

2013年7月22日
討論文件

立法會發展事務委員會

就發展項目所進行的清理土地工作 而發放之特惠津貼及安置安排 擬議改善措施

目的

本文旨在向議員闡述，政府就向因應發展項目而開展的清理土地工作所影響的人士發放的一般特惠津貼及安置安排所建議的改善措施，以更配合他們的需要，及利便日後的清理土地工作得以順利進行。

背景

2. 當政府須因應工務工程收回及清理土地時，除根據相關條例發放法定補償外，亦會因應不同情況，向受影響土地業權人及佔用人發放行政上的特惠津貼，以利便收回及清理土地工作。此外，政府一貫政策是受收回及清理土地工作影響的人士不會無家可歸，此類人士會根據其資格獲得安置安排。各項特惠津貼和安置安排，大致上能有效協助因應工務工程而開展的收回及清理土地工作。

3. 然而，近年的收回及清理土地工作顯示，社會對現行安排未能適切顧及個別類別的受影響人士(尤其是非受影響土地業權人的居民)日益關注。與此同時，政府在2009年及2011/12年提出兩套特設特惠補償方案，以利便廣深港高速鐵路香港段及蓮塘/香園圍口岸與相關工程兩個項目的收回及清理土地工作得以順利進行。這顯示有需要檢討現行一般特惠津貼及安置安排，以更配合受影響人士的真正需要，及確保能順利進行清理土地工作，令工務工程得以如期實施。

4. 基於上述背景，政府檢討了現行一般特惠津貼及安置安排，旨在就其能否妥善回應受工務工程相關收回及清理土地工作所影響人士的需要作出檢視，並提出適當的改善建議。由於上述兩套特設特惠補償方案是因應兩項極為重要項目的特別情況

而設，有關方案並不為是次檢討的合適參考基礎。我們因此主要根據過往其他收回及清理土地工作的經驗進行檢討。建議改善措施並不包括現行一般特惠津貼及安置安排的其他範疇，包括向土地業權人發放的分區特惠土地補償制度，以及向遷拆新界鄉村屋宇、物業合法佔用人及務農人士發放的各項特惠津貼等。從過往因應發展項目開展清理土地工作的經驗得知，這些安排相對運作良好。

改善特惠津貼的建議

5. 檢討結果顯示，現行由地政總署負責執行的特惠津貼，當中的大部分項目多年來均相對運作良好。該些特惠津貼項目的津貼率，定期因應其適用的價值或成本組成部分作出調整。檢討認定現行安排中的個別環節，可因應正在轉變的環境予以適當改善，以便讓現行的安排能更合理及更妥善回應受影響人士（尤其是不符合現行安排下安置安排或特惠津貼資格的部分持牌及已登記寮屋構築物佔用人）的需要和關注。基於此背景，我們建議改善以下四項現行的特惠津貼，以適度和合理地放寬相關特惠津貼的資格準則及計算基礎：

- (a) 持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼¹；
- (b) 住戶搬遷津貼；
- (c) 發給商舖、工場、倉庫、船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼；及
- (d) 遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼。

¹ 政府過往曾發出不同種類的牌照，准許於政府土地及私人土地上搭建臨時構築物，這些牌照包括短期租約、政府土地租用牌照、修訂租賃許可證、短期豁免書及批准書。獲上述牌照涵蓋的構築物可作居住或非居住用途，統稱為「持牌構築物」。

此外，政府在 1982 年進行全港性的「1982 年寮屋登記」，登記各寮屋構築物的位置、尺寸及用途。相關紀錄被用作寮屋管制的基線，即獲記錄於 1982 年寮屋登記的寮屋（即「登記構築物」）獲暫准存在。該類登記構築物可作居住或非居住用途。1982 年寮屋登記及其後用以記錄登記構築物佔用人資料的「1984/85 年度寮屋居民登記」，成為政府現行寮屋管制政策的基石，以及政府在清理土地工作當中，處理受影響人士安置及發放適用特惠津貼的基礎。

在現行持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼之情況下，「核准佔用人」指(a)持牌構築物的持牌人；或(b)已列入 1984/85 年度寮屋居民登記名單的登記住用構築物佔用人。

此外，我們建議改善現行的安置安排，容許合資格人士選擇入住公共房屋，或以收取持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼代替。上述安排讓符合安置資格的人士可以有更多選擇。擬議安排的詳情載於附件一，而獲擬議安排涵蓋的現行特惠津貼及安置安排概括背景載於附件二。相關特惠津貼的現行及擬議安排的比較一覽則載於附件三。

6. 上述建議將提供金額更高及覆蓋更廣的特惠津貼，以及讓受影響人士可以有更多選擇。我們相信有關安排能更妥善地回應受影響人士的安置需要，並有助日後順利進行清理土地工作，令工務工程得以如期實施，配合整體社會需要。

建議對財政的影響

7. 受因應發展項目而開展的清理土地工作影響人士的數目，會因應不同項目而有所不同。此外，與某一項目相關的資料，例如住戶數目、構築物類別、受影響人士的佔用年期等，須在清拆前登記²完成後方能確定。因此，政府當局無法就建議對財政的影響提供確切的量化估算。

