

立法會
房屋事務委員會
規劃地政及工程事務委員會

建議在清拆持牌住用搭建物及
已登記的住用寮屋時向住戶發放的特惠津貼

引言

本文件闡述政府建議在下列人士受清拆影響時，向他們發放的一項新特惠津貼：

- (a) 就居住於私人農地或未批租政府土地上受收地或清拆影響的持牌住用搭建物，而不獲房屋委員會（房委會）編配租住公屋（公屋）的核准住戶^⑨；及
- (b) 就未批租政府土地上曾在一九八二年獲房屋署（房署）登記的住用寮屋，其列入房署一九八四／八五年度寮屋居民登記名單內而在清拆時不合資格入住公屋的住戶。

我們建議特惠津貼為上述人士在入住中轉房屋之外的另一個選擇。

背景

2. 目前有兩類屬被容忍的住用搭建物，即持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

^⑨ 持牌搭建物的“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及未批租政府土地上興建搭建物的人士。這些人士包括獲發政府土地牌照的持牌人、短期租約的持有人、已修訂契約及短期豁免書的許可證持有人。地政總署署長發出的有關文件允許持牌人（或租約持有人等）及其家屬在有關住用搭建物內居住。

物，以及未批租政府土地上持有牌照或短期租約的搭建物。自一九八二年起，除了少數需要規範化的個案外，地政總署已停止發出新的住用搭建物牌照。至於住用寮屋，則由房署在一九八二年予以登記，以控制寮屋問題。這些已登記的住用寮屋，可能包括了一些持牌住用搭建物。在未批租政府土地上沒有登記或不持有任何牌照或短期租約的搭建物一經發現，即予清拆。

3. 在一九八四／八五年度，房署為曾在一九八二年登記的寮屋的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，均可在寮屋／搭建物清拆時獲配公屋；如果他們未能通過審查但確有住屋需要，則可獲編配中轉房屋作為過渡安排，為期一年。[#]

4. 持牌住用搭建物按其性質只有臨時使用權。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及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。如果有關搭建物已在一九八二年登記而住戶亦已列入一九八四／八五年度的登記名單內，上文第3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獲得任何現金補償。為確保沒有人會因清拆行動而無家可歸，有真正住屋需要的住戶可獲配中轉房屋。

建議

5. 持牌住用搭建物和已登記的住用寮屋的核准住戶，在法律上均無權在清拆時就其搭建物申索賠償。不過，如果這類住戶獲得協助，以便他們另覓中轉房屋以外的居所，將會令現有安排更具彈性。因此，我們建議，持牌住用搭建物的核准住戶和在一九八四／八五年度登記的住用寮屋住

[#] 根據房委會的既定政策，入息及資產稍微超逾全面入息審查上限的受清拆影響人士另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單位。

戶，應獲得兩個選擇，包括入住中轉房屋，或是領取特惠津貼以供另覓居所。

6. 我們建議，在徵得立法會財務委員會批准後，新特惠津貼的款額應以同區內面積相同、性質相類似但合法的建築物的三年租金為基礎。新特惠津貼的計算基準如下：

- (a) 全香港分為三個地域，即市區、擴展市區及新界區，以計算適用的津貼金額；
- (b) 有關津貼金額的釐定會按照差餉物業估價署就村屋及／或唐樓平均租值所發佈的最新資料；
- (c) 在計算上述(b)項中的津貼金額時會按照有關地域最近三個月的租值資料；及
- (d) 津貼金額會每六個月按照上述(b)及(c)項更新。

7. 上述建議將會加強現有安排的彈性。特惠津貼金額的計算基準已全面及公平地顧及受影響住戶在過渡期間另覓居所的需要，以及有關住戶在法律上並無申索賠償的權利。

8. 我們建議，倘若徵得立法會財務委員會批准，庫務局局長應獲授予權力，可以按照上文第 6 段的公式批准更新特惠津貼金額。

9. 新的特惠津貼，應適用於目前和日後所有收地和在未批租政府土地上進行的清拆行動。待新特惠津貼獲得財務委員會批准，上文第 1 段所述的合資格清拆住戶，即可在房署提供中轉房屋時選擇領取這項津貼以作替代。獲發放這項新特惠津貼的受清拆影響人士，將不可就有關搭建物領取任何其他特惠津貼。

對財政的影響

10. 根據上文第 6 段的計算基準，新界一般村屋或唐樓平均租值約為每平方米每月 70 元。如果這些建築物平均面積約為 30 平方米計算，向受影響住戶發放的特惠津貼平均金額將約為 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及清拆工作共有 27 項，而在未來五年，同類工作預計約有 60 項。在大約 5 000 個受影響的住戶中，約 12% 會符合資格領取代替中轉房屋的特惠津貼。假設這些住戶全部選擇領取特惠津貼，估計就現有和在未來五年內進行的收地及清拆工作，在特惠津貼方面所引致的額外開支將分別為 1,830 萬元及 2,680 萬元。

11. 上述建議對日後分別在農地及未批租政府土地上進行的所有收地及清拆工作的額外財政承擔，在現階段無法評估。不過，隨著寮屋數目日漸減少，涉及的款額應該不會太大。

未來路向

12. 如上述建議獲得各委員支持，我們將會向立法會財務委員會提交文件，徵求通過有關建議。

規劃地政局

二零零二年六月十二日