

香港房屋委員會

租住房屋小組委員會議事備忘錄

受清拆寮屋及天台違例搭建物影響人士的安置事宜

目的

本文件旨在請委員同意檢討受清拆行動影響人士在寮屋或天台違例搭建物的居住期，作為入住租住公屋(下稱「公屋」)的安置準則之一。

背景

2. 根據現行的清拆和安置政策，受清拆影響人士須符合以下資格準則，才有資格入住公屋：

- (a) 居於房屋署(下稱「房署」)在 1982 年登記的住用寮屋內(就寮屋區清拆工作而言)，或居於 1982 年 6 月 1 日或以前搭建的天台搭建物內(就天台違例搭建物的執法行動而言)；
- (b) 已納入房署 1984/85 年度寮屋區居住情況調查(下稱「84/85 寮屋調查」)內(就寮屋區清拆工作而言)，或具有在 1982 年 6 月 1 日或以前居住的證明(下稱「8261 政策」)(就天台違例搭建物的執法行動而言)；以及
- (c) 公屋輪候冊(下稱「輪候冊」)資格準則，例如居港年期規定、不得擁有住宅物業規定、入息及資產限額等。

3. 由於現時透過輪候冊入住公屋的平均輪候時間約為 3 年，因此，有關安置寮屋清拆戶和天台違例搭建物佔用人方面的居住期規定，有需要進行檢討。

目前情況

4. 根據過去 3 年的記錄，在受政府清拆行動影響的寮屋區清拆戶中，約有 37%並未納入 84/85 寮屋調查中，因此不符合資格入住公屋。此外，在處理天台違例搭建物的執法行動影響的清拆戶中，也有約 90%沒有在 1982 年 6 月 1 日或以前居住的證明。在一般情況下，他們只符合資格入住中轉房屋。

5. 事實上，有些寮屋區或天台違例搭建物的居民已透過輪候冊申請入住公屋，並已輪候了一段時間。如果他們居住的搭建物受政府清拆行動或天台違例搭建物的執法行動影響，那些已是輪候冊申請人的清拆戶，若選擇透過輪候冊獲得安置，將會根據提前配屋計劃，在輪候時間方面獲提前 1 年，並在地區選擇方面獲提升一級，由新界區提升至擴展市區，或由擴展市區提升至市區的翻新單位。至於沒有在輪候冊登記申請的人士，一般只獲安排遷入中轉房屋，除非他們能證明在 1982 年 6 月 1 日或以前已居於受影響的搭建物。

建議

6. 現時輪候冊申請人的平均輪候時間為 3 年，若通過提前配屋計劃，輪候時間可提前 1 年。為求一致，我們建議第 2(b)段所述的準則，即 84/85 寮屋調查和「8261 政策」應予放寬，把準則放寬為：在寮屋區清拆行動公布日期前，或屋宇署根據《建築物條例》第 24 條送達法定命令當日以前，已在受影響搭建物**住滿 2 年**。受影響清拆戶如符合輪候冊的資格準則，便有資格入住公屋。

7. 至於第 2(a)段有關搭建物定義的現行資格準則，我們認為須予維持。如果放寬暫准違例搭建物的底線，便會向公眾傳達錯誤的信息，助長市民搭建或遷入寮屋區／天台違例搭建物，作為入住公屋的捷徑。

實施安排

8. 如獲委員通過，經修訂的 2 年居住期安置資格準則，會即時適用於受所有政府持續清拆行動影響的清拆戶，這些行動包括在生效日期當日或以後公布的天台違例搭建物的執法行動和清拆行動／執法行動。符合 2 年居住期規定的清拆戶，會獲編配一個後加上的名義輪候冊申請編號，使他們名義上已輪候 2 年。持有名義上輪候冊申請的清拆戶，即符合資格根據提前配屋計劃入住公屋，並在選擇地區方面亦獲提升一級，詳情已載於上文第 5 段。為防止濫用上述放寬措施，經放寬的準則不適用於在舊搭建物拆卸後，或其原住客遷出後，從新搭建的違例搭建物。任何新建的違例搭建物都會按照現行政策處理；天台違例搭建物由屋宇署負責，寮屋區則由房署或地政總署負責。

