

**香港房屋委員會商業樓宇小組委員會
及資助房屋小組委員會議事備忘錄**

彩虹邨第一期清拆計劃的建議遷置及相關安排

目的

本文件旨在請委員通過黃大仙區彩虹邨第一期清拆計劃 - 碧海樓、金碧樓和丹鳳樓的建議遷置及相關安排。

建議

2. 現建議委員：

- (a) 備悉我們擬在 2024 年 12 月公布彩虹邨第一期清拆計劃，即碧海樓、金碧樓和丹鳳樓，目標清空日期為 **2029 年 4 月**（第 3 段）；
- (b) 通過為受影響住戶而設的建議遷置及相關安排，包括修訂單身人士津貼額／二人家庭津貼額（第 5 至 10 段）；
- (c) 通過合資格商戶可獲發放特惠津貼、透過局限性投標租用香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下的商業單位，或獲發一筆過津貼（第 11 至 12 段）；
- (d) 備悉為合資格商戶而設的其他相關安排（第 13 段）；
- (e) 通過成立駐邨社區服務隊（第 14 至 15 段）；以及
- (f) 通過銷密本文件（第 22 段）。

背景

3. 策劃小組委員會在 2024 年 12 月 6 日的會議上，通過清拆彩虹邨碧海樓、金碧樓和丹鳳樓及兩所空置學校為清拆計劃的第一期，並將新美東邨用作接收屋邨。策劃小組委員會亦同意設定 2029 年 4 月為目標清空日期。如獲得委員通過下列詳述的建議遷置安排，我們將於 2024 年 12 月正式公布彩虹邨第一期清拆計劃及相關遷置安排，目標為 2029 年 4 月進行清空。此舉將給予受影響租戶約 52 個月的通知期。彩虹邨第一期清拆計劃及遷置資源的位置圖載於**附件 I**。彩虹邨第一期清拆界線圖載於**附件 II**。

4. 彩虹邨位於黃大仙區，由 1962 年至 1964 年落成的 11 座舊長型住宅樓宇組成。碧海樓、金碧樓和丹鳳樓合共有 1 993 個住宅單位（現時約有 1 970 個住戶）。另受是次清拆影響也包括 48 個商業租約的商戶^{註1}及 1 個福利設施的租戶，其中 46 個商業租約的商戶符合發放特惠津貼資格。

對住戶的安排

(a) 遷置入住公共租住房屋（下稱「公屋」）單位

5. 我們會為受影響住戶提供足夠的遷置資源。現時，碧海樓、金碧樓和丹鳳樓約有 1 970 個住戶。一如策劃小組委員會於 2024 年 12 月通過的遷置安排，預計於 2028 年至 2029 年落成的新美東邨將用作受影響住戶的接收屋邨。另在資源許可情況下，我們會讓受影響住戶遷往其選擇的任何地區的合適翻新公屋單位。

(b) 住戶搬遷津貼

6. 受房委會或政府清拆項目影響的住戶將獲發放住戶搬遷津貼，以協助他們支付部分搬遷開支。根據現行政策，受清拆項目影響的住戶如獲給予多於 30 個月的通知期，可獲發放現行搬遷津貼額。否則，受影響住戶可獲發放雙倍搬遷津貼金額，以就較短的通知期向其作出補償。由於清空彩虹邨碧海樓、金碧樓和丹鳳樓的通知期多於 30 個月，受影響住戶將獲發放現行搬遷津貼額。現行住戶搬遷津貼額（見 **SHC 3/2024** 號文件）如下：

| 住戶人數 | 搬遷津貼額 (元) |
|---------|--------------|
| 1 人 | 10,030 |
| 2 至 3 人 | 17,300 |
| 4 至 5 人 | 24,570 |
| 6 人及以上 | 31,910 |

註1 包括 47 個位於金碧樓的商業單位和 1 個位於金碧樓地下和金漢樓地下的相連商業單位。

(c) 單身人士津貼／二人家庭津貼

7. 單身人士津貼和二人家庭津貼旨在讓受房委會或政府清拆項目影響的合資格單身人士和二人家庭住戶選擇領取現金津貼，以代替入住公屋。已領取單身人士津貼／二人家庭津貼的住戶，由領取津貼當日起計兩年內，不得再領取該項津貼和獲取任何形式的資助房屋。

