

香港房屋委員會
商業樓宇小組委員會和
資助房屋小組委員會議事備忘錄
實行清拆東頭（一）
第 22 座的安排

目的

本文件旨在請委員通過清拆東頭（一）邨第 22 座（下稱「東頭 22 座」）的日期，以及安置和相關安排。

背景

2. 2008 年 1 月 15 日策劃小組委員會會議上，委員考慮到東頭 22 座的結構狀況、所需廣泛修葺工程的財政負擔，以及修葺工程可能對租戶造成滋擾等因素，通過清拆東頭 22 座（見 SPC 3/2008 號文件）。
3. 東頭 22 座與天主教溥仁學校相連。考慮到該校是結構安全，且顧及校方和家長的意願，拆卸重建東頭 22 座時，該校會原址保留。
4. 這幢第四型大廈於 1965 年落成，原本納入整體重建計劃，原定於九十年代初重建。在 1991 年，東頭 22 座獲准保留，進行改善工程之後，再租給小家庭居住。目前，該幢大廈 906 個單位有大約 840 戶約共 1 400 人居住。東頭 22 座屋邨平面圖載於**附件 A**。

建議清拆日期和實行的政策指引

5. 為預留充足時間作出安置和相關安排，和給予受影響住戶合理的通知期，我們建議將目標清拆日期定於 2012 年 6 月^{註 1}。下文各段闡述我們對受影響住宅和非住宅租戶作出安置和細節安排的建議。至於向受影響住戶和商戶發放津貼的相關安排，則與其他屋邨清拆項目所實施的一致。

註 1 這符合策劃小組委員會／商業樓宇小組委員會／租住房屋小組委員會的決定，即凡不納入整體重建計劃的屋邨清拆項目，須給予不少於 30 個月通知（見 SPC 38/2000 號、CPC 13/2000 號和 RHC 38/2000 號文件）。

對住宅租戶的安排

安置安排

6. 現時這個清拆項目約有 840 戶須要安置。對整體重建計劃以外的清拆項目，雖然房委會的政策是不會提供指定的屋邨作安置受影響的住戶之用，但我們會在資源許可的情況下，盡量安排有關住戶遷往他們所選擇的任何地區的公屋單位。就東頭 22 座的清拆計劃而言，同區將會有足夠的新落成屋邨單位可滿足所有受影響住戶的安置需求。東頭邨第 9 期 1 300 個單位，預計於 2011 年 11 月落成，我們已預留這批單位安置受影響的住戶。

7. 其他安置資源包括位於毗鄰的東頭平房西區舊址，於 2010 年年中落成的新屋邨。其他屋邨的翻新單位，亦可供住戶提早調遷之用。我們會調配可動用的資源，盡量配合住戶的要求，並會成立駐邨安置小組^{註 2}，專責照顧受影響住戶的安置需要。

其他相關安排

8. 我們建議採取下列對受影響住戶的相關安排：

(a) 住戶搬遷津貼

按照 2000 年所定的政策指引(見 CPC 13/2000 號和 RHC 38/2000 號文件)，居民因清拆而遷出，會獲發放特惠住戶搬遷津貼，以資助他們部分搬遷開支。我們建議採取這項安排，發放住戶搬遷津貼給受影響住戶。現時就 SHC 4/2009 號文件所批核的住戶搬遷津貼額詳載於**附件 B**。

(b) 單身人士津貼／兩人家庭津貼

按照相同的政策指引，我們亦建議讓東頭 22 座的一人和兩人住戶選擇領取單身人士津貼／兩人家庭津貼^{註 3}，代替接受公屋安置。現行單身人士津貼額為 37,330 元，兩人家庭津貼額為 48,310 元（見**附件 B**）。

註 2 這個小組的成員為一名房屋事務經理、一名副房屋事務經理、兩名房屋事務主任和一名文書人員。

註 3 單身人士／兩人家庭津貼額以住戶租住與公屋單位大小相若的私人單位所需一年的租金計算。領取津貼者於領取津貼起計兩年內不可再領取該津貼，亦不可享有任何形式的資助房屋。

(c) 購買居者有其屋計劃（下稱「居屋」）剩餘單位

資助房屋小組委員會通過，居屋剩餘單位須售予綠表和白表申請人（見 SHC 6/2006 號文件）。東頭 22 座住戶除可選擇遷往公屋單位外，假如資助房屋小組委員會決定將來繼續出售剩餘居屋單位，有意購買居屋單位者屆時會獲優先資格^{註4}選購他日推出的剩餘居屋單位。

對非住宅租戶的安排

商業租賃

9. 現時共有 29 間以月租形式的分級舖位^{註5}和一間以三年定期商業租約的舖位受東頭 22 座清拆項目影響。雖然，按照受影響商業租約條款，房委會只須對分級舖位商戶或定期租約商戶分別給予一個月或三個月通知，便可終止這些租約而無須補償，但我們會依照慣例，採取各項安排以協助商戶的搬遷。

