

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 12 月 2 日

總目 701－土地徵用

土木工程－土地徵用

35CA－就廣深港高速鐵路香港段項目發放的特設特惠津貼

請各委員向財務委員會建議支付特惠現金津貼和住戶搬遷津貼予受廣深港高速鐵路香港段收回土地及清拆影響的住戶，估計所需費用合共 8,600 萬元。

問題

我們需要清拆元朗菜園村和新界其他地點，以便適時落實興建廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段。

建議

2. 運輸及房屋局局長建議，向受高鐵香港段項目收回土地及清拆影響的菜園村和新界其他地點的合資格住戶，提供包括特惠現金津貼和住戶搬遷津貼的特設特惠安置方案。該方案只適用於受高鐵香港段項目收回土地及清拆影響的居民。特設特惠安置方案下的建議特惠現金津貼和住戶搬遷津貼費用估計合共 8,600 萬元。

理由

3. 高鐵香港段直接連接貫通全國的高速鐵路網絡，對香港以至全國的發展極具策略意義。由於內地段將於 2012 年竣工，香港段如有任何延誤，會延遲鐵路項目可發揮的經濟效益；建造工程延誤一天，乘客

所損失的直接經濟效益(按節省交通時間等方面計算)估計約為 500 萬元，當中尚未計及高鐵令跨境車程可以縮短所促進的經濟活動(例如為本港專業服務界開拓商機，以及吸引更多內地旅客訪港，惠及本港旅遊、零售和飲食業等)，這方面的損失實難以量化。

4. 騰出位於新界的所需用地，包括菜園村，是高鐵香港段建造工程的關鍵步驟。由於需要早日落實高鐵香港段這一個具有獨特策略性意義的項目和相應的凌駕性公眾利益，除了現行政策下的特惠補償及安置安排外(詳情載於附件 1 的「根據現行政策現時在新界收回土地及清拆的補償和安置安排」文件)，我們建議為受影響住戶提供一個特設的特惠安置方案(詳情載於附件 2)。我們必須強調，該特設特惠安置方案的用意並非就有關人士在受影響用地失去的構築物作出補償，而是因應菜園村及其他受高鐵香港段項目收回土地和清拆影響範圍內居民的情況，提供特惠援助，以協助他們另覓長期居所(見下文第 29 至 40 段的「背景」部分)。我們希望該方案能有助順利清拆菜園村及其他相關地點，從而讓項目適時落實和竣工。

只適用於受高鐵香港段項目收回土地和清拆影響住戶的建議特設特惠安置方案

5. 方案的現金津貼部分由兩個項目組成，即所有受影響住戶都會獲發的住戶搬遷津貼和合資格住戶(定義見下文第 12 段)可獲發的特別援助(以特惠現金津貼的形式支付)。

(a) 住戶搬遷津貼

6. 現行政策訂明，只有獲 1982 年寮屋登記涵蓋(下稱「1982 年登記寮屋」)的住用構築物佔用人，才有資格申領住戶搬遷津貼，以支付初期搬遷費用；津貼額約為 3,000 元至 10,000 元不等，主要視乎家庭人口而定。住戶搬遷津貼率載於附件 3。

7. 我們建議，2008 年 11 月 11 日清拆前登記所涵蓋的所有受高鐵香港段項目影響的住戶，都有資格申領住戶搬遷津貼。向所有受影響住戶提供住戶搬遷津貼，將可鼓勵他們盡早遷出，令用地可以及時移交，以落實高鐵香港段項目。

(b) 合資格住戶的特別援助

8. 我們建議，受高鐵香港段項目清拆工作影響的合資格住戶可獲發下述其中一個特別援助選項，以協助他們解決特別安置需要－

(a) 特惠現金津貼 60 萬元(下稱「僅特惠現金津貼選項」)；或

(b) 特惠現金津貼 50 萬元，同時有機會認購剩餘居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位，而無須接受全面經濟狀況審查(下稱「特惠現金津貼－居屋選項」)¹。

9. 獲得上述任何一項特別援助的人士，須放棄現行政策下可獲得的某些補償及重置安排(詳情載於附件 2 的文件第 13 至 15 段)。

合資格住戶申領特別援助的資格準則

10. 為管制寮屋問題，政府於 1982 年為全港寮屋登記，並於 1984／85 年度為寮屋佔用人登記。佔用人獲政府暫准繼續居住於有關寮屋，直至受到公共工程影響，或引起安全或環境問題，而須進行清拆。

11. 原則上，暫准作居住用途的寮屋應為 1982 年寮屋登記涵蓋的住用構築物或持牌住用構築物²(下稱「1982 年住用構築物規定」)，而寮屋佔用人應在 1984／85 年度寮屋居民登記中登記(下稱「1984／85 年度居民規定」)。這兩項規定是現行寮屋管制政策的基石，在建議為受高鐵香港段項目收回土地和清拆影響住戶而特設的特惠安置方案中保持不變，並且是該方案的兩項主要資格準則。

