

立法會房屋事務委員會

受寮屋清拆影響居民的遷置安排

目的

本文件闡述受寮屋清拆行動影響的居民目前獲得的遷置安排。

背景

2. 政府的政策是確保不會有人因為寮屋清拆行動而無家可歸。在清拆前，房屋署會按居民的資格提供不同的遷置安排。有關安排及資格準則詳列於附件。總括來說，現行的安置資格準則是為達到下列的目標而制定：

- (a) 透過在一九八二年進行的寮屋登記，凍結寮屋數目，以控制香港的寮屋問題；
- (b) 透過在一九八四至八五年度進行的寮屋居民登記，防止非寮屋居民藉寮屋清拆而提前獲得公營房屋單位；以及
- (c) 透過實施全面資產入息審查，確保寶貴的公營房屋資源可以合理地分配給真正有需要的人士。

向受寮屋清拆影響居民實施全面資產入息審查

3. 一九九八年九月以前，所有受清拆寮屋和收地影響的住戶均獲安排入住租住公屋，而毋須接受全面資產入息審查。結果，一些並不需要房屋資助的住戶也獲得編配租住公屋。這種情況並不理想。租住公屋獲長期巨額資助，只有不能負擔其他住屋的人士才可以入住租住公屋，而我們透過一套悉心設計而又廣為接受的入息資產資格準則去釐定這些有需要的住戶。

4. 一九九七年一月公布的長遠房屋策略評議諮詢文件，建議所有準公屋住戶(包括受政府清拆行動影響的人士)均須接受全面資產入息審查。這項建議當時曾廣泛諮詢社會人士，包括當時的立法局和所有區議會。社會人士普遍支持這項建議，認為實施全面資產入息審查可確保只有真正有需要的人士才可獲房屋資助。房屋委員會其後於一九九八年九月通過這項建議，對所有受在一九九八年九月十一日以後公布的清拆或收地行動所影響的人士實施全面資產入息審查。

5. 自此，資產入息審查已應用於約 1 230 個清拆行動。當中超過 80%住戶符合入住租住公屋的資產入息資格準則。未能通過全面資產入息審查的人士則獲得了其他的安置安排，例如獲編配房屋協會的租住單位(其入息上限較高)，以優先綠表資格購買居屋單位，或申請自置居所貸款(須符合白表申請人的入息及資產限額)。如有需要，房屋署亦會向這些人士提供以市值租金租住的中轉房屋。

6. 有一些受清拆影響的人士認為，他們是因清拆或收地行動而被迫遷走的，所以應豁免接受資產入息審查。其實，公營房屋不是給予受清拆影響人士的補償。為對公屋輪候冊申請人及未能符合資產入息資格準則的人士公平起見，資產入息審查必須貫徹實施。中途改變規定，對所有以往因資產入息審查而不能入住公營房屋的人士均不公平。

放寬遷置準則的影響

7. 現時約有 45 000 住戶，包括 3 400 個市區住戶，居於全港 780 個寮屋區內。此外，根據屋宇署的計劃，每年將有 700 幢樓宇的天台僭建物被清拆，受影響家庭約有 1 100 戶。放寬現行的遷置政策對這些寮屋及天台僭建物居民均有影響。

繼續對受清拆影響居民實施全面資產入息審查

8. 為求合理分配寶貴的公營房屋資源，繼續對所有受清拆影響人士實施資產入息審查是必需的。房屋委員會租住房屋小組委員會曾在二零零一年十一月一日的會議上略議此事，亦確認了對受清拆影響人士實施資產入息審查的理據。

房屋局

二零零二年一月

受寮屋清拆影響居民的安置安排

為確保不會有人因為清拆行動而無家可歸，房屋署會按寮屋居民的個別情況、資格及意向，向他們提供下列安置安排。房屋署會安排足夠時間(最短為公布清拆後 12 個月)與個別住戶緊密聯絡，以可用的公營房屋資源，因應個別情況提供房屋協助。

(一) 房屋委員會轄下的租住公屋

- (i) 有關人士須確實居於 1982 年所登記的住宅搭建物，並在清拆前登記時登記在案；
 - (ii) 有關人士須於 1984 至 85 年度進行的寮屋居民登記中經記錄在案；
 - (iii) 最少一半的家庭成員必須在無任何附帶逗留條件下居港滿 7 年並仍在香港居住。18 歲以下的子女，不論在何處出生，只要父母最少其中一人在無任何附帶逗留條件下居港滿 7 年，一律視為已符合 7 年居港年期的規定；
 - (iv) 在清拆前登記中登記後至接受安置前，有關人士：
 - 不得單獨擁有或與別人共同擁有任何住宅物業；及
 - 沒有出售任何住宅物業；及
 - 沒有簽訂任何購買住宅物業協議；及
 - 不得持有一間擁有住宅物業的公司一半以上的股份。
- (“住宅物業”包括任何戰後住宅物業、未落成的私人住宅物業、不受租務管制或自住的戰前住宅物業、

