

立法會房屋事務委員會參考文件

受清拆影響寮屋區居民的安排小組委員會

受清拆影響寮屋居民的安置政策

目的

議員曾於 1999 年 11 月 1 日立法會房屋事務委員會會議獲悉受清拆影響寮屋居民的一般安置政策(附錄一)。其後在本小組委員會 1999 年 12 月 15 日的小組會議上，議員亦獲悉現行對受清拆影響寮屋居民的安置安排(附錄二)。應議員的要求，本文闡述有關 1984/85 年寮屋居民登記和房屋委員會於 1995 年 9 月 23 日所商議的政策。

1984/85 年寮屋居民登記

1982 年的寮屋管制登記

2. 房屋署(房署)於 1982 年就全港未批租和未發展的政府土地，以及已批租的農地進行寮屋管制登記，以便管制寮屋。該次行動中登記的寮屋，在當局因發展、環境改善或安全理由而須進行清拆之前，可以容忍其暫時存在。任何於 1982 年 6 月 1 日後蓋搭的僭建物或未經批准的擴建部分，一經發現，本署會即會採取行動拆卸。

1984/85 年的寮屋居民登記

3. 為凍結寮屋人口增長，房署於 1984/85 年度進行了一項寮屋居民登記，記錄 1982 所登記寮屋的居民資料。

4. 1982 年的寮屋管制登記和 1984/85 年度的寮屋居民登記，成為決定受清拆影響寮屋居民安置資格的其中兩項準則。當寮屋區宣佈清拆時，在已登記寮屋居住，並有 1984/85 年度寮屋居民登記記錄的人士，若能符合附錄一內附件甲所載適用於受清拆影響寮屋居民的其他資格準則，即有資格入住租住公屋(公屋)。符合其他資格準則但在 1984/85 年度的寮屋居民登記時未獲登記的居民，只能安置到中轉房屋。這個安排符合政府不會有任何人士因政府的行動而致無家可歸的政策。有關寮屋居民登記的政策，已

作廣泛宣傳，寮屋居民亦十分清楚。

取消寮屋居民登記限制的建議

5. 部分受清拆影響的寮屋居民曾要求，取消以 1984/85 年度寮屋居民登記作為編配公屋的其中一項資格。這要求不能接納，原因是該次登記是一項抑制寮屋人口擴大的凍結人口登記。建議取消該項登記的限制，會導致很多不良後果。第一，這將鼓勵人們遷進寮屋區，導致輪候公屋出現插隊情況，這對公屋輪候冊上的人士或其他可望入住公屋的人士不公平。第二，更改沿用已久的基線，將掀起爭相僭建寮屋的情況，因為人們將誤以為基線改動後新搭建寮屋必然得到容忍，而在新搭建寮屋居住的人亦將獲得安置入住公屋。第三，寮屋區人口將會激增，居住環境亦會更形惡劣。而寮屋買賣活動有可能變得猖獗。

6. 簡言之，一旦改變基線，將破壞進行凍結人口登記的原意，不必要的爭拗及無理的安置要求將源源不絕。

房屋委員會於 1995 年 9 月 23 日通過的政策

7. 1995 年 9 月 23 日前，不合入住公屋資格的寮屋區清拆戶，只須符合安置資格，即獲安排入住臨時房屋區(臨屋區)。臨屋區一旦清拆，他們便符合入住公屋的資格。

8. 為免有人以入住寮屋區作為獲取入住公屋資格的捷徑及為了維持公屋資源合理分配，房屋委員會的前管理及行動小組委員會於 1995 年 9 月 23 日通過，在 1995 年 9 月 23 日後入住臨屋區/中轉房屋的人士(受該日之前公布的清拆行動影響而其後獲安排入住臨屋區者除外)必須在公屋輪候冊上登記，而輪到時也必須符合申請資格才會獲配公屋。換言之，1995 年 9 月 23 日後入住臨屋區/中轉房屋的臨屋區/中轉房屋持證人於清拆後並不會自動獲安排入住公屋。這項規定一般稱為「九二三」政策。

9. 這項政策自實施以來已達到預期目的，公眾亦普遍接受這項政策。

房屋署

二零零零年一月

立法會房屋事務委員會 受清拆影響的寮屋居民的安置政策

目的

本文件旨在告知議員受清拆影響的寮屋居民的安置政策。

背景

2. 房屋署是負責替政府執行管制和清拆寮屋的部門。如果某個寮屋區須要清拆，在清拆計劃公布前已入住受清拆影響搭建物的寮屋居民，只要符合現時租住公屋或中轉房屋的安置資格準則——（附件甲），便可獲安置。為避免有人插隊而獲得安置，房屋署會在公布清拆計劃當日進行「清拆前登記」，以凍結需要安置居民的數目。

