

立法會房屋事務委員會
受清拆臨時房屋區、寮屋區及平房區影響的
居民的安置安排小組委員會

向受清拆行動影響的商業經營者所發放特惠津貼的定期調整準則
以及向受平房區清拆影響人士發放特惠津貼事宜

目的

本文件闡述向受清拆行動影響的商業經營者所發放特惠津貼的定期調整準則，以及政府就平房區居民要求發放特別特惠津貼問題的立場。

定期調整特惠津貼的準則

2. 計算發放予受清拆行動影響的合資格商業經營者的特惠津貼現時採用的公式，是在一九八八年由財務委員會通過。

3. 商舖、工場、貨倉、船排、學校及教堂的特惠津貼額由房屋署根據私人商舖及工場的 average 租金每年檢討一次。貨倉、船排、學校及教堂的特惠津貼額會按照商舖及工場津貼額的某個比例而釐定。發放予飼養豬隻及禽畜人士的特惠津貼額則由漁農自然護理署根據香港禽畜業過去五年的平均利潤及當時的農場固定裝置費用作每年檢討。每年的檢討結果會提交規劃地政局下的跨部門賠償檢討委員會，徵詢有關部門的意見。庫務局局長會按照賠償檢討委員會提供的意見，並運用財委會授予的權力，批准有關特惠津貼每年的調整額。財委會最初批准的特惠津貼額，以及庫務局局長在過去五年運用獲授予之權力而批准的調整額，現載於附件的摘要內。

檢討特惠津貼計算基準

4. 政府當局如認為特惠津貼原來的計算理據已不合時宜，就會檢討計算的基準。例如，在獲得財委會批准後，我們由一九八八年八月起，把特惠津貼的發放範圍擴大至包括建於政府土地上而受清拆行動影響的教堂，津貼額與所批准的學校特惠津貼額相同。我們亦由

一九九九年七月起，按照修訂的基準計算船排特惠津貼。修訂的計算基準以船排實際量得的總面積為依據，而不是單單計算於評估當日船排在低潮位以上的面積。

5. 用以計算發放予商業經營者的特惠津貼額的現行基準仍然有效，並未有理據需要作出改變。

清拆平房區

6. 政府在一九九七年的施政報告中承諾，在二零零一年年底前，清拆位於東頭、荔枝角、掃桿埔、摩星嶺及火炭等餘下的平房區，以改善住戶的居住環境。火炭平房區及東頭平房區已分別於二零零零年七月及二零零一年三月清拆。房屋委員會亦已向荔枝角、掃桿埔及摩星嶺平房區居民發出遷出通知書。掃桿埔及摩星嶺平房區將於本年六、七月被清拆，而荔枝角平房區的清拆日期則需因應用作安置居民屋邨的落成時間而訂於本年九、十月。

賠償事宜

7. 自一九九六年起，平房區居民一直要求政府就搭建物的清拆作出賠償，而政府亦已審慎及詳細研究平房區居民所提出的論據。

8. 居民獲發許可證，在向房屋委員會繳交許可證費(現時平均為每季每平方米12元)後，獲准於指定的地點建屋居住。《房屋條例》賦予房屋委員會權力執行許可證的條款，而條款包括要求居民須於收到房屋委員會發出的遷出通知書後的三個月內遷出。

9. 平房區居民並不擁有有關土地的業權。獲發有效的許可證後，他們可自費搭建居所，但有關土地仍屬政府所有。

10. 許可證條款或《房屋條例》均無任何條文訂明在清拆搭建物時政府要作出賠償。在缺乏法理依據的情況下，政府或房屋委員會難以動用公帑作賠償之用。事實上，在調景嶺居民提出有關賠償的上訴個案中，上訴法庭認為有關居民並沒有合理理據要求金錢上的索償。