10. 東頭 22 座的建議目標清拆日期為 2012 年 6 月。除非受影響的定期租約商戶選擇提早終止現行租約，否則我們建議該租約於 2010 年 9 月 30 日屆滿後，向該商戶批出按月計的暫准證，至該座目標遷出日期的前兩個月（即 2012 年 4 月底）為止。對於其餘分級舖位商戶，我們亦建議沿用現行慣例，在向他們發出遷出通知書及在他們接納特惠津貼之後，批予此等商戶按月計的暫准證，屆滿日期同樣定於 2012 年 4 月底。

11. 2008 年 1 月 15 日宣布清拆東頭 22 座之後，上述商業租約的現行租金已經全部凍結。按照既定的慣常做法，定期商業租約的租金會每六個月檢討一次，以顧及屋邨人口減少和營商潛力削弱。

特惠津貼和搬遷安排

12. 商業樓宇小組委員會通過（見 CPC 31/2007 號文件），對受 2008 年 1 月 1 日起宣布的屋邨清拆所影響的商戶作出以下安排：

- (a) 向分級舖位商戶發放經調整的特惠津貼額^{註6}；
- (b) 向繳付市值租金的商戶發放的特惠津貼，相等於正式宣布清拆當日或提早交還商舖當日租約所訂不包差餉月租的 15 倍；以及

註4 2006 年 1 月 24 日，資助房屋小組委員會通過（見 SHC 6/2006 號文件）。

註5 東頭（一）邨第 22 座所有分級舖位均屬丙級。

註6 跟據 CPC 31/2007 號文件，丙級舖位現行特惠津貼額為每平方米 9,326 元，適用於從 2008 年 1 月 1 日起兩年內公布屋邨清拆影響的分級舖位租約。

- (c) 透過局限性投標承租房委會轄下其他街市零售單位，可享有三個月免租期，或以一筆過替代金代替參與局限性投標的機會^{註7}。

13. 我們建議，對受清拆東頭 22 座影響的商戶，實施上述各項安排。至於發放特惠津貼和以一筆過替代金代替參與局限性投標的機會的開支總額，預算為 750 萬元。

社區服務隊

14. 現居於東頭 22 座的 840 戶當中，約有 500 戶為一人和二人長者戶。一如以往的屋邨清拆項目，實有需要成立社區服務隊以協助受清拆影響的居民。服務隊會派駐該邨，擔當房委會與受影響租戶之間的橋樑角色，以保持雙方溝通順暢，向租戶講解詳細安排和消除誤解。從過往的清拆項目經驗所得，服務隊所提供的專業服務，對紓緩租戶的焦慮和適應問題有極大幫助，尤以長者所關注的安置安排為然。服務隊是因應社區要求而成立的，由社會工作者和項目助理各一名組成，而服務會外判給非政府機構。

關於天主教溥仁學校的特別措施

15. 我們會採取特別措施，以確保學校和學生的安全，及盡量減低滋擾。工程會配合該校的考試日期和假期，我們會使用液壓混凝土壓碎機和隔塵網等器材，減低噪音滋擾和減少空氣污染。校方、教育局和房屋署代表已組成聯絡小組，以確保在清拆東頭 22 座期間，該校在安全的環境下照常運作，並落實執行各項措施以減低對師生的滋擾。

人手影響

16. 我們會透過調配現有人力資源，以應付清拆和安置所需的人手。

財政影響

17. 向住戶和商戶發放各種特惠津貼的開支總額預算為 1,430 萬元。駐邨安置小組在 38 個月期間的估計員工開支為 951 萬元，辦公室支援開支為 18 萬元。外判社區服務隊需公開招標。我們已於 2009/10 年度財政預算中撥款應付預算開支 377 萬元，用以支付早期遷出的住宅和非住宅租戶所涉及的費用。至於從 2010/11 年度起所需開支，我們會在日後制訂預算時，建議適當撥款。

註7 根據 CPC 31/2007 號文件，代替參與局限性投標機會的一筆過替代金額為 80,700 元，適用於從 2008 年 1 月 1 日起兩年內公布屋邨清拆影響的商業租約。

公眾反應／公布事宜

18. 我們預期當地社區和東頭 22 座居民會歡迎建議的安排和特惠津貼，在資助房屋小組委員會與商業樓宇小組委員會聯席會議結束後，我們會發放新聞稿。安置小組人員、屋邨職員和社區服務隊專業人員，會向受影響的租戶解釋各項安排的細節，並協助他們順利遷徙。

建議

19. 現建議委員通過把東頭 22 座清拆日期定為 2012 年 6 月(見第 5 段)，以及：

就住宅租戶而言 —

- (a) 備悉第 6 和第 7 段的安置安排；以及
- (b) 通過第 8(a)至(c)段詳述對合資格住戶的其他相關安排，即住戶搬遷津貼、單身人士津貼／兩人家庭津貼和購買剩餘居屋單位；

就商舖租戶而言 —

- (c) 備悉第 9、第 10 和第 11 段關於終止租約的安排；
- (d) 通過發放第 12(a)和(b)段所建議的特惠津貼；
- (e) 通過第 12(c)段所載建議，凡透過局限性投標承租房委會街市零售單位的商戶，均可獲三個月免租期，或者獲發放一筆過替代金，以代替參與局限性投標的機會；

