

# 財務委員會資料文件

## 因進行收地和清拆行動以及在香港水域進行海事工程 而發放的特惠津貼

### 引言

因應財務委員會(下稱「財委會」)在 2001 年 6 月 8 日提出的要求，政府現提交資料文件，概述過去多年來經財委會批准，向受收地和清拆行動以及本港水域海事工程影響的人士發放的 28 項特惠津貼。財委會除通過每項津貼的發放對象、發放準則和計算基礎外，還授權政府可檢討和修訂每項津貼計算公式組成部分的補償率。各項特惠津貼的要點概述於下文；詳盡資料載於附件。

附件

### (A) 因收回私人農地 / 建築用地(即屋地)而發放的特惠津貼

#### (1) 新界私人土地的分區補償

2. 自 1978 年起，政府在收回新界土地時，已採用特惠分區補償制度。因政府收回新界土地而受影響的私人農地 / 建築用地的業權人，可提出法定申索或領取這項特惠補償。

3. 分區補償制度共分四個補償區，補償率各有不同，以農地和建築用地的基本補償率某個百分比為依據。政府在釐定補償率時會考慮土地的潛在用途、所在地點和是否接近新市鎮發展區等因素，以便補償率能反映土地的合理價值。各區的特惠補償率顯示於計算補償率的分區圖，市民可到新界各地政處查閱。有關的特惠補償率簡述於附件。

#### (2) 新九龍和香港島舊批約地段的補償

4. 受收地行動影響的新九龍和香港島舊批約地段私人農地 / 建築用地的業權人，可領取這項補償。農地方面，補償率與新市鎮發展區農地的補償率相同；建築用地方面，補償率相等於換取黃大仙鳳凰新村建築用地所得的價值。

## (B) 因收回和清拆住宅樓宇而發放的特惠津貼

### (3) 發放予住宅樓宇合法住戶的特惠津貼

5. 受收地行動影響的住宅樓宇合法住戶，可獲發特惠津貼。這項津貼計及的開支包括：租金、搬遷費、基本裝修費、住戶另覓樓宇須付的物業代理費、法律費用和印花稅。政府會按收回樓宇的所在地點釐定實際津貼額。

### (4) 自置居所津貼 / 補助津貼

6. 受收地行動影響的住宅樓宇自住業主會獲發自置居所津貼，以供在區內購置一個面積相若的重置單位。可獲發的津貼額相等於重置單位價格(重置單位指區內一個樓齡約七年的單位)減去法定補償金(即收回物業的公開市值)所得的數額。業主在每次收地行動中，最多只可就三個單位的業權申領自置居所津貼。完全出租 / 空置單位的業主在每次收地行動中，最多可就兩個單位申領補助津貼，第一和第二個單位的津貼額分別相等於自置居所津貼的 50% 和 25%。至於部分由業主自住或其直系親屬佔用，部分出租 / 空置的單位，業主或其直系親屬所佔面積可按比例獲發自置居所津貼，出租 / 空置的面積則可按比例獲發相等於自置居所津貼 75% 的補助津貼。

### (5) 住戶搬遷津貼

7. 居住在 1982 年寮屋登記中登記為住宅用途的住用構築物，並在構築物清拆後被安排入住公共房屋的住戶，可領取這項特惠津貼，用以支付搬遷初期所需的費用。政府會按受清拆影響人士的家庭人數釐定津貼額。

### (6) 更生津貼

8. 受新界收地和清拆行動影響而又符合資格入住公共房屋的農民，如選擇另覓地方繼續務農，可領取這項津貼。領取更生津貼的農民須放棄入住公共房屋的資格。這項津貼包括兩個項目，分別是搭建和裝修臨時住用構築物的費用及搬遷費。搭建和裝修費用包括搭建一所備有水電供應和排污設施的單層半建成構築物的費用；搬遷費則按一個四人家庭遷入臨時住用構築物所需的搬遷費計算。

### (7) 新界搬村特惠津貼

9. 政府如收回新界原居民的村屋，或非原居民在第二次世界大戰前已擁有屋地的村屋，便會向業權人發放這項特惠津貼。

10. 合資格的村民可選擇接受一所由政府建造的遷置屋宇；或一幅建築用地，另加一筆建屋津貼；或選擇領取現金(屋宇津貼)。建屋津貼是用以協助受影響的村民支付自行建造遷置屋宇的費用。發放的現金數額是按建築用地收回 / 交回當日區內一所遷置屋宇的市值計算。此外，合資格的村民還可獲發租金、搬遷和裝修，以及臨時搬遷津貼。租金津貼是供村民在遷置屋宇建成前租用其他住所；搬遷和裝修津貼是供村民支付搬遷費和遷置屋宇的基本裝修費；臨時搬遷津貼則供村民支付在遷置屋宇建成前遷入臨時居所的費用。

## (C) 因收回合法商業樓宇和工業樓宇而發放的特惠津貼

### (8) 合法商業樓宇的特惠津貼

11. 受收地行動影響的合法商業樓宇自用業主，可獲發一筆數額相等於其物業公開市值的補償金，另加一筆數額相等於收回物業應課差餉租值四倍的特惠津貼；合法商業樓宇的租戶如在收回物業擁有較次權益，亦可獲發補償金，金額按其擁有較次權益的物業公開市值計算，另可領取一筆數額相等於收回物業應課差餉租值三倍的特惠津貼。至於出租或空置商業樓宇的業主，則可獲發一筆數額相等於其物業公開市值的補償金，另加一筆數額相等於收回物業應課差餉租值的特惠津貼。此外，受影響商業樓宇的合法佔用人如為僱主，其按法例支付的遣散費亦可獲政府發還。

### (9) 合法工業樓宇的特惠津貼

12. 受收地行動影響的合法工業樓宇佔用人，可獲發一筆數額相等於其物業公開市值的補償金，另加一筆特惠津貼。特惠津貼額是按新遷樓宇裝修期內的租金、搬遷費、基本裝修費、物業代理費、法律費用和印花稅，以及收回樓宇的所在地區釐定。此外，受影響工業樓宇的合法佔用人如為僱主，其按法例支付的遣散費亦可獲政府發還。