全面的經濟狀況審查

3. 為了確保公共房屋資源會被分配至最需要的人士，所有公屋申請人，包括輪候冊申請人及受清拆影響的寮屋居民，在配屋前都須接受包括入息及資產淨值評核的全面經濟狀況審查。現時——的入息及資產淨值限額載於附件乙。我們會定期檢討這些限額。

4. 受清拆行動影響而須遷離住處，又未能符合入息或資產評核（但符合其他安置資格）的人士，如果在短期內仍有住屋需要，當局會安排他們入住中轉房屋。不過，他們只准在中轉房屋居住不超過一年，且亦須繳交相等於該單位市值租金的暫准證費。

5. 當他們居住在中轉房屋期間，如果符合白表申請人的一般申請資格，便可獲優先資格購買居者有其屋計劃/私人機構參建居屋計劃單位，或申請自置居所貸款。

6. 自全面經濟狀況審查在一九九八年九月實施後，共有 13 宗個案未能通過入息審查，另外有 3 宗個案未能通過資產審查，因此不符合資格獲安置入住租住公屋/中轉房屋單位。

總結

7. 正如我們在一九九八年二月發表的《長遠房屋策略白皮書》中提及，爲了公平起見，公共房屋資源應該只分配給真正有需要接受資助的人士。否則，我們就會不必要地增加市民大眾在資助房屋方面的承擔，並且使到我們無法全力幫助那些真正需要房屋資助的人士。在現行的安排下，全面的經濟狀況審查確實是一個有效的途徑以確保公共房屋資源的合理分配。

房屋署

一九九九年十月

受清拆影響的寮屋居民的安置資格準則

A. 入住租住公屋的資格準則

受清拆影響的寮屋居民必須符合下列資格才可入住租住公屋—

- (1) 確實居住在一九八二年寮屋管制登記時已登記的住宅搭建物內；
- (2) 已經在一九八四年/八五年度寮屋居民登記中登記在案；
- (3) 符合七年居港年期規定；
- (4) 在進行「清拆前登記」當日起計過去 24 個月內至接受安置前，未曾擁有任何住宅物業；以及
- (5) 申請人及其家屬須要通過評核入息和資產淨值的全面經濟狀況審查。

B. 入住中轉房屋的資格準則

- (1) 確實居住在一九八二年寮屋管制登記時已登記的住宅搭建物內；
- (2) 在進行清拆前登記當日起計過去 24 個月內至接受安置前，未曾擁有任何住宅物業；以及
- (3) 申請人及其家屬須要通過評核入息和資產淨值的全面經濟狀況審查。

租住公屋及中轉房屋的全面經濟狀況審查
入息及資產限額

(由一九九九年四月一日起生效)

| 家庭人數 | 入息限額 (以每月計算) | 資產淨值限額 |
|---------|-----------------|------------|
| 1 | 6,600 元 | 220,000 元 |
| 2 | 11,900 元 | 330,000 元* |
| 3 | 14,800 元 | 390,000 元* |
| 4 | 17,700 元 | 470,000 元 |
| 5 | 19,200 元 | 530,000 元 |
| 6 | 20,700 元 | 600,000 元 |
| 7 | 23,500 元 | 660,000 元 |
| 8 | 26,200 元 | 700,000 元 |
| 9 | 28,700 元 | 700,000 元 |
| 10 人或以上 | 30,700 元 | 700,000 元 |

* 由 2 至 3 名 60 歲或以上人士組成的小型核心家庭的資產限額，與 4 人家庭的資產限額相同，即 470,000 元。

立法會房屋事務委員會參考文件
受清拆影響寮屋區居民的安排小組委員會

寮屋區清拆事宜

目的

本文件旨在告知委員受清拆影響的寮屋區居民現時的安置安排。

背景

2. 房屋事務委員會於 1999 年 11 月 1 日的會議討論受清拆影響的寮屋居民的安置政策。委員關注到不合資格編配租住公屋的受清拆影響人士，只能入住遠離他們現有住處的中轉房屋。委員請政府當局考慮可否在市區提供中轉房屋。

現行對合資格安置的受清拆影響人士的安排

3. 房屋署負責在收到地政署的正式清拆申請後，規劃、統籌和執行有關的政府清拆行動。政府的政策，是不會讓任何人因政府的清拆行動而無家可歸。在政府的清拆行動中受影響的真正居民，如符合當時的清拆資格準則(載於附件)，便可得到下述的安置安排 —

(a) **租住公屋或中轉房屋**

受清拆影響人士，將按具體資格獲編配入住租住公屋或中轉房屋。在資源許可下，將盡量安排他們在原區或鄰近區域安置。

(b) **居者有其屋計劃(居屋)或私人機構參建居屋計劃(私人參建)**

合資格的受清拆影響人士如符合申請此兩項計劃的有關資格準則，可以綠表申請居屋/私人參建單位。證明有資格獲安置於租住公屋者，將獲第二優先綠表資格申請居屋/私人參建單位；只有資格入住中轉房屋者，則會獲得普通綠表資格。