8. 單身人士津貼額和二人家庭津貼額的計算公式^{註2}由管理及行動小組委員會在1997年通過，經2024年3月修訂後，現行單身人士津貼額和二人家庭津貼額分別為78,530元和95,790元。按照既定公式，我們**建議**單身人士津貼額和二人家庭津貼額應調整如下。詳細的計算方法載於**附件 III**。

| 住戶人數 | 單身人士津貼／二人家庭津貼 | | |
|------|---------------|---------|-----------------|
| | 現行津貼額 | 建議津貼額 | 變幅 |
| 1人 | 78,530元 | 78,820元 | + 290元 (+0.37%) |
| 2人 | 95,790元 | 96,050元 | + 260元 (+0.27%) |

9. 我們**建議**調整後的單身人士津貼額和二人家庭津貼額適用於本文件通過當日或之後正式公布的所有房委會及政府清拆項目。至於已公布的清拆項目，津貼款額則沿用該清拆項目公布時所適用的津貼額而維持不變。

(d) 購買資助出售單位

10. 根據現行清拆項目的既定做法，除上述遷置安排外，受房委會已公布清拆計劃影響的住戶如欲購買資助出售單位以代替入住公屋，可在目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中，較其他申請者優先選樓。待策略小組委員會通過有關宏照道第一期的公屋發展計劃轉為「綠表置居計劃」（「綠置居」）項目及資助房屋小組委員會通過相關銷售計劃的銷售安排後，受彩虹邨第一期清拆影響的住戶如欲購買資助出售單位以代替入住公屋，可在目標清空日期前推出的相關銷售計劃中，優先選購資助出售單位，包括宏照道第一期和第二期的綠置居單位。至於受彩虹邨第二期及第三期清拆影響的住戶，可在房委會公布清拆安排後及目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中，較其他申請者優先選樓。

註2 根據管理及行動小組委員會在1997年通過的計算公式，津貼額的計算方法如下：
單身人士津貼 = 各區一人私人樓宇平均每平方米租金 x 一人單位平均面積 x 12個月
二人家庭津貼 = 各區二人私人樓宇平均每平方米租金 x 二人單位平均面積 x 12個月

對商戶的安排

11. 繳付十足市值租金並以定期租約租賃的合資格商戶，可獲發放特惠津貼^{註3}，金額相等於正式公布清拆安排當日，於租約內所訂明的每月淨額租金的 15 倍。為協助受重建影響的小商戶繼續營業謀生，我們**建議**給予合資格商戶參與局限性投標的機會，以租房委會現有零售設施內的空置商舖及檔位，以及在重建接收屋邨（即新美東邨）和完成重建後的新彩虹邨的新商業單位，但受影響的商舖及檔位租戶只可在局限性投標中分別競投相類行業的商舖及檔位^{註4}。視乎社區參與活動所收集的意見及受影響租戶的意向，新美東邨及／或新彩虹邨將預留適當數量的新商業單位，透過局限性投標方式讓合資格的商戶競投。局限性投標的中標者在新租約下可獲三個月免租期。倘若合資格商戶放棄參與局限性投標，便會獲發放一筆過替代津貼^{註5}。

12. 我們發放特惠津貼，以及提供租用另一個單位的機會或一筆過替代津貼，主要目的是協助小商戶繼續營業謀生，而非向商戶作出補償。基於此理由並按照過往做法^{註6}，超級市場及銀行這些大型租戶將不符合資格獲取特惠津貼及局限性投標機會^{註7}。此外，按照既定做法，獲發特惠津貼安排，及參與局限性投標資格或一筆過替代津貼，均不適用於社福用途租賃及其他商業租賃包括包裹儲物櫃、電訊裝置和儲物室等。

註3 商業樓宇小組委員會於 2023 年 12 月通過（見CPC 14/2023 號文件）。

註4 商業樓宇小組委員會在 2024 年 3 月通過受清拆華富邨第 1a 期（華安樓及華樂樓）影響商戶的清空安排（文件編號CPC 2/2024），向合資格的商戶提供參與局限性投標租房委會街市檔位的機會，或以一筆過替代津貼取代。考慮到有關政策的原意是協助受重建影響的小商戶繼續營業謀生，我們**建議**將現時彩虹邨清拆計劃的局限性投標安排，追溯至適用於華富邨第 1a 期清拆計劃。如華富邨第 1a 期清拆計劃的合資格商戶有意參與局限性投標，租房委會現有零售設施內的空置商舖及檔位、華富邨重建計劃下接收屋邨的新商業單位、或完成重建後新華富邨的新商業單位，可向華富邨的屋邨辦事處尋求所需協助。

