

立法會房屋事務委員會參考文件

清拆寮屋區及臨時房屋區的政策

目的

本文件旨在告知議員有關清拆寮屋區及臨時房屋區(臨屋區)的政策。

清拆寮屋區

2. 作為政府的清拆代理人，房屋署(房署)負責規劃、統籌和執行清拆工作。

3. 政府的一貫政策是不會有任何人因政府的清拆行動而引至無家可歸。清拆公布時居於受影響搭建物的寮屋居民，只要符合**附件甲**所載的安置資格，便會獲得安置。為防止出現冒認居民插隊的情況，當局於公布清拆當日會進行清拆前登記，凍結安置人數。

1982年寮屋管制登記

4. 為控制寮屋的情況，房署於1982年就全港未批租和未發展的政府土地，以及已批租的農地進行寮屋管制登記。該次行動中登記的寮屋，在當局因發展、改善環境或安全理由而須進行清拆之前，可以暫准存在。任何於1982年6月1日後蓋搭的僭建物或未經批准的擴建部分，一經發現，當局會即時採取管制行動，予以拆卸。

1984/85 年度寮屋居民登記

5. 為控制寮屋人口增長，房署於 1984/85 年度進行了一項寮屋住戶調查，登記 1982 年行動中已有記錄的寮屋居民資料。

6. 1982 年的寮屋管制登記和 1984/85 年度的寮屋居民登記，是決定受清拆影響人士安置資格的其中兩項準則。寮屋區清拆時，真正居於已登記寮屋的人士，將按資格獲安排入住公共房屋，包括租住公屋(公屋)及中轉房屋。寮屋清拆政策經廣泛宣傳，亦獲得公眾普遍接受。有關合資格住戶的安置安排，載於**附件乙**。

商戶

7. 1982 年寮屋管制登記中登記作商業用途的寮屋，如在進行「清拆前登記」時有經營登記在案的業務，有關商戶可獲發特惠津貼，金額視乎業務類別和規模而定。計算特惠津貼的基準由立法會財務委員會通過，其金額每年按已批准的基準檢討。

清拆臨時房屋區

8. 臨屋區單位是編配予受清拆、天災或其他原因影響而無家可歸，但仍未符合入住公屋資格的人士。現時全港有 8 個臨屋區，仍有 900 戶居民。這些臨屋區將於今年年底全部清拆。

9. 根據現行政策，所有符合**附件丙**所載安置準則的臨屋區居民，均有資格獲安置入住公屋或中轉房屋。臨屋區居民所獲的安置安排，與適用於受清拆影響的寮屋居民的安置安排相若(請閱**附件乙**)。

全面經濟狀況審查

10. 公共房屋是珍貴資源。為確保公屋資源獲分配給最有需要的人士，所有準公屋租戶，包括公屋輪候冊申請人和受清拆影響的寮屋及臨屋區居民，在入住公屋之前，均須接受一項包括收入和資產淨值的全面經濟狀況審查。所有受 1998 年 9 月 11 日後公布的政府清拆影響的寮屋居民和天台住戶，以及在 1995 年 9 月 23 日後入住臨屋區的住戶，均受這項新政策規限。現行的收入和資產淨值限額載於**附件丁**。當局會每年檢討這些限額。受 1999 年 4 月 15 日後公布的清拆行動影響的準中轉房屋持證人，亦須接受全面經濟狀況審查。

11. 受清拆影響的人士，如未能通過審查，但有臨時住屋需要，他們可獲安排入住中轉房屋，但以一年為限。在這期間，他們須按市值繳交暫准租用證費，他們如符合白表申請人的一般資格，會獲優先資格申購居者有其屋/私人機構參建居屋單位，或申請自置居所貸款計劃的貸款。

12. 對臨屋區居民和受政府清拆行動影響的人士進行全面經濟狀況審查，是長遠房屋策略評議諮詢文件提出的一項建議。該文件曾於 1997 年 1 月至 5 月期間諮詢公眾意見。該項建議向維護公屋資源合理分配邁進一步，亦獲市民大眾普遍支持。

「9.23」政策

13. 1995 年 9 月 23 日前，受清拆影響人士，如未符合入住公屋資格，均可獲安排入住臨屋區。臨屋區一旦清拆，合資格的持證人便獲安置入住公屋。

14. 房屋委員會前管理及行動小組委員會於 1995 年 9 月 23 日通過，在 1995 年 9 月 23 日後入住臨屋區/中轉房屋的人士(受 1995 年 9 月 23 日之前公布的清拆行動影響而其後獲安排入住臨屋區者除外)必須在公屋輪候冊上登記。他們須待其輪候冊申請書到期時，並符合申請資格才獲安排入住公屋。自這政策通過後，臨屋區/中轉房屋持證人於清拆時已不會自動獲安排入住公屋。臨屋區清拆時，在輪

候冊上但未到期獲配公屋的臨屋區持證人，只會獲安置於另一臨屋區或中轉房屋。這項政策一般稱為「9.23」政策。實施這項政策旨在防止有人以入住寮屋區作為獲取入住公屋資格的捷徑，以及為了確保公屋資源獲合理分配。