未來路向

8. 視乎議員的意見，我們將會在下個立法年度開始後，將建議提交予立法會財務委員會（財委會）審議。如獲財委會通過，擬議改善措施將適用於所有在本年 7 月 15 日正在進行中及日後的收回及清理土地工作³。

發展局

2013 年 7 月

² 就發展需要而進行的土地清理行動而言，當局通常會在憲報刊登發展計劃圖當日或項目公布當日進行清拆前登記，以了解受影響範圍的佔用概況。

³ 「正在進行的計劃」指工程部門已向地政總署提交清拆申請，但尚未完成有關清理土地工作的計劃。

一般特惠津貼及安置安排的擬議改善措施

我們建議推行下列改善一般特惠津貼及安置安排的措施

特惠津貼

(a) 擴大下列四項特惠津貼的領取資格，並改善這四項特惠津貼—

(i) 持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼

(1) 合資格人士由登記或持牌住用構築物¹的核准佔用人，擴展至包括居於持牌住用構築物而非牌照持有人的佔用人，以及佔用登記住用構築物，而非在 1984 / 85 年度寮屋居民登記中獲登記的佔用人（即根據現行制度不屬於核准佔用人），但他們必須在清拆前登記中已作登記，並直至緊接清拆前登記之日期前，持續佔用一所持牌或已登記住用構築物作居住用途十年或以上；以及

(2) 提高此特惠津貼的津貼額，由 36 個月租值增至 72 個月租值，引入組別機制（載於附錄），按佔用作居住用途年期計算合資格人士所獲發放特惠津貼額的比例，即合資格人士的居住時間較長，所獲發放特惠津貼額的比例較高，上限為

¹ 政府過往曾發出不同種類的牌照，准許於政府土地及私人土地上搭建臨時構築物，這些牌照包括短期租約、政府土地租用牌照、修訂租賃許可證、短期豁免書及批准書。獲上述牌照涵蓋的構築物可作居住或非居住用途，統稱為「持牌構築物」。

此外，政府在 1982 年進行全港性的「1982 年寮屋登記」，登記各寮屋構築物的位置、尺寸及用途。相關紀錄被用作寮屋管制的基線，即獲記錄於 1982 年寮屋登記的寮屋（即「登記構築物」）獲暫准存在。該類登記構築物可作居住或非居住用途。1982 年寮屋登記及其後用以記錄登記構築物佔用人資料的「1984/85 年度寮屋居民登記」，成為政府現行寮屋管制政策的基石，以及政府在清理土地工作當中，處理受影響人士安置及發放適用特惠津貼的基礎。

在現行持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼之情況下，「核准佔用人」指(a)持牌構築物的持牌人；或(b)已列入 1984/85 年度寮屋居民登記名單的登記住用構築物佔用人。

60 萬元；

(ii) 住戶搬遷津貼

- (1) 把現時只有登記或持牌住用構築物住戶才符合資格的規定，擴展至包括登記或持牌非住用構築物的住戶（根據現行安排，他們不合資格領取此特惠津貼），但須在直至緊接清拆前登記之日期前，持續佔用一所持牌或已登記非住用構築物作居住用途兩年或以上（登記或持牌住用構築物的佔用人目前並無最低佔用年期要求）；以及
- (2) 取消現時領取持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼的人士不得領取住戶搬遷津貼的規定。

(iii) 發給商鋪、工場、倉庫、船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼

- (1) 合資格人士由 1982 年寮屋登記或 1982 年前發出牌照涵蓋的指定非居住用途經營者，擴展至在 1982 年 6 月 1 日後獲發牌的構築物經營的人士，但有關構築物所持的牌照必須源自 1982 年前發出的牌照，而該牌照的條件沒有實質改動；以及
- (2) 增加商鋪和工場的特惠津貼額，商鋪由四個月租值增至七個月，而工場由 12 個月租值增至 15 個月（現行倉庫、船排、學校和教堂、以及觀賞魚養殖經營的津貼額以商鋪和工場的津貼額按比例釐定的安排維持不變）。

(iv) 遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼

- (1) 由原居村民的墳墓和金塔才符合資格領取特惠津貼，擴展至非原居民的墳墓和金塔，但有關墳墓和金塔須在 1983 年 7 月 1 日（屯門區則為 1983 年 10 月 1 日）以前已存在；

- (2) 把有關「風水因素」的額外津貼擴展至涵蓋所有合資格領取特惠津貼的墳墓、金塔和神龕，並把此額外津貼更名為「風水/宗教因素」，以反映有關轉變；以及
- (3) 修訂評估特惠津貼額的基礎，採用「上海批盪」的物料費用以評估移除以「水泥批盪」或「灰泥批盪」建造的衣冠塚、正式墳墓和神龕的重置費用，以反映現時情況。

特惠津貼額的適用日期

- (b) 就上文第 1(a)(i)至(iii)段所列適用於某特定項目的特惠津貼而言，如項目涉及收回土地，其特惠津貼額應按張貼收地通告當日的適用津貼額計算；如工程計劃只涉及政府土地，其特惠津貼額則按項目首次編定清理土地日期前六個月時的適用津貼額計算（有別於現時以清拆前登記的較早日期計算）。

