

**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**

**白田邨第 7 及第 8 期重建
清拆第 1、第 2、第 3 及第 12 座的執行安排**

目的

請委員通過清拆白田邨第 1、第 2、第 3 座（白田 7 期）及第 12 座（白田 8 期）的清拆日期、遷置和執行安排。

背景

2. 部分白田邨已於完成了的整體重建計劃下重建完畢。策劃小組委員會在 2012 年 1 月 12 日的會議上，根據「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」，在評估結構狀況和經濟效益外，加上考慮該屋邨原址復建的潛力，批准白田邨重建項目的建議總綱發展藍圖及分期清拆安排（見 SPC 4/2012 號文件），並以白田第 7 及第 8 期（在 SPC 4/2012 號文件中稱為第 7A 及第 7B 期）作為最先的分期清拆項目。

重建計劃

3. 白田第 7 及第 8 期涉及清拆四幢（即第 1、第 2、第 3 及第 12 座）於 1975 年至 1978 年間落成的舊式長型大廈，有 953 個住宅單位。現時居住人口約有 2 800 人，涉及 900 戶左右。重建計劃包括興建三幢住宅大廈約 1 400 個單位，連同有蓋的公共運輸交匯處。**附件**載有白田邨屋邨平面圖以供參考。

4. 白田第 7 及第 8 期重建將影響合共 33 家店舖。我們會盡力維持基本零售設施，以照顧餘下居民，特別是長者的需要。除現有未受影響的白田商場和商業及零售設施會照常營業外，我們建議把翠田樓部分地面空格，改建成室內樓面面積約 190 平方米的小商店。

5. 我們現正與相關政府部門及政策局緊密合作，處理白田邨重建中關於社區、福利、交通及教育設施的搬遷、重置和撥款安排。現有的一些福利設施會受重建影響，例如協康會殘疾人士服務、香港基督教服務處送餐服務、保良局託兒服務、及撒瑪利亞防止自殺會等。我們建議改建白田邨現有住宅大廈部分地面空格，並將福利設施遷移至該處。

建議的清拆日期以及遷置和相關安排

6. 石硤尾邨第 2 及第 5 期預期於 2012 年 6 月入伙，是適合遷置清拆戶的屋邨。為盡早運用遷置資源，我們建議緊急清拆白田第 7 及第 8 期，清拆通知期由正式公布清拆至目標清拆日為期 24 個月。為預留足夠時間進行所需的遷置和相關安排，我們建議把 2012 年 4 月 26 日（商業樓宇小組委員會與資助房屋小組委員會召開聯合會議當日）訂為公布清拆的日期，而目標清拆日期則訂於 2014 年 4 月。

7. 在擬定下文所述各項遷置、重置及相關安排的建議時，我們遵循了適用於整體重建計劃以外的清拆項目既定的指導原則^{註 1}。各項為受影響住宅租戶和非住宅租戶作出的詳細遷置和相關安排，闡述於本文件下文各段落。

對住宅租戶的安排

遷置入住公共屋邨單位

8. 現時，白田第 7 及第 8 期仍有大約 900 戶須要遷置，而第 1、第 2、第 3 及第 12 座已凍結出租。

9. 對於整體重建計劃以外的清拆屋邨，房委會沒有原區安置受影響租戶的政策，因實際同區未必有足夠單位。我們反而會在有合適空置單位情況下容許租戶遷往其所選的任何地區的公屋單位。就白田第 7 及第 8 期而言，作為運作上的安排，我們會在石硤尾邨第 2 和第 5 期預留足夠數目的新落成單位，用以遷置受影響的住戶。石硤尾邨第 2 和第 5 期合共提供 4 054 個單位，預期於 2012 年 6 月入伙。

10. 為加快清拆進度，我們亦會運用預期於 2012 年年初落成的東九龍區牛頭角下邨資源，作為租戶提早調遷之用。我們亦會讓願意遷入其他屋邨的空置單位的租戶早日遷出。在資源許可的情況下，我們定會盡力滿足租戶的要求。

