

致各位立法會議員:

## 正面臨家園將被清拆之粉北寮屋村民訴求

### (就"政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排及總目 711 工程計劃 編號 B780CL----元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程"表達意見)

政府規劃新界東北發展已超過二十年之久，我們一群紮根粉嶺北數十載的寮屋居民親眼目睹過鄰居花光心機建立的家園被推土機填平，美好鄉郊生活的光景瞬間被混凝土侵蝕，那份無力感沉重得實在難以言喻。時至 2018 年，我們也即將面對自己的家園被清拆所衍生的種種問題，感到非常惆悵和忐忑不安。我們明白現時房屋問題之急切性，及對香港管治之重要性；但同時，我們一眾被邊緣化的寮屋居民亦衷心期待政府能夠合情、合理地妥善安排安置及收地，及切實地回應我們的訴求。

#### 一次過收地安置

根據發展局於本年 5 月 10 日公布的「發展清拆行動特惠補償及安置擬議加強措施(下稱 0510 方案)」，發展局計劃會為「合資格」住戶提供免經濟狀況審查的安置選項可選擇入住由房協發展和管理的專用安置屋邨。

就目前粉嶺北情況而言，上述房協專用屋邨的入伙日期最快為 2023 年，而局方所指的過渡房屋安排，卻只惠及粉北發展區前期及第一期發展之村民。然而，餘下期數居民為數不少，卻仍然要與沙塵滾滾的新發展地盤為鄰，可預想到未來數年生活環境只會更受污染、更惡劣。過去十多年間，村內居民已經一直受到附近私人發展商的地盤工程所滋擾，實在深深明白有關工程是絕對會為樓宇安全及村民的生活環境造成極大影響。為此，6 月初與發展局及有關官員會面時，已問及如何保障這批村民的居住環境不受影響，有關官員只是陳腔濫調地回覆，指會遵循既定機制作出相應安排，無視居民所面對的居住問題，如工程會令附近寮屋位置在雨季時帶來水浸、日間打樁引發龐大嘈音及震盪、泥頭車堵塞交通等破壞。故此，粉嶺北村民非常希望發展局能安排一次過收地，合情合理地安置居民，以免餘下期數居民要於房協專用屋邨入伙前惶恐渡日。

另外，發展局於 0510 方案中所提及的過渡房屋安排，以及其所衍生之權利—2023 年房協專用屋邨落成，此前遷入過渡房屋單位的住戶可選擇去或留；而選擇留在房委所提供之過渡單位，住戶更可享受綠表購買公營房屋的權利。此舉只惠及前期及第一期合資格被安置的粉北居民，對於同受寮居清拆及收地之餘下期數的合資格被安置之居民極為不公平。而且 2023 年建成的房協專用屋邨是以乙類租金計算，對比收取甲類租金之房委／房協過渡單位而言，餘下期數居民便要「硬食」較貴的租金，反映分階段收地是造就更多不平等的對待。

所以，粉嶺北村民強烈要求政府能基於以人為本及公平的精神，儘量一次過安置受影響居民。而近日，有不少村民也表達過以寶石湖邨為優先安置邨，將一同曾經生活於鄉郊多年的村民一併過渡安置到同一屋邨，保留以往的鄰里關係，這樣確實可以幫助村民，尤其是老年人，適應急速變化之居住環境，希望政府切實考慮。

同理，假如政府能於新發展區內重置安置邨，真正做到原區安置，將會是粉北居民一大福祉。因為我們的生活圈子都在聯和墟附近，寶石湖邨未能完全顧及我們的人際網絡，而且上水石湖墟乃水貨雜散地及交通樞紐，到處都是水貨客和旅行噏，而且交通超級繁忙，這與粉嶺聯和墟的環境相比，有天淵之別，這叫粉嶺北村民如何適應呢？！

## 房協專用屋邨的租金問題

於 2023 年落成的房協的(粉嶺北)專用屋邨 — 百和路，該屋邨的租金水平暫時是以乙類租金為基準。但是，局方必須考慮到不少寮屋居民為低收入人士，足襟見肘，甚至是沒有工作及收入的長者們，未必能負擔該租金水平。而且，根據局方說法，該房協計劃是為「專用安置屋邨」，顧名思義，租金水平不是應該以受清拆影響的實際寮屋居民生活水平及狀況而訂定嗎？如堅持以該房協屋苑的設計而定實在不合情理。故此，粉北村民希望房協「專用安置屋邨」，即百和路，能改為相對可負擔的甲類租金水平，以減輕村民經濟上突如其來的壓力。