就所有住戶而言 —

- (f) 通過第 14 段所建議成立駐邨社區服務隊；以及

就天主教溥仁學校而言 —

- (g) 備悉第 15 段所建議在清拆東頭 22 座期間就天主教溥仁學校採取的特別措施。

文件銷密

20. 我們建議在委員通過上文第 19 段所載的建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁、房屋署圖書館以及向房屋署公開資料主任，查閱有關資料。

討論

21. 請委員於 2009 年 3 月 27 日舉行的商業樓宇小組委員會與資助房屋小組委員會聯席會議上通過：

- (a) 上文第 19 段的建議；以及
- (b) 照上文第 20 段所建議，把本文件銷密。

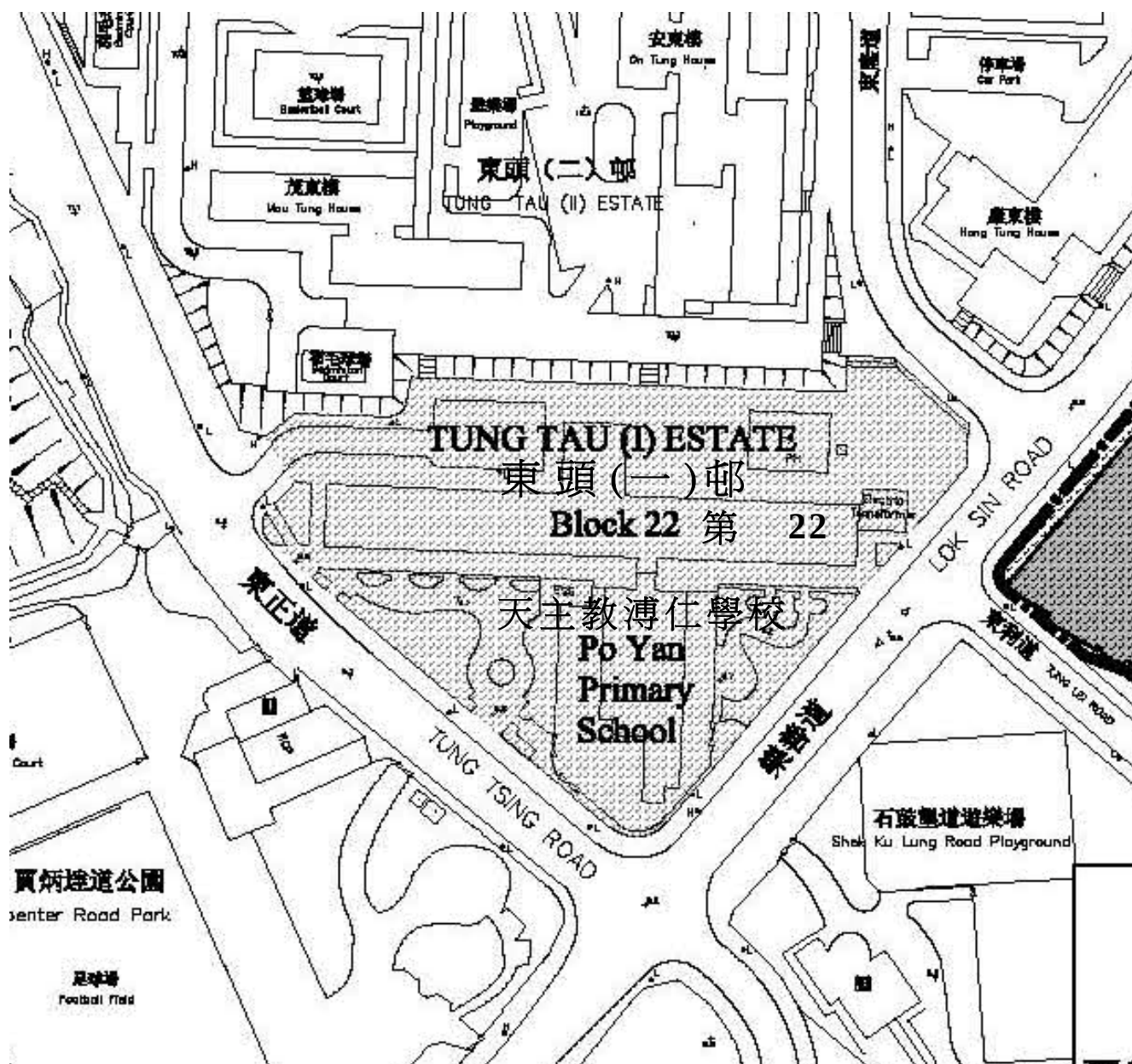
資助房屋小組委員會秘書陳芸
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

副本送：財務小組委員會委員

檔號：HD(HS)RP 11/40/14/5
(策略處)

發出日期：2009 年 3 月 20 日

東頭(一) 第 22 座 平面圖



現行住戶搬遷津貼額

1 人	3,756 元
2-3 人	8,185 元
4-5 人	10,641 元
6 人及以上	13,561 元

單身人士 / 兩人家庭

現行津貼額

單身人士津貼	37,330 元
兩人家庭津貼	48,310 元