

離島區議會

文件 IDC 60/2013 號

龍田邨天利樓 轉作居者有其屋計劃樓宇

龍田邨位於離島大澳，有九幢住宅樓宇，共有 552 個單位，當中七幢樓宇建於 1980 年，為樓高 3 層的鄉村式樓宇，其餘兩幢建於 1995 年，為 12 層的高廈，天利樓是其中一幢高廈，共有 86 個單位。自落成至今，龍田邨的空置率一直高企，尤其是天利樓，近年只有 14 個 (16%) 單位有租戶居住。

房屋署因應發展局轄下的土木工程拓展署於 2008 年將天利樓納入「活化大澳設計比賽」，及 2009 年提出在「活化大澳」計劃下，將天利樓改作青年旅舍以促進大澳生態遊和旅遊業的要求，未有將天利樓的空置單位安排編配，避免申請人於入住後須在短期內再次搬遷。另一方面，房屋署不斷循一般途徑包括公屋輪候冊，將龍田邨其他樓宇的空置單位編配予各類公屋申請人，並且透過每年的「特快公屋編配計劃」作出編配及提供八至十二個月的租金寬減優惠，以提升龍田邨其餘公屋單位的入住率。然而，很多單位始終未為申請人揀選或接受。除天利樓 72 個空置單位外，龍田邨其他八座樓宇本年初仍有約 70 個空置單位，相信這些空置單位已能滿足公屋申請人士對入住龍田邨的需求。

解決房屋問題是政府目前的一項重要工作，而房屋政策其中一個目標是在出租公屋以外，為合資格的申請人提供資助自置居所選擇。事實上，自 2003 年停止出售居屋單位後，社會人士及公屋居民一直要求恢復出售居屋計劃。2012 年底，發展局原則上同意不進行將天利樓用作青年旅舍的計劃。為有效運用既有的房屋資源，房屋委員會（房委會）須重新考慮天利樓的用途，將之改作居屋可盡早回應合資格人士的置業訴求；另參考過往出售鄰近龍田邨的居屋龍軒苑時，所有單位推出後全部售罄，因此我們相信出售居屋樓宇會受申請者所歡迎。故此，房委會資助房屋小組委員會(小組委員會)於本年 2 月 7 日通過把天利樓改作居屋樓宇出售，透過利便管理的調遷安排，安置受影響的 14 個租戶。

小組委員會明白部分租戶，尤其是長者居民，早已習慣龍田邨的社區環境，故受影響租戶可選擇調遷往同邨其他樓宇的合適空置單位繼續居住，以解決適應新居環境的困難。此外，於天利樓發售時，他們可以第一優先購買其中一個單位。倘租戶希望調遷往其他區域，房屋署亦會在資源許可下為租戶編配合適的單位。房委會會按現行的「利便管理調遷」安排，向有關租戶提供既定的搬遷津貼、在現有租約一個月免租期，以及在新單位租約不多於十四天免租期，以便他們可盡早進行裝修及安排搬遷。

房委會向受「利便管理調遷」影響的租戶發放既定的搬遷津貼，目的是協助他們應付搬遷及髹牆、鋪地板等基本裝修新居工程的部分費用。津貼金額按家庭人數而定，與政府採用的搬遷津貼金額掛鈎。政府的搬遷津貼金額，每年經跨部門賠償檢討委員會按照立法會財務委員會所通過的基準檢討，並得到財經事務及庫務局局長根據所獲授權力核准。搬遷津貼金額於 2013 年 1 月獲調整，金額較去年高百分之四至五，並適用於天利樓的現有住戶。有關搬遷津貼金額詳列如下：

住戶人數	搬遷津貼金額（元）
一人	4,137
二至三人	9,134
四至五人	11,884
六人以上	15,091

至本年 6 月 10 日，14 個受影響租戶之中共有 11 戶接受單位編配及完成入伙手續(包括 1 戶更已遷居新配單位)；另有 2 戶已接受臨時編配，等候單位翻新工程完成後便可辦理入伙手續，而餘下 1 戶剛獲單位編配。所有租戶可望於 8 月底前陸續遷至新居。

為配合天利樓改作居屋發售的計劃，房屋署須盡快把天利樓翻新和粉飾，確保單位的質素達到合理水平。為此，房屋署於本年 4 月 2 日先在完全空置的樓層正式開展相關工程，並已引進一系列減音、防塵及保護措施，例如裝置隔音物料、隔音屏障、抽風機及泥塵隔器等，以盡量優化相關施工安排，減少對租戶的滋擾。龍田邨物業服務辦事處亦已在天貴樓 103+104 室設置臨時休息室，方便受影響租戶日間有需要時，到該休息室暫時歇息。現時上述工程仍在進行中，預計於本年底完成。

此外，為將天利樓出售，房屋署現正處理相關土地事宜，希望於年底前把接管令改為地契及完成擬備公契等工作。

公屋資源十分珍貴。龍田邨天利樓的空置率一直高企，房委會實有必要善用公屋資源，把天利樓轉為居屋樓宇出售，這不但可善用公屋資源，亦可配合政府的房屋政策，為合資格人士包括大澳區的街坊及龍田邨公屋租戶提供置業的機會。我們藉此簡報多謝地區和各界人士的支持，亦感謝受影響租戶的配合，令計劃可以順利推行。

房屋署

2013 年 6 月 11 日