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

清拆葵盛東邨中轉房屋第 12 座

目的

本文件旨在就清拆葵盛東邨（下稱「葵盛東」）中轉房屋第 12 座，請委員通過清拆日期，以及安置和相關的安排。

背景

2. 葵盛東第 12 座於 1995 年改爲中轉房屋，目的是解決當時臨時房屋區單位嚴重不足的問題，以安置受清拆影響而又不符合資格入住公共租住房屋（下稱「公屋」）的人士。策劃小組委員會在 2008 年 7 月 23 日舉行的會議上，通過清拆葵盛東中轉房屋第 12 座的建議（見 SPC 21/2008 號文件）。通過此建議是考慮到該大廈的結構狀況，以及進行大規模修葺工程所需的財政負擔。爲早日收回用地發展公屋，同時給予受影響的住戶合理的通知期，把清拆通知期定爲 18 個月，是適當的做法。葵盛東中轉房屋第 12 座的屋邨位置圖載於**附件 A**。

3. 葵盛東中轉房屋現有197戶，約共600人。該中轉房屋共有 824 個單位，其中約76%空置。住戶爲受政府清拆行動影響而又不符合資格獲安置入住公屋的人士、因離婚／違反租約規定而遷出的前公屋居民，或社會福利署以特別理由建議遷置中轉房屋的人士。這些人士在等待他們於公屋輪候冊上的申請到期獲編配公屋單位的期間，會以中轉房屋作爲臨時居所。

4. 除葵盛東中轉房屋外，現時於擴展市區的石籬邨（下稱「石籬」）的兩幢中轉房屋大廈提供 1 928 個單位，於新界的朗邊中轉房屋亦提供 840 個單位。葵盛東中轉房屋清拆後，石籬中轉房屋應足以應付擴展市區的中轉房屋需求。

建議的清拆日期以及安置和相關安排

5. 爲有足夠時間安排所需的審核工作、於其後讓暫准租用證持有人遷出,以及給予受影響住戶合理的通知期,由策劃小組委員會於 2008 年 7 月 23 日正式通過清拆建議後起計，給予 18 個月的通知期[註1]，是適當的做法。因此，我們建議將目標清拆日期定於 2010 年 2 月。下文各段闡述爲受影響暫准租用證持有人所作的安置和相關安排。我們會就受影響住戶的個別資格考慮他們的安置方式。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。

建議為住宅暫准租用證持有人作出的安排

安置安排

6. 對該 197 戶擬作的安置安排如下：

(a) 符合直接編配公屋資格的住戶

根據 MOC 63/97 號文件所批准，凡當時居於葵盛東中轉房屋的暫准租用證持有人，均有資格在 1997 年獲得直接編配公屋。RHC 11/98 號文件（修訂本）於 1998 年再次批准直接編配公屋給這批暫准租用證持有人。葵盛東中轉房屋現時仍有 25 戶基於個別理由尚未行使遷入公屋單位的權利。我們建議在宣布清拆後，把這 25 個具備「直接編配」身分的住戶，全部直接安置入住公屋單位。若他們選擇不接納編配公屋，將獲安置入住另一中轉房屋。

(b) 豁免全面入息審查的住戶

按 RHC 11/98 號文件（修訂本）當時所訂的政策，凡受 1995 年 9 月 23 日或之前宣布的政府清拆行動影響，而其後在 1997 年 7 月 25 日或之前獲安置於中轉房屋的居民，於入住中轉房屋時獲豁免全面入息審查。據 RHC 72/98 號文件規定，受 1998 年 9 月 11 日之後宣布的清拆行動影響的人士，入住公屋須接受全面入息審查。葵盛東中轉房屋現有 34 戶受 1998 年 9 月 11 日之前宣布的政府清拆行動影響，由於他們在入住中轉房屋的時候，獲豁免全面入息審查，我們建議給予這些住戶「直接編配」的身分，讓他們在宣布清拆之後，符合資格獲直接安置入住公屋單位。

註1 給予 18 個月的通知期，與過往整體重建計劃的做法一致，即通常在目標遷出日期前約 18 至 24 個月正式公布清拆計劃（見 SPC 38/2000 號文件）。