註1 指導原則由策劃小組委員會／商業樓宇小組委員會／租住房屋小組委員會經 SPC38/2000、CPC 13/2000、RHC 38/2000 號文件批准。

11. 我們會成立駐邨遷置小組^{註2}，以照顧租戶的遷置需要。

住戶搬遷津貼和特殊特惠津貼

12. 我們建議發放住戶搬遷特惠津貼（下稱「搬遷津貼」）予所有受影的住宅租戶，讓他們用以支付部分搬遷開支。此外，按照上文所述的指導原則，我們會發放與搬遷津貼金額相同的特殊特惠津貼予接獲不超過 30 個月通知的受影響租戶。適用於白田第 7 及第 8 期合資格住宅租戶的搬遷津貼金額（見 SHC 4/2012 號文件），以及相關特殊特惠津貼，表列如下：

家庭人數	搬遷津貼 (元)	建議的特殊特惠津貼 (元)	總數 (元)
1 人	3,970	3,970	7,940
2 至 3 人	8,690	8,690	17,380
4 至 5 人	11,325	11,325	22,650
6 人及以上	14,485	14,485	28,970

單身人士津貼／二人家庭津貼

13. 遵照上述指導原則，我們亦建議讓白田第 7 及第 8 期的單身人士和二人住戶選擇領取單身人士津貼／二人家庭津貼^{註3}，以代替入住公屋單位。這兩種津貼分別於 1976 年和 1982 年首次推出，為受政府清拆、房委會重建和屋邨／中轉房屋清拆影響的合資格單身人士和二人住戶提供以現金津貼代替遷置的額外選擇。

14. 這兩種津貼現時的金額分別為 37,330 元和 48,310 元，計算金額的方法^{註4}是管理及行動小組委員會在 1997 年通過的。津貼額自上次在 1997 年調整以來有定期監察。由於私人樓宇租金水平在隨後多年仍未回復至 1997 年的水平，津貼額一直被凍結。按既定的計算方法，因應私人樓宇租金水平最近於 2011 年第四季의 增幅，現建議調整這兩種津貼的金額如下，以維持其吸引力。

註2 遷置小組的成員包括 1 名房屋事務經理、1 名副房屋事務經理、3 名房屋事務主任，以及 1 名文職人員。

註3 單身人士津貼額／二人家庭津貼額以該戶租住與公屋單位大小相若的私人樓宇單位所需一年租金計算。津貼受惠者於領取津貼起計兩年內不得再享有該津貼和任何形式的資助房屋。

註4 單身人士津貼 = 所有地區一人私人樓宇單位每平方米平均租金 x 一人單位平均面積 x 12 個月
二人家庭津貼 = 所有地區二人家庭私人樓宇單位每平方米平均租金 x 二人單位平均面積 x 12 個月

家庭人數	單身人士津貼和二人家庭津貼		
	現行津貼額 (元)	建議津貼額 (元)	變幅
1	37,330	40,560 ^{註 5}	+\$3,230 (+8.65%)
2	48,310	50,230 ^{註 6}	+\$1,920 (+3.97%)

15. 建議的津貼額將適用於白田第 7 及第 8 期受影響住戶，以及在本文件通過當日後正式公布的房委會新訂公共屋邨清拆項目和政府清拆項目，直至下次調整為止。至於業已公布的所有公共屋邨清拆項目和政府清拆項目，受影響租戶的單身人士津貼額／二人家庭津貼額維持不變，仍沿用每一個別項目公布時所適用的金額。

對非住宅租戶的安排

16. 白田 7 期及 8 期現時有 33 間三年定期租約的商舖。由於重建通知期不超過 30 個月，按照上述指導原則，合資格商舖租戶除獲發放相等於 15 個月租金（不包差餉）的特惠津貼外，亦會獲得相等於 3 個月租金（不包差餉）的特殊特惠津貼。受影響商舖租戶亦有機會參與局限性投標，租用房委會轄下街市零售單位，中標者在新租約下可獲三個月的免租期，而不參與局限性投標者會獲發放一筆過替代金。按 CPC 41/2011 號文件所訂，現時替代金金額為 99,000 元。

17. 按照現行屋邨清拆項目的做法，下列安排同樣適用：

(a) 除凍結租金外，現有商舖租約屆滿後，一律不予續約。凡擬繼續營業的租戶，將獲批按月計的暫准租用證，直至目標清拆日期前兩個月為止；以及

(b) 清拆公布之後，受清拆影響商舖的租金會半年檢討一次。

18. 八處位於第 2 和第 3 座的福利機構，涉及七份租約會受到清拆影響。我們已要求相關政府部門評估其重置需要。我們會視乎資源，協助有需要的機構在白田邨內不受清拆影響的樓宇或鄰近地區的屋邨物色適當地方。一如以往，繳交優惠租金的福利設施租戶不會獲發放特惠津貼，租金亦不會被凍結，而須按現行機制每三年檢討租金一次。一處政府辦公室（地政總署寮屋管制辦事處）亦會受到清拆影響，我們會視乎有沒有合適地方和政府產業署的需要來處理重置申請。白田第 7 及第 8 期商業舖位的租賃已在清拆前凍結。

