

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 5 月 30 日

總目 701－土地徵用

土木工程－土地徵用

36CA－就蓮塘／香園圍口岸工程計劃發放的特設特惠津貼

請各委員向財務委員會建議，在開支總目 701 - 土地徵用下新設分目 **36CA**，向受蓮塘／香園圍口岸工程計劃的收回及清理土地影響的住戶發放特設特惠津貼，包括特設特惠現金津貼和住戶搬遷津貼；估計所需總費用為 2 億 1,100 萬元。

問題

為推展蓮塘／香園圍口岸及其連接路的工程計劃(下稱「口岸工程計劃」¹)，以便口岸及其連接路可在 2018 年啟用，我們需要如期清拆打鼓嶺竹園村及位於打鼓嶺／坪洋、萊洞北和九龍坑／橋頭一帶沿口岸連接路走線的其他構築物。

建議

2. 發展局局長建議專為受口岸工程計劃影響的合資格住戶，發放特設特惠津貼，包括特設特惠現金津貼及住戶搬遷津貼。估計擬議的特設特惠津貼所需總費用為 2 億 1,100 萬元。

¹ 口岸工程計劃包括邊境管制站，內設客運大樓，出入境檢查亭、公共運輸交匯處與其他附屬設施，以及邊境管制站與粉嶺公路的連接路。

理由

3. 蓮塘／香園圍口岸將會是港深之間的第 7 個陸路口岸，能為香港帶來重大效益。新口岸將與深圳東部過境通道²連接，並經深惠高速及深汕高速(附件 1)為粵東及鄰近省份提供便捷的通道，大大縮短港／深與粵東、以至福建及江西省南部的車程時間，對未來區域合作與發展大有裨益。新口岸對促進港深兩地的更緊密融合具重要策略意義，並配合鞏固香港在珠三角區域發展地位的政策。從地區層面而言，新口岸可把本港東部通道的過境車輛交通重新分流，以紓緩文錦渡口岸交通經常擠塞的情況，並為文錦渡及沙頭角口岸提供改善空間。上述口岸的整體通關能力及服務質素可因此大為提高。這項主要基建工程對本港日後的發展具重要策略意義。有關內容已載列在 2010 年 4 月簽訂的《粵港合作框架協議》內，並納入國家「十二五」規劃下的其中一個主要合作項目。

4. 港深雙方同意新口岸將不遲於 2018 年啟用，而連接路需如期完成以配合新口岸的啟用時間。為配合這個時間表，口岸工程最遲須於 2012 年 12 月展開。因此，清拆竹園村以推展口岸的邊境管理站工程，以及清拆沿口岸連接路走線的住用寮屋，至為重要，否則口岸工程計劃便不能運作。

5. 正如我們在 2011 年 11 月 22 日向發展事務委員會所作匯報(委員會文件第 CB(1)346/11-12(04)號)，為確保能順利清理土地以如期完成口岸工程計劃，我們除根據現行政策提供補償及安置安排(詳情載於附件 2)外，早前已決定為收回及清拆竹園村作出以下的特別安排－

- (a) 竹園村原居村民³在口岸工程計劃公布前已提交的 15 宗小型屋宇申請，會以特設安排處理，我們會在遷置村內為他們各預留一幅土地，並規定他們繳付優惠地價，但不用包括與遷置區有關的收地、清拆、工地平整和工程費用；以及

² 深圳東部過境通道旨在落實深圳市政府有關貨車「東進東出」的交通規劃原則。該通道是雙程三線分隔的高速公路，連接蓮塘口岸與現有的深惠高速至惠州，以及連接深汕高速至汕頭。

³ 原居村民即年滿 18 歲而父系源自在一八九八年時已存在的認可鄉村的男性原居村民。

- (b) 提供「平房方案」⁴予居於竹園村村界範圍內的合資格非原居村民⁵，作為現行安置安排以外的另一選擇；以及為他們在換地時須繳地價的付款方式提供選擇。

為竹園村村界範圍內的非原居村民提供「平房方案」，作為另一項選擇，是一個合理的做法，以滿足他們的安置需要，同時可保存這個位於偏遠邊境禁區的鄉村社區的連繫和凝聚力⁶。