(c) 自置居所貸款計劃(置居貸款計劃)

合資格的受清拆影響人士可以綠表資格申請置居貸款計劃的免息貸款，在私人市場或居屋第二市場置業。貸款額為 60 萬元(還款期 20 年)或 80 萬元(還款期 13 年)，又或領取 48 個月每月 5,100 元的毋須償還按揭津貼。

(d) 可租可買計劃

符合租住公屋資格者可透過可租可買計劃申購公屋單位。該計劃提供為期 6 年的每月按揭津貼，總津貼額達 162,000 元。

(e) 單身人士及二人家庭現金津貼

單身人士或二人家庭可選擇接受現金津貼，以代替安置。津貼額單身人士為 37,330 元，二人家庭為 48,310 元。然而，接受這項津貼人士在隨後兩年均沒有資格再獲相同的津貼或任何形式的公共房屋。

受清拆影響居民的要求

4. 沒有資格獲編配租住公屋的人士會獲安排入住位於擴展市區或新界的中轉房屋。一些受市區清拆行動影響的居民對此表示關注，他們提出以下的要求：

- (a) 把等候重建的公屋大廈(如東頭邨第 23 座)改建為中轉房屋；
- (b) 延遲清拆如啓耀、啓和及啓樂等市區臨時房屋區，以便改為中轉房屋；及
- (c) 加快公屋空置單位的翻新工程，以便有較多資源可供編配。

房屋署的意見

改建空置公屋大廈為中轉房屋

5. 房屋署曾把三座即將重建的舊型租住大廈(分別為葵盛邨

第 12 座和石籬邨第 10 及第 11 座)改建為中轉房屋，以應付對中轉房屋的短期需求。然而，為這個目的挪用市區的重建地盤，將使房屋發展嚴重延誤，窒礙地區的整體環境改善。

6. 東頭邨第 23 座屬舊式第四型大廈，有 33 年樓齡，並已宣布為整體重建計劃重建項目。該大廈將於 2001 年年中拆卸，重新作公營房屋發展。任何程度的延期拆卸均會對整體重建計劃構成影響。另外，大廈的結構狀況和樓齡也使建議的改建計劃不可行。

延遲清拆臨屋區

7. 至於延遲清拆臨屋區的建議，政府已承諾於 2000 年年底前清拆全港所有臨屋區，以改善受影響人士的環境及騰出地方作發展用途。例如九龍灣臨屋區地盤的批租期即將屆滿，地盤清拆後須立即移交地政總署作興建學校的用途。

加快公屋空置單位的翻新工程

8. 至於加快公屋空置單位翻新工程的建議，房署已縮短翻新工程所需時間至大約 50 至 54 日，加快把單位編配予公屋總輪候冊上及其他安置類別的有需要家庭。事項上，現時租住公屋單位的空置率為 1.7%，比承諾的 2.0% 更低。不過，基於公平原則，這些單位只能編配予符合租住公屋資格的人士，而不能編配予只合資格安置於中轉房屋的人士。

結論

9. 為滿足未來數年對中轉房屋的需求，當局現正於屯門及天水圍興建約 17 700 個中轉房屋單位，供編配予合資格的家庭。位於屯門的首批新建多層中轉房屋(約 8 700 個單位)將於 2000 年年初落成，而天水圍的 4000 多個及 5 000 多個單位將分別於 2001 年及 2003 年建成。這些新建的中轉房屋在設計上可媲美公屋，設有獨立的廁所及廚房。中轉房屋屋邨內也有其他社區及購物設施，在設計及設施方面較舊型臨屋區優勝得多。

房屋署

一九九九年十二月

受清拆影響的寮屋居民的安置資格準則

A. 入住租住公屋的資格準則

受清拆影響的寮屋居民必須符合下列資格才可入住租住公屋—

- (1) 確實居住在一九八二年寮屋管制登記時已登記的住宅搭建物內；
- (2) 已經在一九八四年/八五年度寮屋居民登記中登記在案；
- (3) 符合七年居港年期規定；
- (4) 在進行「清拆前登記」當日起計過去 24 個月內至接受安置前，未曾擁有任何住宅物業；以及
- (5) 申請人及其家屬須要通過評核入息和資產淨值的全面經濟狀況審查。

B. 入住中轉房屋的資格準則

- (1) 確實居住在一九八二年寮屋管制登記時已登記的住宅搭建物內；
- (2) 在進行清拆前登記當日起計過去 24 個月內至接受安置前，未曾擁有任何住宅物業；以及
- (3) 申請人及其家屬須要通過評核入息和資產淨值的全面經濟狀況審查。