**(D) 向受香港水域填海工程影響的划艇經營人 / 三等船隻擁有人發放的特惠津貼**

**(10) 發放予划艇經營人的特惠津貼**

13. 持牌划艇經營人的生意如受填海工程影響，可領取這項特惠津貼。這項津貼包括兩個項目，分別是划艇經營人損失的划艇和其損失的營業利潤。

**(11) 發放予三等船隻擁有人的特惠津貼**

14. 三等船隻擁有人如須遷移船隻以便政府進行填海工程，可領取這項特惠津貼。這項津貼是用以支付重置三等船隻繫泊設備平均所需費用的半數。在釐定津貼額時，政府會計及繫泊設備經日常磨損後的折舊額。

**(E) 因收回和清拆農業經營設施而發放的特惠津貼**

**(12) 發放予耕種者的特惠騷擾津貼**

15. 政府會發放特惠津貼予須遷離政府土地或土地遭收回作公共用途的耕種者，以便他們另覓地方繼續務農。這項津貼包括兩個項目，一項是耕種者在 12 個月的籌備復業期內，農場平均淨收入的損失；另一項是整理土地估計所需的費用和重置灌溉設施的部分成本。

**(13) 向飼養豬隻和家禽的農民發放的特惠津貼**

16. 飼養豬隻和家禽的農民，其農場構築物如在 1982 年進行的寮屋管制登記之列，且受收地和清拆行動影響，可領取特惠津貼。這項津貼亦適用於根據禽畜廢物管制計劃選擇結業的農民(該計劃最後一期就禽畜廢物管制區申請特惠津貼的最後限期為 1996 年年底)。這項津貼包括兩個項目，一項是農民在籌備復業期間所損失的利潤；另一項是重置固定生產裝置(不包括重置農舍)平均所需費用的半數。

**(14) 符合規定的私人土地農場構築物的特惠津貼**

17. 擁有符合規定的私人土地農場構築物的農民如受收地行動影響，可領取這項特惠津貼。在計算津貼額時，政府會考慮農場建築物的建築類別(屬完全圍封式或敞開式)和狀況，再按總樓面面積和平均單位重置成本釐定發放的金額。

**(15) 永久改良項目的特惠津貼**

18. 這項特惠津貼是發放予受收地和清拆行動影響的耕種者，以補償他們投資在農場設施和固定裝置方面所蒙受的損失。這些設施和裝置包括水池、水井、圍欄、灌管/灌渠、圍牆、閘門、堤壘和其他主要用於耕種的小型設備等。津貼額是以受收地和清拆行動影響的項目經評估的重置成本減去折舊額計算。

**(16) 農作物特惠津貼**

19. 這項津貼是發放予受收地和清拆行動影響的耕種者，以補償他們在農作物方面所蒙受的損失。津貼額是按農作物的市值計算，而農作物的市值則按批發市場的報價，以及全港農場和市場調查所得的價格資料釐定。

**(F) 因收回和清拆漁業經營設施而發放的特惠津貼**

**(17) 發放予食用塘魚和魚苗養殖戶的特惠津貼**

20. 受收地和清拆行動影響的食用塘魚和魚苗養殖戶，可領取這項特惠津貼。這項津貼包括五個項目，分別是資本投資損失、營運資金損失、淨收入損失和養殖戶在有關土地上進行永久改良項目的損失，以及就魚塘餘下部分而發放的拆離或騷擾津貼(適用於收回部分魚塘的個案)。

**(18) 發放予后海灣蠔民的特惠津貼**

21. 經常作業蠔田(即每 100 平方米有不少於 70 塊蠔層的蠔田)的經營者如受清拆行動影響，可領取這項特惠津貼。這項津貼包括三個項目，分別是資本投資損失、經常投資損失和一年淨收入損失。

22. 此外，因蠔田被清拆而在工具和設備方面蒙受經濟損失的蠔民，亦可獲發一項特惠津貼。假定一般蠔民所使用的工具和設備的使用年限為七年，津貼額是以其一年的價值計算。所有蠔民(不論其蠔田是否符合每 100 平方米有不少於 70 塊蠔層的準則)，均可領取這項津貼，但他們必須提出證據，證明他們投資購置該等設備確實用於蠔田作業。

#### **(19) 發放予紅蟲塘經營者的特惠津貼**

23. 受收地和清拆行動影響的紅蟲塘經營者，可領取這項特惠津貼。這項津貼包括五個項目，分別是資本投資損失、一次收成的經常投資損失、估計的淨收入損失(按土地契約的年期釐定)和經營者在有關土地上進行永久改良項目的損失，以及就紅蟲塘餘下部分而發放的拆離或騷擾津貼(適用於收回部分紅蟲塘的個案)。

#### **(G) 因遷移新界區墳墓、金塔和神龕而發放的特惠津貼**

##### **(20) 遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼**

24. 政府如須遷移新界原居民和區內漁民的墳墓和金塔，便會發放特惠津貼。如遷移行動涉及村民所興建和供奉的神龕，亦會發放特惠津貼予受影響的鄉村。

#### **(H) 向受本港水域海事工程 / 清拆行動影響的海魚養殖人士 / 漁民發放的特惠津貼**

##### **(21) 向受本港水域海事工程 / 清拆行動影響的海魚養殖人士發放的特惠津貼**

25. 倘若挖沙或卸泥工作的指定界線與魚類養殖區的刊憲界線之間的最短水域距離是五千米或以下，則不論魚類養殖區的懸浮固體含量多少，受影響的海魚養殖人士均可領取特惠津貼。津貼額參考兩年正常養魚周期的運作而釐定。進行挖沙或卸泥工作的首兩年期屆滿後，政府會根據懸浮固體測試結果決定這些人士是否符合資格再次獲發特惠津貼。至於在距離魚類養殖區五千米以外進行的挖沙或卸泥工作和

其他類別工程(例如填海工程),政府會根據懸浮固體測試結果決定是否發放特惠津貼。政府計算特惠津貼時會考慮受影響的海魚養殖人士在兩年正常養魚周期內的估計收入損失、資本投資損失和營運資金損失。