6. 竹園村的受影響村民雖然大體上歡迎特別安排，但非原居村民代表表示他們沒有足夠的經濟能力落實「平房方案」，因他們需要通過換地形式購置農地作興建平房之用及繳付換地的地價，亦要支付平房的建築費用。他們要求政府發放 60 萬元的特設現金津貼。部分村民進一步要求政府提供低息貸款。部分居於竹園村村界範圍外竹園南內的村民，要求獲得同樣的「平房方案」安排。他們聲稱與居住於竹園村村界範圍內的同村村民有密切的社區連繫⁷。另一方面，在竹園村外的住用寮屋村民，因受連接路建造工程影響而須清拆，亦根據連接路的道路刊憲程序提出反對；他們要求政府提供特設現金津貼，以應付安置需要。

⁴ 根據「平房方案」，非原居村民獲准以「屋換屋」方式，在竹園遷置區的毗鄰地區興建上蓋面積最多為 500 平方呎的兩層高住用構築物，但條件是有關的非原居村民須在鄉村擴展區購買一幅合適的農地，以便政府以原址換地形式批出有關土地。

⁵ 非原居村民即除原居村民以外村民，亦包括在現行小型屋宇政策下，不合資格申領小型屋宇的原居村民的女性後代。

⁶ 原居村民和非原居村民都在竹園村居住了一段長時間，他們希望可以繼續一起居住，以維持鄉村社區的傳統和一直保留的社區連繫和凝聚力，以免這些特點受到破壞；以及毗鄰遷置區有合適的私人農地可用作鄉村式發展。

⁷ 我們其後把「平房方案」適用範圍擴大至居住於竹園村村界範圍以外的竹園南的非原居村民。詳情載於下文第 25 段。

7. 正如上文第3段指出，口岸工程計劃具重要策略意義，會為香港帶來重要效益。及時和順利清拆竹園村及新口岸連接道路範圍內的構築物，對新口岸能如期於2018年運作至為重要。我們認為，除了上文第5段所述的特別安排外，亦應提供特設特惠津貼。須強調的是，提供特設特惠津貼的用意，並不是就有關寮屋現時所在的土地提供補償，而是因應受口岸工程計劃影響地區居民的情況，提供特設特惠援助，以協助他們另覓長期居所。特設特惠津貼將有助順利清拆竹園村及相關地段，適時進行及完成口岸工程計劃。

建議向受口岸工程計劃影響的住戶提供特設特惠津貼

—— 8. 擬議的特設特惠津貼由以下兩個部分組成，詳情載於附件 3—

(a) 向合資格住戶提供特設特惠現金津貼

為滿足特別的安置需要，受口岸工程計劃清拆工作影響的「合資格住戶」會獲發最多 60 萬元的特設特惠現金津貼，但他們須符合下文第 10 段所述的資格準則。

(b) 向所有受影響住戶提供的住戶搬遷津貼

現行政策訂明，在 1982 年寮屋登記中把住用構築物登記作住宅用途的佔用人，有資格申領住戶搬遷津貼，以支付搬遷的初期費用；津貼額約為 3,000 元至 12,000 元不等，主要視乎家庭人數而定。鑑於清拆工作對住戶造成的干擾，我們建議，受口岸工程計劃影響並已在清拆前登記中登記的所有住戶，均有資格申領住戶搬遷津貼。

9. 建議專為向受口岸工程計劃收回及清理土地影響的住戶發放的特設特惠津貼，會超逾現行政策下的補償及安置安排。領取特設特惠現金津貼的住戶必須放棄根據現行政策獲得其他形式安置的資格，包括安置入住租住公屋或中轉房屋、領取核准佔用人特惠津貼(以代替入住中轉房屋)，以及農業遷置津貼。有關住戶由獲發特設特惠現金津貼日期起計的 3 年內，不得申請任何形式的資助房屋或相關福利（詳情載於附件 3 第 12 段及第 13 段）。

特設特惠現金津貼的資格準則

10. 在釐定領取特設特惠現金津貼的資格時，我們恪遵寮屋管制政策的兩項基本規定(即「1982 年住用構築物規定」及「1984／85 年度居民規定」)⁸。可領取特設特惠現金津貼的「合資格住戶」的資格準則，詳載於附件 3 第 7 段至第 10 段。總括而言，可領取特設特惠現金津貼的「合資格住戶」須符合以下條件－

- (a) 住戶在清拆前登記日期居於受影響的構築物；
- (b) 受影響構築物應為非建於屋地的 1982 年寮屋登記中登記的住用構築物(1982 年登記住用寮屋)或持牌住用構築物；
- (c) 住戶應已在 1984／85 年度寮屋居民登記中登記，或可提出證據證明至少在同一期間居於受影響的構築物；
- (d) 住戶成員由清拆前登記日期至獲發特設特惠現金津貼日期期間，不得擁有或共同擁有本港住宅物業，不得持有任何在本港擁有住宅物業的公司超過 50% 的股份，亦不得簽訂購買住宅物業的協議；
- (e) 領取特設特惠現金津貼的住戶成員不得就同一構築物獲發任何其他形式的特惠津貼，惟上文第 8 段(b)項所述的住戶搬遷津貼除外；

