

**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**

**清拆白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座的
建議遷置及相關安排**

目的

本文件旨在請委員通過清拆白田邨第 9、第 10、第 11 和第 13 座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 2017 年 8 月公布清拆白田邨第 9、第 10、第 11 座（第 13 期重建項目地盤）和第 13 座（第 12 期重建項目地盤），以及於 **2020 年 4 月** 清拆第 9、10 和 11 座，和於 **2021 年 1 月** 清拆第 13 座的計劃（第 3 段）；
- (b) 通過為受影響住戶而設的建議遷置及相關安排（第 7 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」）轄下街市的檔位，或獲發一筆過津貼（第 11 段）；
- (d) 備悉為合資格商戶和福利租戶而設的其他相關安排（第 12 至 13 段）；以及
- (e) 通過成立駐邨社區服務隊（第 14 段）。

背景

3. 策劃小組委員會於 2012 年 1 月批准白田邨重建計劃的總綱規劃及分期清拆安排如下：

- (a) 第7和第8期：第1、第2和第3座；
- (b) 第10期：白田商場；
- (c) 第11期：第12座；
- (d) 第12期：第13座；以及
- (e) 第13期：第9、第10和第11座

分期清拆安排及最新進展如下：

重建期數	位置	住宅單位／ 住戶／商戶數目	進度
7和8期	第1、第2和第3座 (為第9、第10和第11座的遷置資源)	2 030 新住宅單位	建築工程進行中 預期於2019年底入伙
10期	白田商場	31 商戶	目標清拆日期訂於2018年4月
11期	第12座 (為第13座遷置資源)	1 088 新住宅單位	建築工程進行中 預期於2020年中入伙
12期	第13座	899 現有住宅單位／ 824 住戶	策劃小組委員會於2017年4月21日通過的目標清拆日期為2021年1月 ^{註1}
13期	第9、第10和第11座	1 671 現有住宅單位／ 1 458 住戶／ 10商戶	策劃小組委員會於2017年4月21日通過的目標清拆日期為2020年4月 ^{註1}

註 1 策劃小組委員會於2012年9月通過於2018年清拆餘下四座樓宇(即第9、10、11和13座)，並以蘇屋邨第2期作為受影響租戶的主要遷置資源。由於大部份受影響租戶均表達要求搬遷至白田邨，策劃小組委員會遂於2017年4月核准將現有第9、10和11座的租戶遷往白田邨第7和8期，而第13座的租戶則遷往白田邨第11期，故目標清拆日期將修訂為2020年4月及2021年1月。

4. 如委員會通過第 9、第 10 和第 11 座，及第 13 座的建議遷置及相關安排，我們定於 2017 年 8 月正式公布兩個清拆項目的目標清拆日期分別為 **2020 年 4 月**及 **2021 年 1 月**，給予該兩個清拆項目受影響租戶的通知期將分別為 32 個月和 41 個月。

5. 第 9、第 10 和第 11 座共有 1 671 個住宅單位，現有 1 458 個住戶居住，另有 10 個商鋪租戶和一所區議員辦事處位於第 9 座。第 13 座則有 899 個住宅單位，現有 824 個住戶居住，全部樓宇於 1975 年至 1979 年間落成。此外，房委會與六個非政府機構簽訂的福利租約亦受清拆影響。

6. 重建後，在 2025/26 年度，第 13 期地盤會提供約 2 100 個公共租住房屋（下稱「公屋」）單位，第 12 期地盤則會有一所新的小學。^{註 2}顯示各期重建的界線和屋邨平面圖及重建總綱規劃載於**附件 I 和 II**。

為住戶的安排

(a) 遷置入住公屋單位

7. 我們會為受影響住戶提供足夠的遷置資源。一如策劃小組委員會於 2017 年 4 月所批准的遷置安排，白田邨第 7 和第 8 期的新房屋資源（2 030 個單位）預期於 2019 年底入伙，作為第 9、第 10 和第 11 座（第 13 期）受影響住戶的遷置資源。而白田邨第 11 期（1 088 個單位）預期於 2020 年中入伙，作為第 13 座（第 12 期）受影響住戶的遷置資源^{註 3}。只要有合適的翻新單位，我們會讓受影響住戶提早遷出，以便其遷往所選擇的任何地區。為使清拆順利進行，我們亦會運用預期於 2018 年中入伙的蘇屋邨（第二期），作為受影響住戶選擇提早遷出之用。

(b) 住戶搬遷津貼

8. 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。依據現行政策，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，我們會發放雙倍搬遷津貼金額以補償予接獲較短通知期的受影響住戶。兩個受影響清拆地盤住戶均接獲超過 30 個月的通知期，因此，合資格住戶只獲發放現行搬遷津貼額。資助房屋小組委員會委員通過的現行住戶搬遷津貼額（見 SHC 1/2017 號文件）如下：

註 2 根據策劃小組委員會於 2012 年 1 月批准白田邨重建計劃的總綱規劃，第 7、第 8 和第 10 至 13 期重建後，單位數目由原先 3 523 個增加至 5 946 個，在 2019/20 和 2025/26 年間落成。