再者，0510 方案為以後所有收地安置計劃「統一安排」的標準，相信日後亦會推行各種發展計劃，受該計劃影響的寮屋居民是否只得房協的「專用安置屋邨」選項？又是否非交付乙類租金不可？在此，懇請政府及有關當局能以人為本，從寬考慮達至雙贏局面，以免將來的政策執行受不必要之阻礙。請三思。

## 房協專用屋邨之售價問題

現時「專用安置屋邨」售價將為市價七折，不論村民能夠負擔與否，先考慮到村民願意捨棄花盡汗水和金錢建立的家園，以配合香港社會整體房屋需求，為何政府不去「拆牆鬆綁」，將「專用安置屋邨」之價格與市場脫勾，讓村民可負擔購買，真正做到安居樂業呢？

以現時方案，村民可選擇於購買房協專用屋邨時，可獲發核准特惠津貼金額之 83%，而在政府於 2018 年 5 月 29 日交立法會發展事務委員會之討論文件 CB(1)951/17-18(01)附件一頁 7 的第 10 項，稱：「... 核准特惠津貼金額的 83%。這與廣深港高速鐵路香港段工程項目(高鐵工程項目)...的特設補償及安置方案一致。」

對以上政府所說的「一致性」，粉嶺北村民不敢苟同。以當時狀況，政府提供了「最高 500,000 元的特惠現金津貼另加無須經全面經濟狀況審查而購買一個剩餘的居者有其屋(居屋)單位的機會」(見同上, 頁 7, 註 11)，以當時的樓價與現時相比 (中原城市領先指數 - 2008: 67.59; 2018: 165.59<sup>1</sup>)，本次方案中的村民明顯得益遠少於當時受廣深港高鐵所影響之村民。而且，今次方案中，如果村民要享有 83% 的核准特惠津貼作資助，村民只能選擇購買房協專用屋邨，遠遜於前述方案村民可選擇購買居屋的機會，就算政府表明那次方案中的村民只能選擇剩餘的居屋單位，村民也起碼可選擇不同地區的單位，或者不同價格的居屋，而不是只限於單一樓盤。

## 120 萬津貼上限的假象，村民所得津貼實際未有多一倍

就擬加強措施的現金特惠津貼而言，雖然政府對外公佈津貼上限由 60 萬提升至 120 萬，令全港市民以為我們獲得的津貼多了一倍。然而，大部分村民在新的計算方法下未有因此受惠。

---

1 見 <http://202.72.14.52/p2/ccl/SearchHistory.aspx> ; 以 2008 年 1 月 1 日及 2018 年 1 月 1 日中原城市領先指數 CCL 相比。

由於現金津貼與寮屋面積掛鈎，所以只有面積達 100 平方米的寮屋居民才有資格領取到 120 萬。但有此面積的村民少之又少；因事實是政府當年讓村民申請興建寮屋時，大部份是限制村民只可建 40 平方米以下的寮屋。換言之，各議員、廣大市民以及寮屋居民都被蒙在鼓裏。故實際上有多少戶能獲得 120 萬津貼，大家心中有數。以下是一個 40 平方米寮屋的典型例子：

例一：

40 平方米寮屋有 82/83 年登記，而村民亦於 84/85 年登記為寮屋居民。

$$\begin{aligned} \text{津貼金額} &= \text{新界區基準津貼率} \times \text{寮屋面積} \times \text{居住年期比率} \\ &= \$12,096 \times 40 \times 100\% \\ &= \$483,840 \end{aligned}$$

**詳細按年表面積及新舊方案比較一覽表，請見附件”核津特惠津貼額及特設 60 萬\_新舊方案比較及所有區比較總表”**

由此可見大部份只有 40 平方米寮屋面積的村民是只會最多得到 \$483,840。

但在擬加強措施下，粉嶺北、古洞北及洪水橋新發展區的村民仍然有「特設現金津貼 60 萬」的選擇，故在兩個現金補償方案下，仍可選獲較多補償之方案。故以例一為例子，村民最後仍可有 60 萬補償。

但在通過此 0510 方案後，日後將沒有「特設現金津貼 60 萬」之選擇，例一的 40 平方米寮屋面積的村民，便只會有 \$483,840。故 120 萬津貼完全是一個假象，村民所得津貼實際是比 60 萬更少。

### **特設現金津貼 60 萬未有調升**

這個金額是 2010 年菜園村收地時的金額，十年了根本未有提升。當年 60 萬足以用作首期買樓。時至今日 2018 年，物價樓價飛升，而金額未有提高。現在的 60 萬能用作購買住宅物業的首期嗎？大家心中有數。

故，如政府真的是以人為本，要令村民在痛失家園時可獲得合理的補償，便應以最多寮屋居民可受惠的 40 平方米面積為基準計算面積，讓此面積的村民可獲 120 萬，因這才可勉強支付首期。

