

財務委員會討論文件

2002 年 7 月 12 日

基本工程儲備基金

總目 701—土地徵用

向受清拆影響的持牌住用搭建物和已登記住用寮屋的核准住戶發放特惠津貼

請各委員批准—

- (a) 向居住在受清拆影響的持牌住用搭建物和已登記的住用寮屋，並符合下文第 2 段所述條件的核准住戶發放一項新的特惠津貼；以及
- (b) 轉授權力予財經事務及庫務局局長，使其可根據下文第 5 段所載的計算準則，批准修訂特惠津貼金額。

問題

居住在私人農地或未批租政府土地上的持牌住用搭建物的核准住戶，以及居住在未批租政府土地上的住用寮屋的核准住戶，如不符合資格入住房屋委員會(下稱「房委會」)的租住公屋(下稱「公屋」)，在其搭建物或寮屋遭清拆時，只能入住中轉房屋。我們需要為這些住戶作出更靈活的安排。

建議

2. 我們建議各委員批准向下列受清拆影響人士發放一項新的特惠津貼—

- (a) 居住在私人農地或未批租政府土地上的持牌住用搭建物，而在其搭建物遭清拆時不獲房委會編配公屋的核准住戶¹；以及
- (b) 居住在未批租政府土地上的住用寮屋，而在其寮屋遭清拆時不符合資格入住公屋的核准住戶，即有關搭建物已在房屋署(下稱「房署」)1982年進行寮屋登記時登記在案，而有關住戶亦已列入該署1984／85年度寮屋居民登記名單，但沒有資格入住公屋。

上述人士可選擇入住中轉房屋或是領取這項特惠津貼。

理由

3. 持牌住用搭建物和已登記住用寮屋的核准住戶，假如不符合房委會所定的安置資格，在其住用搭建物或寮屋遭清拆時，將不會獲編配公屋，也不會獲得任何特惠津貼。為確保沒有人因為住所遭清拆而無家可歸，政府會安排有真正住屋需要的住戶入住中轉房屋。

4. 這些核准住戶在法律上無權因其住用搭建物或寮屋遭清拆而申索賠償。不過，體諒到他們獲政府允許，在這些搭建物或寮屋居住多年，我們應向那些真正有住屋需要的住戶提供協助，讓他們除可入住中轉房屋外，還可選擇另覓居所，使現有安排更加靈活。因此，我們建議，受清拆影響的持牌住用搭建物的核准住戶，以及已列入1984／85年度寮屋居民登記名單的住用寮屋核准住戶，如真正有住屋需要，可選擇入住中轉房屋，或是領取特惠津貼，以便另覓居所。

5. 如委員批准發放新的特惠津貼，我們建議津貼額應以同區內面積相若和性質相類似，且屬合法構築物的樓宇的三年租金為計算基礎。新特惠津貼的計算準則如下－

- (a) 全港分為市區、擴展市區和新界區三大區域，以計算適用於各區的津貼額；

¹ 持牌住用搭建物的「核准住戶」一詞，泛指獲得地政總署署長以不同形式批准在農地和未批租政府土地上建造住用搭建物的人士，詳情見下文第12段。在取得地政總署署長的批准後，持牌人(或租約持有人等)和其家屬可在上述住用搭建物居住。

- (b) 按照差餉物業估價署就村屋及／或唐樓平均租值所得的最新資料，釐定津貼額；
 - (c) 在計算上文(b)項的津貼額時，須參考相關區域最近三個月的租金資料；以及
 - (d) 嚴格按照上文(b)和(c)項的準則，每六個月更新津貼額一次。
6. 上述建議會使現有安排更加靈活。我們在擬定特惠津貼額的計算準則時，已公平地作出全面的考慮，包括受影響的住戶在過渡期間或需另覓居所，以及有關住戶在法律上是無權申索賠償。
7. 如委員批准發放新的特惠津貼，我們進一步建議轉授權力予財經事務及庫務局局長，使其日後可以根據上文第 5 段所載的計算準則，批准修訂特惠津貼金額。
8. 新的特惠津貼應適用於目前和日後所有收地行動和涉及未批租政府土地的清拆行動。一俟財務委員會批准發放新的特惠津貼，符合上文第 2 段所述資格的住戶可在房署向他們提供中轉房屋時，選擇領取這項津貼。獲發新特惠津貼的住戶將沒有資格就其搭建物申領任何其他特惠津貼。
9. 按照現時的政策，倘若單身人士和二人家庭選擇領取現金津貼，以代替入住房委會提供的安置單位，則他們在兩年內不得申請任何形式的公共房屋。為確保新安排與現行政策相符，受清拆影響而領取新特惠津貼的住戶，也須遵守這項規定。由於一般領取新特惠津貼的人士本來亦不符合資格申請公屋，所以這項規定應對他們影響不大。再者，倘若他們的經濟狀況在這段期間突然陷入困境，並且能證明他們確實有需要入住公屋，房署亦會基於恩恤理由作個別考慮。