¹ 當局在 2009 年 11 月 16 日諮詢了房屋委員會(下稱「房委會」)轄下資助房屋小組委員會。該小組委員會同意，可獲發特惠現金津貼的合資格住戶，將有機會購買於特設銷售計劃發售的新界區剩餘居屋單位。可供合資格住戶選擇的剩餘居屋單位由房委會指定。如有充分的理據支持，運輸及房屋局局長經徵詢跨部門諮詢小組的意見後，可以恩恤為由因應每宗個案的情況，准許合資格住戶選擇位於其他地區的剩餘居屋單位。

² 持牌住用構築物指建於未批租政府土地或私人農地上，由地政總署所發牌照、修訂租約或其他類似形式的政府許可涵蓋而興建或已存在的住用構築物。除了若干糾正土地用途的個案外，政府自 1982 年起已停止發出新牌照。為此，持牌構築物一般為 1982 年之前的構築物。

12. 合資格住戶應符合的資格準則詳列於附件 2 的文件第 7 至 10 段。總括來說，有資格申領建議特別援助的合資格住戶應符合下述條件－

- (a) 住戶在 2008 年 11 月 11 日清拆前登記日期居於受影響構築物；
- (b) 受影響構築物應為 1982 年登記住用寮屋或非建於屋地的持牌住用構築物；
- (c) 住戶應在 1984／85 年度寮屋居民登記中登記，或可提出證據證明在同一期間居於受影響構築物；
- (d) 住戶成員由清拆前登記日期至獲發特別援助日期期間，不得擁有或共同擁有任何本港住宅物業；亦不得擁有任何公司超過 50% 的股份，而該公司擁有本港住宅物業；或簽定任何購買住宅物業的協議；
- (e) 接受特別援助的住戶成員不得就同一構築物獲發任何形式的其他特惠津貼，上文第 6 至 7 段所述的住戶搬遷津貼除外；
- (f) 住戶成員現時不應享有任何形式的資助房屋或相關福利，或因為已於較早前享有任何形式的資助房屋或相關福利而不可享有有關安排；
- (g) 所有選擇僅特惠現金津貼選項的住戶成員應承諾，由獲發特別援助日期起計 3 年內，不會申請任何形式的資助房屋或相關福利；
- (h) 所有選擇特惠現金津貼－居屋選項的住戶成員應承諾，除非常特殊情況外，永久放棄申請任何形式的資助房屋或相關福利的權利；以及
- (i) 住戶須於指定限期前，申請特別援助及搬離須清拆的土地。

13. 如超過一個住戶居於同一持牌住用構築物或 1982 年登記住用寮屋，他們會被視為同一合資格住戶。另一方面，核心家庭(由父母和受供養子女組成)即使居於超過一個持牌住用構築物或 1982 年登記寮屋，亦將被視為同一合資格住戶，除非地政總署署長基於相關住戶的情況，認為不應視為同一住戶。

運輸及房屋局局長的酌情權

14. 正如上文第 11 段提到，釐定領取特別援助的資格時，我們須採用作為寮屋管制政策基石的 1982 年住用構築物規定及 1984/85 年度居民規定。然而，為了令這個特設的特惠安置方案更具彈性，協助真正有需要但未能完全符合上述資格準則的其他住戶，以解決他們特別的安置需要，運輸及房屋局局長獲賦權決定某住戶是否可如合資格住戶般，可獲得特別援助。關於向這些住戶發放的特惠現金津貼，在僅特惠現金津貼選項下，津貼額介乎 30 萬元至 60 萬元不等；在特惠現金津貼－居屋選項下，津貼額則介乎 25 萬元至 50 萬元不等。

15. 為此，運輸及房屋局局長將因應每宗個案的情況，就住戶提出的申請，酌情決定－

- (a) 即使住戶未能符合合資格住戶的條件，是否仍有資格獲得特別援助；
- (b) 若住戶有資格獲得特別援助，是否及(若是)應如何削減個別住戶的特惠現金津貼款額；以及
- (c) 根據恩恤理由，是否准許選擇特惠現金津貼－居屋選項的合資格住戶，認購新界以外地區的剩餘居屋單位。

16. 我們將設立跨部門諮詢小組，就運輸及房屋局局長行使上述酌情權提供意見。相關住戶可以向諮詢小組和局長提交書面申述，以供考慮。局長的決定為最終決定。局長行使酌情權時，應考慮附件 2 的文件第 27 段的指引，但不受其約束。諮詢小組亦可考慮其他需要酌情處理的個案，如租住公屋的分配。有關運輸及房屋局局長的酌情權及其行使酌情權的機制，載列於附件 2 的文件第 17 至 36 段。

向受影響居民提供的援助的充足程度

17. 我們相信，特設特惠安置方案再加上現行政策下現有的補償及安置安排(載於附件 1)，可為受影響村民提供適當、有彈性及充分的援助。視乎受影響居民是否符合相關資格準則，他們將可能有以下不同的選擇－