26. 此外,受清拆行動影響的海魚養殖人士如選擇遷往其他地點作業,可領取搬遷津貼和重置津貼;如選擇永久結業,則可領取結業津貼。

#### **(22) 向受本港水域海事工程影響的漁民發放的特惠津貼**

27. 受海事工程影響而永久或暫時喪失慣常作業捕魚區的漁民,並不符合資格領取法定補償金,因為他們並不擁有有關水域的法定權益。但是,政府考慮到海事工程可能會影響漁民的收入,漁民亦可能要改往其他捕魚區作業以致須承付額外開支,故只要這些漁民符合某些資格準則,政府亦會向他們發放特惠津貼。

28. 受海事工程影響而永久喪失捕魚區的漁民,其所得的津貼額是按七年漁獲的估計價值計算。暫時喪失捕魚區的漁民,其所得的津貼額則是按三年漁獲的估計價值計算。如上一次在同一地點進行的海事工程已完成超過三年,而有關漁民再次受該處接連進行的海事工程影響,則可再次獲發特惠津貼。

#### **(I) 因清拆寮屋區/平房區商舖、工場、貨倉、船排、學校和教堂以及觀賞魚類養殖場而發放的特惠津貼[第(23)至(28)項]**

29. 受清拆行動影響的商業經營者如已就其構築物在1982年寮屋登記中登記作營業用途(包括商舖、工場、貨倉、船排、學校和教堂等),並在清拆前仍經營有關業務,可領取這項特惠津貼。這項津貼旨在協助受影響人士另覓地方復業,並補償他們搬遷期間在業務方面的損失和須支付的各項搬遷費用。

30. 商舖和工場的特惠津貼與相類的私人商舖和分層工廠大廈的平均租金掛鈎,商舖以四個月租金計算,而工場則以12個月租金計算。特

惠津貼額亦會視乎業務的類別和規模而有所不同。學校和教堂的特惠津貼額按商舖津貼額的某個比例計算，而船排和貨倉的津貼額則按工場津貼額的某個比例計算。

-----

環境食物局  
房屋局  
規劃地政局

2002年1月



## 大綱

- (A) 因收回私人農地 / 建築用地(即屋地)而發放的特惠津貼
  - (1) 新界私人土地的分區補償
  - (2) 新九龍和香港島舊批約地段的補償
  
- (B) 因收回和清拆住宅樓宇而發放的特惠津貼
  - (3) 發放予住宅樓宇合法住戶的特惠津貼
  - (4) 自置居所津貼 / 補助津貼
  - (5) 住戶搬遷津貼
  - (6) 更生津貼
  - (7) 新界搬村特惠津貼
  
- (C) 因收回合法商業樓宇和工業樓宇而發放的特惠津貼
  - (8) 合法商業樓宇的特惠津貼
  - (9) 合法工業樓宇的特惠津貼
  
- (D) 向受香港水域填海工程影響的划艇經營人 / 三等船隻擁有人發放的特惠津貼
  - (10) 發放予划艇經營人的特惠津貼
  - (11) 發放予三等船隻擁有人的特惠津貼
  
- (E) 因收回和清拆農業經營設施而發放的特惠津貼
  - (12) 發放予耕種者的特惠騷擾津貼
  - (13) 向飼養豬隻和家禽的農民發放的特惠津貼
  - (14) 符合規定的私人土地農場構築物的特惠津貼
  - (15) 永久改良項目的特惠津貼
  - (16) 農作物特惠津貼
  
- (F) 因收回和清拆漁業經營設施而發放的特惠津貼
  - (17) 發放予食用塘魚和魚苗養殖戶的特惠津貼
  - (18) 發放予后海灣蠔民的特惠津貼
  - (19) 發放予紅蟲塘經營者的特惠津貼
  
- (G) 因遷移新界區墳墓、金塔和神龕而發放的特惠津貼
  - (20) 遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼

- (H) 向受本港水域海事工程 / 清拆行動影響的海魚養殖人士 / 漁民發放的特惠津貼
  - (21) 向受本港水域海事工程 / 清拆行動影響的海魚養殖人士發放的特惠津貼
  - (22) 向受本港水域海事工程影響的漁民發放的特惠津貼
  
- (I) 因清拆寮屋區 / 平房區商舖、工場、貨倉、船排、學校和教堂以及觀賞魚類養殖場而發放的特惠津貼
  - (23) 商舖的特惠津貼
  - (24) 工場的特惠津貼
  - (25) 貨倉的特惠津貼
  - (26) 船排的特惠津貼
  - (27) 學校和教堂的特惠津貼
  - (28) 觀賞魚類養殖場的特惠津貼

(A) 因收回私人農地 / 建築用地 (即屋地) 而發放的特惠津貼

(1) 新界私人土地的分區補償

發放對象

受收地行動影響的新界私人農地 / 建築用地的業權人

財務委員會通過的方案

- 在新市鎮發展區 (基本上屬於 A 區<sup>1</sup>) 內收回的土地，其補償率計算如下 -
  - (a) 從沙田、荃灣和屯門區內選定地區的住宅用地、商業用地和工業用地的加權價值推算出基本補償率。基本補償率 (農地與建築用地不同) 會根據選定地區的土地估值調查，每半年調整一次；
  - (b) 農地 - 有關基本補償率的 120% (現行基本補償率為每平方呎 311 元)；以及
  - (c) 建築用地 - 除估值外，另加有關基本補償率的 120% (現行基本補償率為每平方呎 615 元)
- 在新市鎮發展區以外地區 (劃分為 B 區<sup>2</sup>、C 區<sup>3</sup>和 D 區<sup>4</sup>) 收回的土地，其補償率計算如下 -

---

<sup>1</sup> A 區 - 新市鎮發展區 (即刊憲的新市鎮分區計劃大綱圖上所示新市鎮界線範圍內的地區)，以及受全港性主要工程計劃影響的地區。

<sup>2</sup> B 區 - 短期內可能會劃作市鎮發展用地的地區。這些地區由於毗連藍圖區，故可能會因藍圖區擴展而納入發展範圍，又或地區本身具有發展成為市鎮的潛力。