安置

- (c) 改善現行安置安排，並擴大持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼的覆蓋範圍至下述類別的受影響人士－
 - (i) 對於在現時安排下已通過香港房屋委員會（房委會）公屋輪候冊的全面入息審查，並符合其他現行資格準則的已登記或持牌住用構築物的佔用人，向其提供下列選擇－
 - (1) 提供租住公共房屋（公屋）或提供向房委會或根據居者有其屋第二市場計劃購買資助自置居所計劃單位的綠表資格證明書（即與現行安排相同）；或
 - (2) 根據上述第 1(a)(i)段向合資格人士發放持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼（如適用），以代替上述第(1)項的安置選

擇（符合安置資格的受影響人士現時即使符合有關資格準則，也不可選擇特惠津貼）。

(ii) 對於在現行安排下已通過房委會公屋輪候冊的全面入息審查，而且符合其他所有現行資格準則，但並不符合家庭成員最少有半數居港七年規定的已登記或持牌住用構築物的佔用人（此類佔用人因而暫時並未符合入住租住公屋的資格，而在該段期間只符合以暫准租用證費租住中轉房屋的資格），向其提供下列選擇－

(1) 以暫准租用證費租住中轉房屋（即與現行安排相同）；或

(2) 根據上述第 1(a)(i)段向合資格人士發放持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼（如適用），以代替上述第(1)項的安置選擇。

(iii) 對於在現行安排下未能通過全面入息審查而不符合入住公屋資格，而只符合為期一年以市值暫准租用證費租住中轉房屋資格的已登記或持牌住用構築物佔用人，向其提供下列選擇－

(1) 根據上述第 1(a)(i)段向合資格人士發放持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼（即與現行安排相同）；或

(2) 為期一年以市值暫准租用證費租住中轉房屋，另加適用之持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼的百分之 80。

持牌住用構築物和已登記住用寮屋的
核准佔用人的特惠津貼
擬議組別機制

組別	住戶類別	全額特惠津貼 所佔比率
第一組別	已列入 1984/85 年度寮屋居民登記名單的登記住用構築物佔用人，或持牌構築物的核准佔用人 ⁽¹⁾	全額特惠津貼
第二組別	在清拆前登記前已佔用構築物 26 年或以上，但不為 1984/85 年度寮屋居民登記涵蓋 ⁽²⁾	特惠津貼的 百分之 85
第三組別	在清拆前登記前已佔用構築物 21 至 25 年 ⁽²⁾	特惠津貼的 百分之 70
第四組別	在清拆前登記前已佔用構築物 16 至 20 年 ⁽²⁾	特惠津貼的 百分之 55
第五組別	在清拆前登記前已佔用構築物 10 至 15 年 ⁽²⁾	特惠津貼的 百分之 40

註：

- (1) 此類住戶在現行安排下符合資格獲發放持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼。
- (2) 此類住戶在現行安排下不符合資格獲發放持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼。

獲擬議安排涵蓋的現行特惠津貼及安置安排項目之 概括背景

持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼

背景

立法會財務委員會（財委會）在 2002 年 7 月 15 日（透過 FCR(2002-03)34 號文件）通過，向受政府清理土地工作影響的合資格人士發放持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼，以作為入住中轉房屋以外的選擇。財經及庫務局局長獲授權批准根據獲批計算方式調整此特惠津貼。

發放資格

2. 下列類別受影響人士符合資格領取此特惠津貼：
 - (a) 受清理土地工作行動影響而不獲編配香港房屋委員會（房委會）轄下租住公共房屋（公屋）的在政府土地或私人農地上之持牌住用構築物核准佔用人¹；及
 - (b) 在政府土地上之住用構築物核准佔用人，即構築物獲記錄於房屋署 1982 年寮屋登記，並獲列入房屋署 1984/85 年度寮屋居民登記名單的佔用人²，但不符合公屋資格。

計算基礎

3. 此特惠津貼的津貼額以同區內面積相若和性質相似，但

¹ 政府過往曾發出不同種類的牌照，准許於政府土地及私人農地上搭建臨時構築物，這些牌照包括短期租約、政府土地租用牌照、修訂租賃許可證、短期豁免書及批准書。獲上述牌照涵蓋的構築物可作居住或非居住用途，統稱為「持牌構築物」。在此特惠津貼之現行情況下，「核准佔用人」指持牌構築物的持牌人。

² 政府在 1982 年進行全港性的「1982 年寮屋登記」，登記各寮屋構築物的位置、尺寸及用途。相關紀錄被用作寮屋管制的基線，即獲記錄於 1982 年寮屋登記的寮屋（即「登記構築物」）獲暫准存在。該類登記構築物可作居住或非居住用途。1982 年寮屋登記及其後用以記錄登記構築物佔用人資料的「1984/85 年度寮屋居民登記」，成為政府現行寮屋管制政策的基石，以及政府在清理土地工作當中，處理受影響人士安置及發放適用特惠津貼的基礎。

在此特惠津貼之現行情況下，「核准佔用人」指已列入 1984/85 年度寮屋居民登記名單的登記住用構築物佔用人。

屬合法構築物的樓宇之三年租值為計算基礎。此特惠津貼核准計算準則如下：

- (a) 全港分為市區、擴展市區和新界區三大區域，以計算適用於各區的津貼額；
- (b) 按照差餉物業估價署就村屋及/或唐樓平均租值所得的最新資料，釐定津貼額；
- (c) 嚴格按照上文(b)項的準則，每六個月更新津貼額。