- (a) 農地業權人－適用的特惠分區補償率由丙區補償率提升至甲區補償率(見下文「背景」部分第 36 段)；
- (b) 經核實農民身分的居民－他們可申請短期豁免書，在他們自行購買或租用的農地上建造住用構築物(面積 400 平方呎、高 17 呎)；若他們為合資格住戶，特惠現金津貼可協助他們應付住用構築物及一些農耕設施的建造費用；
- (c) 選擇居住於租住公屋的居民－若他們通過全面經濟狀況審查、符合其他租住公屋的條件及 1982 年住用構築物規定，可獲租住公屋的優先安置；
- (d) 選擇購買剩餘居屋單位的居民－若他們為合資格住戶，則無須通過全面經濟狀況審查；特惠現金津貼可協助他們應付在新界購買剩餘居屋單位的費用；
- (e) 選擇於鄉郊環境私人樓宇居住的居民－若他們為合資格住戶，特惠現金津貼可協助他們支付租住或購買這類居所的費用；
- (f) 不符合合資格住戶準則的居民－運輸及房屋局局長可酌情處理，為他們提供適當的援助；以及
- (g) 所有住戶都可以獲得住戶搬遷津貼，以應付初期搬遷費用。

18. 我們認為，特設特惠安置方案能有助順利清拆和收回高鐵項目所需的土地。特別的是，運輸及房屋局局長獲賦酌情權，有足夠彈性處理情況特殊的住戶。假如方案更加優惠，會對納稅人不公平。我們會向受影響住戶強調，當局純粹基於恩恤理由訂定特設方案的條款及條件，而有關係款及條件不容磋商。

對財政的影響

19. 根據 2008 年 11 月 11 日清拆前登記所得資料，我們估計在特設特惠安置方案下，特惠現金津貼和住戶搬遷津貼的所需費用合共 8,600 萬元，分項數字如下－

	百萬元
(a) 住戶搬遷津貼(津貼額載於附件 3) ³	1.6
(b) 特惠現金津貼 ⁴	84.0
小計	85.6
(c) 應急費用	0.4
合計	86.0

20. 我們預期上述的 8,600 萬元，大部分會在 2010-11 年度支用，當局會在 2010-11 年度預算草案提供足夠撥款以應付需要。建議的特惠現金津貼和住戶搬遷津貼並不涉及經常開支。

公眾諮詢

21. 為興建緊急救援站和列車停放處，菜園村村民居住的地方須騰空和清拆，受高鐵項目的影響最深。我們已與村民全面溝通。運輸及房屋局局長曾到訪菜園村，與不同的村民團體會面，聽取他們各類訴求。運輸及房屋局副局長也曾多次往訪菜園村，與村民會面。2009 年 2 月至 5 月，路政署、地政總署、其他相關部門和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)以個別或小組形式會晤菜園村村民超過 40 次，以了解他們的關注，並解釋高鐵香港段項目的細節。

22. 我們由本年 6 月至今共派發了 6 期《菜園村居民通訊》，及為菜園村居民舉辦了 6 次公眾論壇，以聆聽居民的意見，並向他們解釋走線甄選及選址方面的考慮因素，以及讓他們得知高鐵香港段項目的最新發展。為更深入了解個別居民的需要，以期為他們設計合理的特惠安置方案，我們亦以個別或小組形式與居民非正式會面超過 10 次。

³ 根據到目前為止所得的資料，估計受高鐵香港段項目收回土地和清拆影響的住戶，在菜園村約有 150 戶，在新界其他範圍則有 10 戶。160 萬元的預算費用，是假設所有受影響住戶將獲發最高的住戶搬遷津貼款額(即 10,276 元)，並且沒有剔除在現行補償和安置政策下已經合資格申領津貼的人士。

⁴ 根據到目前為止所得的資料，菜園村的臨時住用構築物約有 130 個，其他地方則有約 10 個。8,400 萬元的預算費用，是假設這些構築物所有合資格住戶會領取每戶 60 萬元的最高特惠現金津貼款額。

23. 自行政長官會同行政會議於 2009 年 10 月 20 日決定興建高鐵香港段後，我們就適用於受高鐵香港段收地及清拆影響住戶的補償及安置安排出版特別資料便覽，並在菜園村舉辦了兩次公眾論壇，向受影響住戶解釋方案及他們可獲得的協助。在其後的一個星期，我們亦在菜園村附近設立諮詢中心，解答居民的查詢，以協助他們了解補償及安置安排，並確定他們是否符合資格獲得補償或安置。2009 年 11 月 6 日，我們發出第二份資料便覽，就居民常見的問題作出回應。