### **凍結登記**

粉嶺北收地已困擾居民多年，村民苦候良久，至今仍未得到妥善解決。而其中更有人在等候政府安置及收地安置計劃期間，已被私人地主迫遷，無家可歸。政府一直以來說不希望介入「私人糾紛」，事實上，業主訂立租金時會包括考慮該地升值的可能性；而政府進行發展及收地舉動，明顯會為該土地帶來升值的可能性。無庸置疑，政府在以上的「私人糾紛」是有一定的角色。凍結登記的原意，是確保住在該住所多年的寮居村民於他日收地時得到合理的補償、以及避免有人從中有利可圖。而這些被迫走的居民當中，有不少人於 2014 年由政府進行的凍結登記中是有紀錄的，政府絕對有能力清楚知道及聯絡受影響人士，以作保障長居於此的寮屋居民得到應有的合理權益。

粉嶺北的收地計劃遲遲未能執行，就算單以 2014 年凍結登記日計起，至今已長達四年之久。而政府在 0510 方案中計算居民居住年期的方法依舊，卻沒有正視當初

收地安置過程緩慢的問題。因此，我們要求政府重新考慮計算居住年期的方法，以計算至實際收地日期為止。即使未能延至收地日，亦應該在未來的核實登記中，重新檢查居民的居住年期，作安置補償考慮之用。

## 寮屋擁有人

雖然以現行法例，特區政府不會承認寮屋擁有者的私有產權，但畢竟，寮屋是民間在香港法制及公共房屋政策並未完善時所產生的獨特產物，而其特殊性亦正正能反映香港人靈活變通的精神，政府應該體恤其在香港發展歷史上的特殊性，尊重寮屋擁有人在數十年間的努力和付出，並在將來逐步取締寮屋，為香港人提供極有尊嚴、基本的居住環境，故此，在安置寮屋佔用人或居住者的同時，希望政府能在現有法律框架下，尋求方法補償寮屋擁有人的經年付出。

## 農戶問題

粉嶺北收地受影響的人士除了寮屋住戶，亦有不少大半生以務農維生、自食其力、為香港提供本地蔬菜選擇的農戶。為了保障農戶生計，我們有以下要求：

1. 凍結登記農戶，除了青苗賠償，更要保障農戶有復耕的權益，及不會被地主逼遷並以新農戶取代賠償。
2. 受收地影響，農戶和寮屋居民一樣失去了居住多年的家園。為了照顧農戶的耕作模式，懇請政府能夠安排「耕住合一，重置復耕」。
3. 政府當局曾提及將來會有農業園供農戶復耕，但選址過程是否合情合理？會否有另一批於該地耕種的農戶因此計劃而被迫遷，造成新一批苦主？土壤、水源等又是否適合耕作呢？因此，我們希望政府能夠聆聽農戶的聲音及真正的需要。
4. 養田耕作需時，若等候前往農業園復耕之前已被收地，無法務農維持生計一段時間令收入銳減。因此，我們強烈建議必須作出無縫交接，以保障農戶的生活。
5. 新推出的加強方案(即 0510)其實變相提升了棕地賠償，同時提升非發展區範圍農地變成棕地之誘因，從而加快對農地的破壞，甚至趕走農戶讓令私人地主從中改變土地用途獲取巨大利益。因此，政府應參照棕地賠償方案向農戶作出同等補償。

## 特殊需要社群

### 1. 寵物及動物權益

按估算，在粉嶺北及古洞北現時大約有 2000 隻貓狗居住，部份為村民所飼養，部份為社區動物，由村民共同餵飼，因為政府收地發展，牠們將失去原有居所。

首先，政府應為村民現時所飼養的動物作登記，並恩恤村民可帶同牠們入住房協的特設安置屋邨及過度期住屋(公屋)。由於安置屋邨是專為受發展影響的村民所住用，應盡量保留村民原有之生活模式，包括飼養動物。

而村內的社區動物，或村民因不同原因，無法帶走或繼續飼養的動物，政府亦應制訂長遠政策，妥善安排暫托、領養配對，確保動物生命不會因發展而遭撲殺。妥善安置新發展區內動物，確保其生命得以延續，是政府應有之義，責無旁貸!