4. 現時適用的津貼額(由 2013 年 7 月 15 日起生效)如下。此特惠津貼不設上限。

市區：	7,920 元 / 平方米
擴展市區：	6,408 元 / 平方米
新界區：	4,968 元 / 平方米

住戶搬遷津貼

背景

5. 自 1976 年起，房屋署在清理土地時，會向搬遷至永久公共房屋及臨時房屋的有需要住戶發放特惠安置津貼及建屋津貼。該兩種特惠津貼於 1977 年合而為一，並易名為住戶搬遷津貼。根據該修訂安排，政府向被強制遷拆至永久及臨時房屋的家庭發放住戶搬遷津貼，以助其應付基本搬遷費用。發放住戶搬遷津貼當時受入息限額限制，此限制其後於 1978 年取消。

6. 立法會財委會於 1988 年 11 月 30 日通過修訂住戶搬遷津貼的計算基礎，以下列三個費用項目作為基礎：(i)基本裝修費用；(ii)搬遷費用；及(iii)電話（固網）搬遷費用。

7. 立法會財委會於 1996 年 7 月 19 日(透過 FCR(96-97)51 號文件)通過，根據房屋署用於其建屋項目的投標價格指數，計算同期的基本裝修費用項目。財經及庫務局局長獲授權，批准根據上述新計算方式調整此特惠津貼。

8. 由 1999 年 12 月 1 日起，因應政府停止將住戶遷住臨時

房屋，房屋署不再採用適用於臨時房屋的津貼額。

發放資格

9. 受政府清理土地影響，並佔用已登記或持牌住用構築物佔用人可獲發放住戶搬遷津貼，以助其應付基本搬遷費用。發放資格詳列如下：

- (a) 受政府清理土地影響的人士佔用作居住用途的構築物，須為獲記錄於 1982 年寮屋登記的住用構築物，或獲記錄於 1986 年後巷登記的住用構築物，有關人士並須符合安置資格，方會獲發故此特惠津貼。選擇房屋署轄下各個資助自置居所計劃或放棄其安置權利的合資格人士，亦可獲發故此津貼。
- (b) 在各方面均符合安置安排，但未能通過全面入息及資產評審的佔用人，可選擇遷入中轉房屋作一年限制性租住並支付市值暫准租用證費，或不接受任何安置安排自願遷出，上述人士均可獲發故此津貼。
- (c) 選擇房屋署單身人士或二人家庭現金津貼，以代替安置的佔用人亦可獲發故此津貼。

10. 沒有資格獲得任何形式的安置的住宅物業業主不符合領取住戶搬遷津貼的資格。此外，根據現行政策，領取持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼之人士，將不獲發放住戶搬遷津貼。

計算基礎

11. 如上述，住戶搬遷津貼由(i)基本裝修費用；(ii)搬遷費用；及(iii)電話（固網）搬遷費用組成。基本裝修費用項目是根據房屋署同期用於其建屋項目的投標價格指數計算。搬遷費用項目是根據搬運公司報價的平均數計算；而電話（固網）搬遷費用項目，則是根據電訊公司就拆除及安裝電話線所收取費用的報價計算。有關津貼額每年調整。

12. 此特惠津貼的津貼額是按家庭人數計算。現時適用的津貼額（由 2012 年 12 月 1 日起生效）如下：

一人家庭：	4,137 元
二至三人家庭：	9,134 元
四至六人家庭：	11,884 元
六人或以上家庭：	15,091 元

發給商鋪、工場、倉庫、船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼

背景

13. 發給受清理土地影響之商鋪及工場的特惠津貼，在 1988 年 1 月前是分別基於房委會屋邨商鋪及分層工廠大廈的六個月及十二個月應付租金發放。發放予學校、倉庫、船排及觀賞魚養殖經營的津貼額，則以適用於商鋪及工場的特惠津貼額按特定比例計算。

14. 因應立法會財委會於 1988 年 1 月（透過 FCC(87-88)29 號文件）的批准，商鋪及工場的特惠津貼與私人市場同類處所的應付租金掛鈎，商鋪以四個月租值計算，工場則以 12 個月租值計算。政府當時闡明，其理念是讓經營者可在適當時間內重置其業務，並就其在此期間的生意損失及其他搬遷費用作出補償。商鋪及工場的起始面積（分別為 10 平方米及 5 至 20 平方米）繼續可獲發放較高津貼額。此舉乃為小型事業的經營者提供誘因，以鼓勵其自願遷出。

15. 1988 年 7 月，立法會財委會（透過 FCC(88-89)10 號文件）通過擴大可獲發放較高津貼額的工場起始面積，有關的起始面積由 5 至 20 平方米擴大至 5 至 25 平方米。財委會進一步通過，起始 5 至 20 平方米面積可獲發的津貼額，應為標準津貼額的兩倍，與商鋪的計法看齊。財委會亦通過將根據核准計算方式調整此特惠津貼的批核權授權予副財政司。

16. 至於其他特惠津貼項目的津貼額比例則維持不變如下：

特惠津貼項目	津貼額比例
露天場地：有蓋地方	1：6

學校：商鋪	2：3
倉庫 / 船排：工場	1：2
觀賞魚養殖經營：工場	1：1

17. 1988年8月，立法會財委會透過 FCC(88-89)13 號文件考慮到正如商業經營及商營學校/幼稚園，受清理土地影響的教堂在重置時會牽涉若干費用，故通過教堂應獲發放適用於學校及幼稚園的特惠津貼。