24. 除了上文所述與菜園村居民的溝通外，建議走線在 2008 年 11 月 28 日及 12 月 5 日刊憲後，我們亦與受建議走線影響的其他地方社區展開對話。我們曾在不同場合與這些地方社區的代表會面，並舉行了數場公開簡介會，與受影響人士交換意見，包括於行政長官會同行政會議決定興建該項目後，於 2009 年 10 月 20 日在八鄉鄉事委員會辦事處舉行簡介會，向鄉郊居民解釋有關的補償及安置安排。

25. 此外，我們曾在 2009 年 5 月 14 日、9 月 17 及 23 日、10 月 22 日和 11 月 6 日及 13 日，諮詢立法會交通事務委員會轄下鐵路事宜小組委員會(下稱「小組委員會」)的意見。受菜園村收地及清拆影響居民的代表和他們的團體亦獲邀出席部分會議。我們在 11 月 16 日和 17 日以工務小組委員會文件擬稿的形式，進一步就高鐵香港段項目的撥款申請(包括特設特惠安置方案)諮詢小組委員會。小組委員會不反對就高鐵香港段項目向工務小組委員會和財務委員會申請撥款。

對環境的影響

26. 擬議發放特惠現金津貼及住戶搬遷津貼，不會對環境構成影響，但高鐵香港段項目屬於《環境影響評估條例》附表 2 的指定工程項目，我們須為高鐵香港段的建造和營運領取環境許可證。環境保護署(下稱「環保署」)署長已於 2009 年 9 月 28 日批准環境影響評估(下稱「環評」)報告；該報告的結論是，高鐵香港段項目對環境的影響可控制在《環境影響評估條例》和《環評程序的技術備忘錄》的準則內。環保署署長在 2009 年 10 月 16 日就高鐵香港段發出環境許可證。港鐵公司將實施核准環評報告中建議的措施，並會遵守相關的條件及其他法定的環保要求。

對文物的影響

27. 擬議發放特惠現金津貼和住戶搬遷津貼，不會對文物造成影響。至於高鐵香港段項目對文物的影響，已在分別有關廣深港高速鐵路香港段鐵路建造工程和非鐵路建造工程的 PWSC(2009-10)68 及 PWSC(2009-10)69 號文件中闡述。

土地徵用

28. 整個高鐵香港段項目會收回約共 24 公頃私人土地及約 19 公頃地層，以興建高鐵項目。我們亦會就約 8 公頃土地及約 0.7 公頃地層設定暫時佔用權利。位於新界元朗、荃灣、葵青及九龍約 226 公頃的政府土地將受影響，約共 160 個住戶(包括菜園村受影響的住戶)，涉及約 520 名居民及約 43 個商業／工業機構將受收地及清拆影響。除了擬議 8,600 萬元特殊特惠津貼外，收地及清拆的其他補償費用估計約為 18 億 4,350 萬元，詳細的分項數字載於有關高鐵香港段項目鐵路建造工程的 PWSC(2009-10)68 號文件。

背景

29. 高鐵香港段會在本港境內全長 26 公里的地下隧道行走。為配合緊急救援行動，隧道沿線會設立 9 個緊急救援入口(包括 8 座通風大樓和 1 個緊急救援專用入口)，並會在元朗石崗設置緊急救援站。如此長度的鐵路隧道，緊急救援站是不可或缺的安全設施。隧道或列車一旦發生火警或其他緊急事故而需要疏散乘客，緊急救援站可充當乘客緊急逃生出口，而消防員等救援隊伍亦可利用該站進出。

30. 石崗是設置緊急救援站的最合適地點。該選址約處高鐵香港西九龍至內地福田站的中間位置。緊急救援站設於石崗，可讓當局有效回應隧道內的事務。此外，建議選址地勢低而平坦，接通多條主要道路，因此方便救援隊伍前往緊急救援站，迅速疏散乘客。

31. 雖然需要大面積地方作業的複雜維修工作將會在內地進行，但香港亦須設置列車停放設施，為高鐵列車提供所需的停放、例行清潔和小型維修保養服務。現時西鐵線八鄉車廠的空間不足以設置列車停放設施。因此，我們建議列車停放處與緊急救援站同設一處，令兩者可以共用通路、電源和防火設備等相關設施，從而減少收地範圍和所影響住戶的數目。

32. 為落實列車停放處與緊急救援站同設於石崗的方案，我們需要清拆位於菜園村的土地。港鐵公司已評估菜園村村民建議的其他選址，認為有關建議會佔用軍用機場或影響更多住戶，或作為救援設施的運作成效較低但費用較高，因此並不可行。考慮了港鐵公司的評估結果，當局認為除清拆菜園村外，沒有更好的替代方案。菜園村選址需在 2010 年年底騰出施工，以期實現高鐵香港段在 2015 年啟用的目標。

33. 菜園村雖非原居民村落，但已有最少 40 年歷史。菜園村約有 150 個住戶，散居於面積約 27 公頃的土地。不少家庭都有長者成員，這些長者一旦遷離菜園村，將可能甚難適應非鄉村的生活方式。除了數個住戶居於私有屋地上所建的房屋外，大部分村民把其房屋建於私人農地，而少數(約 10 戶)則把房屋建於未批租政府土地。

