

**香港房屋委員會
資助房屋小組委員會議事備忘錄**

清拆石籬中轉房屋的建議遷置及相關安排

目的

本文件旨在請委員通過清拆石籬中轉房屋的建議遷置及相關安排。

建議

2. 現建議委員：
 - (a) 通過在 2020 年 12 月公布石籬中轉房屋的清拆和遷置及相關安排（**第 7 段**）；
 - (b) 通過為受影響住戶而設的建議遷置安排（**第 9 段至第 12 段**）；
 - (c) 授權總房屋事務經理職級的首長級人員，審批特殊並具充分理據獲配公共租住房屋（下稱「公屋」）的個案（**第 13 段**）；
 - (d) 通過為合資格住戶而設的其他相關安排（**第 15 段至第 20 段**）；
 - (e) 容許須調遷至寶田中轉房屋的住戶入住與石籬中轉房屋現居單位面積相若的單位（**第 21 段**）；以及
 - (f) 把本文件銷密（**第 28 段**）。

背景

3. 石籬中轉房屋由第 10 座及第 11 座兩座大廈組成，合共提供 1 928 個單位，是擴展市區內唯一的中轉房屋。兩座大廈於 1960 年代建成時原為公屋，後來分別於 1999 年及 1997 年改建為中轉房屋，位置圖載於

----- **附件 A**。主要參數載於**附件 B**。截至 2020 年 10 月 31 日止，共有 329 戶（585 人）居於 363 個單位內^{註1}，入住率為 18.8%。石籬中轉房屋內有七間儲物室，當中有四間已出租予當邨承辦商^{註2}，其餘三間空置。

4. 根據房屋署於 2015 年進行的全面結構勘察，除非進行所需的大規模結構修葺／鞏固工程，否則兩座大廈不能持續使用至 2022 年以後，因此在此後繼續保留石籬中轉房屋並不符合成本效益。經考慮其他相關因素，包括發展潛力及公眾要求房屋委員會保留石籬中轉房屋以供安置受不同清拆行動影響的人士後，策劃小組委員會於 2017 年 7 月 20 日通過按照既定政策繼續使用石籬中轉房屋，直至我們有實際需要開始把住戶遷離為止。同時，我們繼續監察石籬中轉房屋的狀況，以確保大廈仍然安全和適合住用。

5. 如要繼續保存該兩座大廈，我們必須進行成本高昂的結構修葺／鞏固和提升工程，亦要考慮技術因素以符合法例規定，因此**策劃小組委員會於 2020 年 9 月 30 日通過清拆石籬中轉房屋作公營房屋發展用途，並把目標清空日期定為 2022 年 12 月。**

6. 石籬中轉房屋和毗鄰的前石籬天主教小學^{註3}屬石梨街用地的一部分。倘若城市規劃委員會批准放寬石梨街用地的規劃限制^{註4}，以優化該用地的發展潛力，我們預計該用地的建屋量可由約 1 100 個單位增至約 1 600 個單位。

建議的清拆期

7. 就清拆中轉房屋通知期的長短並無政策規定。不過，我們參考了最近兩次清拆中轉房屋（即分別在 2008 年和 2014 年宣布清拆的葵盛東

註1 石籬中轉房屋有 34 個住戶佔用 2 個單位，因為根據房委會現行編配標準，一個單位不足以容納整個家庭居住。

註2 該 4 間儲物室的租賃期將最遲於 2022 年 9 月 30 日屆滿（即目標清空日期之前）。根據既定政策，房委會會向受重建／清拆公共屋邨影響的合資格商戶發放特惠津貼金及可獲機會參與局限性投標，以租用房委會轄下街市的檔位；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。這安排並不適用於儲物室、議員辦事處、福利機構單位等的租賃。

註3 前石籬天主教小學現租予一個非政府機構使用，租賃期至 2022 年 6 月 30 日止，而該用地已預留作長遠興建住宅之用。

註4 該幅石梨街用地在《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》中劃為「住宅（甲類）」用地，最高住用地積比率為五倍，另最高建築物高度為主水平基準上 180 米。

中轉房屋及朗邊中轉房屋)^{註5}。經考慮該兩個清拆項目的安排，以及對石籬中轉房屋現有住戶進行資格審查、安排其遷離中轉房屋及給予受影響住戶合理通知期所需的時間後，我們建議用 24 個月的通知期。待委員通過載於本文件的建議遷置及相關安排後，我們建議在委員通過上述事項當日宣布清拆石籬中轉房屋及其遷置和相關安排。