18. 1999年7月，立法會財委會透過 FCR(1999-2000)34 號文件通過，發放予船排的特惠津貼，應以船排的總面積，即包括其水下部分計算，因水下部分亦屬船排的主要部分。

發放資格

19. 此特惠津貼適用於在清拆前登記時正在營業，而其用途是獲 1982 年寮屋登記的受影響經營。在 1982 年前發出的短期租約/短期豁免書涵蓋的經營亦可符合發放資格。

計算基礎

20. 商鋪及工場的特惠津貼額與差餉物業估價署提供私人市場同類處所的平均租金掛鉤，商鋪以四個月租值計算，工場則以 12 個月租值計算。現時，應發放的特惠津貼是採用清拆前登記日期適用的特惠津貼額計算，並以構築物根據登記或牌照的面積或清拆前登記時的佔用面積（以較少者為準）作為計算基礎。

21. 現行向商鋪有蓋面積發放的特惠津貼額，為起始 10 平方米，每平方米發放 10,040 元，其後每平方米發放 5,020 元；向工場發放的津貼額，為起始 5 至 25 平方米，每平方米發放 65,000 元，其後每平方米發放 1,300 元。

遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼

背景

22. 原居村民及本地漁民將其先人葬於山坡的傳統由來已久。英國於 1898 年根據北京條約租借新界時，時任總督於 1899 年 4 月 15 日公告，保證不干涉上述居民的優良傳統。因此，政

府自英國殖民時代早期起，容許新界原居村民及本地漁民的山葬傳統。

23. 新界自 1960 年代起開始現代化，工務工程須透過大規模收回及清理土地行動進行。政府向原居村民及本地漁民發放遷移暫准墳墓和金塔的特惠津貼，以鼓勵自願遷移墳墓和金塔。自 1960 年代初至 1977 年，相關的津貼因應個案情況發放。立法會財委會為理順計算及發放此特惠津貼的相關行政程序，於 1977 年 11 月 23 日通過發放此特惠津貼的標準津貼額及發放資格。相關的資格準則及計算基礎至今維持不變。

24. 政府向移除及重置神龕發放的特惠津貼額，於 1984 年前是按個案情況釐定。立法會財委會於 1984 年 7 月 25 日於檢討遷移暫准墳墓和金塔的特惠津貼的津貼額時，通過適用於計算衣冠塚及正式墳墓的津貼額，亦適用於遷置神龕的個案。只有由全體村民所建造和拜祭的神龕才可符合領取此特惠津貼資格，個別家庭或人士的神龕則不符資格。如有關的神龕屬自然物件（如石塊），一般將不會重置，亦不會獲發放特惠津貼。

25. 立法會財委會於 1989 年 7 月 5 日通過進一步增加此特惠津貼的津貼額，並通過將根據核准計算方式調整此特惠津貼的批核權授權予時任庫務司。自 1989 年至今，此特惠津貼每年由賠償檢討委員會³檢討，並由財經事務及庫務局局長作最終批准。

發放資格

26. 政府在遷移下列墳墓/金塔時，會發放特惠津貼：

- (a) 1898 年前已存在，並屬於新界及新九龍原居村民的墳墓及金塔，以及其他獲民政事務專員行使酌情權批准之 1898 年前已存在的墳墓及金塔；
- (b) 屬於 1898 年前之新界及新九龍原居村民及本地漁民，或其男性直系親屬及妻室的墳墓及金塔；或

³ 賠償檢討委員會由發展局擔任主席，成員包括地政總署、漁農自然護理署、房屋署、民政事務總署及財經事務及庫務局。委員會的職能包括：

- (a) 每年檢討就應發放予受收回/清理土地影響人士的賠償率；及
- (b) 審視規範相關賠償發放資格的規則。

- (c) 有證據證明曾獲政府特定批准的墳墓及金塔。

27. 只有由全體村民所建造和拜祭的神龕才可符合領取此特惠津貼資格，個別家庭或人士的神龕則不符資格。如有關的墳墓/金塔/神龕並非由有關的申索人遷移，而是由政府遷移，則有關的特惠津貼將不獲發放。

計算基礎

28. 特惠津貼根據墳墓的實體因素（物料及尺寸）及非實體因素（歷史、宗教及風水元素）計算，並基本上依下列原則釐定：

- (a) 穴葬墳－根據撿拾遺骸或骨殖及重新埋葬的準備費用，向每個墳墓以劃一津貼額發放；
- (b) 衣冠塚及正式墳墓－根據於他處以相同物料重新建造相同尺寸墳墓/神龕的費用，並參考一個建築物料之單價表發放；
- (c) 氏族因素－當移除氏族祖墳時，會向該氏族的各分支發放額外津貼；
- (d) 風水因素－當移除具「風水」屬性的墳墓時，會以標準津貼額發放額外津貼，以支付儀式及堪輿師費用；
- (e) 年代因素－當移除 1898 年前已存在的墳墓時，會發放額外津貼；
- (f) 發放予金塔的特惠津貼－就有上蓋或無上蓋金塔，以標準津貼額發放此特惠津貼。