34. 菜園村建於私人農地或未批租政府土地的房屋，多數屬於持牌構築物或 1982 年登記寮屋。

35. 一如新界其他住戶，菜園村住戶如受收地或清拆工作影響，可根據現行政策獲補償或安置，相關安排載於附件 1 的文件。

36. 根據現行政策，土地補償只適用於私人土地(屋地或農地)的業權人。針對在新界收回土地，當局採取一套把新界土地分為 4 個補償分區(即甲區至丁區)的特惠補償制度。4 個補償分區的補償率由大至小

排列⁵。若純粹從地理位置作出考慮，菜園村本被劃為丙區。然而，規劃及土地發展委員會⁶認同高鐵香港段項目為「全港性且必需的主要基建項目」，同意因該項目而須收回的私人土地的特惠補償率應由丙區提升至甲區。因此，菜園村屋地的每平方呎特惠土地補償率由 433.75 元增至 1,041 元，農地特惠補償率則由每平方呎 219.5 元增至每平方呎 526.8 元⁷。

37. 然而，菜園村大多數村民並非其居住土地的業權人。有些村民於未批租的政府土地建屋、或於租用原居民祖堂的土地或其他私人的土地上建屋；其餘村民租住他人搭建的構築物。因此根據現行政策，他們並不符合資格領取土地補償。不過，即使該等房屋在現行政策下視為臨時構築物或暫准構築物，很多村民以其房屋作為永久居所。他們擔心現有政策下的補償和安置安排無助他們在別處重建居所；特別是有些村民即使可能符合資格，亦不想入住租住公屋，寧願繼續住在他們熟悉的鄉郊房屋。菜園村部分村民堅持不遷不拆的反對立場，並在他們就鐵路方案提交的正式反對書中表達上述意見。

⁵ 每個分區的補償率是根據基本補償率的不同百分比計算。有關分區的定義及其特惠補償率如下－

分區	定義	補償
甲區	新市鎮發展區(即憲報公布的新市鎮分區計劃大綱圖所示新市鎮界線範圍內的地區)，和受全港性主要工程影響的地區	農地的補償為基本定率的 120%，屋地的補償則為估價另加基本定率的 120%
乙區	因地點接近毗鄰藍圖區擴大範圍或由於其已知的市鎮發展潛力，可能在不久將來納入市鎮發展的地區	農地的補償為基本定率的 75%，屋地的補償則為估價另加基本定率的 75%
丙區	並無計劃作市鎮發展及不大會受藍圖區日後擴大範圍影響的地區。但在有關地區內，政府須為與市鎮設計發展直接有關的目的或須為地區改善計劃而進行收地	農地的補償為基本定率的 50%，屋地的補償則為估價另加基本定率的 50%
丁區	未有包括在其他分區內的地區	農地的補償為基本定率的 30%，屋地的補償則為估價另加基本定率的 30%

⁶ 規劃及土地發展委員會是一個政府內部的委員會，由發展局局長出任主席，會員包括有關決策局及部門代表。規劃及土地發展委員會的其中一個角色，是考慮及檢討有關土地開發、徵用、用途和批地的政策。

⁷ 這是由 2009 年 10 月 1 日起生效的補償率。補償率每隔 6 個月檢討一次。

對有意繼續務農住戶提供的協助

38. 在考慮菜園村村民的情況時，我們知道菜園村不少村民(尤其是長者)從事耕種數十年。就此，根據現行政策，經核實農民身分的居民，可申請短期豁免書，在其租用或購買私人農地上建造住用構築物(面積 400 平方呎、高 17 呎)，繼續務農；若他們為合資格住戶，特別援助可協助他們應付住用構築物及一些農耕設施的建造費用。

39. 在高鐵香港段項目諮詢公眾期間，我們亦留意到市民對在香港推廣有機和社區農業有清晰的訴求。耕種活動不但是老少咸宜的健康嗜好，更有潛質發展為本港一項可持續發展的行業。就此，在高鐵香港段緊急救援站北面鐵路隧道淺層路段建成後，當局可收復大約 2 公頃的土地(如附件 4 所示)。我們認為應在收復後把土地未用部分重整作「社區農業」用途。如菜園村現址可在 2010 年年底騰出以便高鐵香港段項目施工，我們預計整幅用地最遲可在 2014 年年底收復以供使用。我們會研究可否早日收復部分用地。如能在有關用地開闢社區農場，可滿足村民的訴求，讓有意維持原來生活方式的村民如願以償。

40. 我們現時的計劃，是以象徵式租金把社區農場用地租予非政府機構，營辦非牟利社區農場，藉此推動香港有機和社區農業發展，並讓菜園村村民(尤其是長者)和其他市民有機會培養耕種的興趣及／或務農賺取收入。我們會諮詢相關部門，制訂實施細節(包括所需依循的法定程序)。