註5 商業樓宇小組委員會於 2023 年 12 月通過，現時一筆過津貼額為 125,000 元（見CPC 14/2023 號文件）。

註6 房委會並無向受整體重建計劃下的重建／清拆行動影響的大型商戶（例如超級市場和銀行）發放特惠津貼（請參閱CPC 58/1999 號文件）。

註7 在這次清拆行動中，位於金碧樓的一所超級市場及一部銀行自動櫃員機租戶將不獲發放特惠津貼和提供局限性投標機會或一筆過替代津貼，因此合資格商戶的數目共有 46 個。

13. 與現行清拆項目的做法一致，在正式公布清拆計劃後，下列安排將適用：

- (a) 現有商業單位租約屆滿後，一律不予續約。凡擬繼續經營的商戶，將獲批按月計的暫准租用證，直至目標清空日期前兩個月為止；以及
- (b) 所有商業單位的現行租金將予凍結，有關租金／暫准租用證費會每半年檢討一次。然而，一如以往，福利設施租戶的租金將不會凍結，並會按一貫做法檢討。

社區服務隊

14. 受影響樓宇（即碧海樓、金碧樓和丹鳳樓）約有 1 970 戶，當中約 590 戶為全長者家庭（即所有家庭成員均為 60 歲或以上）。一如以往的清拆項目，我們**建議**成立駐邨社區服務隊，為受影響住戶提供適切協助。從以往的清拆項目經驗所得，社區服務隊提供的專業服務有助紓緩受影響住戶的焦慮和適應問題，並廣受當區居民歡迎。

15. 跟以往的清拆項目一樣，社區服務隊服務會以招標方式交由非政府機構負責。社區服務隊由一名社工帶領，提供服務給需協助的受影響住戶，特別是長者，向他們提供包括遷離現居單位及適應新居住環境等協助。社區服務隊會協調義工提供協助及聯繫當區其他機構舉辦社交、康樂及社區活動予受影響住戶等。同時，社區服務隊亦協助房委會與受影響住戶保持有效溝通，向住戶詳細講解遷置安排和解答他們的疑問。

對人手的影響

16. 成立駐邨遷置小組負責是次清拆工作所需的人手，均會透過內部調配員工應付，無須開設額外職位。

對財政的影響

17. 假設所有商戶均放棄參與局限性投標而選擇領取一筆過津貼，預計各項發放予住戶和商戶的特惠津貼（包括住戶搬遷津貼、單身人士津貼／二人家庭津貼及商戶特惠津貼）總開支為 5 210 萬元。2025/26 年度預計所需的開支為 710 萬元。至於 2025/26 年度及其後所需的開支，我們會在相關財政預算周期申請撥款。

18. 我們會以招標形式聘用社區服務隊，預算費用為 660 萬元。2025/26 年度預計所需的開支約為 140 萬元。至於 2025/26 年度及其後所需的開支，我們會在相關財政預算周期申請撥款。

公眾反應及宣傳

19. 過去多年來，黃大仙區區議會一直要求早日重建彩虹邨。我們預期大多數居住在碧海樓、金碧樓和丹鳳樓的受影響租戶會歡迎建議的遷置及相關安排。我們已於 2024 年 11 月 5 日就分期清拆和遷置及相關安排諮詢黃大仙區區議會。

20. 商業樓宇小組委員會與資助房屋小組委員會召開聯席會議後，我們會發出新聞稿，公布清拆計劃和遷置及相關安排。駐邨重建小組、屋邨管理處和社區服務隊的人員會向受影響租戶詳細解釋遷置安排，並向他們提供適切協助。

21. 與今年初宣佈清拆華富邨第 1a 期一樣，清拆彩虹邨第一期三座樓宇可能會引致重建其他屋邨的要求，特別是那些較彩虹邨更早落成的屋邨。我們會解釋，房委會按四個基本原則考慮是否重建個別屋邨，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力。房委會會繼續按其政策和準則，考慮個別屋邨重建項目。

文件銷密

22. 我們**建議**，待委員通過上文第 2 段所載各項建議後，將本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁瀏覽、於房屋署圖書館查閱，或向房屋署公開資料主任索閱。

討論

23. 請委員於 2024 年 12 月 6 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上文**第 2 段**所載各項建議。