建議的遷置安排

8. 中轉房屋的居民主要是來自政府進行清拆／執法行動時不符合編配公屋資格的清拆戶，以及本身是公屋租戶但因執行租約行動（例如欠租）或離婚等理由以致無家可歸的人士。大多數居民已申請輪候公屋^{註6}。

9. 我們會運用適當的資源（包括全新及翻新單位），安置在目標清空日期前已符合資格可獲安置入住公屋的住戶，此舉與葵盛東中轉房屋及朗邊中轉房屋清拆項目的遷置安排相同。至於在清空時尚未到達編配公屋階段的住戶，將獲安置入住屯門的寶田中轉房屋，即石籬中轉房屋清拆後唯一的中轉房屋。根據截至 2020 年 10 月 31 日的住戶資料，我們已因應受影響住戶的情況作出初步評估，建議的遷置安排載於下文各段。

(a) 103 個先前獲豁免接受「全面經濟狀況審查」並符合獲配公屋資格的住戶

10. 當時的租住房屋小組委員會於 1998 年 9 月通過，受 1998 年 9 月 11 日後宣布的政府清拆行動影響的住戶，或於 1995 年 9 月 23 日後入住臨時房屋區（下稱「臨屋區」）的居民，在入住公屋時須接受「全面經濟狀況審查」^{註7}（見 RHC 72/98 號文件）。石籬中轉房屋有 103 戶屬 1998 年 9 月 11 日前宣布的清拆行動受影響住戶，或是在 1995 年 9 月 23 日前已遷入臨屋區。與葵盛東中轉房屋及朗邊中轉房屋清拆項目的安排相若，**我們建議只要這些住戶符合現行的公屋申請資格準則（「全面經濟狀況審查」除外），可獲直接安置入住公屋單位的資格。**

註5 葵盛東中轉房屋的清拆項目涉 211 名暫准租用證持有人，通知期為 18 個月。朗邊中轉房屋的清拆項目涉 504 名暫准租用證持有人，通知期為 24 個月。

註6 自 1995 年 9 月 23 日起，中轉房屋的住戶必須申請入住公屋（見 MOC 84/95 號文件）。

註7 在 RHC 72/98 號文件作出決定前，清拆戶（來自寮屋、天台搭建物及臨屋區的清拆戶）入住公屋均獲豁免接受「全面經濟狀況審查」。

(b) 約 147 個其公屋申請在「提前配屋計劃」下預計到達詳細資格審查階段以獲配公屋的住戶

11. 按照房委會現行政策，為免已申請公屋的清拆戶在短期內需要兩度搬遷，亦同時為使清拆及重建順利進行，只要他們符合現行申請公屋和中轉房屋清拆資格準則，便可根據「提前配屋計劃」提前最多 12 個月編配公屋^{註8}，並可選擇在地區上提升一級^{註9}。根據初步評估，石籬中轉房屋內約有 147 個家庭的公屋申請或可在目標清空日期之前符合「提前配屋計劃」的資格。

(c) 約 79 個其公屋申請在「提前配屋計劃」下預計仍未到達詳細資格審查階段的住戶

12. 根據在 1997 年 5 月通過的現行政策，中轉房屋住戶的公屋申請如在「提前配屋計劃」下仍未到達詳細資格審查階段，在清拆時將獲安置入住其他中轉房屋（見 MOC 63/97 號文件）。我們預計在 2022 年 12 月，這類住戶約有 79 戶。因此，他們將獲安置入住寶田中轉房屋。

13. 應獲安置入住寶田中轉房屋的約 79 戶當中，可能有些個案具有獲配公屋的特殊理由或理據（例如快將符合「提前配屋計劃」的資格、將會在短期內居港滿七年以符合公屋編配資格等）。我們建議採納與朗邊中轉房屋清拆項目類似的安排，**授權總房屋事務經理職級的部門首長級人員，審批這類特殊並具有充分理據可安置入住公屋的個案**。我們預期這類個案為數不多。