運輸及房屋局

2009 年 11 月

根據現行政策現時在新界收回土地及清拆的 補償和安置安排

本文件撮述在現行政策下，當局現時在新界收回土地及清拆的補償及安置安排。

鄉村遷移

2. 為了尊重新界的傳統，在第二次世界大戰前擁有或繼承屋地的原居或非原居村民，在有關用地被收回時，可提出鄉村重置。

農業用地重置

3. 由於務農是很多新界居民的傳統職業，受收回土地或清拆影響的新界「農民」，可獲特別為農民而設的特惠補償安排，當中包括以莊稼在收成後市場價格為基準而定的農作物補償；為建於私人土地上合資格農用構築物而設的特惠津貼(津貼參考面積及性質相類構築物的標準單位租金減去折舊值作出估算，折舊值則按有關構築物的狀況而定)；以及另外因應農地上的雜項永久改善工程而設的特惠津貼(津貼將按更換有關項目的標準價格減去折舊值而定)，改善工程可包括農場設備及裝置，如水池、井、圍欄、灌溉管道／渠道、圍牆、大閘、土堤及其他小型附設裝置。

4. 經漁農自然護理署(下稱「漁護署」)核實身分的農民，即使他符合申請租住公屋的資格，如仍然決定在其他地方繼續務農，並放棄其在申請租住公屋方面的資格，可選擇以農業遷置津貼形式發放的特惠津貼。有關農業遷置津貼將參考清拆及建造暫時替代建築成本的標準價格而定。

5. 經核實身分的農民，如選擇在其他地方繼續務農，將符合農業用地重置的資格。換言之，有關農民可租用(或購買)私人農地繼續務農，並可申請短期豁免書，容許農民以每平方呎 43 元的年租，在有關農地上建造面積 400 平方呎、高 17 呎的住用構築物。

土地補償

6. 私人土地(屋地或農地)的業權人，在政府收回其私人土地作公眾用途時，可獲土地補償。新界可分為 4 個補償分區(甲、乙、丙及丁區)。屋地的業權人，可獲的補償將根據專業估價而定，再加上按有關分區的特惠補償率而定的金額。至於農地的業權人，補償將按有關分區的特惠補償率而定；而由於農業用地(有別於屋地)上不應有任何構築物，所以不會就有關農地上的構築物作出估值。

構築物

7. 下述構築物將不符合任何形式的補償或特惠津貼的資格：

- (a) 政府牌照或修訂租約(牌照的其中一種形式)涵蓋的暫准構築物；或
- (b) 1982 年寮屋登記所涵蓋的暫准但未經許可的寮屋；或
- (c) 未經許可的構築物。

佔用人

住戶搬遷津貼

8. 雖然，住用構築物本身(建於屋地的住用構築物除外，而那些用作農民居所的構築物應不包括在內)並不符合補償或特惠津貼的資格。然而，在當時房屋署進行 1982 年寮屋登記中，登記為住所的住用構築物佔用人將符合資格，可獲 3,000 至 10,000 元的住戶搬遷津貼(金額視乎家庭人口而定)，以應付初期搬遷費用。

租住公屋、中轉房屋及核准佔用人特惠津貼

9. 為應付真切的住屋需求，現時以下類別的核准住戶可能符合資格遷置租住公屋／中轉房屋，或領取核准佔用人特惠津貼以取代中轉房屋：

- (a) 在未批租政府土地或私人農地上持牌住用構築物的核准住戶，若通過全面經濟狀況審查及符合房屋署所規定的其他相關資格，可獲配租住公屋。若住戶不合資格入住租住公屋但符合條件入住中轉房屋，亦可獲安排入住中轉房屋，或領取核准佔用人特惠津貼以取代中轉房屋。有關金額應參考面積相同、性質類似構築物的標準租值而定，並容許佔用人租住有關替代居所 3 年；以及
- (b) 在未批租政府土地或私人農地上的住用寮屋的核准住戶，如 1982 年寮屋登記已涵蓋該構築物，而有關住戶亦已在 1984/85 年度寮屋居民登記中登記，並通過全面經濟狀況審查及符合房屋署所規定的其他相關資格，可獲配租住公屋。若住戶不合資格入住租住公屋但符合條件入住中轉房屋，亦可獲安排入住中轉房屋，或領取核准佔用人特惠津貼以取代中轉房屋。

10. 目前，獲發核准佔用人特惠津貼人士，將不可就同一構築物領取任何其他特惠津貼，包括上文第 8 段所述的住戶搬遷津貼；而有關人士亦將被禁止在獲取津貼後的兩年內，申請任何形式的公共房屋或相關福利。根據清拆前登記日期的適用價格，400 平方呎寮屋的核准佔用人特惠津貼約為 13 萬元。

專為受廣深港高速鐵路香港段 土地收回和清拆影響住戶特設的特惠安置方案

背景

廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段是一項對全港具有策略性意義的項目。為切合香港的最大利益，我們必須確保高鐵項目適時展開和落實。