長遠而言，政府亦應檢討並放寬公營房屋飼養動物的限制，引入動物友善政策構建更和諧社會，亦可減少社會人士及動保組織對政府漠視動物權益的指控。

## **2. 畜牧業者生計及續養權**

粉嶺北發展區內亦有少數特殊社群，極需要政府援助，例如畜牧戶，此類人士一直在區內以畜牧維生(如羊、牛隻、蜜蜂)，發展區收地導致他們失去收入來源，由於他們數量較少，望政府可以個案形式幫助此類人士，以免他們失去主要財政來源。

## **3. 小地主權益**

區內也有登記寮屋的小地主，希望政府能確保他們的財產擁有權，並另覓土地協助他們重置房屋。

## **4. 曾有房屋福利人士**

而新推出的 510 方案的安置條件中，排除了曾享有公共房屋福利人士，其實個別曾享有公共房屋福利的人士可能都極有需要在該次收地中重新被安置，例如: 個別人士可能在十多年前購買居屋，但隨經濟周期改變，被逼破產，所以希望政府考慮以個案形式，恩恤申請公屋。

## **5. 天平山村要求列入發展區**

在粉嶺北發展區附近的天平山村，其地理位置極其鄰近新發展區，假使發展區一動工，該生活情況定必與先前所說的餘下期數居民一樣，要被逼居於工地旁邊，而在私地生活的村民亦同樣受地主逼遷，故此要求政府將天平山村同時發展收地。

最後，政府應堅守在為市場的監督人角色，不能以「私人糾紛」為由避開有關發展計劃衍生出來的民生問題，綜觀以上內容，有部份村民的而且確是因為在政府提出發展新界東北的計劃後，受到地主的無理加租及迫遷，希望政府將來提出有關土地發展計劃的政策時，詳細考慮有可能產生之界外效益，避免因為政策所產生的利益，令弱勢市民被逼遷走，失去原有在該區被安置的資格，所以，希望政府在改善現收地計劃的同時，加強執法及監管發展區內私地地主改變用途之土地情況。

粉嶺北新發展區寮屋居民關注組

25-6-2018

D. 核津特惠津貼額及特設60萬 新舊方案比較及所有區比較總表 (居住1-5年)  
(包含 (1)核准特惠津貼 及 (2)特設現金津貼60萬)

條件：非84/85登記為核准佔用人

新界區基準津貼率  
核准特惠津貼上限 - 2017 (方案二)  
特設現金津貼上限 - 2017 (方案三) - 不計面積  
核准特惠津貼上限 - 2018

\$
12,096
600,000
600,000
1,209,600

無84/85登記，2014凍結登記前已住1-5年

計算公式：津貼 = 津貼率 x 寮屋面積 x 居住年期比率

凍結登記前 已居住年期	方案	受影響人仕	計算津貼額 的全額比率	7平方米	10平方米	20平方米	30平方米	40平方米	50平方米	60平方米	70平方米	80平方米	90平方米	100平方米	110平方米			
1	2017方案	古河北、粉嶺北村民	2017方案計算面積		7	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110		
			2018方案-計算面積		10	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	100	100	
	2018方案	古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(B)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017方案與2018方案作比較，對古河北、粉嶺北村民的影響	日後新發展區村民	(A)與(B)比較，以較高者計算(C)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	在2018方案下，已公佈發展區與日後新發展區比較	日後新發展區村民	選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(E)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			(D)與(E)比較，以較高者計算(F)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	2017方案	古河北、粉嶺北村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(B)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018方案		古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	(A)與(B)比較，以較高者計算(C)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	50%	60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
2017方案與2018方案作比較，對古河北、粉嶺北村民的影響		日後新發展區村民	選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(E)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			(D)與(E)比較，以較高者計算(F)		60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
在2018方案下，已公佈發展區與日後新發展區比較		日後新發展區村民	無選擇-新(核准特惠津貼120萬)(G)	50%	60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
			2018方案津貼增加/減少(F)-(C)		60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
3		2017方案	古河北、粉嶺北村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(B)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2018方案	古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	(A)與(B)比較，以較高者計算(C)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	50%	60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
	2017方案與2018方案作比較，對古河北、粉嶺北村民的影響	日後新發展區村民	選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(E)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			(D)與(E)比較，以較高者計算(F)		60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
	在2018方案下，已公佈發展區與日後新發展區比較	日後新發展區村民	無選擇-新(核准特惠津貼120萬)(G)	50%	60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
			2018方案津貼增加/減少(F)-(C)		60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
	4	2017方案	古河北、粉嶺北村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(B)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018方案		古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	(A)與(B)比較，以較高者計算(C)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	50%	60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
2017方案與2018方案作比較，對古河北、粉嶺北村民的影響		日後新發展區村民	選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(E)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			(D)與(E)比較，以較高者計算(F)		60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
在2018方案下，已公佈發展區與日後新發展區比較		日後新發展區村民	無選擇-新(核准特惠津貼120萬)(G)	50%	60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
			2018方案津貼增加/減少(F)-(C)		60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
5		2017方案	古河北、粉嶺北村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(B)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2018方案	古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	(A)與(B)比較，以較高者計算(C)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	50%	60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
	2017方案與2018方案作比較，對古河北、粉嶺北村民的影響	日後新發展區村民	選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-無酌情(E)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			(D)與(E)比較，以較高者計算(F)		60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
	在2018方案下，已公佈發展區與日後新發展區比較	日後新發展區村民	無選擇-新(核准特惠津貼120萬)(G)	50%	60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		
			2018方案津貼增加/減少(F)-(C)		60,480	60,480	120,960	181,440	241,920	302,400	362,880	423,360	483,840	544,320	604,800	604,800		