⁸ 為管制寮屋問題，政府在 1982 年為全港寮屋進行登記，並在 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，直至寮屋因公共工程，或因環境或安全問題而須清拆。原則上，暫准作居住用途的寮屋應已在 1982 年寮屋登記中登記的住用構築物(下稱「1982 年住用構築物規定」)，住用寮屋的佔用人應已在 1984／85 年度寮屋居民登記中登記(下稱「1984／85 年度居民規定」)。上述兩項規定是現行寮屋管制政策的基石。現時，本港共有超過 30 萬間已登記的非住用寮屋及超過 85 000 間已登記的住用寮屋。

- (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，亦不得屬於因較早前已享有某種形式的資助房屋或相關福利而被禁止再享有這些福利的類別；
- (g) 選擇特設特惠現金津貼的住戶的所有成員均須承諾，由獲發特設特惠現金津貼日期起計 3 年內，不會申請任何形式的資助房屋及相關福利⁹；以及
- (h) 住戶需於指定日期前，申請特設特惠現金津貼並搬離須清理的土地。

11. 如有多於一個住戶居於同一持牌住用構築物或 1982 年登記住用寮屋，他們會被整體視作為同一「合資格住戶」。另一方面，核心家庭(由父母和受供養子女組成)即使居於一個以上的持牌住用構築物或 1982 年登記住用寮屋，亦會被視為同一住戶，除非地政總署署長基於有關住戶的情況，認為不應視為同一住戶則作別論。

發展局局長的酌情權

12. 如上文第 10 段所述，在釐定領取特設特惠現金津貼的資格時，我們恪遵「1982 年住用構築物規定」及「1984／85 年度居民規定」兩項寮屋管制政策的基本規定。不過，為了令這項清拆計劃更具彈性，以照顧未完全符合上述資格準則住戶的特別安置需要，發展局局長獲授權決定是否向這些住戶計算發放較低額的特設特惠現金津貼，而有關金額則會由 30 萬至 60 萬元不等。為此，發展局局長會按個別情況，就住戶提出的申請酌情作出決定－

- (a) 即使住戶未能完全符合「合資格住戶」的準則，是否仍有資格獲得特設特惠現金津貼；以及
- (b) 若住戶符合有關資格，應否減低或應按什麼幅度減低向其發放的特設特惠現金津貼款額。

⁹ 與前例相同，有關那些接受特設特惠現金津貼的住戶，不得申請任何形式的資助房屋或相關津貼的建議，將視乎房屋委員會是否同意而作出處理。

13. 我們將成立跨部門諮詢小組(下稱「諮詢小組」)，就發展局局長行使上述酌情權方面提供意見。有關住戶可向發展局局長提交書面申述，以供考慮。發展局局長的決定為最終決定。發展局局長的酌情權及其機制載於附件 3 第 15 段至第 19 段。附件 3 第 24 段載列發展局局長與諮詢小組在局長行使其酌情權前可考慮的因素。當發展局局長行使其酌情權時，可考慮這些因素，但並不受其約束。

向受影響的清拆戶提供援助的充足程度

14. 我們相信特設特惠津貼，連同現行政策下現有的補償及安置安排，可為受口岸工程計劃影響的清拆戶提供適當、具彈性及充分的援助，以滿足他們的安置需要。視乎受口岸工程計劃影響的清拆戶是否符合相關資格，他們可按各自的特別安置需要，選擇各種不同的援助方案－

- (a) 擁有農地／屋地業權的清拆戶－適用的特惠分區補償率會由「丙」區及「丁」區補償率提升至「甲」區補償率(詳情載於有關口岸工程計劃擬議工程的工務小組委員會第 PWSC(2012-13)26 號文件)；
- (b) 屬符合搬村條件資格的原居村民身分的清拆戶－他們可根據新界搬村政策，獲安置入住遷置屋宇及／或獲發放現金補償；
- (c) 清拆戶為真正的務農人士－他們可根據現行農地遷置政策，申請短期豁免，在自購的私人農地上興建高度不超過 5.18 米(17 呎)且面積為 37.1 平方米(400 平方呎)的兩層高住用構築物，亦可根據現行補償安排獲發放農業遷置津貼；
- (d) 選擇居住於租住公屋的清拆戶－若他們通過全面入息審查，並符合 1982 年住用構築物規定和 1984／85 年度居民規定，以及其他租住公屋的條件，可優先獲安置入住租住公屋；

