

**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**

清拆南區華富邨華安樓和華樂樓的建議遷置及相關安排

目的

本文件旨在請委員通過清拆南區華富邨第1a期－華安樓和華樂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3月公布華富邨清拆計劃第1a期，即位於華富（一）邨的華安樓和華樂樓，目標清空日期為**2027年7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；及讓受影響住戶在綠表置居（下稱「綠置居」）單位2023（下稱「綠置居2023」）下按照既定的優先次序選購單位（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」）轄下的街市檔位，或獲發一筆過津貼（第11段）；
- (d) 備悉為合資格商戶而設的其他相關安排（第12段）；
- (e) 通過成立駐邨社區服務隊（第13至14段）；以及
- (f) 通過銷密本文件（第21段）。

背景

3. 策劃小組委員會在2024年3月7日的會議上，通過清拆華富（一）邨華安樓和華樂樓為清拆計劃的第1a期，並將華景街公營房屋項目用作接收屋邨。策劃小組委員會亦同意設定2027年7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3月正式公布清拆華安樓和華樂樓及相關遷置安排，目標為2027年7月進行清空。此舉將給予受影響租戶約40個月的通知期。華富邨第1a期清拆計劃及遷置資源的位置圖載於
----- 附件 I。

4. 華富邨位於港島南區，由華富（一）邨於1967至1969年落成的12座舊長型和華富（二）邨於1970年至1978年落成的6座雙塔式住宅樓宇組成。其中華富（一）邨華安樓和華樂樓分別於1967年及1968年落成，合共有911個住宅單位（現時有895個住戶）。另受是次清拆影響的包括位於華安樓的23個符合獲發放特惠津貼資格的商戶，1個立法會議員辦事處及1個警察社區聯絡辦事處，有關樓宇沒有任何福利設施。

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，華安樓和華樂樓有895個住戶。一如策劃小組委員會於2024年3月通過的遷置安排，將於2026年底入伙的華景街公營房屋項目（共1 208個單位），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。由於清空華安樓及華樂樓的通知期多於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

(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1} 由管理及行動小組委員會在1997年通過，現行單身人士津貼額和二人家庭津貼額於2020年作出最後修訂，分別為79,310元和96,180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II**。

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	79,310 元	78,530 元	- 780 元 (-0.98%)
2人	96,180 元	95,790 元	- 390 元 (-0.41%)

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) 購買居者有其屋計劃(下稱「居屋」)／綠置居單位

10. 根據現行重建項目的既定做法，除上述遷置安排外，受清拆影響的住戶如有意購買居屋／綠置居單位以代替入住公屋，可在正式公布清拆安排後及目標清空日期前推出的資助出售房屋銷售計劃中享有優先選樓資格。為此，資助房屋小組委員會於2024年1月11日通過「綠置居2023」銷售安排（見SHC 1/2024號文件）。「綠置居2023」將於2024年3月下旬接受申請。按照既定做法，我們**建議**華安樓和華樂樓的合資格住戶，如有意購買「綠置居2023」單位以代替入住公屋，可享有優先選樓資格^{註2}。

註1 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

註2

優先次序	申請者類別
1.	受房委會已公布清拆計劃影響的家庭申請者，而目標清空日期是在「綠置居2023」銷售計劃推出日期(開始接受申請日期)之後（即居於華富邨華安樓及華樂樓的家庭申請者）
2.	參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者
3.	其他綠表家庭申請者
4.	受房委會已公布清拆計劃影響的一人申請者，而目標清空日期是在「綠置居2023」銷售計劃推出日期(開始接受申請日期)之後（即居於華富邨華安樓及華樂樓的一人申請者）
5.	其他綠表一人申請者

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。此外，他們亦可獲參與局限性投標的機會，以租用房委會轄下的街市檔位，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4}。按照既定做法，特惠津貼安排及參與局限性投標機會或一筆過替代津貼不適用於立法會議員辦事處。位於華安樓的警察社區聯絡辦事處將受是次清拆影響。然而，我們會在清拆計劃第1a期的接收屋邨華景街重置一所新的警察社區聯絡辦事處。按照過往的做法，警察社區聯絡辦事處將不會獲發放特惠津貼，我們亦不會凍結並會如常檢討其租金。

12. 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) 現有商舖租約屆滿後，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) 所有商舖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。

社區服務隊

13. 受影響樓宇（即華安樓和華樂樓）共有逾890戶，當中約180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。

14. 跟以往的重建項目一樣，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。

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）。

對人手的影響

15. 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

16. 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2,490萬元。2024/25年度預計所需的開支為230萬元，2024/25年財政預算已預留撥款。至於2025/26年度及其後所需的開支，我們會在相關財政預算申請撥款。

17. 我們會以招標形式聘用社區服務隊，預算費用為470萬元。2024/25年度預計所需的開支為80萬元，這筆款項將由2024/25年財政預算已批准的撥款中支付，至於2025/26年度及其後所需的開支，我們會在相關財政預算申請撥款。