**D. 核津特惠津貼額及特設60萬 新舊方案比較及所有區比較總表 (居住11-15年)**  
**(包含 (1)核准特惠津貼 及 (2)特設現金津貼60萬)**

條件：非84/85登記為核准佔用人

新界區基準津貼率  
 核准特惠津貼上限 - 2017 (方案二)  
 特設現金津貼上限 - 2017 (方案三) - 不計面積  
 核准特惠津貼上限 - 2018

\$
12,096
600,000
600,000
1,209,600

無84/85登記，2014凍結登記前已住11-15年

計算公式：津貼 = 津貼率 x 寮屋面積 x 居住年期比率

凍結登記前 已居住年期	方案	受影響人仕	計算津貼額 的全額比率	7平方米	10平方米	20平方米	30平方米	40平方米	50平方米	60平方米	70平方米	80平方米	90平方米	100平方米	110平方米	
		2017方案計算面積		7	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	
		2018方案-計算面積		10	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	100	
11	2017方案	古河北、粉嶺北村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	40%	33,869	48,384	96,768	145,152	193,536	241,920	290,304	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(B)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
		(A與(B)比較,以較高者計算(C))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224	
	2018方案	古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(E)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
			(D與(E)比較,以較高者計算(F))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
		無選擇-新(核准特惠津貼120萬)(G)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760	
		2017方案與2018方案作比較,對古河北、粉嶺北村民的影響			0	0	0	0	0	62,880	135,456	169,344	193,536	217,728	193,536	
		在2018方案下,已公佈發展區與日後新發展區比較			-227,424	-227,424	-154,848	-82,272	-9,696	0	0	0	0	0	0	
12	2017方案	古河北、粉嶺北村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	40%	33,869	48,384	96,768	145,152	193,536	241,920	290,304	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(B)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
		(A與(B)比較,以較高者計算(C))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224	
	2018方案	古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(E)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
			(D與(E)比較,以較高者計算(F))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
		無選擇-新(核准特惠津貼120萬)(G)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760	
		2017方案與2018方案作比較,對古河北、粉嶺北村民的影響			0	0	0	0	0	62,880	135,456	169,344	193,536	217,728	193,536	
		在2018方案下,已公佈發展區與日後新發展區比較			-227,424	-227,424	-154,848	-82,272	-9,696	0	0	0	0	0	0	
13	2017方案	古河北、粉嶺北村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	40%	33,869	48,384	96,768	145,152	193,536	241,920	290,304	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(B)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
		(A與(B)比較,以較高者計算(C))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224	
	2018方案	古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(E)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
			(D與(E)比較,以較高者計算(F))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
		無選擇-新(核准特惠津貼120萬)(G)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760	
		2017方案與2018方案作比較,對古河北、粉嶺北村民的影響			0	0	0	0	0	62,880	135,456	169,344	193,536	217,728	193,536	
		在2018方案下,已公佈發展區與日後新發展區比較			-227,424	-227,424	-154,848	-82,272	-9,696	0	0	0	0	0	0	
14	2017方案	古河北、粉嶺北村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	40%	33,869	48,384	96,768	145,152	193,536	241,920	290,304	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(B)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
		(A與(B)比較,以較高者計算(C))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224	
	2018方案	古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(E)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
			(D與(E)比較,以較高者計算(F))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
		無選擇-新(核准特惠津貼120萬)(G)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760	
		2017方案與2018方案作比較,對古河北、粉嶺北村民的影響			0	0	0	0	0	62,880	135,456	169,344	193,536	217,728	193,536	
		在2018方案下,已公佈發展區與日後新發展區比較			-227,424	-227,424	-154,848	-82,272	-9,696	0	0	0	0	0	0	
15	2017方案	古河北、粉嶺北村民	選擇1-舊(核准特惠津貼60萬)(A)	40%	33,869	48,384	96,768	145,152	193,536	241,920	290,304	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(B)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
		(A與(B)比較,以較高者計算(C))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	338,688	387,072	435,456	483,840	532,224	
	2018方案	古河北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	選擇1-新(核准特惠津貼120萬)(D)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
			選擇2-舊(特設現金津貼60萬)-行使酌情(E)	50%	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
			(D與(E)比較,以較高者計算(F))		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760
		無選擇-新(核准特惠津貼120萬)(G)	60%	72,576	72,576	145,152	217,728	290,304	362,880	435,456	508,032	580,608	653,184	725,760	725,760	
		2017方案與2018方案作比較,對古河北、粉嶺北村民的影響			0	0	0	0	0	62,880	135,456	169,344	193,536	217,728	193,536	
		在2018方案下,已公佈發展區與日後新發展區比較			-227,424	-227,424	-154,848	-82,272	-9,696	0	0	0	0	0	0	