- (e) 選擇在鄉郊環境的私人住宅居住的清拆戶－若他們屬可領取特設特惠現金津貼的「合資格住戶」，該項津貼將可資助他們支付在私人市場租住／購買這類居所的開支；
- (f) 符合「平房方案」資格的清拆戶－若他們亦屬可領取特設特惠現金津貼的「合資格住戶」，該項津貼將可資助他們支付興建平房的開支；以及
- (g) 未完全符合可領取特設特惠現金津貼的「合資格住戶」資格準則的清拆戶－發展局局長可酌情考慮是否向他們發放特設特惠現金津貼。

15. 我們認為特設特惠津貼將有助順利清理及收回口岸工程計劃所需的土地，發展局局長獲賦的酌情權，有足夠彈性處理情況特殊的住戶。我們會向受影響住戶強調，由於當局純粹基於恩恤理由提供特別援助，因此其所訂條款及條件不容磋商。

對財政的影響

16. 根據 1982 年寮屋登記的記錄及在 2008 年 9 月 18 日、2010 年 11 月 12 日和 2011 年 9 月 9 日的清拆前登記的資料，受口岸工程計劃影響的清拆戶數目估計有 344 個¹⁰。我們估計特設特惠津貼(包括特設特惠現金津貼及住戶搬遷津貼)所需費用總額為 2 億 1,100 萬元，分項數字如下－

¹⁰ 假設每間受影響的構築物有一個「合資格住戶」。

	百萬元
(a) 住戶搬遷津貼 ¹¹	4.13
(b) 特設特惠現金津貼 ¹²	206.40
小計	210.53
(c) 應急費用準備	0.47
總計	211.00

17. 擬議的特設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

18. 自 2008 年公布口岸工程計劃後，我們透過鄉議局的參與及協助，與竹園村居民搬遷委員會的受影響村民保持接觸。當我們在 2012 年 4 月 2 日向居民搬遷委員會簡介將會向財務委員會申請撥款的擬議特設特惠津貼，以及優化「平房方案」的安排時，居民搬遷委員會熱烈支持有關建議。其後，他們亦寫信給立法會發展事務委員會，呼籲財務委員會委員支持政府就特設特惠津貼的撥款申請（見附件 4）。我們已就收回及清理土地的特別安排，通知打鼓嶺、沙頭角及大埔的鄉事委員會主席。他們普遍歡迎有關特設特惠津貼的建議。

19. 我們已在 2012 年 4 月 24 日徵詢立法會發展事務委員會的意見。委員對有關建議並無異議。

對環境的影響

20. 擬議發放的特設特惠現金津貼及住戶搬遷津貼，不會對環境構成影響。新口岸工程屬《環境影響評估條例》（下稱「《環評條例》」）的指定工程項目，為緩解口岸工程計劃在建造和推展時對環境造成的影響，我們將會按照法定及行政要求，包括《環評條例》訂明的要求，實施有效的管制及緩解措施。詳情載於有關口岸工程計劃擬議工程的工務小組委員會第 PWSC(2012-13)26 號文件。

¹¹ 假設所有受影響住戶將獲發最高的住戶搬遷津貼額（即 12,000 元），並且沒有剔除在現行方案下已合資格申領津貼的人士。

¹² 假設所有合資格住戶將獲發最高的特設特惠現金津貼額（即 60 萬元）。

對文物的影響

21. 擬議發放的特設特惠現金津貼和住戶搬遷津貼，不會對文物造成影響。至於口岸工程計劃對文物的影響，已在有關口岸工程計劃擬議工程的工務小組委員會第 PWSC(2012-13)26 號文件中闡述。

土地徵用

22. 為推展口岸工程計劃，我們須收回約共 417 681 平方米的私人土地，並清理 513 500 平方米的政府土地，以進行擬議的工地平整及基礎建設工程。是次收回及清理土地會影響 772 個地段(包括 723 個農地地段及 49 個屋地地段)，涉及 585 名人士及 19 個工商業經營單位。除了擬議的 2 億 1,100 萬元特設特惠津貼外，估計收回及清理土地的費用為 40 億 6,237 萬元。詳細的分項數字載於有關口岸工程計劃擬議工程的工務小組委員會第 PWSC(2012-13)26 號文件。