(c) 具有效公屋輪候冊申請而符合到期審核資格的住戶

按照 MOC 63/97 號文件當時所批准的政策，受影響住戶在公屋輪候冊上的申請如到期審核資格，清拆時可獲配所選公屋輪候冊地區內的公屋。只要他們符合當時的公屋輪候冊和中轉房屋清拆資格準則，即可透過「提前配屋計劃」獲編配公屋單位，並享有提升一級的配屋安排[註2]。現時共有 121 戶在公屋輪候冊上的申請將到期審核資格並預計可於清拆日之前符合編配公屋單位的資格。

(d) 在公屋輪候冊上申請尚未到期審核資格的住戶

依照 MOC 63/97 號文件所批准的政策，在清拆中轉房屋時，倘受影響住戶在輪候冊上的申請尚未到期審核資格，將全部獲安置入住其他中轉房屋。我們預計到清拆當日，共有 17 戶在輪候冊上的申請尚未到期處理。此外，臨近清拆期間，有些住戶的家庭成員可能有變，因而影響他們及時獲安置入住公屋的資格，有些住戶可能尚有少於一年時間才符合居港七年的規定。我們建議具特殊理由而值得安置的住戶，包括經社會福利署推薦的，應按個別情況考慮。至於批准安置此等住戶入住公屋單位的職級，建議爲總房屋事務經理級別的部門首長級人員。至於其餘尚未到期處理或缺乏充分理由的個案，則會被安置到其他中轉房屋，待其在輪候冊上的申請到期才處理。到清拆當日仍未申請公屋的住戶，只會安置入住石籬二邨中轉房屋或朗邊中轉房屋的單位。

其他相關安排

7. 我們亦建議爲受影響的暫准租用證持有人作出下列相關安排：

(a) 住戶搬遷津貼

根據 MOC 84/95 號文件所批准，住戶因清拆而遷出居所，會獲發住戶搬遷津貼。我們會採取相同安排，向受影響的葵盛東中轉房屋住戶發放住戶搬遷津貼，以協助他們支付遷往公屋或其他中轉房屋的部分費用。現時就 SHC 17/2008 號文件所批核的住戶搬遷津貼額詳載於**附件 B**。

註2 按照 MOC 54/96 號和 RHC 37/2001 號文件所訂，合資格住戶（包括臨時房屋區（較舊型的中轉房屋）清拆戶）如須接受非自願安置，並於安置後 12 個月內須再搬遷，則可獲得提前安置於公屋，最多以提前 12 個月爲限。所編配單位可獲提升一級，即從新界區提升至擴展市區，或從擴展市區提升至市區。提升一級之後，只會獲編配翻新單位。

(b) 大門鐵閘的特惠津貼

資助房屋小組委員會通過向受房屋委員會(房委會)主動進行的清拆項目影響而獲安置於沒有安裝大門鐵閘的公屋單位的租戶，發放非實報實銷的特惠津貼（見 SHC 38/2007 號文件）。我們建議採用蘇屋邨清拆項目獲批每個單位 2,500 元的特惠津貼額的做法[註3]，給予葵盛東中轉房屋清拆戶同樣的安排。

(c) 單身人士津貼／兩人家庭津貼

根據現行政策，受清拆項目影響的單身人士和兩人家庭如選擇領取津貼，以代替獲安置入住公屋，則有資格領取單身人士津貼或兩人家庭津貼（見 MOC 88/97 號文件）。對於符合資格的葵盛東中轉房屋住戶，我們會採取相同方案。現行單身人士津貼／兩人家庭津貼額載於**附件 B**。

(d) 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）。符合資格申請公屋的葵盛東中轉房屋住戶，當居屋剩餘單位於分期發售時會獲得綠表及優先資格。

(e) 為有需要長者住戶提供服務

在受影響的 197 戶中，少於 20 戶爲長者住戶。爲協助有需要的住戶搬遷，我們會與該區志願團體和非政府機構緊密合作，在搬遷期內提供所需的支援和社會服務。

建議為商戶作出的安排

8. 葵盛東中轉房屋現時只有一個商戶以三年定期商業租約經營「辦館士多」。該項商業租賃於 1997 年 4 月 16 日開始生效，現行租約將於 2009 年 4 月 15 日屆滿。我們會爲這商戶作出以下清拆安排，以配合商業樓宇小組委員會核准的方針（見 CPC 31/2007 號文件）：