<sup>3</sup> C 區 - 這些地區未有劃作發展用地，亦不大可能會因藍圖區擴展而納入發展範圍。收地是為進行與市鎮發展直接有關的工程或進行地區改善計劃。

<sup>4</sup> D 區 - 上述三類地區以外的地區。

- (a) 農地 -
  - B 區 - 現行基本補償率的 75%
  - C 區 - 現行基本補償率的 50%
  - D 區 - 現行基本補償率的 30% ; 以及
- (b) 建築用地 -
  - B 區 - 估值+基本補償率的 75%
  - C 區 - 估值+基本補償率的 50%
  - D 區 - 估值+基本補償率的 30%

補償率的調整 - 每年檢討兩次

## (2) 新九龍和香港島舊批約地段的補償

發放對象

受收地行動影響的新九龍和香港島舊批約地段私人農地 / 建築用地的業權人

財務委員會通過的方案

- (a) 農地 -  
補償率與上述第 1(b)項所述在新界新市鎮發展區(A區)收回土地的補償率相同。
- (b) 建築用地 -  
黃大仙鳳凰新村和市區相類地點的現行特惠補償率為每平方呎 4,800 元。
- (c) 舊批約屋地的原居業權人，以及從 1941 年 12 月 25 日以前的新九龍舊批約屋地業權人繼承該等屋地的業權人(父系後人)，可獲發一筆額外津貼，津貼額為每平方呎 3,158 元。除非土地上建有住用構築物，否則可獲發的津貼額最高為 1,375,624 元(即 3,158 元 x 435.6 平方呎)。

補償率的調整 -

農地特惠補償 - 每年檢討兩次

建築用地特惠補償 - 在有需要時檢討

原居業權人額外津貼 - 在有需要時檢討

**(B) 因收回和清拆住宅樓宇而發放的特惠津貼****(3) 發放予住宅樓宇合法住戶的特惠津貼**

## 發放對象

受收地行動影響的住宅樓宇合法住戶

## 財務委員會通過的方案

住宅樓宇的合法住戶可按收回樓宇的所在地點，獲發不同數額的特惠津貼，用以支付裝修期間的租金(一個月租金)、搬遷費、基本裝修費、另覓樓宇須付的物業代理費、法律費用和印花稅。按樓宇所屬組別釐定的津貼額如下 -

地點 <sup>5</sup>	基本津貼額 <sup>6</sup>					
	A 組	B 組	C 組	D 組	E 組	F 組
基本綜合津貼額 (調整至最接近 5 元的整數)	每平方米 1,240 元	每平方米 1,100 元	每平方米 1,050 元	每平方米 1,035 元	每平方米 1,000 元	每平方米 945 元

## 津貼額的調整 - 每年檢討一次

- <sup>5</sup> A 組 - 香港島和九龍市區的最佳地點，例如半山區、九龍塘和尖沙咀。  
 B 組和 C 組 - 香港島、九龍和新九龍區的次級地點。銅鑼灣、旺角、油麻地、北角的主要街道屬 B 組，而稍遜的次級地點，例如新填地街、上海街和灣仔道等則屬 C 組。  
 D 組和 E 組 - 市區的第三級地點。上環第一街和深水埗海壇街均屬 D 組，而稍遜的地點，例如鯉魚門區則屬 E 組。新界區的最佳地點亦屬 D 組，而次級地點則屬 E 組。  
 F 組 - 新界區的最差地點。
- <sup>6</sup> 基本津貼額適用於居所內的主要活動範圍，例如房間、睡房、客廳、起居室和閣樓(倘屬唯一居住地方)。  
 次要的活動範圍，例如廚房、廁所、家居貯物間和在地下搭建作居住用途的有蓋地方，津貼額為基本津貼額的三分之二。  
 作家居貯物或其他住宅用途的有蓋天台(包括平台)、露台、陽台和天井，津貼額為基本津貼額的半數。  
 至於床位和分層床位，津貼額則分別劃一為 3,013 元和 2,410 元。兩者的金額分別約相等於次級地點(即 C 組)2.5 平方米和 2 平方米主要活動範圍所得的津貼額。

(4) 自置居所津貼 / 補助津貼

發放對象

受收地行動影響的住宅樓宇業主

財務委員會通過的方案

- (a) 自置居所津貼額相等於重置單位價格(重置單位指區內一個樓齡約七年、面積與收回物業相若的新式單位)減去法定補償金(即收回物業的公開市值)所得的數額。在每次收地行動中,業主最多只可就三個單位的業權或部分業權申領自置居所津貼。
- (b) 業主可就第一和第二個完全出租 / 空置單位,分別領取數額相等於自置居所津貼 50% 和 25% 的補助津貼。第三個完全出租 / 空置單位則不會獲發補助津貼。
- (c) 以一個部分由業主自住或其直系親屬佔用,部分出租 / 空置的單位來說,業主或其直系親屬所佔面積可按比例獲發自置居所津貼,出租 / 空置的面積則可按比例獲發相等於自置居所津貼 75% 的補助津貼。
- (d) 業主如領取分區補償(本附件(A)(1)項所述)或同意入住公共房屋,便不會獲發自置居所津貼和 / 或補助津貼。