2. 這個特設的特惠安置方案只適用於受高鐵香港段項目土地收回和清拆影響的住戶(下稱「受影響住戶」)。方案能有助順利收回相關範圍，務求盡快清拆高鐵項目所需用地，讓該項目適時落實。

3. 為免產生疑問，這個特設的特惠安置方案並不適用於受其他土地收回和清拆項目影響的寮屋或其他臨時構築物的居民。

4. 下文各段載述的特設特惠安置方案的條款和條件是不可商議的。

釋義

5. 除文意另有所指外—

- a. 「持牌住用構築物」指按牌照、修訂租約或其他由地政總署發出的相類形式政府許可的規定，在未批租政府土地或私人農地上興建或已存在的住用構築物；
- b. 「1982年登記寮屋」指1982年寮屋登記所涵蓋的住用構築物；
- c. 「已登記住戶」指在1984／85年度寮屋居民登記中登記的1982年登記寮屋的佔用人；
- d. 「清拆前登記日期」指2008年11月11日；

- e. 「局長」指運輸及房屋局局長；
- f. 「署長」指地政總署署長。

特設特惠安置方案

- 6. 特設特惠安置方案由以下項目組成－
 - a. 為合資格住戶提供的特別援助(下稱「特別援助」)；
以及
 - b. 為所有受影響住戶提供的住戶搬遷津貼。

(A) 為合資格住戶提供的特別援助

特別援助的資格準則

- 7. 任何住戶如屬於以下類別，則視為合資格住戶，可接受特別援助(如下文第 11 段所述)－
 - a. 居於根據高鐵項目將會清拆的用地並屬於地政總署進行清拆前登記的涵蓋範圍；
 - b. 目前居住的受影響構築物為 1982 年登記寮屋或持牌住用構築物；
 - c. 受影響構築物並非建於屋地上；以及
 - d. 為已登記住戶，或可提供證據證明在清拆前登記日期前同一期間便居於上文(b)段提及的受影響構築物。
- 8. 由清拆前登記日期至獲發特別援助日期期間，住戶如有任何成員屬於以下類別，不視為合資格住戶－

- a. 擁有或共同擁有任何本港住宅物業；
 - b. 擁有任何公司超過 50% 的股份，而該公司擁有本港住宅物業；
 - c. 簽訂任何購買住宅物業的協議；或
 - d. 享有任何形式的資助房屋或相關福利，或因為已於較早前享有資助房屋或相關福利而不可享有有關安排。
9. 如超過一個合資格住戶居於同一持牌住用構築物或 1982 年登記寮屋，就申領特別援助而言，他們視為同一合資格住戶。
10. 核心家庭(由父母和受供養子女組成)即使居於超過一個持牌住用構築物或 1982 年登記寮屋，仍視為同一住戶，除非署長認為不應視為同一住戶。

特別援助詳情

11. 每個合資格住戶可選擇以下一項特別援助，以應付其特別安置的需要 –
- a. 特惠現金津貼 60 萬元(下稱「僅特惠現金津貼選項」)；或
 - b. 特惠現金津貼 50 萬元，同時有機會認購剩餘居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位，而無須接受全面經濟狀況審查(下稱「特惠現金津貼 – 居屋選項」)¹。

¹ 根據既定政策，受清拆影響的住戶如已確定合資格獲分配租住公屋，便可以綠表資格申請購買居屋單位。當局在 2009 年 11 月 16 日諮詢房屋委員會轄下資助房屋小組委員會。該小組委員會同意，合資格獲發特惠現金津貼的住戶可豁免符合租住公屋資格的規定，以綠表資格購買剩餘居屋單位。

12. 選擇特惠現金津貼－居屋選項的合資格住戶，可在房屋委員會(下稱「房委會」)指定的出售居屋計劃中，優先選購剩餘居屋單位。除非局長根據下文第 17 段運用酌情權，否則合資格住戶只可選擇位於新界區的剩餘居屋單位。

避免享有雙重利益

13. 選擇上文第 11 段任何選項的合資格住戶，須放棄領取現行補償及安置政策下其他適用補償的資格，即租住公屋(包括取代安置的單身人士或二人家庭搬遷津貼)、中轉房屋、核准佔用人特惠津貼，以及為真正務農人士而設的農業遷置津貼。

14. 選擇僅特惠現金津貼選項的合資格住戶，由獲發特別援助日期起計 3 年內，不得申請任何形式的資助房屋或相關福利，包括但不限於租住公屋。

15. 除非情況十分特殊，否則選擇特惠現金津貼－居屋選項的合資格住戶將永久不得申請任何形式的資助房屋或相關福利。

(B) 為所有受影響住戶提供的住戶搬遷津貼

16. 所有屬於清拆前登記涵蓋範圍的受影響住戶，不論是否有資格申領上文第 11 段所述的特別援助，一律有資格領取住戶搬遷津貼。

局長酌情權

17. 僅為實施這項由行政長官會同行政會議批准的特設特惠安置方案，在住戶提出申請後，局長可運用其酌情權，決定－

- a. 不符合上文第 7 至 10 段所述有關合資格住戶要求的住戶，是否有資格獲得特別援助；
- b. 若住戶有資格獲得特別援助，是否及(若是)應如何削減個別住戶的特惠現金津貼款額；以及