(a) 發放特惠津貼，款額相當於在宣布清拆計劃當日受影響租約內列明不包差餉的月租的 15 倍；

(b) 讓該商戶參與出租零售單位的公開投標或出租街市零售單位的局限性投標；

註3 資助房屋小組委員會已通過向受影響的蘇屋邨住戶發放特惠津貼（見 SHC 38/2007 號文件）。蘇屋邨清拆項目預計會延續至 2012 年才完成，2,500 元的特惠津貼額在清拆期內不會調整。

(c) 如該商戶透過局限性投標而承租房委會轄下街市零售單位，則向其提供三個月免租期；以及

(d) 讓該商戶選擇接受一筆過津貼以代替參與局限性投標的機會[註4]。

9. 待現行租約於 2009 年 4 月 15 日屆滿後，我們會向該受影響商戶發出按月計的暫准租用證，而租用證不會於清拆日期後屆滿。考慮到該中轉房屋的人口減少和營商潛力下降，我們亦建議依照既定做法，每六個月檢討上述租約／暫准租用證的租金／暫准租用證費。

10. 向該商戶發放特惠津貼和一筆過津貼（以代替參與局限性投標的機會）的總開支估計爲 17 萬元。

人手影響

11. 實行清拆和安置安排所需的一切人手，會透過重新調配現有人力資源應付。

財政影響

12. 向住戶和商戶發放各項住戶搬遷津貼及特惠津貼的總開支，預計爲 212 萬元。駐邨辦公室支援費用支出約爲 18 萬元。我們預計 2008/09 年度的開支爲 80 萬元。這筆款項不在預算以內，將以本財政年度可節省開支額支付。至於 2009/10 年度起的所需開支，將於未來的預算案編製中要求適當撥款。

資訊科技影響

13. 由於現有電腦系統可完全支援此清拆項目，故不會帶來資訊科技影響。

法律影響

14. 此項目不會帶來法律影響。

員工溝通計劃

15. 經商業樓宇小組委員會和資助房屋小組委員會通過後，我們會對相關員工徹底講解清拆安排的細節。

註4 按照 CPC 31/2007 號文件，該用以代替參與局限性投標機會的一筆過津貼，款額爲 80,700 元，適用於由 2008 年 1 月 1 日起兩年內宣布屋邨清拆而受影響的商戶。

公眾反應／公布事宜

16. 經商業樓宇小組委員會和資助房屋小組委員會通過後，我們會發新聞稿公布本文件的建議。重建分組職員和屋邨職員會向受影響的暫准租用證持有人解釋安排的細節，並協助他們順利遷徙。早日公布建議的安置和相關安排，理應得到受影響的暫准租用證持有人和關注團體歡迎。

建議

17. 現建議委員通過以 18 個月通知期把清拆日期定於 2010 年 2 月（第 5 段）。就相關小組委員會在以往不同清拆項目已通過的各項安排，現建議委員同時通過：

(a) 第 6(a)至第 6(d)段詳述對住宅暫准租用證持有人的安置安排；

(b) 授權總房屋事務經理級別的部門首長級人員，批核有充分理由的特殊個案編配入住公屋（第 6(d)段）；

(c) 第 7(a)至第 7(e)段詳述對合資格住宅暫准租用證持有人的其他相關安排；

(d) 第 8(a)至第 8(d)段詳述對商戶的清拆安排；以及

(e) 批出按月計的暫准租用證和檢討商戶的暫准租用證費／租金（第 9 段）。

文件銷密

18. 我們建議在委員通過上文第 17 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、於房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任，查閱有關資料。