D. 核津特惠津貼額及特設60萬\_新舊方案比較及所有區比較總表 (有84登記)  
(包含 (1)核准特惠津貼 及 (2)特設現金津貼60萬)

條件：須為84/85登記為核准佔用人  
新界區基準津貼率  
核准特惠津貼上限 - 2017 (方案二)  
特設現金津貼上限 - 2017 (方案三) - 不計面積  
核准特惠津貼上限 - 2018

\$
12,096
600,000
600,000
1,209,600

有84/85登記，2014凍結登記前已住30年

計算公式：津貼 = 津貼率 x 寮屋面積 x 居住年期比率

凍結登記前 已居住年期	方案	受影響人仕	計算津貼額 的全額比率	7平方米	10平方米	20平方米	30平方米	40平方米	50平方米	60平方米	70平方米	80平方米	90平方米	100平方米	110平方米	
			2017方案_計算面積	7	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	
			2018方案_計算面積	10	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	100	
30	2017方案	古洞北、粉嶺北村民	選擇1- 舊(核准特惠津貼60萬) (A)	100%	84,672	120,960	241,920	362,880	483,840	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	
			選擇2- 舊(特設現金津貼60萬)- 符合條件 (B)	100%	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
			(A)與(B)比較, 以較高者計算 (C)		600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
	2018方案	古洞北、粉嶺北、洪水橋、橫洲村民	選擇1- 新(核准特惠津貼120萬) (D)	100%	120,960	120,960	241,920	362,880	483,840	604,800	725,760	846,720	967,680	1,088,640	1,209,600	1,209,600
			選擇2- 舊(特設現金津貼60萬)- 符合條件 (E)	100%	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
			(D)與(E)比較, 以較高者計算 (F)		600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	604,800	725,760	846,720	967,680	1,088,640	1,209,600	1,209,600
		日後新發展區村民	無選擇- 新(核准特惠津貼120萬) (G)	100%	120,960	120,960	241,920	362,880	483,840	604,800	725,760	846,720	967,680	1,088,640	1,209,600	1,209,600
			2017方案 與2018方案 作比較, 對古洞北、粉嶺北村民的影響		0	0	0	0	4,800	125,760	246,720	367,680	488,640	609,600	609,600	
			在2018方案下, 已公佈發展區與日後新發展區比較		-479,040	-479,040	-358,080	-237,120	-116,160	0	0	0	0	0	0	

致:各位立法會議員及各出席財委會之相關政府人員:

粉北村民訴求及政府回應統整對照書

就 2018 年 7 月 13 日公佈之「發展清拆行動寮屋區之新特惠補償及安置安排方案」，粉北村民統整發展局之回應及村民對政府未有回應之訴求的跟進要求及解說，希望各方更易了解村民意見及盡早作優化跟進:

訴求或問題	政府回應文件/(為口頭法)	跟進事宜
以前用：佔用人	紮根於社區／地區的人士的需要， 植根區內的寮屋居民(不論經濟狀況)的安置需要	欣賞政府此方案用字是較有人性化及正視寮屋村民,於社區紮根及貢獻。故要求政府要落實以人為本，不要欺騙市民。
要求落村及公眾諮詢	P 10：已在 2018 年 5 月至 7 月向地區持份者(如相關區議會、鄉事委員會及受各項即將進行的主要發展清拆行動影響的人士(包括居民組織及關注團體))進行簡報。亦在 2018 年 6 月 26 和 29 日立法會發展事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上聽取意見	村民認為政府收地發展，最受影響的是村民，政府人員是有責任落村講解方案及諮詢村民，才展示到政府對尊重。
1. 一次過收地，避免村民在地盤附近繼續面對惡劣環境的威脅	P8C 設立機制：自願申請提早搬出和交還他們的寮屋構築物，以換取提早申請上樓及領取特惠津貼。	政府表示此為酌情個案處理:並需視乎是否有條件(例如在原定期限前會否有安置單位)及因應緩急先後處理(例如政府會優先考慮較接近第一期的住戶申請)；即如到時未能有足夠單位，村民也仍是無法提早被安置。而此酌情也等同是權宜之計欺騙市民，故村民提出 2.2.3 補底方案
2.安置 2.1 村民要求居住權，免資產及入息審查上公屋或興建復建樓作安置。	(已由房協屋提供免資產及入息審查安置； 興建復建樓作安置:沒回應)	並非如 98 年前寮屋村民可免資產及入息審查上公屋
2.2 過渡房屋方案 2.2.1 暫時只惠及前期及第一期村民，假如當局不進行一次過收地，其餘期數村民將只有百和路房協選項，失去可選公屋作過渡房屋的安排。	(入住過渡公屋後,可選擇留下及可有綠表買居屋資格)	只有前期受惠 前期及後期的村民有機會要分散居住，村民網絡仍然瓦解
2.2.2 優先以寶石湖邨作安置村。	(視乎收地時間配合,機會大)	政府沒有回應現時可行的安置村落； 若以寶石湖村約 1500 戶進行安置未能足夠應付粉嶺北