津貼額的調整 - 在有需要時檢討

(5) 住戶搬遷津貼

發放對象

居住在 1982 年寮屋登記中登記為住宅用途的住用構築物,並在構築物清拆後被安排入住公共房屋的住戶

財務委員會通過的方案

這項特惠津貼是供住戶支付轉駁電話線費用、基本裝修費和搬遷費。津貼額按住戶的家庭人數釐定，現行津貼額開列如下 -

一人家庭	: 3,410 元
二至三人家庭	: 6,200 元
四至五人家庭	: 7,580 元
六人和六人以上家庭	: 9,400 元

津貼額的調整 - 每年檢討一次

(6) 更生津貼

發放對象

受新界收地和清拆行動影響而又符合資格入住公共房屋，但選擇另覓地方繼續務農的農民

財務委員會通過的方案

這項特惠津貼是供受影響人士支付搭建和裝修臨時住用構築物的費用，以及搬遷費。現行津貼額為每個家庭 43,489 元。領取津貼的農民須放棄入住公共房屋的資格。

津貼額的調整 - 每年檢討一次

(7) 新界搬村特惠津貼

發放對象

受收地行動影響的新界原居民或在第二次世界大戰前已擁有有關地權的非原居民

## 財務委員會通過的方案

- (a) 受影響的原居民可就每 0.01 英畝交回或收回的建築用地 / 屋宇，換取一所由政府建造的遷置屋宇；或一幅面積 65.03 平方米的建築用地，另加建屋津貼(目前為 867,000 元)，用以建造一所三層高的屋宇；或領取一筆現金(屋宇津貼)，金額按屋宇收回 / 交回當日區內一所遷置屋宇的十足市值計算，用以替代遷置屋宇。村民申索的遷置屋宇如超過三所(0.03 英畝)，須由地政總署總部審批。
- (b) 接受遷置安排並在遷置屋宇建成前騰出其屋宇的原居民，可獲發租金津貼。津貼額以租住收回用地區內市鎮一個總面積 46.5 平方米單位的市值租金為準，每月由 3,400 元至 6,400 元不等，視乎所屬地區而定。
- (c) 遷入遷置屋宇的住戶可獲發搬遷及裝修津貼。這項津貼計及的開支包括：個人財物和家具搬遷費、煤氣、水電設施和電話安裝費，以及遷置屋宇的基本裝修費。現行津貼額為每所遷置屋宇 11,000 元。
- (d) 在遷置屋宇建成前遷入臨時居所的合資格村民，可獲發臨時搬遷津貼，以支付臨時的搬遷費用。現行津貼額為每所遷置屋宇 6,500 元。

### 津貼額的調整 -

建屋津貼和租金津貼 - 每年檢討兩次

搬遷及裝修津貼 - 每年檢討一次

臨時搬遷津貼 - 在有需要時檢討

## (C) 因收回合法商業樓宇和工業樓宇而發放的特惠津貼

### (8) 合法商業樓宇的特惠津貼

#### 發放對象

受收地行動影響的合法佔用人或出租 / 空置商業樓宇的業主



財務委員會通過的方案

- (a) 自用業主 - 津貼額相等於收回物業應課差餉租值的四倍。
- (b) 租戶 - 津貼額相等於收回物業應課差餉租值的三倍。
- (c) 出租或空置樓宇的業主 - 津貼額相等於收回物業的應課差餉租值。

此外，受影響商業樓宇的合法佔用人如為僱主，其按法例支付的遣散費亦可獲政府發還。

津貼額的調整 - 根據進行收地行動時收回物業的應課差餉租值調整

(9) 合法工業樓宇的特惠津貼

發放對象

受收地行動影響的工業樓宇的合法佔用人

財務委員會通過的方案

受影響工業樓宇的合法佔用人可獲發這項特惠津貼，用以支付新遷樓宇裝修期內的租金(即一個半月租金)、搬遷費、基本裝修費、另覓樓宇須付的物業代理費、法律費用和印花稅。津貼額按收回工業樓宇的所在地點釐定，詳列如下 -

地點 <sup>7</sup>	基本津貼額									
	A 組		B 組		C 組		D 組		E 組	
	地下	地下以上各層	地下	地下以上各層	地下	地下以上各層	地下	地下以上各層	地下	地下以上各層
基本津貼額 (調整至最接近 10 元的整數)	每平方米 1,990 元	每平方米 1,830 元	每平方米 1,930 元	每平方米 1,820 元	每平方米 1,830 元	每平方米 1,770 元	每平方米 1,760 元	每平方米 1,710 元	每平方米 1,740 元	每平方米 1,660 元

此外，受影響工業樓宇的合法佔用人如為僱主，其按法例支付的遣散費亦可獲政府發還。

津貼額的調整 - 每年檢討一次

(D) 向受香港水域填海工程影響的划艇經營人 / 三等船隻擁有人發放的特惠津貼

#### (10) 發放予划艇經營人的特惠津貼

發放對象

受香港水域填海工程影響的持牌划艇經營人

財務委員會通過的方案

持牌划艇經營人的生意如受填海工程影響，可領取這項特惠津貼。這項津貼包括兩個項目，分別是划艇經營人損失的划艇和其損失的營業利潤。

津貼額的調整 - 在有需要時檢討

<sup>7</sup> A 組：市區的最佳地點，例如北角、紅磡和旺角。  
 B 組：市區的次級地點和新界區的最佳地點，例如觀塘、柴灣、荔枝角和大角咀。  
 C 組：市區的第三級地點和新界區的次級地點，例如鑽石山和牛池灣等交通不便且缺乏基本工業設施的地方。  
 D 組：新界區的第三級地點。  
 E 組：新界區的最差地點。  
 露天地方：津貼額相等於地下以上各層樓宇所適用的基本津貼額的 25%。

(11) 發放予三等船隻擁有人的特惠津貼

發放對象

受香港水域填海工程影響的三等船隻擁有人

財務委員會通過的方案

三等船隻擁有人如須遷移船隻以便政府進行填海工程，可領取這項特惠津貼。這項津貼是用以支付重置三等船隻繫泊設備平均所需費用的半數。在釐定津貼額時，政府會計及繫泊設備經日常磨損後的折舊額。

津貼額的調整 - 在有需要時檢討

(E) 因收回和清拆農業經營設施而發放的特惠津貼

(12) 發放予耕種者的特惠騷擾津貼

發放對象

受收地和清拆行動影響的耕種者

財務委員會通過的方案

政府會發放特惠騷擾津貼予受收地和清拆行動影響的耕種者。這項津貼包括受影響耕種者在 12 個月的籌備復業期內農場平均淨收入的損失，以及他們整理土地估計所需的費用和重置灌溉設施的部分成本。(現時的津貼額為每平方米 50.7 元)

津貼額的調整 - 每年檢討一次

(13) 向飼養豬隻和家禽的農民發放的特惠津貼

發放對象

受收地和清拆行動影響的飼養豬隻和家禽的農民

## 財務委員會通過的方案

飼養豬隻和家禽的農民，其農場構築物如在 1982 年進行的寮屋管制登記之列，且受收地和清拆行動影響，可領取特惠津貼。這項津貼亦適用於根據禽畜廢物管制計劃選擇結業的農民(該計劃最後一期就禽畜廢物管制區申請特惠津貼的最後限期為 1996 年年底)。這項津貼包括農民在籌備復業期間所損失的利潤，以及他們重置固定農業裝置所需費用的半數。受影響農場各類禽畜的現行津貼額如下 -