資助房屋小組委員會秘書鄭可琪
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

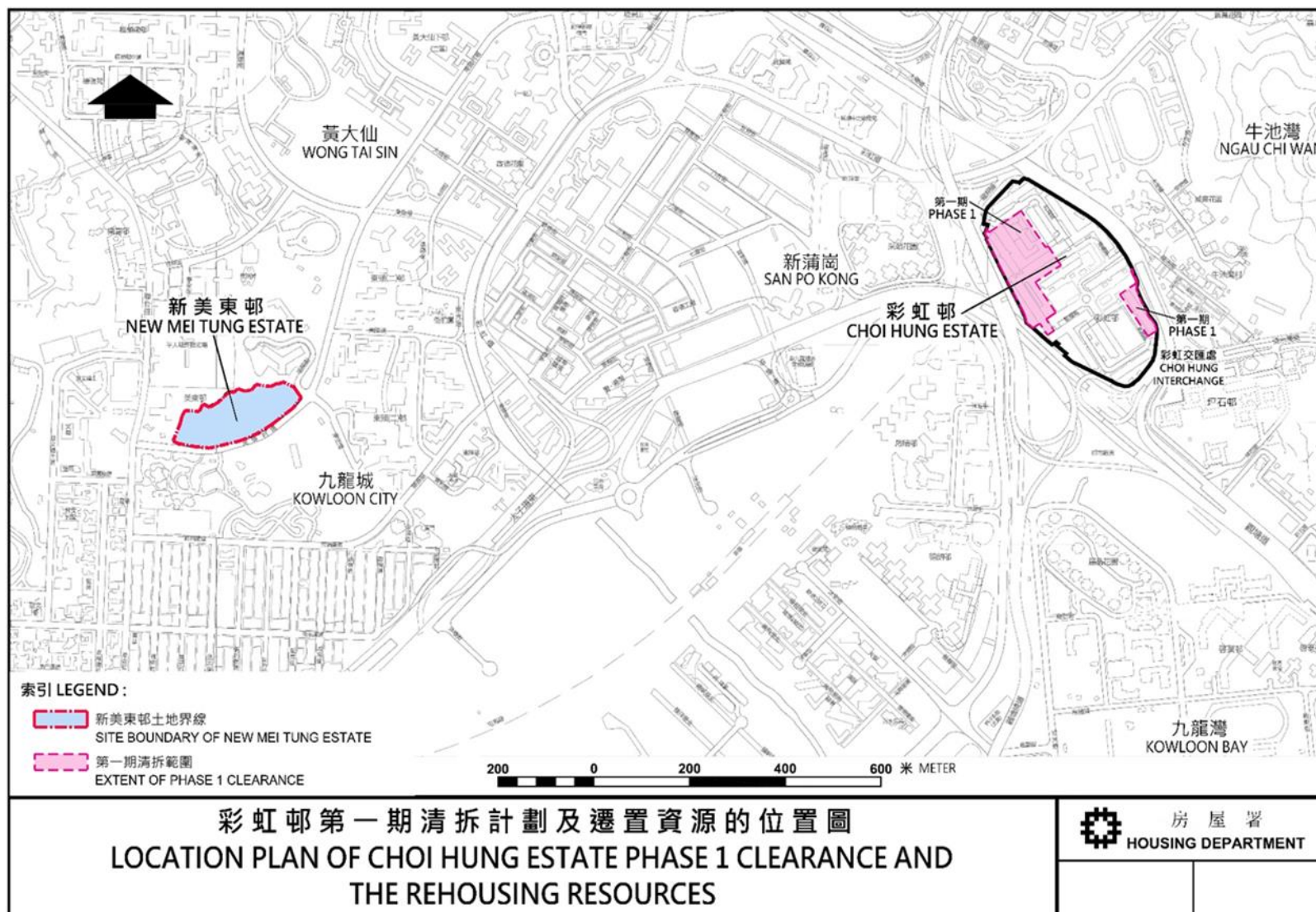
檔號 ： HD(HS)RP /40/66/3
 (策略處)
發出日期 ： 2024 年 12 月 6 日

