

立法會房屋事務委員會與 規劃地政及工程事務委員會聯席會議

為受清拆天台僭建物影響的居民提供的安置安排

目的

本文件旨在闡釋受屋宇署執法行動影響的天台僭建物居民的安置安排。

背景

為安置天台僭建物居民的現行安排

2. 政府的一貫政策是確保不會有人因政府的清拆行動而變成無家可歸。天台僭建物的居民會視乎資格獲安置入住租住公屋或中轉房屋單位。根據詳列於**附件 A**的資格準則，自 1982 年 6 月 1 日已如實居於天台僭建物的居民，如符合居港年期規定¹和不得擁有住宅物業規定²，並能通過全面入息審查³，將可獲配租住公屋單位，而其中不符合居港年期規定的住戶，則會獲配舊型屋邨內的翻新單位。至於在 1982 年 6 月 1 日以後才遷入天台僭建物的居民，他們如能通過全面入息審查，並符合不得擁有住宅物業規定，便可獲安排入住位於葵涌、屯門、元朗或沙角尾的中轉房屋。未能證明居於受清拆影響的天台僭建物的人士，如聲稱無家可歸，需要時會獲安排入住臨時收容中心。

3. 上述安排與安置寮屋區清拆戶的安排一致，其目的是：
- (a) 確保有限的公共房屋資源得以分配予真正需要房屋資助的人士；以及
 - (b) 防止以入住寮屋為手段，毋需輪候而入住租住公屋，造成對公屋輪候冊的申請人不公平。

¹ 居港年期規定於 1999 年檢討後獲得放寬。目前，該規定只要求半數家庭成員在港住滿 7 年，而並非在港出生的 18 歲以下兒童，如父母其中一方在港住滿 7 年，亦視為符合居港年期規定。

² 根據不得擁有住宅物業規定，清拆戶在接受凍結人口登記之前的 24 個月內，以及由接受登記直至獲安置入住公屋或中轉房屋當日，均不得擁有任何住宅物業。

³ 全面入息審查包括收入審查和資產審查兩部分。由 2001 年 4 月 1 日起，4 人家庭的入息及資產限額分別為 16,400 元及 440,000 元。

4. 房屋署是政府清拆行動的代理部門，在執行上述安排時，亦會在有關資格準則容許的範圍內，盡量以彈性處理居民的住屋需求，包括：

(a) 提前配屋計劃

自 1981 年，那些已在輪候冊上登記但只符合資格入住中轉房屋的清拆戶，如果他們在約一年內可獲配租住公屋，房屋署可提早為他們配房。

(b) 體恤困境個案

受清拆天台僭建物影響的居民，如遇上真正困境，並獲社會福利署推薦，可獲得體恤安置入住租住公屋。在過去兩年，共有 21 戶天台僭建物清拆戶，因年老、健康及生活上的理由等而獲體恤安置。

(c) 其他資助房屋福利

因未能通過全面入息審查而不符合安置資格的住戶，其收入和資產如未超越適用於白表申請人⁴的入息及資產限額，可以綠表資格⁵優先申購居者有其屋計劃單位，或透過自置居所貸款計劃置業。

至於合資格獲安置入住租住公屋或中轉房屋的住戶，亦可以優先綠表資格⁶申請這兩個計劃。

(d) 現金津貼

為了讓合資格獲得安置的清拆戶能夠按照本身的意願另覓居所，房屋委員會由 1976 年起，為 1 人及 2 人住戶提供另一項選擇，就是以現金津貼(津貼額現時分別為 37,330 元及 48,310 元)代替安置。選擇領取現金津貼的住戶在其後的兩年會喪失再度領取津貼或任何形式的公營房屋資助的資格。

⁴ 白表申請人，指申請居者有其屋計劃及自置居所貸款計劃中的非公屋租戶或準租戶。由 2001 年 4 月 1 日起，白表申請人的入息及資產限額分別為 25,000 元及 600,000 元。

⁵ 公屋租戶及準租戶均可享綠表資格。居者有其屋計劃下分配予綠表申請人的單位配額較多，換言之，綠表申請人在選購居屋時享有較高的優先次序。此外，自置居所貸款計劃下分配予綠表申請人的配額同樣亦較多。

⁶ 相比具普通綠表資格的申請人，具優先綠表資格的申請人在選購居者有其屋計劃單位時獲更優先次序；在申請自置居所貸款計劃時亦會先獲貸款名額。

天台僭建物的清拆計劃

5. 規劃地政局於 2000 年 2 月成立樓宇安全及預防性維修專責小組，研究如何改善樓宇的管理和維修保養。該專責小組提出了多項建議，其中包括在 7 年內清拆大約 4 500 幢單梯樓宇的天台僭建物。為配合這個計劃，房屋署將協助安置受清拆天台僭建物行動影響的居民。

6. 屋宇署計劃於 2000-01 年度清拆 300 幢單梯樓宇的天台僭建物，由 2001-02 年度起，則會每年清拆 700 幢單梯樓宇的天台僭建物。這些目標大廈在各區的分佈情況載於**附件 B**。在 2000-01 年度的首三季，房屋署已為當中 342 幢目標單梯樓宇⁷的天台僭建物內的受影響居民(受影響住戶共 829 戶)提供安置，超出了該年度全年處理 300 幢樓宇的目標。

未來路向

在輪候冊上登記以便獲得安置

7. 要分配短缺的公共房屋資源，最公平的辦法是透過輪候冊作出編配。目前，在輪候冊上登記的申請人平均輪候時間是 4.7 年。我們已承諾會增加租住公屋的供應，在 2003 年年底前把輪候時間進一步縮短至 3 年。