討論

19. 請委員於 2008 年 8 月 1 日舉行的商業樓宇小組委員會和資助房屋小組委員會聯席會議上通過：

(a) 上文第 17 段的建議；以及

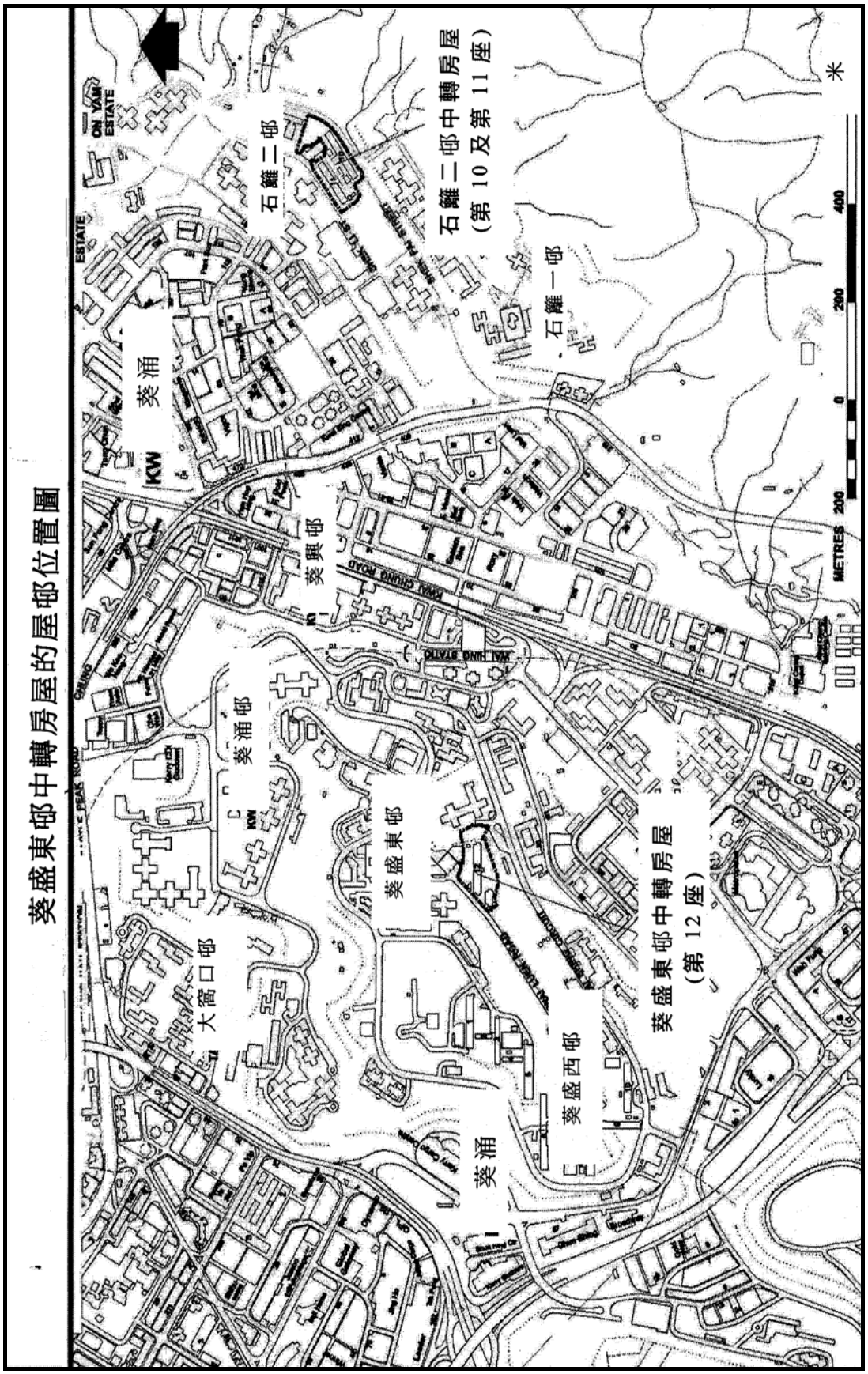
(b) 上文第 18 段所建議，把本文件銷密。

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

副件送：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　：2008 年 7 月 28 日

附件 A


葵盛東邨中轉房屋的屋邨位置圖
石籬二邨
石籬二邨中轉房屋
(第 10 及第 11 座)
石籬一邨
葵涌
葵興邨
葵涌邨
大窩口邨
葵盛東邨
葵盛西邨
葵盛東邨中轉房屋
(第 12 座)
KWAI CHUNG ROAD
KWAI HUNG STATION
ON YAM ESTATE
METRES
米

附件 B

住戶搬遷津貼現行金額

1 人	2,907 元
2 至 3 人	6,197 元
4 至 5 人	8,048 元
6 人或以上	10,276 元

單身人士／兩人家庭津貼現行金額

單身人士津貼	37,330 元
兩人家庭津貼	48,310 元