背景資料

香港與內地的合作

23. 在 2008 年 3 月 10 日舉行的第一次港深邊界區發展聯合專責小組(下稱「專責小組」)會議上，雙方同意成立工作小組，以加快進行相關規劃工作。香港特別行政區政府及深圳市政府共同展開的初步規劃研究，在 2008 年 6 月確認於蓮塘／香園圍設置新口岸的需要。在 2008 年 9 月 18 日的第二次專責小組會議上，雙方同意進行新口岸計劃。隨後在 2009 年 11 月 23 日的專責小組會議上，雙方同意會共同努力，務求新口岸在 2018 年啟用。這個目標亦已納入粵港雙方在 2010 年 4 月 7 日簽訂的《粵港合作框架協議》所訂的 2010 年工作計劃內。

「平房方案」

24. 為建造新口岸，竹園村會被清拆，該村位於邊境禁區內，屬於 1898 年之前的認可鄉村，受出入禁區限制。原居村民和非原居村民一直長時間在竹園村居住，他們極希望搬村後可以繼續一起居住。鑑於這些特殊情況，我們決定向竹園村村界範圍內的非原居村民提供「平房方案」的特殊安排，作為現行政策¹³以外的另一選擇，以滿足他們的安置需要，同時可保存這個位於偏遠邊境禁區的鄉村社區的連繫和凝聚力。根據「平房方案」，非原居村民可以「屋換屋」（並非以住戶為單位）方式，在鄉村遷置區毗鄰的鄉村擴展區購買合適農地，並向地政總署申請以原址換地方式，在其所購買的私人農地上興建上蓋面積最多為 500 平方呎的兩層高住用構築物（原本為不超過 17 呎高），但他們須就換地繳付十足市值地價。發展局局長會根據每宗個案的情況，酌情決定個別在竹園村村界範圍內居住而又未完全符合資格的非原居村民，應否獲准提供「平房方案」的選擇。

25. 考慮到村民對「平房方案」的反應，我們決定優化有關方案，把適用範圍擴大至居於竹園南¹⁴的合資格非原居村民，惟須經由發展局局長因應每宗個案的情況，酌情決定個別村民是否可獲提供該方案；他們也必須證明與竹園村建立了密切的社區連繫，而這點亦須獲得竹園村社區的認許。他們的「平房方案」資格審定準則，與竹園村村界範圍內非原居村民相同，而發展局局長的酌情權亦同樣適用，以決定應否提供「平房方案」予該等未完全符合資格的非原居村民。因應村民要求當局應顧及裝置天花板吊扇的要求，我們同意把平房的高度上限，由 17 呎放寬至 19 呎。

26. 非原居村民選擇「平房方案」須要繳付購買農地的費用、換地時的十足市值地價及建屋費用。為了幫助他們渡過難關，我們亦已同意讓非原居村民，就其換地而須繳的地價選擇付款方式：

¹³ 根據現行政策，非原居村民如沒擁有屋地，便不能獲新界搬村政策下的安置安排，他們只可在符合全面入息審查的情況下獲分配租住公屋或入住中轉房屋，或獲發核准佔用人特惠津貼以代替中轉房屋。真正的務農人士則可獲農地遷置。

¹⁴ 竹園南是在打鼓嶺的一羣現存住用構築物，位於竹園村村界範圍以外，但在竹園村村代表選舉選區範圍（以 2010 年 11 月 12 日清拆前登記日為準）內，並且受口岸工程計劃所影響。居於竹園南的非原居民聲稱，他們與居於竹園村村界範圍內的同村村民有很密切的社區連繫。

- (a) 在換地時一筆過繳付地價全數；
- (b) 在換地時先行繳付地價的 20%，而餘下的 80% 則按當時的「無所損益」利率按年攤繳，最長 3 年；或
- (c) 在換地時先行繳付 1,000 元象徵式地價，然後在申請刪去換地條件中的不得轉讓條款以出售其平房時，才繳付地價全數，惟該等申請只會在根據換地條件發出完工證當日起計的 3 年後才獲批准。

發展局
2012 年 5 月



蓮塘 / 香園圍口岸及深圳東部過境通道
Liantang / Heung Yuen Wai
Boundary Control Point and
Shenzhen Eastern Corridor