29. 遷置神龕的特惠津貼額，按適用於計算衣冠塚及正式墳墓的津貼額計算。第 28(d)段所述的額外津貼亦適用於遷置具風水屬性的神龕。

30. 此特惠津貼的津貼額每年檢討，以追上通脹及市場成本（見上文第 25 段）。地政總署獲立法會財委會授權，於特殊個案將適用於墳墓/金塔的津貼額增加最多百分之 50，及將適用於神

龕的津貼額增加最多百分之 75。進一步增加津貼額須財經事務及庫務局局長事先批准。

安置受政府清理土地工作影響的寮屋構築物佔用人

背景

31. 根據現行政策，一般的安置資格準則簡述如下：

租住公共房屋（公屋）

- (a) 受清理土地影響人士須確實居於持牌住宅構築物/在一九八二年登記的住宅構築物⁴並在清拆前登記時登記在案；
- (b) (i) 受影響人士須於 1984/85 年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案，並符合公屋輪候冊的其他資格準則；或
(ii) 受清理土地影響人士須證明，在公布寮屋區清理行動當日之前，已在持牌或已登記住用構築物住滿兩年。該等人士如能符合公屋輪候冊的其他資格準則，會被視作已具備在輪候冊登記兩年之公屋申請資格。如果預計他們可在 12 個月內獲得編配，其申請可獲提前處理；
- (c) 最少一半的家庭成員必須在無任何附帶居留條件下已經居港滿 7 年並仍在香港居住。18 歲以下子女，不論居港年期長短或其父母的居留身份為何，只要在港出生並已確定香港永久性居民身分；或不論在何處出生，只要父母其中一人在無任何附帶居留條件下居港滿 7 年，均一律視為已符合 7 年居港年期的規定；
- (d) 在進行清拆前登記日起至接受安置前的期間，受影響人士不得—
 - (i) 擁有或與他人共同擁有任何住宅樓宇；或
 - (ii) 簽訂協議購買香港的住宅樓宇（包括簽定臨時買賣

⁴ 指構築物屬房屋署於 1982 年進行寮屋登記時已登記的住宅構築物。見註 2。

合約)；或

(iii) 持有任何直接或透過附屬公司擁有住宅樓宇的公司百分之 50 以上的股權。

住宅樓宇包括在香港的任何住宅樓宇、未落成的私人住宅樓宇、經建築事務監督認可的天台構築物、用作居住用途的屋地及由地政總署批出的小型屋宇契約；及

(e) 受清理土地影響人士須接受全面入息及總資產淨值評審，其家庭入息及總資產淨值不得超逾房屋委員會訂定的入息及資產淨值限額。

中轉房屋

32. 凡未能符合上述入住公屋資格第(b)及/或(c)項，但符合第(a)項及其他入住公屋資格者，可於申請登記公屋輪候冊後獲安排入住中轉房屋，再透過公屋輪候冊申請入住公屋。

33. 未能通過入息及資產審查的家庭，不會獲配公屋或中轉房屋。該等家庭如有短期的住屋需要，亦可入住中轉房屋，惟居住期不可超過一年，期間須支付相等於市值租金的暫准租用證費。

現行及擬議一般特惠津貼及安置安排比較一覽

主要範疇	現行安排	擬議安排
持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼		
發放資格	<p>下列受政府清拆前登記涵蓋的人士符合資格：</p> <p>(a) 持牌或已登記住用構築物的核准佔用人¹；及</p> <p>(b) 未能通過香港房屋委員會（房委會）全面入息及資產評審。</p> <p>住宅物業業主如沒有資格獲得任何形式的安置，便不符合領取此特惠津貼的資格。</p>	<p>下列受政府清拆前登記涵蓋的人士符合資格：</p> <p>(a) 持牌或已登記住用構築物的核准佔用人，或直至緊接清拆前登記之日期前，持續佔用一所持牌或已登記住用構築物作居住用途十年或以上；及</p> <p>(b) 未能通過香港房屋委員會全面入息及資產評審。</p> <p>住宅物業業主如沒有資格獲得任何形式的安置，便不符合領取此特惠津貼的資格。</p> <p>註： 除(b)項資格外，符合租住公共房屋（公屋）及以暫准租用證費租住中轉房屋的人士亦可選擇領取此特惠津貼作替代（見下述「安置」部分）。</p>
特惠津貼的構成/計算基礎	<p>根據下列三大區域，並以在區內私人市場租住村屋及/或唐樓的 36 個月租值為計算基礎：</p> <p>(a) 市區；</p> <p>(b) 擴展市區；及</p> <p>(c) 新界區。</p>	<p>根據該三大區域，以 72 個月租值為計算基礎，並以 600,000 元為上限。津貼額會因應佔用構築物作居住用途的年期分攤：</p> <p>(a) <u>第一類別（全額津貼）</u> – 1984/85 年度寮屋居民登記的已登記住戶，或持牌住用構築物的核准住戶；</p> <p>(b) <u>第二類別（津貼額的百分之 85）</u> – 在清拆前登記前已佔用構築物 26 年或以上，但不被 1984/85 年度寮屋居民登記涵蓋；</p> <p>(c) <u>第三類別（津貼額的百分之 70）</u> – 在清拆前登記前已佔用構築物 21 至 25 年；</p> <p>(d) <u>第四類別（津貼額的百分之 55）</u> – 在清拆前登記前已佔用構築物 16 至 20 年；及</p> <p>(e) <u>第五類別（津貼額的百分之 40）</u> – 在清拆前登記前已佔用構築物 10 至 15 年。</p>
向此特惠津貼領取人發放住戶搬遷津貼	不可領取住戶搬遷津貼。	合資格人士可領取住戶搬遷津貼。
其他限制	兩年內不得申請任何形式的公共房屋。	兩年內不得申請任何形式的公共房屋。
因應某項目引用的適用津貼額	根據清拆前登記之日適用的津貼額計算。	<p>根據下列日期適用的津貼額計算：</p> <p>(a) 如項目牽涉收回土地，為張貼收地通告之日期；或</p> <p>(b) 如項目只牽涉政府土地，為該項目首次編定清理土地日期前六個月之日期。</p>
住戶搬遷津貼		
發放資格	受政府清理土地影響，並符合安置資格的持牌或已登記住用構築物佔用人。	下列受政府清理土地影響的人士：