註5 每月每平方米 200 元 x 16.9 平方米 x 12 個月（算至最接近的十元整數）

註6 每月每平方米 192 元 x 21.8 平方米 x 12 個月（算至最接近的十元整數）

社區服務隊

19. 一如以往的清拆項目，我們建議為清拆白田第 7 及第 8 期成立社區服務隊，派駐該邨，擔當房委會與受影響租戶之間的橋樑，以維持有效溝通，向租戶講解詳細安排，以及消除誤解。從以往的清拆項目經驗所得，年紀較長的住戶，對遷置安排會很關注甚或感到憂慮，社區服務隊提供的專業服務，對紓緩租戶，特別是長者住戶的焦慮和適應問題有很大的幫助。社區服務隊是因應當地社區要求而成立的。服務隊由社會工作者和職務助理各一名組成，而這項服務會以招標方式外判予非政府機構。

對人手的影響

20. 執行清拆遷置安排所需的一切人手，均會透過內部調配員工應付，無須開設額外職位。

財政影響

21. 發放予住宅租戶和商舖租戶的各種特惠津貼的開支總額，預算為 2,400 萬元。在 24 個月清拆期內，駐邨遷置小組的估計員工開支總共 780 萬元，辦公室支援費用為 60 萬元。本項目的社區服務隊費用為 140 萬元。2012/13 年度預算開支約 1,000 萬元，並未納入預算，而會以其他成本中心節省額支付。至於 2013/14 年度起的需求，我們會在日後的預算中尋求適當撥款。

公眾反應／公布事宜

22. 過去多年來，深水埗區議會一直催促早日重建白田邨；同時，亦有就地勢崎嶇對長者和不良於行的人士造成不便、居住環境欠佳、屋邨人口老化等問題，要求進行改善。我們預期當地社區和白田邨第 1、第 2、第 3 及第 12 座居民大致會歡迎建議的清拆執行安排和所發放的特惠津貼。商業樓宇小組委員會與資助房屋小組委員會聯席會議結束後，我們亦會就清拆和相關安排發出新聞稿。遷置小組職員、屋邨人員和社區服務隊專才會竭力向受影響租戶詳細解釋安排和細則，以協助他們順利搬遷。

建議

23. 現建議委員：

- (a) 就白田第 7 及第 8 期而言，批准把 2012 年 4 月 26 日訂為公布清拆的日期，以及把目標清拆日期訂於 2014 年 4 月（第 6 段）；
- (b) 住宅租戶
 - (i) 備悉第 8 至第 10 段所載的遷置安排；
 - (ii) 批准第 14 段建議所調整的單身人士津貼金額／二人家庭津貼金額；
 - (iii) 批准第 12、第 13 及第 15 段所建議發放搬遷津貼、特殊特惠津貼和單身人士津貼／二人家庭津貼予受影響合資格租戶的安排。
- (c) 非住宅租戶
 - (i) 批准第 16 段所載建議，給予商舖租戶相等於 15 個月租金（不包差餉）的特惠津貼、相等於 3 個月租金（不包差餉）的特殊特惠津貼，以及透過局限性投標租用房委會轄下街市商業單位的商戶可獲三個月免租期，不參與局限性投標者可獲發放一筆過替代金；
 - (ii) 備悉第 17 段所載的商舖租約安排；以及
 - (iii) 備悉第 18 段所載的福利設施租戶重置安排。
- (d) 批准第 19 段所載成立駐邨社區服務隊的建議。

文件銷密

24. 我們建議，待委員通過上文第 23 段所載各項建議後，將本文件銷密。文件如已銷密，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

25. 請委員於 2012 年 4 月 26 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，批准：

- (a) 上文第 23 段所載各項建議；以及
- (b) 按上文第 24 段所載建議，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 11/40/53/7
(策略處)
發出日期：2012 年 4 月 17 日

附件：白田邨屋邨平面圖

白田邨屋邨平面圖