鼓勵天台僭建物居民在輪候冊上登記的積極措施

8. 要處理清拆天台僭建物引起的安置問題，最妥善的安排是鼓勵將受影響的人士盡快在輪候冊上登記。透過提前配屋計劃，加上公屋輪候時間已經縮短，已在輪候冊上登記的清拆戶待他們的僭建物在兩、三年後到期清拆時，他們便能符合資格獲安置到公屋單位。我們已有以下措施達至這個目標：

- (a) 在舊型私人樓宇林立的地區設有 6 個房屋事務詢問處，以鼓勵有意申請公屋的居民在輪候冊上登記；
- (b) 設立 24 小時的諮詢熱線（電話：2712 2712），解答房屋事宜的查詢，當中包括申請公屋的查詢；以及
- (c) 在房委會客務中心為有意申請公屋的人士提供面對面的查詢服務。

⁷ 屋宇署已完成這 342 幢樓宇中 315 幢的執法行動。

9. 為鼓勵更多天台僭建物居民透過輪候冊申請公屋，房屋署將於未來數月採取以下積極措施：

(a) 直接寄出申請表

屋宇署已登錄了 7 年清拆計劃所涉及有天台僭建物目標單梯樓宇。根據這些資料，房屋署會把申請表寄給這些天台僭建物的居民，邀請他們在輪候冊上登記，並詳細解釋他們的僭建物遭清拆時的安置安排，同時強調早日登記的好處。

(b) 宣傳運動

房屋署將透過傳媒進行宣傳，以及在舊唐樓林立而又有天台僭建物的地區舉行巡迴展覽，推行一次全港性的登記運動，提醒目標居民在輪候冊上登記。

(c) 在各房屋事務詢問處進行宣傳

房屋署將在各房屋事務詢問處加強宣傳，鼓勵天台僭建物居民在這些詢問處直接登記。

改善部門之間的協調

10. 上述鼓勵清拆戶在輪候冊上登記的措施，是未必能完全解決在未來兩至三年進行的清拆行動中受影響住戶的需要的。所以，房屋署及屋宇署在計劃清拆行動時，會考慮其他因素，特別是評估受影響住戶對安置安排是否接受，例如荃灣區僭建物的住戶可能較易接受葵涌及屯門區的中轉房屋。位於市區的僭建物則可留待後期清拆，以便將來到期清拆時，透過我們積極推行的登記運動而在輪候冊登記的清拆戶，大部分應已合資格獲編配公屋。

結論

11. 過去兩年，在清拆位於 500 幢大廈的約 1 500 間天台僭建物中，受影響的 420 個家庭約共 1 200 人已獲得安置。由於已有上述的安置安排，並已制訂積極進取的建議措施，以鼓勵天台僭建物居民透過在輪候冊上登記而盡早入住租住公屋，我們希望可以為受清拆影響的人士提供滿意的安置，同時又不影響目前公屋輪候冊上約 100 000 名申請人改善住屋環境的機會。

房屋署
2001 年 2 月

受屋宇署執法行動影響的天台僭建物居民獲得安置的資格準則

(A) 入住租住公屋的資格準則

- (1) 有關人士必須是自 1982 年 6 月 1 日起已居於天台僭建物的真正居民，並已在房屋署的凍結人口登記中登記^{註 1}；
- (2) 家庭必須最少有半數成員在港住滿 7 年^{註 2}；
- (3) 在凍結人口登記之前的 24 個月內，以及由接受登記直至入住公屋當日，不得擁有住宅物業；以及
- (4) 必須通過為公屋輪候冊申請人而設的全面入息審查^{註 3}。

(B) 入住中轉房屋的資格準則

- (1) 有關人士必須是在 1982 年 6 月 1 日之後遷入天台僭建物的真正居民，並已在房屋署的凍結人口登記中登記；
- (2) 在凍結人口登記之前的 24 個月內，以及由接受登記直至入住中轉房屋當日，不得擁有住宅物業；以及
- (3) 必須通過為公屋輪候冊申請人而設的全面入息審查^{註 3}。

註 1 房屋署會在屋宇署貼出執法行動告示當日進行一項凍結人口登記，記錄受清拆影響的人數，以防止有人冒稱住戶，藉清拆行動得益。

註 2 只未能符合本項條件的住戶將獲安排入住舊型屋邨內的翻新空置單位。

註 3 住戶倘未能通過全面入息審查，但有臨時的住屋需要，將獲安排入住中轉房屋。不過，他們最多可在中轉房屋居住 1 年，並須繳交市值租金。在 1 年的居住期內，他們如符合白表申請人的資格準則，便可獲「第二優先綠表資格」申請居者有其屋計劃/私人機構參建居屋計劃或自置居所貸款計劃。

附件 B

屋宇署計劃於 2000-01 至 2006-07 年內
進行執法行動的目標單梯樓宇

	區域	目標樓宇 的數目	已完成執法 行動的樓宇 數目	執法行動待 進行的樓宇 數目
香港	中西區	863	65	798
	灣仔	393	33	360
	東區	155	16	139
	南區	59	7	52
九龍	九龍城	609	31	578
	觀塘	66	19	47
	旺角	438	47	391
	油尖	377	29	348
	深水埗	436	37	399
	黃大仙	181	14	167
新界	離島	5	0	5
	北區	358	1	357
	西貢	31	0	31
	沙田	28	0	28
	大埔	122	5	117
	屯門	39	0	39
	元朗	247	3	244
	荃灣	225	8	217
	葵青	39	0	39
	總數	4 671	315	4 356