14. (b)類和(c)類住戶的數目為臨時數字，或會因應住戶申請資格（例如家庭狀況）的轉變及一般公屋申請數目的變動而有所改變。我們會密切監察有關情況。

相關安排

15. 我們亦建議為合資格住戶作出下列相關安排：

註8 根據 MOC 54/96 號文件，清拆戶在「提前配屋計劃」下最多可提前 12 個月獲配公屋。

註9 根據 RHC 37/2001 號文件，「提前配屋計劃」下的合資格住戶可選擇在地區上提升一級的配屋安排，即由新界區提升至擴展市區，或由擴展市區提升至市區，但住戶選擇提升一級後，只會獲編配翻新單位。

(a) 住戶搬遷津貼

16. 受房委會清拆項目影響的住戶會獲發住戶搬遷津貼，以助他們支付部分搬遷費用。因此，石籬中轉房屋的住戶同樣會獲發住戶搬遷津貼。獲委員通過的現行住戶搬遷津貼額（見 SHC 1/2020 號文件）載於附件 C。

(b) 單身人士津貼／二人家庭津貼

17. 根據房委會現行政策，作為編配公屋或中轉屋單位額外的選項，受房委會清拆項目影響的一人和二人住戶，如符合資格獲安置入住公屋或中轉房屋，可選擇領取單身人士津貼／二人家庭津貼（如適用），以代替編配公屋或中轉房屋。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。

調整單身人士津貼額／二人家庭津貼額

18. 根據 SHC 42/2017 號文件，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^{註 10}。現行單身人士津貼額和二人家庭津貼額是在 2017 年獲資助房屋小組委員會通過，分別為 70,700 元和 86,150 元。考慮到私人樓宇租金水平自 2017 年至 2020 年第二季的升幅，我們認為宜藉此機會調整兩項津貼額。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 D。

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 (合資格領取單身人士津貼)	70,700 元	79,310 元	+ 8,610 元(+12%)
2 人 (合資格領取二人家庭津貼)	86,150 元	96,180 元	+10,030 元(+12%)

註 10 根據載於 SHC 42/2017 號文件的計算公式，津貼額的計算方法如下：

單身人士津貼 = 各區私人樓宇一人單位平均每平方米租金 x 一人單位平均面積 x 12 個月

二人家庭津貼 = 各區私人樓宇二人單位平均每平方米租金 x 二人單位平均面積 x 12 個月

19. 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宣布的所有房委會清拆項目。至於已宣布的清拆項目，在當時適用於每一個別項目的相關津貼額會維持不變。

(c) 購買居者有其屋計劃(下稱「居屋」)／綠表置居計劃(下稱「綠置居」)單位

20. 根據房委會現行政策，受房委會清拆項目影響並已獲核實編配公屋資格的住戶，如有意購買居屋／綠置居單位以代替編配公屋，可在石籬中轉房屋的目標清空日期前，在即將推出的房委會居屋／綠置居銷售計劃或香港房屋協會的資助出售房屋項目中，享有綠表及優先選樓資格。因此，(a)類和(b)類住戶（見第 10 段及第 11 段）將符合資格。

調遷至寶田中轉房屋面積相若的單位

21. 石籬中轉房屋的一人和二人單位的面積相對大於寶田中轉房屋一人和二人單位。為使清拆順利進行，我們建議在清拆石籬中轉房屋時，容許須調遷至寶田中轉房屋的相關一人和二人住戶提升一級，入住面積相若的單位。至於其他家庭人數的住戶則不存在此類問題，因此相關住戶將根據家庭人口獲編配到寶田中轉房屋相對應的單位。調遷的建議安排詳載於**附件 E**。

22. 根據寶田中轉房屋現時的空置狀況，我們有足夠數量的中轉房屋單位，以應付預計的需求。

對人手的影響

23. 我們會重新調配現有人手，為實施清拆及遷置安排提供所需的人力資源。

對財政的影響

24. 向石籬中轉房屋的所有住戶發放住戶搬遷津貼的總開支預計為 450 萬元。假若(c)類（見第 12 段）的一人和二人家庭住戶全部選擇單身人士津貼／二人家庭津貼，開支預計為 600 萬元。不過，根據過往經驗，不是全部一人和二人家庭都會選擇單身人士津貼／二人家庭津貼。以上開支將納入重建項目的預算之內。

公眾反應／公布事宜

25. 由於石籬中轉房屋的設備陳舊過時，居住環境又缺乏無障礙設施，因此住戶一直要求盡早獲配公屋。建議的遷置安排可回應居於石籬中轉房屋大多數住戶加快配屋的訴求。建議的住戶搬遷津貼額及其他相關安排亦應能回應受影響住戶的要求。