<u>禽畜類別</u>	<u>按家禽數目 計算的特惠津貼額<sup>8</sup></u>	<u>按建築面積 計算的特惠津貼額<sup>9</sup></u>
雞	每隻 40.32 元	每平方米 539.21 元
力康雞	每隻 35.17 元	每平方米 378.12 元
鴨 / 鵝	每隻 32.81 元	-
鵠	每隻 39.35 元	每平方米 524.68 元
鵠鶉	每隻 5.28 元	每平方米 567.53 元
豬	-	每平方米 612.17 元

津貼額的調整 - 每年檢討一次

(14) 符合規定的私人土地農場構築物的特惠津貼

## 發放對象

擁有符合規定的私人土地農場構築物而受收地行動影響的農民

<sup>8</sup> 按家禽數目計算的津貼額，只適用於家禽數目較少並可實際點算(即不足 1 000 隻)的「後院式小戶」和放牧式家禽飼養場。

<sup>9</sup> 按建築面積計算的津貼額，適用於所有養豬場和家禽數目不少於 1 000 隻的高密度家禽飼養場。這個津貼額是由按家禽數目計算的津貼額換算得出，並已計及新界農場所飼養各類禽畜的普遍飼養密度。

## 財務委員會通過的方案

擁有符合規定的農場構築物的農民如受收地行動影響，可獲發這項特惠津貼。在計算津貼額時，政府會考慮農場建築物的建築類別(屬完全圍封式或敞開式)和狀況，再按總樓面面積和平均單位重置成本釐定發放的金額。計算方程式如下 -

$$\text{可得的津貼額} = (L \times W \times P - S \times R) \times F$$

L = 農場建築物的長度(米)；

W = 農場建築物的闊度(米)；

P = 農場建築物的議定平均單位重置成本；

S = 非完全圍封式農場建築物敞開的一面(或多面)的總長度(米)；

R = 作為折減因數的敞開式農場建築物的側窗 / 牆壁的建造成本(按每米的成本計算)；

F = 調整因數

各類符合規定的農場構築物的現行津貼額(項目 P 和 R) -

家禽棚舍豬舍農用貯物棚

P = 每平方米 969.04 元    P = 每平方米 851.28 元    P = 每平方米 613.84 元

R = 每米 646.68 元

R = 每米 210.83 元  
(離地約 1.2 米以上部分  
為敞開式的構築物)

R = 每米 302.91 元

R = 每米 450 元  
(無側窗或牆壁的構築物)

津貼額的調整 - 每年檢討一次

(15) 永久改良項目的特惠津貼

## 發放對象

為農場進行了永久改良工程而受收地和清拆行動影響的耕種者

## 財務委員會通過的方案

這項特惠津貼是發放予受收地和清拆行動影響的耕種者，以補償他們投資在農場永久改良項目(主要用於耕種)方面所蒙受的損失。這些項目包括水池、水井、圍欄、灌管 / 灌渠、圍牆、閘門和堤壘。津貼額是根據與土木工程指數掛鈎的典型建造工程項目重置額，按個別項目經評估的重置成本減去折舊額而釐定。個別項目的現行單位重置額載列如下 -

<u>項目</u>	<u>已進行的改良工程單位重置額</u>
挖掘工程	由每平方米 53.93 元至每立方米 1,438.09 元不等 (視乎挖掘工程的類別而定)
混凝土工程(包括 模板工程)	由每米 125.85 元至每立方米 3,145.79 元不等 (視乎混凝土工程的類別而定)
砌磚工程	由每平方米 215.72 元至每立方米 1,258.30 元不等 (視乎磚牆的類別而定)
砌石工程	由每立方米 754.96 元至每立方米 1,617.85 元不等 (視乎毛石牆的類別而定)
屋頂鋪蓋工程	由每平方米 143.80 元至每平方米 772.95 元不等 (視乎屋頂鋪蓋工程的類別而定)
金工	由每公斤 19.78 元至每公斤 21.58 元不等 (視乎工程類別和所用的物料而定)
金工(製成品)	由每平方米 125.85 元至每平方米 359.52 元不等 (視乎製成品的類別而定)
圍網	由每平方米 57.51 元至每平方米 86.30 元不等 (視乎網柱所用的物料而定)
圍欄	由每米 7.19 元至每米 424.70 元不等 (視乎欄柱所用的物料和圍欄的大小而定)

<u>項目</u>	<u>已進行的改良工程單位重置額</u>
閘門	由每平方米 539.29 元至每平方米 1,527.96 元不等 (視乎閘門所用的物料而定)
批盪工程和其他 終飾工程	由每平方米 71.91 元至每平方米 287.61 元不等 (視乎批盪和終飾工程的類別及工序而定)
渠務工程	由每米 71.91 元至每米 287.61 元不等 (視乎排水渠的大小而定)
水管敷設工程	由每米 17.97 元至每米 287.61 元不等 (視乎水管的大小而定)
普通水井	由每米 4,853.50 元至每米 35,951.93 元不等 (視乎水井的大小而定)

津貼額的調整 - 每年檢討一次

#### (16) 農作物特惠津貼

發放對象

受收地和清拆行動影響的耕種者

財務委員會通過的方案

這項津貼是發放予受收地和清拆行動影響的耕種者，以補償他們在農作物方面所蒙受的損失。政府會考慮受影響農作物的真正市值，按個別情況釐定特惠津貼額。為方便計算津貼額，農作物會按其植物學性質和種植方法分為以下五類 -

- (a) 蔬菜和雜糧作物；
- (b) 觀賞植物和有花植物；
- (c) 果樹和果苗；
- (d) 一般樹木、幼樹和整形樹；以及
- (e) 中草藥

對於蔬菜等不可移種的農作物，政府會發放農作物特惠津貼全額。至於可移種的農作物，例如幼樹或其他幼苗，以及密植或新植的農作物，政府會按移植這類農作物所需的費用和引致的損失，發放全數農作物特惠津貼某個百分率的金額。關於盆栽的特惠津貼，則按遷移這些植物所需的費用釐定。