註 3 第 11 期新房屋資源是第 13 座受影響住戶的遷置資源，一人／二人單位不敷之數會以第 7 和第 8 期（約 70 個一人／二人單位）新房屋資源補足。

住戶人數	住戶搬遷津貼額
1 人	5,126 元
2 至 3 人	11,714 元
4 至 5 人	15,438 元
6 人及以上	19,649 元

(c) 單身人士津貼／二人家庭津貼

9. 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。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，兩年內不得再領取該項津貼或再獲編配任何其他形式的資助房屋。如委員會通過 CPC 20/2017 和 SHC 42/2017 號聯合文件中關乎單身人士津貼和二人家庭津貼的修訂金額，新的單身人士津貼額和二人家庭津貼額將分別為 70,700 元和 86,150 元。受是次屋邨清拆影響的合資格單身人士和二人家庭住戶可獲發放新修訂津貼金額。

(d) 購買居者有其屋（下稱「居屋」）單位

10. 受清拆影響的住戶如有意購買居屋單位以代替入住公屋，可在目標清拆日期前推出的居屋銷售計劃中享有優先選樓資格。待日後居屋銷售安排的相關文件提交委員通過時，我們會把有關的詳細安排提交委員考慮。

為商戶的安排

11. 繳付十足市值租金並以定期租約租賃^{註 4}的合資格商戶，可獲發放特惠津貼^{註 5}，金額相等於正式公布清拆相關安排當日時，於租約內所訂明的每月淨租金的 15 倍。此外，他們亦可獲機會參與局限性投標，以租用房委會轄下街市的檔位，中標者在新租約下可獲三個月免租期。若然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 6}。按照既定做法，獲發特惠津貼安排，參與局限性投標資格，或一筆過替

註 4 繼 2012 年公布白田邨重建計劃，所有位於第 9 座的商戶在其三年定期租約屆滿後，均已獲發按月計暫准租用證以市值價格租用商舖繼續經營。這些合資格商戶將獲發放特惠津貼，金額相等於正式公布清拆相關安排當日，於暫准租用證內訂明的每月淨暫准租用證費的 15 倍。

註 5 商業樓宇小組委員會於 2015 年 12 月通過（見 CPC30/2015 號文件）。

註 6 商業樓宇小組委員會於 2015 年 12 月通過，現時一筆過津貼額為 133,000 元（見 CPC30/2015 號文件）。

代津貼，均不適用於社福用途租賃及其他商業租賃，例如區議員辦事處和儲物室。

12. 按照現行清拆項目的做法，在正式公布屋邨清拆計劃後，下列安排同樣適用：

- 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，直至目標清拆日期前兩個月為止；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。

13. 房委會與六個非政府機構簽訂的福利租約亦受清拆影響，我們已要求相關政府部門協助六個機構遷至其他新建屋邨，讓其繼續提供福利服務。現有六份福利租約的租金不會被凍結，而須按現行機制每三年檢討一次。

社區服務隊

14. 第 9、第 10 和第 11 座有約 220 戶為全長者家庭，第 13 座則有約 120 戶為全長者家庭。一如以往的清拆項目，我們建議成立駐邨社區服務隊。從以往的清拆項目經驗所得，社區服務隊提供的專業服務對紓緩租戶的焦慮和適應問題大有幫助，並且受當區居民歡迎。社區服務隊由社會工作者領導，主要為長者租戶提供社會服務。同時維持房委會與受影響租戶之間的有效溝通，向租戶講解詳細安排，以及消除誤解。我們會以招標方式外判這項服務予非政府機構。

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，為清拆白田邨第 9、第 10 和第 11 座而須向住戶及商戶發放的各種特惠津貼(包括住戶搬遷津貼、單身人士津貼和二人家庭津貼、商戶特惠津貼及一筆過津貼)，預算開支總額為 2,230 萬元。2017/18 年度所需的開支為 280 萬元，較 2017/18 年度的核准預算超過 40 萬元，有關開支會以

其他成本中心節省的款項支付。至於 2018/19 年度及後所需的開支，我們會在相關財政預算及預測工作中申請適當數額的撥款。為清拆白田邨第 13 座而須向住戶發放的住戶搬遷津貼，單身人士津貼和二人家庭津貼，預算開支總額為 1,120 萬元。2017/18 年度所需的開支為 120 萬元，有關開支會以其他成本中心節省的款項支付。至於 2018/19 年度及後所需的開支，我們會在相關財政預算及預測工作中申請適當數額的撥款。

17. 我們會以招標形式聘用社區服務隊，預算費用為 300 萬元。這筆款項將納入經常開支之內，我們會在相關財政預算及預測工作中申請適當數額的撥款。

公眾反應／公布事宜

18. 過去多年來，深水埗區議會一直要求政府早日重建白田邨。因此，我們預期大多數居住在白田邨受影響的四座公屋住戶會歡迎建議的原邨遷置及相關安排。然而相對於第 9、第 10 和第 11 座，第 13 座受影響的居民，有部份或會不滿意較後的遷置日期安排。此外，考慮到重建計劃中部分受影響的居民，曾於 2015 年對第 7 和第 8 期重建新設計公屋單位面積有過激烈抗議行動，今次這些受清拆項目影響的居民，或會對新建公屋的構件式單位設計面積再次提出抗議，採取更激烈行動。我們會向受影響居民詳細解釋，單位會根據現行的編配標準分配，而且新單位採用通用設計，可為居民提供更理想的居住環境。