政府總部房屋局

2000年10月

受清拆影響寮屋居民的安置資格準則

A. 入住租住公屋的資格準則

受清拆影響的寮屋居民，須符合下列資格準則，才可獲編配租住公屋：

- (1) 在清拆前登記時，確實居住於 1982 年寮屋登記記錄為住宅搭建物的住戶；
- (2) 已在 1984/85 寮屋居民登記中記錄在案；
- (3) 最少一半家庭成員必須在無任何附帶逗留條件下居港滿七年；
- (4) 他們在清拆公布日期前 24 個月內至接受安置前，不得擁有任何住宅物業，或簽署任何住宅物業的買賣協議，或把物業轉讓；及
- (5) 通過一項包括申請人及其家庭成員的入息和資產淨值的全面經濟狀況審查。(此準則只適用於受 1998 年 9 月 11 日或該日以後公布的清拆行動影響的人士。)

註：未能符合上述 A(3)項規定的受清拆影響人士，若已符合其他各項規定，可獲安置於較舊型屋邨的翻新單位。

B. 入住中轉房屋的資格準則

- (1) 在清拆前登記時，確實居住於 1982 年寮屋登記時記錄為住宅搭建物的居民；
- (2) 他們在清拆公布日期前 24 個月內至接受安置前，不得擁有任何住宅物業，或簽署任何住宅物業的買賣協議，或把物業轉讓；及
- (3) 通過一項包括申請人及其家庭成員的入息和資產淨值的全面經濟狀況審查。(此準則只適用於受 1999 年 4 月 15 日或該日以後公布的清拆行動所影響的人士。)

**現行對受清拆影響的寮屋及
臨屋區合資格居民的安置安排**

政府的政策，是不會有任何人因政府的清拆行動而引至無家可歸。在政府的清拆行動中受影響的居民，如符合當時的清拆資格準則，便可得到以下的安置安排 —

(a) 租住公屋或中轉房屋

合資格的受清拆影響人士，將按其資格獲編配入住租住公屋或中轉房屋。在資源許可下，將盡量安排他們在原區或鄰近區域居住。

(b) 居者有其屋計劃(居屋計劃)或私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)

合資格的受清拆影響人士如符合申請資格準則，可以綠表申購居屋/私人參建計劃單位。證明有資格獲安置於租住公屋者，將獲第二優先綠表資格申購居屋/私人參建計劃單位；只有資格入住中轉房屋者，則會獲得普通綠表資格。

(c) 自置居所貸款計劃

合資格的受清拆影響人士可以綠表資格申請自置居所貸款計劃的免息貸款，在私人市場或居屋第二市場置業。貸款額為 60 萬元(還款期 20 年)或 80 萬元(還款期 13 年)，又或領取 48 個月每月 5,100 元的毋須償還按揭津貼。

(d) 可租可買計劃

符合入住租住公屋資格者可參與可租可買計劃申購公屋單位。該計劃提供為期 6 年的每月按揭津貼，總津貼額達 162,000 元。

(e) 單身人士及二人家庭現金津貼

單身人士或二人家庭可選擇接受現金津貼，以代替安置。津貼額單身人士為 37,330 元，二人家庭為 48,310 元。然而，接受這項津貼者在隨後兩年均沒有資格再獲取任何形式的公共房屋資助。

臨屋區居民的安置資格準則

A. 1995 年 9 月 23 日或以前已入住臨屋區的居民

臨屋區居民必須符合以下規定才有資格於清拆時獲配租住公屋：

- (1) 他們必須為登記認可居民，持有房屋署發出的暫准租用證；
- (2) 他們必須合資格獲「直接建議編配租住公屋」¹；
- (3) 他們必須真正居於受影響的臨屋區單位；
- (4) 他們在清拆公布日期前 24 個月內至接受安置前，不得擁有任何住宅物業，或簽署任何住宅物業的買賣協議，或把物業轉讓；及
- (5) 他們從未擁有居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃單位，亦不曾接受自置居所貸款計劃資助。

B. 1995 年 9 月 23 日後入住臨屋區的居民

1995 年 9 月 23 日之後入住臨屋區的居民（即不合資格獲「直接建議編配租住公屋」單位的人士），必須於公屋輪候冊上登記。如清拆時他們的輪候冊申請書仍未到期處理，他們將獲安排入住中轉房屋。如清拆時輪候冊申請書已到期編配，而他們亦符合當時輪候冊的編配資格準則，包括通過收入及資產審查，則會獲編配租住公屋單位。若他們不能通過審查，但有暫時的住屋需要，會獲安排入住中轉房屋，但為期只限一年，期間須繳交相等於市值的暫准租用證費。

¹ 1995 年 9 月 23 日或以前居於臨屋區的認可居民，或受 1995 年 9 月 23 日或以前公布的清拆行動影響但其後獲安置於臨屋區的人士，可獲「直接建議編配租住公屋」資格而直接編配公屋。

租住公屋及中轉房屋
全面經濟狀況審查
收入及資產限額

(2000年4月1日起生效)

| 家庭人數 | 入息限額 (每月) | 淨資產限額 |
|---------|--------------|------------|
| 1 | 6,600 元 | 220,000 元 |
| 2 | 11,900 元 | 330,000 元* |
| 3 | 14,800 元 | 390,000 元* |
| 4 | 17,700 元 | 470,000 元 |
| 5 | 19,200 元 | 530,000 元 |
| 6 | 20,700 元 | 600,000 元 |
| 7 | 23,500 元 | 660,000 元 |
| 8 | 26,200 元 | 700,000 元 |
| 9 | 28,700 元 | 700,000 元 |
| 10 人或以上 | 30,700 元 | 700,000 元 |

* 成員全部為 60 歲或以上長者的 2 至 3 人小核心家庭，資產限額與 4 人家庭相同，即 470,000 元。