副本送 ： 財務小組委員會委員

附件：

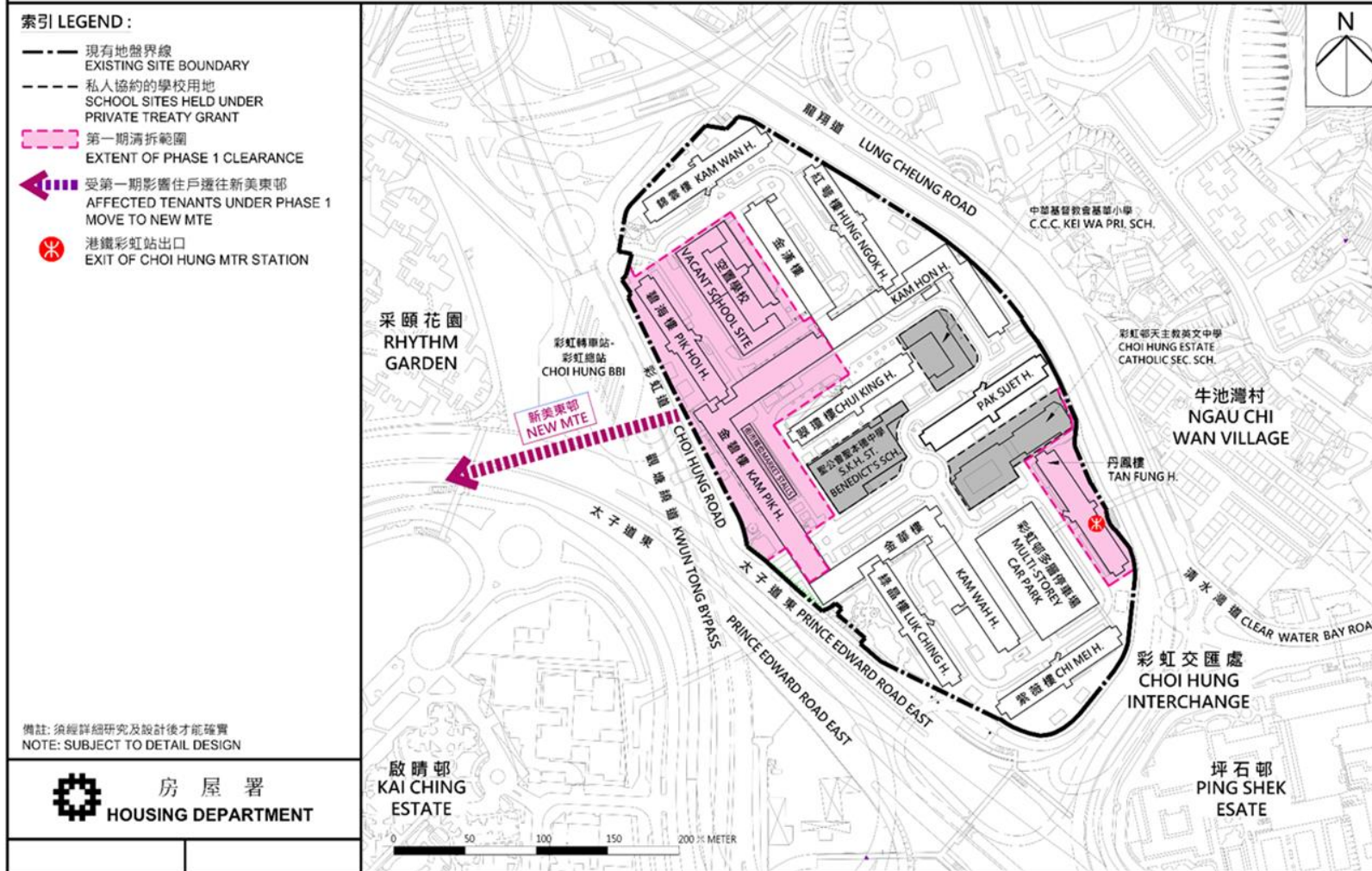
- 附件 I 彩虹邨第一期清拆計劃及遷置資源的位置圖**
- 附件 II 彩虹邨第一期清拆界線圖**
- 附件 III 建議單身人士津貼額／二人家庭津貼額的計算方法**

彩虹邨第一期清拆計劃及遷置資源的位置圖



彩虹邨第一期清拆界線圖

CHOI HUNG ESTATE PHASE 1 CLEARANCE BOUNDARY PLAN



建議單身人士津貼額／二人家庭津貼額的計算方法

| 住戶人數 | 平均編配面積 ^{註1} (A) | 私人樓宇平均租金 ^{註2} (B) | 建議津貼額 ^{註3} =(A) x (B) x 12 |
|------|-----------------------------|-------------------------------|--|
| | (以平方米計的 室內樓面面積) | (每平方米室內 樓面面積) | |
| 1人 | 16.02 | 410元 | 78,820元 |
| 2人 | 21.75 | 368元 | 96,050元 |

註

- (1) 「平均編配面積」指截至2024年6月30日為止，房委會現有公屋單位中1997年和諧式及其後興建類型樓宇的一人及二人單位平均面積。
- (2) 「私人樓宇平均租金」指根據政府統計處2024年第二季度租金調查的數據，就相關住戶人數計算出的各區私人樓宇平均每平方米租金。
- (3) 建議的單身人士津貼額／二人家庭津貼額是按住戶租住一個與公屋單位面積相若的私人樓宇單位一年所支付的租金計算。已領取單身人士津貼／二人家庭津貼的住戶，由領取津貼當日起計兩年內，不得再領取該項津貼和獲編配任何形式的資助房屋。津貼額以四捨五入調整至最接近的10元整數。