

「免經濟狀況審查」安置選項下專用安置屋邨的常見問題 (2024年11月更新)

政府在2018年加強了特惠補償及安置安排，引入「免經濟狀況審查」的安置選項，讓受政府發展影響的合資格寮屋住戶可選擇安置到由香港房屋協會（房協）發展及管理的專用安置屋邨。

2024年年初開售的元朗洪水橋專用安置屋邨資助出售單位項目「樂翹軒 I」已於近日陸續入伙；而房協亦已於2024年10月底開始接受粉嶺百和路「樂嶺樓」及元朗洪水橋「樂翹樓 1 座」兩個專用安置屋邨資助出租單位項目的申請。地政總署及房協已分別向仍居住於發展範圍內的住戶及已入住房協／房委會現有屋邨暫租住屋單位的住戶派發簡介單張或發出信件，介紹申請安排。

受政府在新界區的發展計劃影響而有意入住以上兩個專用安置屋邨的人士，可以留意以下安排：

1. 誰可申請？

- 就已入住房協／房委會現有屋邨暫租住屋單位的住戶，房協已向他們發信邀請申請，申請期為10月29日至11月11日。這些住戶亦可選擇申請留在暫租住屋單位轉為正式租戶。
- 仍未遷出發展範圍的住戶，可以先聯絡地政總署作出初步資格審核，完成後申請會轉介房協作進一步審批。請注意，對於這些住戶而言，申請專用安置屋邨租住單位並沒有特定申請期，他們可在遷出限期前隨時遞交申請，地政總署及房協會按程序在收到申請後進行資格審核。

2. 租金水平及編配方式？

- 專用安置屋邨的資助出租單位會以電腦隨機方式編配，合資格申請人最多可獲3次編配機會。考慮到專用安置屋邨出租單位將以「免經濟狀況審查」的方式提供，單位租金水平將以房協乙類出租單位的水平釐訂。
- 住戶若有經濟困難並希望申請「特惠租金」，須在提交入住出租單位申請時一併提出申請。獲批者享有七五折租金折扣，惟須定期通過經濟狀況審查。

3. 其他安置選項，例如購買專用安置屋邨出售單位？

- 符合「免經濟狀況審查」安置資格的住戶，亦可以選擇購買專用安置屋邨的資助出售單位。就百和路專用安置屋邨而言，有關項目的銷售須按建築進度及《一手住宅物業銷售條例》籌劃，詳情會適時公布。
- 其他補償安置選項亦包括入住房委會公屋（須通過經濟狀況審查）或領取現金津貼。住戶可按自身需要作出選擇。
- 在符合相關法規的前提下，政府會盡量為住戶提供彈性，例如只要住戶就安置補償選項作出最後決定前，仍可轉而申請另一個選項（例如在申請租住單位後，但在獲編配租住單位並簽訂租約前，住戶仍可在出售單位開售時作出申請）。若其中一個安置補償選項的申請成功且住戶已簽訂具約束力的文件（例如已簽訂公屋單位租約，或簽訂專用安置屋邨出售單位的臨時買賣合約），其他安置補償申請（如有的話）將被取消。換言之，若住戶現在提交租住單位的申請，但在出售單位開售時希望轉為購買單位，只要屆時仍未簽訂租約，仍可申請認購出售單位。
- 專用安置屋邨出售單位銷售後如有未售出的單位，房協會適時再次推售。房協亦會適時開展其他專用安置屋邨項目的申請或銷售，若住戶最終未能成功選購屬意的單位，可以申請有關項目，例如古洞北第24區專用安置屋邨（預計2027/28年落成，以日後公布為準）。

4. 可否分戶購買或租住百和路專用安置屋邨單位？

- 受政府發展計劃影響的寮屋住戶在遷離發展範圍前，如果一個寮屋中有不同的核心住戶（核心住戶必須在經濟及社會上獨立），現行的政策下容許住戶可以分開申請安置（俗稱「分戶」）。分戶申請須向地政總署提出。
- 「分戶」安排須於住戶遷離發展範圍時提出，已遷入房協/房委會現有屋邨暫租住屋單位的住戶，不可在遷往專用安置屋邨時提出分戶。

5. 可否容許住戶無縫入住百和路專用安置屋邨的資助出售單位？

- 按著「以人為本」的方針，政府會在不影響新發展區的工程進度的前提下，盡量彈性處理居民的遷出安排。在早前審慎檢視了工程進度後，政府認為有空間作出彈性安排，並已公布受古洞北／粉嶺北發展影響的住戶毋須在 2025 年 3 月或之前遷出。
- 不論住戶選擇哪一個安置補償選項，仍須於工程部門依據工程需要而訂立的遷離限期前遷出工程範圍的構築物並將構築物交還地政總署。若住戶的遷出日期與專用安置屋邨的出售單位時間上有落差，政府會一如既往提供過渡安排，以對住戶最低滋擾的方式作出安排。