津貼額的調整 - 根據進行收地和清拆行動時受影響農作物的市值調整

#### (F) 因收回和清拆漁業經營設施而發放的特惠津貼

##### (17) 發放予食用塘魚和魚苗養殖戶的特惠津貼

發放對象

受收地和清拆行動影響的食用塘魚和魚苗養殖戶

財務委員會通過的方案

受收地和清拆行動影響的食用塘魚和魚苗養殖戶，可獲發特惠津貼。這項津貼包括以下項目 -

- (a) 資本投資損失；
- (b) 營運資金損失；
- (c) 淨收入損失；
- (d) 養殖戶在有關土地上進行永久改良項目的損失；以及
- (e) 就魚塘餘下部分而發放的拆離或騷擾津貼(適用於收回部分魚塘的個案)。

有關食用塘魚的津貼項目，其中就養殖戶在有關土地上進行永久改良項目的損失而發放的津貼和拆離或騷擾津貼，會按個別情況釐定。各養殖魚類按其資本和收入損失計算的現行津貼額如下 -



<u>養殖魚類</u>	<u>資本投資、營運資金和淨收入損失 (適用於在批租期為兩年的私人土地 範圍內，並深逾 2.1 米的一般魚塘)</u>
以混合養殖法養殖的魚類	每平方米 39.08 元
生魚	每平方米 39.49 元
塘虱	每平方米 40.71 元

至於魚苗的五個津貼項目，津貼額會按個別情況釐定。

津貼額的調整 - 食用塘魚方面的津貼額每年檢討一次；魚苗方面的津貼額在有需要時檢討

#### (18) 發放予后海灣蠔民的特惠津貼

發放對象

因清拆蠔田而受影響的蠔民

財務委員會通過的方案

- 經常作業蠔田(即每 100 平方米有不少於 70 塊蠔層的蠔田)的蠔民如受清拆行動影響，可獲發特惠津貼。這項津貼包括以下項目 -
  - (a) 蠔民資本投資的損失；
  - (b) 蠔民經常投資的損失；以及
  - (c) 蠔田一年作業淨收入的損失。

現行的加權特惠津貼額計算如下 -

	蠔隻養肥 (元 / 每平方米)	土樁 - 杆柱 養殖法 (元 / 每平方米)	石塊養殖法 (元 / 每平方米)
資本投資損失	-	1.78	0.66
經常投資損失	-	10.40	9.00
一年淨收入損失	<u>24.38</u>	<u>3.28</u>	<u>0.02</u>
各種養殖法的特惠津貼	24.38	15.46	9.68
加權因數(註) <sup>10</sup>	0.75	0.15	0.1

$$\begin{aligned} \text{加權特惠津貼額} &= [(24.38 \text{ 元} \times 0.75) + (15.46 \text{ 元} \times 0.15) + (9.68 \text{ 元} \times 0.1)] / \text{每平方米} \\ &= \text{每平方米 } 21.57 \text{ 元} \end{aligned}$$

津貼額的調整 - 每年檢討一次

- 受清拆行動影響的蠔民(不論其蠔田是否符合每 100 平方米有不少於 70 塊蠔層的準則), 可獲發特惠津貼。假定用於養蠔的工具和設備的使用年限為七年, 津貼額是以其一年的價值計算。特惠津貼額計算如下 -

$$\begin{aligned} \text{每名申索人獲發的特惠津貼} &= \frac{\text{養蠔設備的估計價值}}{\text{養蠔設備的使用年限}} \\ &= \frac{24,948 \text{ 元}}{7} \\ &= 3,564 \text{ 元} \end{aligned}$$

津貼額的調整 - 每年檢討一次

<sup>10</sup> 加權因數是根據各種養殖法所佔用的蠔田面積按比例計算得出。

(19) 發放予紅蟲塘經營者的特惠津貼

發放對象

受收地和清拆行動影響的紅蟲塘經營者

財務委員會通過的方案

受收地行動影響的紅蟲塘經營者，可獲發這項特惠津貼。這項津貼包括以下項目 -

- (a) 紅蟲塘經營者資本投資的損失；
- (b) 紅蟲塘經營者一次收成的經常投資損失；
- (c) 紅蟲塘經營者估計淨收入的損失；
- (d) 紅蟲塘經營者在有關土地上進行永久改良項目的損失；以及
- (e) 就紅蟲塘餘下部分而發放的拆離或騷擾津貼(適用於收回部分紅蟲塘的個案)。

就經營者在有關土地上進行永久改良項目的損失而發放的特惠津貼和拆離或騷擾津貼，會按個別情況釐定。

津貼額的調整 - 在有需要時檢討

(G) 因遷移新界區墳墓、金塔和神龕而發放的特惠津貼

(20) 墳墓、金塔和神龕特惠津貼

發放對象

先人墳墓、金塔和神龕受遷移行動影響的新界原居村民和區內漁民

財務委員會通過的方案

- (a) 有關墳墓和神龕的津貼額，是按其大小和搭建時所用的物料而釐定；
- (b) 至於金塔方面，現行津貼額是按其搭建形式而計算，詳情如下 -

無蓋式 - 每個金塔 2,245 元  
有蓋式 - 上蓋和首個金塔 4,460 元；  
其餘每個金塔 2,245 元；

- (c) 政府亦會考慮下列因素而發放額外津貼 -

氏族因素 - 如遷移氏族祖墳，則該氏族每一支系可獲發 12,168 元的額外津貼；

年代因素 - 如遷移 1898 年前所建的墳墓，則可獲發 18,392 元的額外津貼；以及

風水因素 - 可獲發 16,128 元的額外津貼，以支付進行儀式和堪輿師的費用。

津貼額的調整 - 每年檢討一次

(H) 向受本港水域海事工程 / 清拆行動影響的海魚養殖人士 / 漁民發放的特惠津貼

(21) 向受本港水域海事工程 / 清拆行動影響的海魚養殖人士發放的特惠津貼

發放對象

受在本港水域進行的海事工程 / 清拆行動影響的海魚養殖人士

財務委員會通過的方案

● 受海事工程影響的海魚養殖人士 -

- (a) 倘若挖沙或卸泥工作的指定界線與魚類養殖區的刊憲界線之間的最短水域距離是五千米或以下 -

不論魚類養殖區的懸浮固體含量多少，受影響的海魚養殖人士均可領取一筆過特惠津貼，津貼額參考兩年正常養魚周期的運作而釐定；

首兩年期屆滿後，魚類養殖區水域的懸浮固體含量必須較工程展開前的過往五年所錄得的最高含量高出 100%；或每公升海水的懸浮固體含量達 50 毫克，有關的海魚養殖人士方會再次獲發津貼。