平房區居民的安置安排

11. 鑑於平房區居民的特殊情況，房屋署為他們提供與受整體重建計劃影響的租戶相同的安置安排。平房區居民獲豁免受入息及資產審查以及不准擁有物業的限制，他們亦獲第一優先資格及每月按揭補助金購買居者有其屋單位，或以第一優先資格申請自置居所貸款。居民如未能負擔入住新的租住單位，他們亦可選擇入住租金較廉的翻新出租單位。

政府總部

房屋局

二零零一年五月

發放給商舖、工場、倉庫、船排、學校、教堂、
豬場及家禽飼養場的特惠津貼

A. 商舖的特惠津貼

年份	上蓋面積			露天面積		
	首10平方米 元/平方米	其餘地方 元/平方 米	最高款額	元/平方 米	最低合資 格面積	最高款額
1988年 7月	2,260元	1,130元	不適用	190元	10平方米	95,000元
:	:	:	:	:	:	:
1996	7,600元	3,800元	不適用	630元	10平方米	315,000元
1997	7,820元	3,910元	“	650元	“	325,000元
1998	7,940元	3,970元	“	660元	“	330,000元
1999	7,060元	3,530元	“	590元	“	295,000元
2000	6,480元	3,240元	“	540元	“	270,000元

B. 工場的特惠津貼

年份	上蓋面積				露天面積		
	首5平方米 至25平方 米的款額	其餘地方 元/平方 米	最低合資 格面積	最高 款額	元/平 方米	最低合資 格面積	最高款額
1988年 7月	33,000元	660元	5平方米	不適用	110元	20平方米	110,000元
:	:	:	:	:	:	:	:
1996	76,000元	1,520元	5平方米	不適用	250元	20平方米	250,000元
1997	69,500元	1,390元	“	“	230元	“	230,000元
1998	73,500元	1,470元	“	“	250元	“	250,000元
1999	59,000元	1,180元	“	“	200元	“	200,000元
2000	51,000元	1,020元	“	“	170元	“	170,000元

C. 倉庫的特惠津貼(只限上蓋面積)

年份	元/平方米	最低合資格面積	最高款額
1988年7月	330元	20平方米	不適用
:	:	:	:
1996	760元	20平方米	不適用
1997	700元	“	“
1998	740元	“	“
1999	590元	“	“
2000	510元	“	“

D. 船排的特惠津貼

年份	元/平方米	最高款額
1988年7月	330元	不適用
:	:	:
1996	760元	不適用
1997	700元	“
1998	740元	“
1999*	590元	“
2000	510元	“

* 於一九九九年七月九日修訂(見FCR(1999-2000)34文件)

E. 學校及教堂的特惠津貼

年份	上蓋面積		露天面積		
	元/平方米	最高款額	元/平方米	最低合資格面積	最高款額
1988年8月	750元	不適用	125元	20平方米	150,000元
:	:	:	:	:	:
1996	2,530元	不適用	420元	20平方米	504,000元
1997	2,610元	“	430元	“	516,000元
1998	2,650元	“	440元	“	528,000元
1999	2,350元	“	390元	“	468,000元
2000	2,160元	“	360元	“	432,000元

F. 豬場及家禽飼養場的特惠津貼

年份	豬	雞		力康雞		鴨/鵝	白鴿		鵪鶉	
	元/平方米	元/隻	元/平方米	元/隻	元/平方米	元/隻	元/隻	元/平方米	元/隻	元/平方米
1989	327.60	26.92	392.70	45.41	489.40	20.15	34.00	453.30	3.42	367.71
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
1996	774.62	43.14	576.86	85.54	919.78	25.45	36.32	484.29	5.54	595.48
1997	814.65	37.99	507.97	61.96	666.22	33.64	38.25	509.95	4.21	452.90
1998	821.47	41.02	548.59	39.18	421.30	34.10	40.47	539.59	4.29	461.29
1999	706.59	40.01	535.01	36.15	388.71	32.67	40.82	544.27	4.65	500.00
2000	612.17	40.32	539.21	35.17	378.12	32.81	39.35	524.68	5.28	567.53