- c. 根據恩恤理由，是否准許選擇特惠現金津貼－居屋選項的合資格住戶，認購新界以外地區的剩餘居屋單位。

18. 局長的決定為最終的決定。

局長酌情權的權限

19. 局長向合資格住戶發放的特惠現金津貼，不得超越上文第 11 段訂明的水平。

20. 局長只可就受高鐵項目土地收回和清拆影響的住戶行使上文第 17 段所述的酌情權。

21. 為免產生疑問，對於受其他公共工程項目的土地收回和清拆影響的住戶，局長無權行使酌情權。

跨部門諮詢小組

22. 局長在行使上文第 17 段所述的酌情權時，須徵詢由運輸及房屋局和其他相關部門適當職級的人員組成的跨部門諮詢小組的意見。

23. 跨部門諮詢小組須就局長關於第 17 段所述事宜的決定向局長提出意見。

24. 跨部門諮詢小組亦可考慮其他需要酌情處理的個案，如租住公屋的分配。

25. 跨部門諮詢小組不會就其他公共工程項目擔當任何角色。

局長和跨部門諮詢小組會考慮的因素

26. 局長會按個別住戶在申請時提出的證據和跨部門諮詢小組的意見，考慮每宗按上文第 17 段所述向其提出的申請。

27. 局長和跨部門諮詢小組亦可考慮下列因素(但不受其約束),然後才由局長作出上文第 17 段所述的決定 –

- a. 住戶居於清拆用地的時間長短 – 一般來說,居住時間越長,住戶對清拆用地的感情越深。這類住戶應獲較多體恤;
- b. 住戶居住的構築物的狀況 – 一般來說,居於由非住用構築物改建的住用構築物的住戶較難獲體恤。除非情況十分特殊,否則居於在 1982 年後搭建的構築物的住戶所提出的特別援助申請,不應獲局長批准;
- c. 住戶成員的年齡 – 一般來說,長者較難適應新環境。這類住戶應獲較多體恤;
- d. 住戶人口 – 一般來說,住戶人口越多,越需要較大的居所;住戶人口越少,則需要較小的居所;
- e. 住戶現時的居住環境;
- f. 其他可能值得體恤的理由(如有的話);
- g. 局長和跨部門諮詢小組認為相關的其他因素。

運作模式及程序

28. 收地命令刊憲後,收地通告將會送達受影響住戶。

29. 住戶須由現時至上述收地通告發出後的兩個星期內,向署長提交填妥的地政總署訂明申請表,連同所有證據,證明其為合資格住戶的聲稱屬實。

30. 住戶將有機會在申請表上表明,如果根據上文第 7 至 10 段有關住戶並不符合合資格住戶的資格,是否願意把其申請轉交予局長,以供考慮是否接納住戶符合領取特別援助的資格。

31. 署長須在收到住戶提交最後一項證據後的 3 個星期內，以書面通知該住戶是否為合資格住戶。

32. 對於不符合合資格住戶的準則，並已表明欲就上文第 17 段把其申請轉交予局長再作考慮的住戶，署長須把其申請轉交予局長和跨部門諮詢小組。

33. 局長會在署長轉介後的 3 個星期內，決定住戶是否可以獲得特別援助。局長如決定住戶可獲得特別援助，便會徵詢跨部門諮詢小組的意見，並決定特別援助特惠現金津貼款額。

34. 為達到上述的目的，跨部門諮詢小組會召開會議考慮有關申請。提出申請的住戶將不會出席有關會議。

35. 在局長作出決定後的一個星期內，運輸及房屋局會以書面通知有關住戶局長的決定。

36. 提出上述申請的住戶，可能須按署長、跨部門諮詢小組及／或局長的要求，提供進一步證據支持其申請。

喪失獲發特別援助的資格

37. 住戶必須按上文第 29 段所述的限期前向署長提交申請，否則會被視作放棄獲發特別援助的資格及向局長申請證明其合資格獲發特別援助的機會。

38. 接受特別援助的住戶必須於 2010 年 10 月 15 日或之前遷出清拆用地。住戶如在 2010 年 10 月 15 日或之前未遷出清拆用地，政府有權向住戶收回已發放予住戶的任何款額的津貼。

39. 儘管有上文第 37 段和第 38 段所述規定，住戶根據現行補償及安置政策可享有的其他權益將不受影響。

住戶搬遷津貼

住戶人數	每戶津貼額
1 人	2,907 元
2-3 人	6,197 元
4-5 人	8,048 元
6 人或以上	10,276 元