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，以公布清拆計劃和遷置及相關安排，並會向有關區議會解釋清拆安排的細節。駐邨遷置小組、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清拆安排，並協助他們解決所面對的困難。

20. 公布白田邨四座樓宇清拆項目後，或會引發其他屋邨重建要求，尤其那些比白田邨更早落成的屋邨。我們會解釋房委會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 2017 年 8 月 30 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 2 段**所載各項建議；以及
- (b) 按上文**第 21 段**所載建議，把本文件銷密。

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 11/40/53/8

(策略處)

發出日期：2017 年 8 月 24 日

修訂日期：2017 年 8 月 30 日

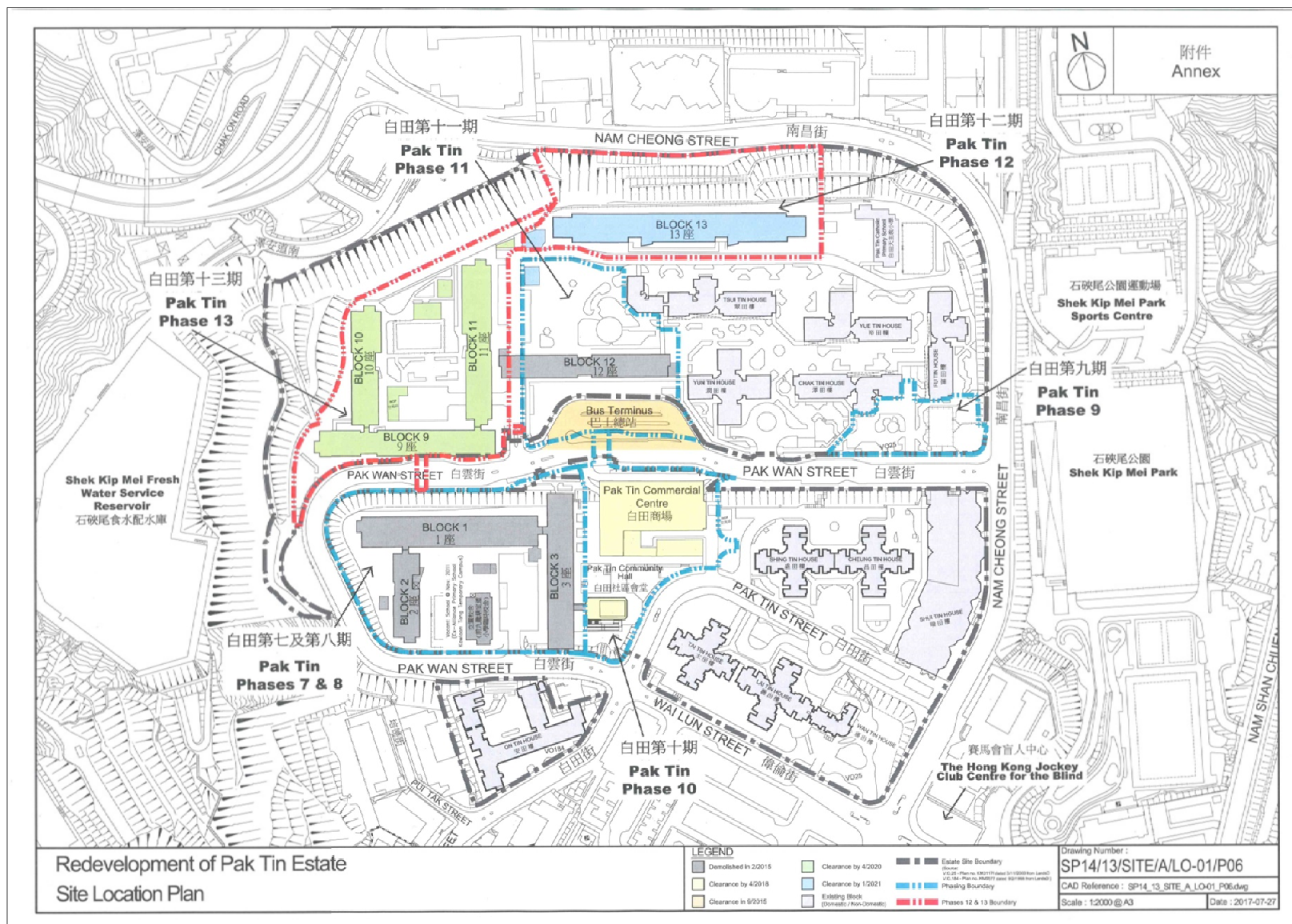
副本送：財務小組委員會委員

附 件

附件 I：現有地盤位置圖

附件 II：重建總綱規劃

白田邨第 9 至第 11 座和第 13 座的現有地盤位置圖



白田邨重建總綱規劃