¹ 政府過往曾發出不同種類的牌照，准許於政府土地及私人土地上搭建臨時構築物，這些牌照包括短期租約、政府土地租用牌照、修訂租賃許可證、短期豁免書及批准書。獲上述牌照涵蓋的構築物可作居住或非居住用途，統稱為「持牌構築物」。

此外，政府在 1982 年進行全港性的「1982 年寮屋登記」，登記各寮屋構築物的位置、尺寸及用途。相關紀錄被用作寮屋管制的基線，即獲記錄於 1982 年寮屋登記的寮屋（即「登記構築物」）獲暫准存在。該類登記構築物可作居住或非居住用途。1982 年寮屋登記及其後用以記錄登記構築物佔用人資料的「1984/85 年度寮屋居民登記」，成為政府現行寮屋管制政策的基石，以及政府在清理土地工作當中，處理受影響人士安置及發放適用特惠津貼的基礎。

在現行持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼之情況下，「核准佔用人」指(a)持牌構築物的持牌人；或(b)已列入 1984/85 年度寮屋居民登記名單的登記住用構築物佔用人。

主要範疇	現行安排	擬議安排
	<p>下列佔用人不符資格：</p> <p>(a) 佔用持牌或已登記非住用構築物作居住用途人士；</p> <p>(b) 佔用沒有持牌或登記資格構築物之人士；</p> <p>(c) 在清拆前登記之日或其後擁有或變賣任何住宅物業之人士；</p> <p>(d) 在清拆前登記之日後搬入清理土地範圍之人士；或</p> <p>(e) 於兩年內領取持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼之人士。</p>	<p>(a) 合乎安置資格的持牌或已登記住用構築物佔用人；或</p> <p>(b) 直至緊接清拆前登記前，持續佔用一所持牌或已登記非住用構築物作居住用途兩年或以上的佔用人。</p> <p>屬於(a)類，但直至緊接清拆前登記前，持續佔用一所持牌或已登記非住用構築物作居住用途未足兩年之人士，及屬於(b)、(c)及(d)類之人士，在擬議安排下依舊不符資格。</p>
特惠津貼的構成/計算基礎	<p>住戶搬遷津貼額參照下列構成部分計算及調整：</p> <p>(a) 基本裝修費用－根據房屋署投標價格指數調整；</p> <p>(b) 搬遷費用－根據市場報價調整；及</p> <p>(c) 電話（固網）搬遷費用－根據市場報價調整。</p>	依照現時安排。
因應某項目引用的適用津貼額	根據清拆前登記之日適用的住戶搬遷津貼額計算。	<p>根據下列日期適用的住戶搬遷津貼額計算：</p> <p>(a) 如項目牽涉收回土地，為張貼收地通告之日期；或</p> <p>(b) 如項目只牽涉政府土地，為該項目首次編定清理土地日期前六個月之日期。</p>
發給商舖、工場、倉庫、船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼		
發放資格	<p>適用於 1982 年寮屋登記或 1982 年前發出牌照涵蓋的指定非居住用途經營者。</p> <p>1982 年後發出牌照的經營者不合資格。</p>	<p>並無變更。</p> <p>在 1982 年 6 月 1 日後獲發牌的構築物經營的人士，但有關構築物所持的牌照必須源自 1982 年前發出的牌照，而該牌照的條件沒有實質改動，可符合此特惠津貼的資格。</p>
特惠津貼的構成/計算基礎	<p>參照同類構築物在私人市場的租值計算。商舖以四個月租值計算，工場以 12 個月租值計算。</p> <p>倉庫、船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營的津貼額，以商舖及工場的津貼額及特定比例計算。</p>	<p>商舖以七個月租值計算，工場以 15 個月租值計算。</p> <p>倉庫、船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營的津貼額比例不變。</p>
因應某項目引用的適用津貼額	根據清拆前登記之日適用的津貼額計算。	<p>根據下列日期適用的津貼額計算：</p> <p>(c) 如項目牽涉收回土地，為張貼收地通告之日期；或</p> <p>(d) 如項目只牽涉政府土地，為該項目首次編定清理土地日期前六個月之日期。</p>
遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼		
發放資格	<p>墳墓及金塔</p> <p>下列類別的墳墓及金塔符合資格：</p> <p>(a) 1898 年前已存在，並屬於新界及新九龍原居村民的墳墓及金塔，以及其他獲民政事務專員行使酌情權批准之 1898 年前已存在的墳墓及金塔；</p> <p>(b) 屬於 1898 年前之新界及新九龍原居村民及本地漁民，或其男性直系親屬及妻室的墳墓及金塔；或</p> <p>(c) 有證據證明曾獲政府特定批准的墳墓及金塔。</p>	屬於非原居村民，但於 1983 年 7 月 1 日（屯門區則為 1983 年 10 月 1 日）以前已存在的墳墓及金塔，可符合領取此特惠津貼資格。
	<p>神龕</p> <p>由全體村民所建造和拜祭的神龕可符合領取此特惠津貼資格。個別家庭或人士的神龕不符資格。</p>	並無變更。