公眾反應及宣傳

18. 過去多年來，南區區議會一直要求早日重建華富邨。我們預期大多數居住在華安樓和華樂樓的受影響住戶會歡迎建議的遷置及相關安排。

19. 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。我們會向相關區議會講解詳細的清拆安排。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。

20. 清拆華富邨兩座樓宇可能會引致重建其他屋邨的要求，特別是那些較華富邨更早落成的屋邨。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

21. 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

22. 請委員於2024年3月14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黃令時
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3月13日

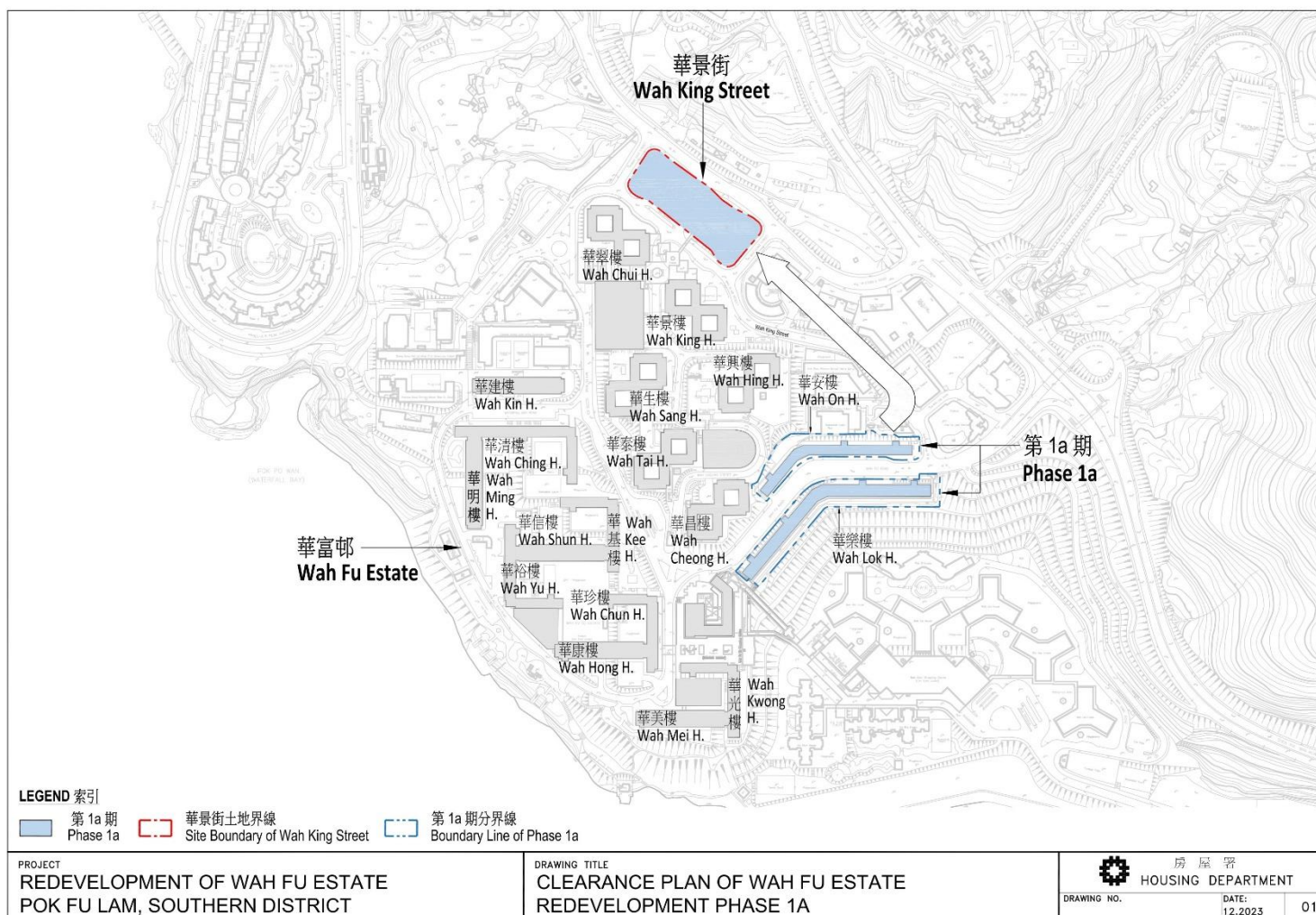
副本送：財務小組委員會委員

附件：

附件 I 華富邨第1a期清拆計劃及遷置資源的位置圖

附件 II 建議單身人士津貼額／二人家庭津貼額的計算方法

華富邨第1a期清拆計劃及遷置資源位置圖



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	16.04	408 元	78,530 元
2 人	21.75	367 元	95,790 元

註

- (1) 「平均編配面積」指截至2023年9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2023年第三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。