		及古洞北的約 2000 戶村民同時遷出
2.2.3 保留過渡期租金津貼的選項	(已取消，因村民要求住屋保障)	承上 1,若政府預見未能有足夠地方安置村民，且真以人為本解決餘下工程人士可自願遷出，便應保留過渡期租金津貼，讓村民即使沒有安置地方居住，仍然可以自覓居所過渡而提早離開，免受建築地盤影響的地方
2.2.4 粉嶺北新發展區內的原區安置邨是否仍然存在，是否有返回機制讓前期及第一期的村民返回？如有，是房委還是房協樓？	(粉北由百和路代替，暫沒有考慮有返回機制及原區原區安置邨；會視乎安置單位需要)	原設計有,村民也預可返回才接受發展;近生活圈及支援網絡;有長者預可有此選擇！同區日後也有發展區,增加專用屋邨,也有助日後發展安置
2.3 租住房協		對長者而言，他們每月平均只需繳交數百元差餉，然而現時房協乙類租金以四千元為起點，與村民每月繳交的費用接近十倍以上
2.3.1 房協的租金水平，是村民的關注點		
2.3.2 百和路安置屋邨以乙類設計，故以乙類租金計算。村民要求改設計為甲類，亦關注往後發展區特設安置房屋安排	(只有乙類設計)	
2.3.3 其餘期數是否也可選百和路以外的房協單位？	沒回應	
2.4 購買房協		歡迎政府有修訂,但更準確及公平是要計算至收地時期,因為是政府規劃失當才使村民出現同一發展區有不同時期的收地。
2.4.1 購買津貼以收地貼紙那刻計算，但如售價以落成那刻計算，以百和路為例，兩者相距最少 4 年，計算不公平。	*計津貼:計算至 2018 年 5 月 10 日 *買/租房協屋居住年期可計算至,即 2011 年入住已可以	
2.4.2 房協的售價計算方法為市價 7 折，村民也難負擔，要求價格要與市場脫勾，讓村民可負擔下購買。	(跟政策修訂)	沒有寫落文件,另村民是要求要用成本價 + 合理利潤
2.4.3 購買資助 (83%) 可以「特惠特設現金津貼」及「核准佔用人特惠現金津貼」之較高者為準 (於 6/6 會議中，局方所說)，這與 29/5 立法會文件，附件一(P.3, f) (P.5, 3) 那點有所出入	可有購買資助 (a)「核准佔用人特惠現金津貼」計面積的 (83%) 購買資助 或 (b)「特惠特設現金津貼」計年期，(83%) 最高為 50 萬元的經折算特設現金津貼。	當年陳茂波局長表示東北安置補償不會差過菜園村! 但事實是十年前菜園村「特惠特設現金津貼」，是 60 萬 (83%) 最高為 50 萬元的經折算特設現金買屋津貼；而十年後在樓價已翻天覆地，但政府的津貼額卻仍是一樣；請問道理何在？
2.4.4 要求保留可以綠表購買居屋或綠置居，並確定同樣可以得最高賠償之 83% 當作資助 (參照菜園村安置方案)	沒回應	如是此不變，那政府也應把

