個單位的管有權。

重建流程及時間表



註(一) 完成所需手續後獲發放獲批津貼總額的20%

註(二) 交還單位後將獲發放其餘80%獲批津貼總額

其他有關回遷及特惠津貼發放安排的詳情，請參閱平民屋宇向各住戶發出的信函。

支援服務

平民屋宇委託的駐邨社工隊將為居民提供下列服務：

- ① 協助轉介物業顧問以物色及租住適切居所
- ② 協助推薦申請過渡性房屋
- ③ 派發「搬屋錦囊」，讓居民了解在搬屋過程中需要處理的事項，如：水、電、煤等公用事業的各項申請及轉名手續、安排搬屋公司等
- ④ 為有經濟需要的住戶，申請各項社會福利服務或資助
- ⑤ 以深入個案的形式，協助特別需要支援的居民處理搬遷的需要

聲明

本簡章只作一般參考之用，其內容乃根據香港平民屋宇公司於編訂此簡章時的準則及常規而定。此簡章不應被視為香港平民屋宇公司對其政策的正式陳述，故不能以此作為任何期望的依據。每個個案將按其個別情況而作出考慮。香港平民屋宇公司就個別個案的回遷或特惠津貼方案，將根據當時所實施的準則而提出，而香港平民屋宇公司有絕對權不時對此等準則作出適當的檢討。香港平民屋宇公司保留增減或修訂本簡章的部份或全部內容的權利。本簡章內載列的圖像並非完全按照比例繪畫。

資料截至2023年6月