

政府總部
運輸及房屋局
運輸科
香港添馬添美道2號
政府總部東翼



Transport and
Housing Bureau
Government Secretariat
Transport Branch
East Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 OUR REF.:
來函檔號 YOUR
REF.:

電話 Tel. No.: 3509 7280

傳真 Fax No.: 2136 8017

香港中區立法會道一號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
交通事務委員會秘書
劉素儀女士

電郵(ssylau@legco.gov.hk)

劉女士：

立法會交通事務委員會
2018年6月15日會議
T2主幹路及茶果嶺隧道一建造工程

補充資料

就委員在2018年6月15日的交通事務委員會會議上關注T2主幹路及茶果嶺隧道建造工程對茶果嶺村居民的潛在影響，土木工程拓展署在規劃有關工程時已就此充分考慮，並在平衡其他各種因素包括工程時間表及造價後，選擇以非爆破方式建造茶果嶺隧道部分路段，把可能產生的震動減至最低，以確保不會影響茶果嶺村現有建築物的結構。土木工程拓展署亦會在施工期間監測工地及周邊環境的情況，並與區議會及居民保持緊密聯絡，以期盡量減低工程對居民的影響。

2. T2 主幹路及茶果嶺隧道建造工程並不涉及收回或清理私人土地。至於就在有關建造工程動工前收回茶果嶺村土地的建議，發展局表示茶果嶺村在《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖》上現劃作「未決定用途」地帶，面積約 4.65 公頃。發展局正與相關部門積極研究茶果嶺村的長遠發展用途及探討其發展規模，務求盡量善用九龍區這幅未被充分利用的市區用地，以回應社會對房屋及其他設施的需求。

3. 視乎土地用途檢討及落實方案，如日後確定茶果嶺村會受到發展所需的清拆行動影響，合資格的住戶會根據當時適用的安排獲提供特惠補償及安置。值得注意的是，發展局已在 2018 年 5 月公布措施，修訂為受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶和業務經營者而設的特惠補償及安置安排（下稱「新措施」），作為劃一且經加強的安排，以回應受影響人士的關注。立法會財務委員會（下稱「財委會」）已於 2018 年 7 月 18 日通過新措施下有關向受影響的合資格寮屋住戶和業務經營者提供適用的特惠補償安排，政府亦會落實新引入的安置安排。有關詳情載列於附件的財委會討論文件。

4. 然而，正如前文所述，由於茶果嶺村長遠發展用途仍處於研究階段，發展時間表尚待確定，而且該村現劃作「未決定用途」地帶，範圍頗大，並涉及約 400 間寮屋和須處理現存的構築物，因此，推展任何規劃及技術評估、改劃建議、補償安置、收地清拆以至土地平整和基建工程均需較長時間方可完成，未能配合目前 T2 主幹路及茶果嶺隧道的建造工程時間表，以及與中九龍幹線同步於 2025 年落成通車的目標。

運輸及房屋局局長

（陳凱庭



代行）

2018 年 11 月 19 日

副本抄送：

發展局局長 (經辦人：陳芷筠女士)
(傳真：2868 4530)

土木工程拓展署署長 (經辦人：徐仕基先生)
(傳真：3579 4512)

運輸署署長 (經辦人：蕭健民先生)
(傳真：2827 9237)

財務委員會討論文件

2018 年 7 月 13 日

基本工程儲備基金

總目 701－土地徵用

- (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
- (b) 住戶搬遷津貼
- (c) 發給商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼
- (d) 發給露天／戶外業務經營者的特惠津貼

總目 701－土地徵用

土木工程－土地徵用

37CA－古洞北／粉嶺北新發展區項目的特設現金津貼

38CA－洪水橋新發展區項目的特設現金津貼

請各委員批准－

就受所有政府發展清拆行動影響的寮屋住戶

- (a) 透過放寬現時的資格準則及修訂計算基礎，優化向合資格人士發放的 2 項現行特惠津貼；
- (b) 應用經折算的持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼於選擇免經濟狀況審查安置安排下專用安置屋邨的資助出售單位的合資格人士；
- (c) 在專用安置屋邨可供入伙時，為免經濟狀況審查安置安排下選擇由一次過過渡單位遷往專用安置屋邨的合資格人士，提供第二度的住戶搬遷津貼；

就受所有政府發展清拆行動影響的露天或寮屋業務經營者

- (d) 為合資格露天／戶外業務經營者，提供新增的特惠津貼；
- (e) 授權財經事務及庫務局局長批准根據附件 1 第 9 段所述的一貫做法，在未來調整上文(d)項所述新增特惠津貼的津貼率；
- (f) 放寬現行發給商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼的資格準則；以及