SCALE
 km 0 2 4 6 8 10 12 km

PLANNING DEPARTMENT 規劃署



Plan No. 圖則編號: M/CID/12/100

圖 PLAN

Date 日期: 16-04-2012

根據現行政策 現時在新界收回和清理土地的補償及安置安排

本附件撮述在現行政策下，當局現時在新界收回和清理土地的補償及安置安排。

搬村

2. 在現行的新界搬村政策下，只要情況許可，搬村工作會透過磋商進行。如須收地以進行工務工程，受影響且擁有屋地的原居村民或在戰前(1941年12月25日前)已一直擁有或通過繼承而擁有屋地的非原居村民，在其地段被收回時，可獲安排鄉村遷置。考慮到涉及土地的面積，當局會通過以下其中一種形式提供遷置屋宇享有權：提供由政府建造的遷置屋宇或一幅土地(其上沒有興建屋宇)另加一項建屋津貼(金額等同政府建造一幢遷置屋宇所需的建築成本)；或一筆稱為屋宇津貼的現金(金額等同遷置屋宇的十足市值)。戰後新批屋地(包括根據小型屋宇政策批出的小型屋宇)被收回時，倘建築工程已經完成，屬原居村民的合資格擁有人可獲批位於遷置區內的遷置屋宇作為補償，倘建築工程尚未完成，屬原居村民的擁有人只會獲批一幅位於遷置區內的建築用地。

農民特惠津貼／農地遷置

3. 受收地或清拆影響的真正的務農人士會獲發特惠津貼，包括以所耕作農作物的市價為基準評定的農作物補償、用以協助農民在其他地方繼續務農的騷擾津貼、為建於私人土地上的合資格農用構築物而設的特惠津貼(津貼額是參考受影響構築物的類別及樓面面積計算的標準單位租金減去折舊值評定，折舊值則按受影響構築物的狀況而定)，以及因應農地上的雜項永久改善工程而設的特惠津貼，而這些改善工程與農場設備及裝置有關，例如水池、水井、圍欄、灌溉水管／渠道、圍牆、門閘、土堤及其他小型的農地附設裝置，津貼額按更換有關項目的標準價格減去其折舊值評定。

4. 經漁農自然護理署核實身分的農民如選擇在其他地方繼續務農，便符合農地遷置的資格，即有關農民可租用(或購買)私人農地繼續務農，並可申請短期豁免，獲准以每平方米 52 元的年租，在其購買的私人農地上建造一幢兩層高住用構築物。有關的住用構築物高度為 5.18 米／17 呎，上蓋面積則不得超過 37.16 平方米／400 平方呎。當局亦會以農業遷置津貼形式向合資格的農民發放特惠津貼，津貼額會參考搬遷費用和建造臨時替代建築物的成本的標準價格計算。

土地補償

5. 私人土地(屋地或農地)的擁有人如受新界的收地工作影響，有資格獲得特惠分區土地補償，作為根據相關收地條例提出法定補償申索以外的另一個選擇。新界的土地可分為 4 個補償分區(即甲、乙、丙及丁區)，這些分區已載於《計算補償率分區圖》。不同分區的補償率是根據農地及屋地的基本補償率的不同百分比計算。屋地擁有人的補償將根據專業估價而釐定，另加有關分區的特惠補償；農地擁有人的補償則根據有關的特惠補償率而釐定。擁有人如不滿意政府提供的特惠補償，可選擇法定補償。

構築物

6. 下述構築物不具獲發補償或特惠津貼的條件－

- (a) 在未批租政府土地或私人農地上建造或已存在的暫准構築物(這些構築物是按牌照、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而建造)；或
- (b) 已在 1982 年寮屋登記中登記的暫准但未經授權建造的寮屋；或
- (c) 違例構築物。

佔用人

入住租住公屋或中轉房屋

7. 為應付真正的住屋需要，以下類別的佔用人符合入住租住公屋／中轉房屋的資格：

- (a) 被政府收回的合法／核准住宅物業的佔用人(佔用人須符合入住租住公屋或中轉房屋的資格，並能提供證據證明在清拆前登記日期或之前已居於該處)；
- (b) 在未批租政府土地或私人農地上的持牌住用構築物的核准佔用人(佔用人須符合入住租住公屋或中轉房屋的資格)；以及
- (c) 在私人農地或未批租政府土地內的已登記住用構築物(即有關構築物已在 1982 年寮屋登記中登記，而佔用人亦已在 1984／85 年寮屋居民登記中登記)的核准佔用人(佔用人須符合入住租住公屋或中轉房屋的資格)。