9. 現行與建議的安置入住公屋資格準則比較，載於**附件**。

對財政和人手方面的影響

10. 上述建議引起的額外安置工作，將會由現有人手吸納。預計因此而增加的公屋需求，每年約為 1 000 個單位，當中 600 個用於安置受清拆寮屋區影響的居民，400 個用於安置受天台違例搭建物執法行動影響的居民。由於這些受清拆影響人士，經過若干時間便符合資格獲配公屋，上述建議只是把對中轉房屋的需求，轉為對公屋的需求。我們會繼續按照委員早前所通過的安排，出租中轉房屋單位予未到期配屋的輪候冊申請人。我們亦會確保提供足夠的資助房屋機會，使輪候冊申請人輪候公屋的平均時間維持在 3 年。

公眾反應及宣傳

11. 相信寮屋和天台違例搭建物的居民，均會歡迎經修訂的安置資格準則，即在政府公布清拆行動(包括屋宇署的執法行動)之前，須在原址住滿 2 年這個規定。一般市民亦會支持有關建議，因為有助推行寮屋區清拆工作，以便進行公共建設，並有助屋宇署推行應付天台違例搭建物的執法行動，從而消除天台屋帶來的火警危險。

文件銷密

12. 上述建議經委員通過後，本文件將解除機密等級。文件一經銷密，公眾可於房屋委員會網頁或房屋署圖書館查閱，或向房屋署的公開資料主任索閱。

徵詢意見

13. 請委員在 2002 年 12 月 19 日的租住房屋小組委員會會議上，通過下列事項：

- (a) 清拆戶如能證明，在公布寮屋區清拆行動當日之前，已在房署於 1982 年登記的住用搭建物住滿 2 年，並符合輪候冊的其他資格準則，便視為符合入住公屋的資格；
- (b) 清拆戶如能證明，在屋宇署根據《建築物條例》第 24 條送達法定命令當日之前，已在 1982 年 6 月 1 日或以前建成的天台搭建物住滿 2 年，並符合輪候冊的其他資格準則，便視為符合入住公屋的資格；
- (c) 第 8 段建議的實施安排；以及
- (d) 解除本文件的機密等級(第 12 段)。

檔號：HD(SCC) 13/405/95 V

日期：2002 年 12 月 16 日

安置入住公屋的資格準則

類別	現行的安置資格準則	建議的安置資格準則	備註
(a) 寮屋區清拆行動	(i) 居於 1982 年登記的寮屋 (ii) 已納入 1984/85 年度寮屋區居住情況調查內 (iii) 7 年居港期規定 (iv) 不得擁有住宅物業 (v) 包括入息及資產淨值的全面經濟狀況評審	(i) 準則不變 (ii) 能夠證明在公布寮屋區清拆行動當日前，已在受影響的搭建物住滿 2 年 (iii) 準則不變 (iv) 準則不變 (v) 準則不變	
(b) 對付天台違例搭建物的執法行動	(i) 能夠證明在 1982 年 6 月 1 日或之前已居於受影響的天台違例搭建物 (ii) 7 年居港期規定 (iii) 不得擁有住宅物業 (iv) 包括入息及資產淨值的全面經濟狀況評審	(i) 能夠證明在受影響的天台違例搭建物住滿 2 年，而該搭建物在 1982 年 6 月 1 日或之前已經存在 (ii) 準則不變 (iii) 準則不變 (iv) 準則不變	

<p>(c) 居於受清拆行動影響的寮屋區，或受屋宇署執法行動影響的天台違例搭建物的輪候冊申請人</p>	<p>(i) 輪候冊準則</p> <p>(ii) 根據提前配屋計劃，在輪候時間方面獲提前 1 年</p> <p>(iii) 單位編配安排方面，獲提升一級，即地區選擇由新界區提升至擴展市區，或由擴展市區提升至市區</p>	<p>(i) 準則不變</p> <p>(ii) 準則不變</p> <p>(iii) 準則不變</p>	<p>輪候冊申請人亦可選擇根據上文(a)及(b)項的建議安置資格準則，入住公屋，但須證明已在受影響的搭建物住滿 2 年</p>
---	---	--	---