		可賣房屋價格定於十年前之價目！
2.5 安置政策中，未有處理現時村民飼養寵物的安排 2.5.1 村民視寵物為家人之一，不可能棄養， 2.5.2 特設安置邨要有特例處理埋寵物登記上樓。	沒回應	政府應為村民現時所飼養的動物作登記，並恩恤村民可帶同牠們入住房協的特設安置屋邨及過度期住屋(公屋)。
3.補償 3.1 最高 120 萬補償一項，大部份村民所得到比 60 萬更少。 3.2 面積計算方法，那些構築物視為可計算面積？  詳細按年表面積及新舊方案比較一覽表，請見附件”核津特惠津貼額及特設 60 萬_新舊方案比較及所有區比較總表”	沒回應	由於現金津貼與寮屋面積掛鈎，只有面積達 100 平方米的寮屋居民才有資格領取到 120 萬。但有此面積的村民少之又少；因政府當年讓村民申請興建寮屋時，大部份是限制村民只可建 40 平方米以下的寮屋。換言之，各議員、廣大市民以及寮屋居民都被蒙在鼓裏。
3.3 寮屋本身有其價值，拆屋賠屋，有物業者也應獲寮屋清拆補償。		寮屋是民間在香港法制及公共房屋政策並未完善時所產生的獨特產物，而其特殊性亦正正能反映香港人靈活變通的精神，政府應該體恤其在香港發展歷史上的特殊性，尊重寮屋擁有人在數十年間的努力和付出，並在將來逐步取締寮屋，為香港人提供有尊嚴、基本的居住環境，故此，在安置寮屋佔用人或居住者的同時，希望政府能在現有法律框架下，尋求方法補償寮屋擁有人的經年付出。
4.凍結登記 4.1 居住年期應計算至實際收地日期，因前期及第一期收地日期距離 2014 年凍結登記已有 5 年之久，餘下期數距離更長。	P8d 最少連續居住／佔用年期，不單計算緊接清拆前登記日期前的連續居住／佔用年期，也計及清拆前登記日期當日後至 2018 年 5 月 10 日(即公布優化特惠補償及安置方案日期)前的連續居住／佔用年期，藉此決定他們是否符合特惠津貼及／或安置的資格。	歡迎政府有修訂,但更準確及公平是要計算至收地時期,因為是政府規劃失當才使村民出現同一發展區有不同時期的收地。
4.2 已進行凍結登記，但收地前已被趕走的村民亦應合資格獲得補償。	* P8b 制定酌情機制：須向地政總署署長提出讓後者信納其被着令遷 * 另接受同區搬遷年期計算	歡迎政府有修訂，以幫助受影響人士；
5. 農戶(詳見漁農戶立場) 5.1 要求凍結登記農戶，並非只要求青苗賠償，而是指需要保障農戶有復耕的權益，及不會被地主逼遷並以新農戶取代賠償。	沒回應	同理，農戶也需要有凍結登記及被迫遷之保障；但政府至今仍然沒有回應農民要求盡快進行凍結登記，以保障其權益的訴求，

5.2 農戶要求有耕住合一重置復耕安排	沒回應	耕住合一是傳承傳統農業之基礎，不應因發展而被沒殺此生活的模式，而相信此也是應保育的非物質文化！
5.3 農業園要配合農戶要求之內容	沒回應	非以農為本的發展！
5.4 要有無縫交接? 如不，當中安排如何?	沒回應	要確保農民生計，未能無縫交接，便需要生活補貼！
5.5 新方案提升了棕地賠償，會提升非發展區範圍農地變棕地之誘因，加快農地的破壞，與及土地改變用途。	沒回應	應參照棕地賠償方案向農戶作出同等補償。
6.特殊需要社群 6.1 如畜牧戶，養蜂戶提供個別重置安置。	沒回應	粉嶺北發展區內亦有少數特殊社群，極需要政府援助，例如畜牧戶，此類人士一直在區內以畜牧維生(如羊、牛隻、蜜蜂)，發展區收地導致他們失去收入來源，由於他們數量較少，望政府可以個案形式幫助此類人士，以免他們失去主要財政來源。
6.2 有登記寮屋之小地主：要有重置建屋選擇;	沒回應	區內也有登記寮屋的小地主，希望政府能確保他們的財產擁有權，並另覓土地協助他們重置房屋。
6.3 曾享有房屋福利人士，如有特殊原因，參考恩恤申請公屋之條款，也應擁有安置或賠償。	(因應房屋署已有的酌情處理)	未有確切寫入文件，那是否會有酌情處理？
6.4 天平山村未被劃入新發展區，但因受地主收地逼遷所威脅，故要求天平山村發展收地。	沒回應	政府一併收地更可整全規劃地段，以致餘下村民受苦！
7.其他 7.1 原址換地：啟動動工日期必須與發展區同期動工	沒回應	政府也認同工程對仍居者的影響，為免村民生活於地盤中，原址換地工作應與發展區同步
7.2 要求定時檢討「發展清拆行動寮屋區之新特惠補償及安置安排方案」	沒回應	村民認為方案在執行上一定會有問題，故要有定時檢討機制
8 · 酌情權方面個案統一處理	要求成立跨部門諮詢小組跟進，以讓個案可盡快獲跟進，及免去被不同部門推卸可能。	

粉嶺北新發展區寮屋居民關注組

聯絡人：梁惠心( )

或 謝達仁( )

13-7-2018