主要範疇	現行安排	擬議安排
特惠津貼的構成/ 計算基礎	穴葬墳 根據檢拾遺骸或骨殖及重新埋葬的準備費用，向每個墳墓以劃一津貼額發放。	並無變更。
	衣冠塚、正式墳墓及神龕 根據於他處以相同物料重新建造相同尺寸墳墓/神龕的費用，並參考一個載有下列建築物料之單價表發放： (a) 青磚； (b) 上海批盪； (c) 灰泥批盪；及 (d) 水泥批盪。	參考下列建築物料之單價發放特惠津貼： (a) 青磚（不變）； (b) 上海批盪（不變）； (c) 灰泥批盪（採用上海批盪之單價）；及 (d) 水泥批盪（採用上海批盪之單價）。
氏族因素	當移除氏族祖墳時，會向該氏族的各分支發放額外津貼，有關款額以標準津貼額發放。	並無變更。
風水因素	當移除具「風水」屬性的墳墓或神龕時，會以標準津貼額發放額外津貼，以支付儀式及堪輿師費用。	將發放此額外津貼的適用範圍擴大至覆蓋移除所有墳墓、金塔和神龕，以反映其風水/宗教因素。此額外津貼更名為「風水/宗教因素」。 適用於移除具「風水」或宗教屬性之金塔的額外津貼額，定於移除具「風水」或宗教屬性之穴葬墳所發放額外津貼的百分之 20。
年代因素	當移除 1898 年前已存在的墳墓時，會以標準津貼額發放額外津貼，以支付儀式及堪輿師費用。	並無變更。
金塔	就有金塔屋及無金塔屋的金塔，以標準津貼額發放此特惠津貼。	並無變更。
安置		
安置資格	(a) 受政府清拆前登記涵蓋之持牌或已登記住用寮屋佔用人；及 (b) 已列入 1984/85 年度寮屋居民登記名單，或直至清拆前登記前，佔用構築物作居住用途兩年或以上的佔用人。 註： 就上述(b)項而言，有關人士如能提供直至清拆前登記前佔用構築物作居住用途兩年或以上的證據，則會獲發名義上已輪候兩年的公屋輪候冊號碼。如有關人士的公屋申請將於 12 個月內獲安排編配單位，其申請則會獲加快處理。	不建議變更。
綠表資格證明書 申請資格	只有符合房委會公屋輪候冊之所有現行資格準則（包括全面入息及資產評審），並因而具備納入公屋資格 ² 的人士，方可申請綠表資格證明書。	不建議變更。
安置選項	未能通過全面入息及資產評審 (a) 適用之持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼（根據現行資格及計算基礎）；或 (b) 為期一年以市值暫准租用證費租住中轉房屋。	未能通過全面入息及資產評審 (a) 適用之持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼（根據擬議資格及計算基礎）；或 (b) 為期一年以市值暫准租用證費租住中轉房屋，另加適用之持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼的百分之 80。

² 房委會公屋輪候冊之資格準則主要為：

- (a) 涵蓋入息及淨資產的全面入息及資產評審；
- (b) 最少一半家庭成員須居於香港滿七年；及
- (c) 「無住宅物業」準則，即申請人及其家庭成員，由完成房委會公屋輪候冊申請表格之日起至簽署公屋單位租約之日止，不可擁有或共同擁有任何住宅物業，或就購置任何住宅物業簽署同意書。

主要範疇	現行安排	擬議安排
	<p><u>通過全面入息及資產評審及公屋輪候冊之所有其他資格準則</u></p> <p>(a) 公屋或透過綠表資格證明書購買資助自置居所計劃單位（新單位或居者有其屋（居屋）第二市場計劃單位）。</p>	<p><u>通過全面入息及資產評審及公屋輪候冊之所有其他資格準則</u></p> <p>(a) 公屋或透過綠表資格證明書購買資助自置居所計劃單位（新單位或居屋第二市場計劃單位）；或</p> <p>(b) 適用之持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼。</p>
	<p><u>除超過一半家庭成員居於香港滿七年的規定外，通過全面入息及資產評審及公屋輪候冊之所有其他資格準則</u></p> <p>(a) 以暫准租用證費租住中轉房屋。</p>	<p><u>除超過一半家庭成員居於香港滿七年的規定外，通過全面入息及資產評審及公屋輪候冊之所有其他資格準則</u></p> <p>(a) 以暫准租用證費租住中轉房屋；或</p> <p>(b) 適用之持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼。</p>