26. 另一方面，尚未到達詳細資格審查階段的住戶，因清拆而須遷往寶田中轉房屋，因此會反對清拆。此外，個別立法會議員、區議會議員和關注團體可能會要求房委會在市區或擴展市區另設中轉房屋，又或要求在前石籬中轉房屋用地的公營房屋發展項目竣工後，把若干數量的單位撥作中轉房屋用途。我們會向他們解釋，現時寶田邨約有 8 700 個單位，當中約 4 000 個為中轉房屋單位而餘約 4 700 個為公屋單位。約 4 000 個中轉房屋單位應足以應對中轉房屋的需求，而房委會亦有需要善用任何可用作長遠發展公營房屋的土地資源。若日後中轉房屋需求有所增加，房委會可在每年回收大約數百個寶田邨公屋單位中靈活改變為中轉房屋單位之用。石籬中轉房屋及其毗鄰用地在公屋發展項目竣工後，預計可提供約 1 600 個單位。這是幫助有迫切需要入住公屋人士（包括現居於中轉房屋的住戶）的最終方案。

27. 宣傳方面，待委員通過上述的遷置安排後，我們會在委員通過有關安排當日發放新聞稿，宣布清拆石籬中轉房屋及其遷置和相關安排。我們會舉辦居民大會，向石籬中轉房屋的受影響居民解釋詳細的清拆安排，並會向葵青區議會闡釋有關安排。

文件銷密

28. 我們建議，待委員通過上文第 2 段的建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁瀏覽、於房委會圖書館查閱，以及向房屋署公開資料主任索閱。

提交討論

29. 請委員於 2020 年 12 月 8 日舉行的小組委員會會議上，通過上文第 2 段的建議。

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 11/15/2/4
(策略處)
發出日期：2020年12月2日

副本送：財務小組委員會委員

石籬中轉房屋的詳細資料（截至 2020 年 10 月 31 日）

區議會	:	葵青
位置	:	新界葵涌石梨街
用地面積	:	13 724.6 平方米
落成年份	:	1960 年代
樓宇數目	:	兩座住宅大廈（第 10 座及第 11 座）
單位總數	:	1 928 個
單位詳情	:	

單位面積	單位數目(%)	每月暫准租用證費 (包括差餉)	
		第 10 座	第 11 座
12.73 平方米	758(39.3%)	753 元	724 元
15.7 平方米	582(30.2%)	933 元	886 元
17.09 平方米	31 (1.6%)	1,020 元	978 元
18.58 平方米	557(28.9%)	1,111 元	1,065 元

出租單位數目	:	363 個	(入住率：18.8%)
空置單位數目	:	1 565 個	(空置率：81.2%)
住戶數目	:	329 戶	(34 戶租用額外單位) *
現時居住人數	:	585 人	
福利用途單位	:	不適用	
儲物室單位	:	7 間	(空置：3 已租用：4) #

* 石籬中轉房屋有 34 個住戶佔用兩個單位，因為根據房委會現行編配標準，一個單位未足以容納整個家庭居住。

該四間儲物室的租賃期將最遲於 2022 年 9 月 30 日屆滿(目標清空日期之前)。

住戶搬遷津貼現行金額

1 人	10,270 元
2 至 3 人	16,940 元
4 至 5 人	23,250 元
6 人及以上	30,600 元

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
1 人 (合資格領取 單身人士津貼)	(以平方米計的 室內樓面面積) 16.16	(每平方米 室內樓面面積) 409 元	79,310 元
2 人 (合資格領取 二人家庭津貼)	21.78	368 元	96,180 元

註

- (1) 「平均編配面積」指截至 2020 年 3 月 31 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 2020 年第二季租金調查的數據，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。

調遷至寶田中轉房屋的建議安排

石籬中轉房屋		建議調遷至寶田中轉房屋 面積相若的單位	
家庭人數	室內樓面面積（平方米）	單位類型 （寶田中轉房屋）	室內樓面面積 （平方米） （寶田中轉房屋）
1 人	12.73	2PX	12.03
2 人	15.7	3PX	17.12
3 人	17.09 ~ 18.58	3PX	17.12 ~ 20.44
4 人	18.58	4PX	22.32