住戶搬遷津貼

8. 在 1982 年寮屋登記中登記作住宅用途的寮屋構築物的佔用人，可領取住戶搬遷津貼，以應付搬遷的初期費用。發放給每個住戶的金額主要視乎家庭人數而定。

核准佔用人特惠津貼

9. 持牌住用構築物或已登記住用構築物的核准佔用人，如不符合資格入住租住公屋但獲編配中轉房屋，可選擇領取核准佔用人特惠津貼，以代替入住中轉房屋。清拆戶如領取核准佔用人特惠津貼，將不可就同一構築物申領其他特惠津貼(包括住戶搬遷津貼)，並且在獲取津貼後的兩年內，沒有資格申請任何形式的公共房屋或相關福利。舉例說，面積 400 平方呎的單層住用構築物的核准佔用人，可領取約 14 萬元的特惠津貼。

專為受蓮塘／香園圍口岸工程計劃的 收回和清理土地工作影響的住戶而提供的特設特惠津貼

背景

位於新界東北的蓮塘／香園圍新口岸及其相關連接路(下稱「口岸工程計劃」¹)是一項重要基建工程，對香港未來的整體發展具重要策略意義。為可展開口岸工程計劃建造工程，讓新口岸能按計劃於 2018 年啟用，必須如期順利清理受口岸工程計劃影響的土地。

2. 特設特惠津貼是專為居於口岸工程計劃範圍內需收回及清理的土地上的住戶(下稱「受影響住戶」)而設。這是一項特設安排，以協助他們應付安置需要，使口岸工程計劃所需的土地能盡早清理，以便如期展開口岸工程計劃。

3. 為免產生疑問，這項特設特惠津貼並不適用於可能受其他收回及清理土地工作影響的寮屋佔用人或其他臨時構築物的居民。

4. 下文所述特設特惠津貼的條款及條件不容磋商。

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存在的住用構築物；

(b) 「1982 年登記寮屋」指已在 1982 年寮屋登記中登記的住用構築物；

¹ 口岸工程計劃包括邊境管制站，亦即客運大樓，出入境檢查亭、運輸交匯處與其他附屬設施，以及邊境管制站與粉嶺公路的連接路。

- (c) 「已登記住戶」指已在 1984／1985 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」對於受口岸邊境管制站工程影響的構築物，是指 2008 年 9 月 18 日；對於受連接路建造工程影響的構築物，則指 2010 年 11 月 12 日，兩者視何者適用而定；
- (e) 「局長」指發展局局長；
- (f) 「署長」指地政總署署長。

特設特惠津貼

6. 特設特惠津貼包括－

- (a) 為「合資格住戶」提供的特設特惠現金津貼(下稱「特設津貼」)；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設特惠現金津貼

特設津貼的資格準則

7. 任何住戶如符合以下準則，則視為合資格住戶，可獲發特設津貼(如下文第 11 段所述)－

- (a) 居於根據口岸工程計劃將會清理的土地並已在地政總署進行的清拆前登記中登記的住戶；
- (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適用於有關受影響構築物的清拆前登記日期在上文(b)項所提及的受影響構築物居住了至少相同年期。

8. 由適用於有關受影響構築物的清拆前登記日期至獲發特設津貼日期期間，住戶如有任何成員屬於以下類別，便不可視為合資格住戶－

(a) 擁有或共同擁有任何本港住宅物業；

(b) 持有任何在本港擁有住宅物業的公司超過 50% 的股份；

(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，或因較早前已享有資助房屋或相關福利而不可再享有這些福利。

9. 如有多於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，就申領特設津貼而言，他們會被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)即使居於一個以上持牌住用構築物或 1982 年登記寮屋，仍被視為同一住戶，除非署長另有考慮，則作別論。

特設特惠現金津貼詳情

11. 每個合資格住戶可獲發 60 萬元的特設津貼的特別援助，以應付其特別安置需要。

避免享有雙重利益

12. 接受特設津貼的合資格住戶，須放棄領取現行補償及安置政策下的其他補償，即租住公屋(包括代替安置的單身人士或 2 人家庭搬遷津貼)、中轉房屋、核准佔用人特惠津貼，以及為真正的務農人士而設的農業遷置津貼。

13. 接受特設津貼的合資格住戶，由獲發津貼日期起計的 3 年內，亦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。

(B) 為所有受影響住戶提供的住戶搬遷津貼

14. 所有已在清拆前登記中登記的受影響住戶，不論是否有資格申領上文第 11 段所述的特設津貼，一律有資格領取住戶搬遷津貼。儘管清拆前登記在不同日子進行，有關搬遷津貼仍會採用在相關清拆前登記日所適用的最高住戶搬遷津貼率計算。

局長酌情權

15. 僅為實施這項由行政長官會同行政會議批准的特設特惠津貼而言，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」準則的住戶，是否可獲得特設津貼；以及
- (b) 如住戶有資格獲得特設津貼，應否減低或應按什麼幅度減低向其發放的特設津貼款額。