對財政的影響

10. 根據上文第 5 段所述的計算準則，新界一般村屋或唐樓的平均月租約為每平方米 70 元。倘若有關搭建物的平均面積為 30 平方米左右，則發放給受影響住戶的特惠津貼平均約為 75,600 元(每平方米每月 70 元× 30 平方米× 36 個月)。現正進行的收回農地和清拆工作共有 27 項，而在未來五年，同類工作預計約有 60 項。在大約 5 000 個受影

響的住戶當中，約 12% 會符合資格領取新的特惠津貼，以取代入住中轉房屋。假設這些住戶全部選擇領取新的特惠津貼，估計現正進行和未來五年的收地與清拆工作，因發放新津貼而引致的額外開支，分別為 1,830 萬元和 2,680 萬元。

11. 實施這項建議後，日後所有收回農地和清拆未批租政府土地搭建物的工作會增加多少開支，我們在現階段無法預計。不過，隨着寮屋數目日漸減少，涉及的金額應該不會太大。

背景資料

12. 目前有兩類政府容忍的暫准住用搭建物，即領有地政總署牌照的住用搭建物，以及已登記的住用寮屋。持牌住用搭建物包括私人農地上已修訂契約或獲發短期豁免書的搭建物，以及未批租政府土地上持有牌照或短期租約的搭建物。自 1982 年起，除了少數需要規範化的個案外，地政總署已停止簽發新的住用搭建物牌照。至於已登記的住用寮屋，是指房署在 1982 年為控制寮屋問題而進行寮屋登記時所登記的搭建物。這些已登記的住用寮屋可能包括一些持牌住用搭建物。在未批租政府土地上的搭建物如未經登記，又未持有任何牌照或租約，一經發現，便會即時清拆。

13. 1984／85 年度，房署為曾在 1982 年登記的住用寮屋住戶和大部分持牌住用搭建物住戶進行登記。這些住戶如果通過全面入息審查而且不擁有任何住宅物業，均可在清拆寮屋／搭建物時獲編配公屋；如果他們未能通過入息審查但有真正的住屋需要，則可獲編配中轉房屋作為過渡安排，為期一年²。

14. 持牌住用搭建物實質上只有臨時住用權。根據現行安排，地政總署會在清拆或收地前，取消或終止私人農地和政府土地上住用搭建物的修訂契約、短期豁免書、政府牌照或短期租約，倘若有關搭建物已在 1982 年登記，而其住戶亦已列入 1984／85 年度的登記名單，上文第 13 段所述安排將會適用；否則，受影響的住戶不會獲編配公屋或得到任何現金補償。為確保沒有人因清拆行動而無家可歸，真正有住屋需要的住戶可獲安排入住中轉房屋。

² 根據房委會的既定政策，如受清拆影響人士的入息和資產輕微超逾全面入息審查所定的上限，可選擇購買居者有其屋單位，或申請自置居所貸款，購買私人樓宇的單位。

15. 我們在 2002 年 6 月 18 日就上述建議諮詢立法會規劃地政及工程事務委員會和房屋事務委員會。部分議員認為，應擴大擬議特惠津貼的發放範圍，以包括所有獲安排入住中轉房屋的受清拆影響人士。就此，我們解釋，建議的特惠津貼只應發放予持牌住用搭建物和已登記住用搭建物的核准住戶，以體諒他們獲政府允許在這些搭建物居住多年。

16. 此外，凡真正有住屋需要的人士，不論屬於何種類別，均可獲安排入住中轉房屋。因此，我們認為不宜向所有獲安排入住中轉房屋的人士發放建議的特惠津貼，以免因而引致那些不合資格的人士紛紛遷入已登記的搭建物居住，影響寮屋管制工作，並在不必要和不公平的情況下增加對這項特惠津貼的需求。

17. 事務委員會有部分議員認為，考慮發放特惠津貼的建議時，應顧及香港的整體房屋政策，特別是申請公屋的資格。我們解釋，由於申請公屋的資格涉及如何公平分配公共房屋資源，故不應與建議的特惠津貼混為一談。

房屋及規劃地政局
2002 年 7 月