建築事務監督許可的天台建築物、建築用地及小型屋宇批地。)；以及

(v) 申請人及其家屬必須通過全面資產入息審查。

(二) 房屋協會轄下的租住公屋

- (i) 有關人士須確實居於 1982 年所登記的住宅搭建物，並在清拆前登記時登記在案；
- (ii) 有關人士必須符合上文第(一)段第(iv)項有關“不得擁有住宅物業”的規定；以及
- (iii) 申請人及其家屬必須通過房屋協會的入息和資產淨值審查。

(三) 居者有其屋計劃(居屋)

有關人士如符合上述(甲)段第(1)-(5)項入住租住公屋資格準則，可享有「綠色第二優先選樓次序」購買居屋的機會。祇符合(甲)段第(1)，(2)，(4)及(5)項但不符合第(3)項而獲得入住租住公屋資格或符合入住中轉房屋資格的人士，則須符合下列各項條件，才可用「綠色表格」按一般程序申請購買「居屋」：

- (i) 申請人及其家人確實居於 1982 年所登記的住宅寮屋；
- (ii) 申請人或其中一名家庭成員必須在無任何附帶逗留條件下居港滿 7 年；
- (iii) 申請人年齡最少為 18 歲；以及
- (iv) 申請人及其家屬符合“不得擁有住宅物業”的規定。

因未能通過入息及資產審查而不獲編配租住公屋或中轉房屋的家庭，如不願意以相等於市值租金的暫准證費暫住中轉房屋一年，可用“綠色表格”申請購買居屋，但必須符合適用於白表申請人的一般資格準則。

受清拆影響而符合入住租住公屋資格的家庭，在使用綠表購得居屋後，將獲得每月按揭還款補助金，攤還居屋按揭貸款。有關詳情，可向任何一個清拆股辦事處查詢。

(四) 自置居所貸款計劃

符合購買居屋資格的家庭，可用綠表申請自置居所貸款或每月補助金，代替其他安置安排。有關這個計劃的詳情，可向任何一個清拆股辦事處查詢。

(五) 可租可買計劃

經證實符合入住租住公屋資格的家庭，可申請購買“可租可買計劃”下的公屋單位。不過，假如所購單位的入伙日期遲於寮屋清拆日期，申請人必須自行解決期間的居住問題。

(六) 單身人士／二人家庭現金津貼

符合資格的單身人士及二人家庭，可選擇領取現金津貼，代替獲得安置。現行津貼額，可向任何一個清拆股辦事處查詢。津貼額可隨時調整，不會事先通知。接受這項津貼的人士，在隨後兩年內將沒有資格再領取同一項津貼或申請任何一類公營房屋。

(七) 長者租金津貼計劃

年滿 60 歲的單身人士或全部成員均年滿 60 歲的家庭，如經證實符合入住租住公屋資格，可選擇參加“長者租金津貼計劃”，以租金津貼租用私人樓宇，代替獲得安置。是項計劃的名額及津貼額，每年檢討一次。有關詳情及申請名額，可向任何一個清拆股辦事處查詢。

(八) 提前配屋計劃

受清拆影響人士如符合安置資格和公屋輪候冊的資格準則，而且根據輪候冊將於 12 個月內到期獲得編配單位，可根據提前配屋計劃提早獲得編配租住公屋單位。

(九) 中轉房屋

- (i) 有關人士須確實居於 1982 年所登記的住宅搭建物，並在清拆前登記時登記在案；
- (ii) 有關人士必須符合上文第(一)段第(iv)項有關“不得擁有住宅物業”的規定；以及
- (iii) 申請人及其家屬必須全面資產入息審查。

任何不合資格獲得其他安置安排但有暫時住屋需要的人士，也會獲提供中轉房屋單位。

(十) 體恤安置

任何因個人或健康理由而有住屋需要的住戶，包括長者住戶，均會由社會福利署考慮是否給予體恤安置。

入息及資產限額補充資料(一)入息及資產限額

家庭人數	入息限額(每月)* (元)	資產限額* (元)
1	6,200	210,000
2	11,000	310,000
3	13,700	360,000
4	16,400	440,000
5	17,800	500,000
6	19,200	560,000
7	21,800	610,000
8	24,300	630,000
9	26,600	660,000
10 人或以上	28,400	680,000

* 2001 年 4 月 1 日生效

(二)申報的資產項目

申報的資產項目包括：

1. 可動用的現金和銀行儲蓄及定期存款；
2. 房產，包括已完成買賣協議的住宅及非住宅物業；
3. 土地，包括批租協議和甲／乙種換地權益書；
4. 車輛，包括私家車和商用車輛等；

5. 可轉讓的汽車牌照，包括的士和公共小型巴士牌照等；
6. 投資類別的資產，包括互惠基金、單位信託基金、上市股票、經紀投資按金、商品期貨、紙黃金、存款證、債券和債券；以及
7. 如屬業務經營者，須申報其公司所擁有的各項資產。

除本地資產外，申請人亦須申報在中國內地及海外的資產。尚未償還的按揭貸款、個人貸款、銀行或認可財務機構提供的透支、因工業或交通意外而獲得的賠償或恩恤金等，則不在此限。

(三) 長者住戶

三人或少於三人的小型核心家庭，如所有成員均超過 60 歲，其資產限額可提高至四人家庭的水平。