16. 局長的決定為最終決定。

局長酌情權的權限

17. 局長向合資格住戶發放的特設津貼，不得超越上文第 11 段訂明的水平。

18. 局長只可對受口岸工程計劃收回及清理土地工作影響的住戶行使上文第 15 段所述的酌情權。

19. 為免產生疑問，對於受其他公共工程項目的收回及清理土地工作影響的住戶，局長無權行使酌情權。

跨部門諮詢小組

20. 局長在行使上文第 15 段所述的酌情權時，須徵詢由發展局和其他相關部門適當職級官員組成的跨部門諮詢小組的意見。

21. 跨部門諮詢小組須就局長根據上文第 15 段所述事宜的決定，向局長提供意見。

22. 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

23. 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 15 段所述向其提出的申請。

24. 局長和跨部門諮詢小組亦可考慮下列因素，然後才由局長作出上文第 15 段所述的決定－

- (a) 住戶居於受清拆影響的土地的時間長短－一般來說，居住時間越長，住戶對該地的感情越深，這類住戶應較易獲從優考慮；
- (b) 住戶居住的構築物的狀況－一般來說，居於由非居住用途的構築物改建的構築物的住戶較難獲從優考慮。除非情況十分特殊，否則居於 1982 年後搭建的構築物的住戶所提出的特設津貼申請，應不會獲局長批准；

- (c) 住戶人數 – 一般來說，住戶人數越多，越需要較大的居所；住戶人數越少，則需要較小的居所；
- (d) 住戶成員的年齡 – 一般來說，長者較難適應新環境，這類住戶應較易獲從優考慮；
- (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)；以及
- (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

- 25. 在收地命令刊憲後，收地命令通告將會送達受影響住戶。
- 26. 住戶須在不遲於上述收地命令發出日期後的兩星期，向署長提交填妥的地政總署指定申請表及所有證據，以證明其為合資格領取特設特惠現金津貼的住戶。
- 27. 住戶將有機會在申請表上表明，如果根據上文第 7 至 10 段有關住戶不符合「合資格住戶」的準則，是否願意將其個案轉交予局長，以供考慮是否接納住戶領取特設津貼的資格。
- 28. 署長須在收到住戶提交最後一項證據後 6 個星期內，書面通知該住戶是否符合資格領取特設津貼。
- 29. 如住戶不符合資格領取特設津貼，但已表明欲按上文第 15 段將其申請轉交局長再作考慮，署長便須把該住戶的申請轉交局長和跨部門諮詢小組。
- 30. 局長會在收到署長轉介後的 3 個星期內，徵詢跨部門諮詢小組的意見，以決定住戶是否可以獲得特設津貼，如決定其可獲發特惠現金津貼，則會一併決定所發放的金額。

31. 為進行上述工作，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。

32. 局長作出決定後的 1 個星期內，發展局會書面通知有關住戶局長的決定。

33. 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。

喪失獲發特設津貼的資格

34. 住戶必須在上文第 26 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設津貼的資格，以及向局長申請成為「合資格住戶」以領取特設津貼的機會。

35. 接受特設津貼的住戶必須在署長指定的日期(下稱「指定日期」)或之前遷出受清拆影響的土地。住戶如在指定日期或之前未遷出受清拆影響的土地，政府有權向住戶收回已向其發放的任何金額的津貼。

36. 雖有上文第 34 段及 35 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。

竹園村居民搬遷委員會致
立法會發展事務委員會信件

致：立法會發展事務委員會主席
暨各立法會議員

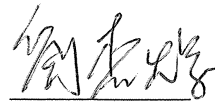
劉秀成主席：

有關受「蓮塘/香園圍」口岸工程影響
竹園村臨時牌照屋居民「特設特惠」撥款事宜

蓮塘/香園圍口岸建設，竹園村被遷拆，就有關的搬遷安置，我們一班居住在臨時牌照屋的低下層貧苦村民，三年多來一直都和平理性地與局方商討，幸得到發展局局長林鄭月娥女士的體恤，於日前提出將發放 60 萬「特設特惠」資助村民重建家園，村民都表示歡迎，會盡力配合新口岸工程的搬遷時間。

為了新口岸工程能夠順利上馬，懇請尊貴的主席及各位議員也能體諒村民被拆村，失去家園的苦況，通過是次遷拆臨屋的「特設特惠」撥款，謝謝！

竹園村居民搬遷委員會主席：



劉杰輝

二零一二年四月十八日