- (b) 至於在距離魚類養殖區五千米以外進行的挖沙或卸泥工作和其他類別工程(例如填海工程)，政府會根據懸浮固體測試結果決定是否發放特惠津貼。

- (c) 合資格領取特惠津貼的海魚養殖人士可作出以下選擇 -

自行承擔風險，繼續養殖海魚，並領取金額相等於兩年正常養魚周期內估計所損失收入 50% 的特惠津貼(現行津貼額為每平方米魚排面積 192.37 元)；或

暫停養殖海魚兩年，並領取金額相等於兩年正常養魚周期的收入損失(現行津貼額為每平方米魚排面積 384.74 元)另加營運資金損失(現行津貼額為每平方米魚排面積 272.75 元)的特惠津貼；或

永久結束海魚養殖業務，並領取結業津貼，以彌補估計的兩年收入損失(現行津貼額為每平方米魚排面積 384.74 元)、營運資金損失(現行津貼額為每平方米魚排面積 272.75 元)、在魚排方面的資本投資損失(現行津貼額為首 25 平方米魚排面積 7,537.01 元，其餘每平方米 157.13 元)、在魚籠方面的資本投資損失(現行津貼額為首 6.6 平方米魚排面積 360.65 元，其餘每平方米 54.19 元)，以及在其他養殖設備方面的資本投資損失(現行津貼額為每平方米魚排面積 26.45 元)。

- 受清拆行動影響的海魚養殖人士可作出以下選擇 -
  - (a) 遷往另一魚類養殖區作業，並領取重新裝配固定裝置的津貼(現行津貼額為每平方米魚排面積 35.11 元)、搬遷津貼(現行津貼額為搬遷路程每 1 000 米，按每平方米魚排面積發放 10.83 元，但數額不得超逾因永久結業而在魚排方面所損失的資本投資的兩倍)，以及騷擾津貼(根據魚獲損失的市值作出個別評估)；或
  - (b) 遷往同一魚類養殖區內另一地點作業，並領取特惠津貼，數額根據所需的實際開支作出個別評估，但不得超逾遷往另一魚類養殖區所得的重新裝配固定裝置的津貼額；或
  - (c) 永久結束海魚養殖業務，並領取結業津貼，以彌補估計的兩年收入損失(現行津貼額為每平方米魚排面積 384.74 元)、營運資金損失(現行津貼額為每平方米魚排面積 272.75 元)、在魚排方面的資本投資損失(現行津貼額為首 25 平方米魚排面積 7,537.01 元，其餘每平方米 157.13 元)、在魚籠方面的資本投資損失(現行津貼額為首 6.6 平方米魚排面積 360.65 元，其餘每平方米 54.19 元)，以及在其他養殖設備方面的資本投資損失(現行津貼額為每平方米魚排面積 26.45 元)。

津貼額的調整 - 每年檢討一次

(22) 向受本港水域海事工程影響的漁民發放的特惠津貼

發放對象

受在本港水域進行的海事工程影響的漁民

財務委員會通過的方案

- (a) 受海事工程(主要是填海工程)影響以致永久喪失捕魚區的合資格漁民，可獲發特惠津貼。津貼額按七年漁獲的估計價值計算。

- (b) 受海事工程(主要是挖沙或卸泥工作)影響以致暫時喪失捕魚區的合資格漁民，可獲發特惠津貼。津貼額按三年漁獲的估計價值計算。

津貼額的調整 - 在有需要時檢討

**(I) 因清拆寮屋區 / 平房區商舖、工場、貨倉、船排、學校和教堂以及觀賞魚類養殖場而發放的特惠津貼**

發放對象

受清拆行動影響的寮屋區 / 平房區商舖、工場、貨倉、船排、學校和教堂以及觀賞魚類養殖場的經營者

財務委員會通過的方案

商舖和工場的特惠津貼與相類私人商舖和分層工廠大廈的平均租金掛鈎，商舖以四個月租金計算，而工場則以 12 個月租金計算。學校 / 教堂的津貼額為商舖津貼額的三分之二，而船排和貨倉的津貼額則為工場津貼額的一半。觀賞魚類養殖場的津貼額與工場津貼額相同。各項特惠津貼的現行津貼額如下 -

**(23) 商舖的特惠津貼**

有蓋地方			露天地方		
首 10 平方米	其後 每平方米	最高 津貼額	每平方米	合資格 領取津貼的 最低面積	最高 津貼額
每平方米 7,180 元	3,590 元	無	600 元	10 平方米	300,000 元

(24) 工場的特惠津貼

有蓋地方				露天地方		
首 5 至 25 平方米	其後 每平方米	合資格 領取津貼的 最低面積	最高 津貼額	每平方米	合資格 領取津貼的 最低面積	最高 津貼額
51,000 元	1,020 元	5 平方米	無	170 元	20 平方米	170,000 元

(25) 貨倉的特惠津貼

每平方米	合資格 領取津貼的 最低面積	最高 津貼額
510 元	20 平方米	無

(26) 船排的特惠津貼

每平方米	最高 津貼額
510 元	無

(27) 學校和教堂的特惠津貼

有蓋地方		露天地方		
每平方米	最高津貼額	每平方米	合資格領取津貼 的最低面積	最高津貼額
2,390 元	無	400 元	20 平方米	480,000 元



(28) 觀賞魚類養殖場的特惠津貼

有蓋地方				露天地方		
首 5 至 25 平方米	其後 每平方米	合資格 領取津貼的 最低面積	最高 津貼額	每平方米	合資格 領取津貼的 最低面積	最高 津貼額
51,000 元	1,020 元	5 平方米	無	170 元	無	無

津貼額的調整 - 每年檢討一次

[註：本附件所載的特惠津貼額為截至 2002 年 1 月的津貼額。]

~ 完 ~