

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

以居者有其屋計劃出售龍田邨天利樓

目的

本文件旨在請委員批准把龍田邨天利樓公共租住房屋（下稱「公屋」）大廈改建為居者有其屋計劃（下稱「居屋」）大廈，以及透過利便管理的調遷安排，收回其中現有租戶住用的單位。

背景

2. 龍田邨位於大澳，共有九幢住宅大廈連 552 個單位，當中七幢建於 1980 年，為樓高三層的鄉村式大廈，其餘兩幢建於 1995 年，為 12 層的高廈。天利樓是其中一幢高廈，共有 86 個單位。自落成至今，其單位的空置率一直高企。截至 2012 年 12 月底，天利樓只有 14 個 (16%) 單位有租戶居住；因應發展局的土木工程拓展署於早前提出將天利樓改作青年宿舍以促進大澳生態遊和旅遊業的要求，餘下的 72 個空置單位一直凍結出租^{註 1}。鑑於房屋署有必要善用剩餘的公屋單位，發展局已原則上同意不繼續進行將該大廈用作青年宿舍的計劃。

建議安排

把天利樓改建為居屋大廈

3. 我們在早前推出的居屋出售計劃，成功售出鄰近龍田邨的居屋屋苑龍軒苑的所有單位。鑑於現時市場對居屋的需求，以及考慮到龍田邨剩餘公屋單位的數目，我們**建議**把天利樓全部單位出售。

註 1 鑑於龍田邨的所在位置，我們並沒有足夠輪候冊或其他安置類別的申請人可安排入住龍田邨其他大廈約 70 個空置單位。

受影響租戶獲利便管理的調遷安排

4. 考慮到受影響家庭數目不多和天利樓會改建為居屋大廈，我們**建議**就該座大廈現有的 14 個租戶着手進行利便管理的調遷安排，並按現行政策發放住戶搬遷津貼，以及給予租戶在現有租約一個月免租期。

5. 為提供更多措施以鼓勵受影響租戶盡早遷出，我們亦**建議**讓他們選擇調遷往任何地區，並給予保證書，讓他們在天利樓的單位發售時以第一優先購買其中的改建單位。

6. 為配合提升工程及處理土地事宜所需的時間，所有租戶均須於**2013 年 8 月底前**遷出，以便早日出售改建的單位。

提升工程及相關土地事宜

7. 為與用於出售的同類型大廈設計一致，我們會 (i) 將天利樓由公屋標準提升至與龍軒苑相若的標準；(ii) 把天利樓的一個單位改建為聯合辦事處以供管理服務和業主立案法團之用，以及 (iii) 劃分所有公共設施以便分開計算出租和出售部分的費用。

8. 為將天利樓出售，房屋署須處理相關土地事宜，包括把接管令改為地契及擬備公契。

發售天利樓

9. 我們打算當天利樓完成提升工程、取得地契及公契後，便會將其單位作為居屋單位出售。當一切準備就緒，我們將請委員通過出售單位的細則。

向區議會／屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）委員和受影響租戶作簡報

10. 待本小組委員會通過建議的安排後，當區的管理人員會向相關區議會／邨管諮委會委員作簡報，爭取他們的支持，以及家訪受影響的租戶，從而解決他們的住屋需要。

建議

11. 我們建議委員通過以下各項－

- (a) 把天利樓改建為居屋大廈發售（第 3 段）；

- (b) 透過利便管理的調遷安排，遷置受影響的 14 個租戶，以收回其現居單位，並向他們發放住戶搬遷津貼，及給予他們在現有租約一個月免租期（第 4 段）；以及
- (c) 提供額外鼓勵措施，讓現有租戶選擇調遷往任何地區；以及當天利樓發售時，讓他們以第一優先購買其中一個單位（第 5 段）。

對人手和資訊科技的影響

12. 就處理土地事宜、進行提升工程和遷置受影響租戶所產生的額外工作量，會由相關範疇的現有人手吸納。在資訊科技方面的影響並不大，只包括更改會計記錄，以及管理舊租約和業權記錄。

對財政的影響

13. 按現行的售價釐定機制，出售 85 個單位的估算收益約為 5,100 萬元^{註 2}。把天利樓以居屋計劃發售，費用總額估算約為 5,500 萬元^{註 3}。來自這項目的估算流動現金淨額約為 2,100 萬元，而管理和維修保養公屋大廈的經常運作費用將會有所節省。在 2013/14 和 2014/15 兩個年度的住戶搬遷津貼開支，會以其他項目所節省的款項支付^{註 4}。至於自 2014/15 年度起用以支付改建費用和土地成本的撥款，會在日後編訂財政預算案時申請。

14. 假使地契不能只限於天利樓，我們須繳付龍田邨出租大廈的地租。儘管如此，所節省的款項足以支付地租及其任何增幅。在改建期間，該 14 個單位所涉及的租金損失約為 23 萬元。

公眾反應／公布事宜

15. 預料受影響租戶會歡迎我們提供的鼓勵措施，包括住戶搬遷津貼、免租期、第一優先購買天利樓單位，以及調遷往任何地區。有關建議出售天利樓，以滿足市場對居屋的需求，亦會受普羅大眾所歡迎。

註 2 按現行的售價釐定機制，在減去市值的 30% 折扣後，每個改建單位的售價為 60 萬元（不包括改建一個單位為聯合辦事處以供管理服務和業主立案法團之用）。

註 3 包括天利樓的建造和改建費用、繳交予政府的相關土地成本，以及住戶搬遷津貼，但不包括準備售樓書的成本及其他少量開支。

註 4 當天利樓所有單位售出後，維修保養和管理開支每年可節省約 54 萬元。

16. 我們會透過與當區區議會、邨管諮委會和相關團體舉行會議，強調寶貴的公屋資源必須充分善用，藉以爭取他們支持所建議的舉措，又會家訪受影響租戶，從而解決他們的住屋需要。

文件銷密

17. 我們建議，待委員通過上文第 11 段所載建議後，將本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會/房屋署網站瀏覽、於房委會圖書館閱覽和向房屋署公開資料主任索閱。

討論

18. 請委員在 2013 年 2 月 7 日本小組委員會會議上，通過上文第 11 段的建議和按第 17 段所述把本文件銷密。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD 3-8/TMP/1-55/1
(屋邨管理處)

發出日期：2013 年 2 月 4 日