就受古洞北／粉嶺北新發展區和洪水橋新發展區計劃下政府發展清拆行動影響的寮屋住戶

- (g) 在總目 701－土地徵用下開立新分目 37CA 及 38CA，以分別向受古洞北／粉嶺北新發展區和洪水橋新發展區計劃所需之收地及清拆行動影響的合資格住戶發放特設現金津貼，預算總開支有待臨近實際清拆行動進行時確定。

問題

我們有需要優化為受政府發展清拆行動¹影響的合資格寮屋住戶及業務經營者而設的一般特惠補償及安置安排，以期更配合他們的需要。就此，發展局已在 2018 年 5 月 10 日公布修訂後的特惠補償及安置方案，方案詳情載於附件 1。方案中關於各項現有及新增的特惠津貼部分須獲得立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准。

¹ 政府發展清拆行動包括因工務工程計劃所需要的清拆、法定收地涉及的清拆和為配合政府賣地及其他發展目的的清拆，但並不包括執法行動相關的清拆或緊急清拆。

建議

2. 發展局局長建議 –

就受所有政府發展清拆行動影響的寮屋住戶

- (a) 放寬現時的資格準則及修訂計算基礎，優化以下 2 項現行的特惠津貼 –
 - (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(下稱「核准特惠津貼」)；以及
 - (ii) 住戶搬遷津貼；
- (b) 提供經折算的核准特惠津貼予選擇免經濟狀況審查安置安排下專用安置屋邨的資助出售單位的合資格人士；
- (c) 在專用安置屋邨可供入伙時，為免經濟狀況審查安置安排下選擇由一次過過渡單位遷往專用安置屋邨的合資格人士，提供第二度的住戶搬遷津貼；

就受所有政府發展清拆行動影響的露天或寮屋業務經營者

- (d) 為合資格露天／戶外業務經營者，提供新增的特惠津貼；
- (e) 授權財經事務及庫務局局長批准根據附件 1 第 9 段所述的一貫做法，在未來調整上文(d)項所述新增特惠津貼的津貼率；
- (f) 放寬現行發給商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼的資格準則；以及

就受古洞北／粉嶺北新發展區和洪水橋新發展區計劃下政府發展清拆行動影響的寮屋住戶

- (g) 專為受古洞北／粉嶺北新發展區和洪水橋新發展區計劃影響的已登記／持牌構築物的合資格住戶，提供上限為 60 萬元的特設現金津貼和上限為 50 萬元的經折算的特設現金津貼。

理由

3. 本着今屆政府「以人為本」的精神，我們已建議優化現行為受政府發展清拆行動影響的合資格寮屋住戶及業務經營者而設的特惠補償及安置安排。藉此，我們希望回應受影響人士的關注，並為收地及清拆工作拆牆鬆綁，早日落實提供更多用地滿足市民房屋、商業和其他社區的需要。同時，我們亦考慮到需要在顧及受影響人士的期望及對謹慎運用公帑和公共房屋資源負責之間，作出合理的平衡。

有需要優化合資格寮屋住戶的安排

4. 現行的安置安排主要針對符合全面經濟狀況審查的寮屋居民，未必能顧及植根區內的寮屋居民(不論經濟狀況)的安置需要。受影響的寮屋住戶不滿現行安排，特別是須符合全面經濟狀況審查的規定，他們要求為受政府發展清拆行動影響的居民提供免經濟狀況審查的安置，此項安排是在 1998 年政府提出資助房屋全面經濟狀況審查之前的政策²。為滿足有關寮屋住戶真正的安置需要，除繼續由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提供須通過經濟狀況審查的安置選擇³外，我們會為合資格住戶提供免經濟狀況審查的安置選項。在該選項下，由香港房屋協會(下稱「房協」)發展和管理的專用安置屋邨會提供出租及資助出售單位供合資格住戶選擇。我們會透過批地予房協，推展專用安置屋邨的安排；以及在房協和房委會支持下，在專用安置屋邨落成前提供一次過過渡單位。

² 1998 年之前，受影響寮屋人士在符合相當資格準則方合資格獲公共房屋(下稱「公屋」)安置，有關資格包括於清拆前登記進行時真正居於已登記／持牌住用構築物及已於 1984／85 年度的寮屋居民登記中登記。

³ 現行入住房委會租住公屋安置選項，規定住戶須於緊接清拆前登記日期前在已登記／持牌住用構築物連續居住滿最少 2 年，並符合房委會的全面經濟狀況審查和其他規定。

5. 在特惠津貼方面，目前只有在緊接清拆前登記⁴日期前最少連續 10 年居住於已登記／持牌住用構築物以及符合其他條件(包括「不得擁有住宅物業」及相關規定⁵)的住戶，方合資格申領核准特惠津貼。再者，住戶如自行改變已登記／持牌非住用構築物作居住用途，並不符合申領核准特惠津貼的資格。鑑於現行須通過經濟狀況審查安置的連續居住要求較低(門檻設定於「在緊接清拆前登記日期前連續居住 2 年或以上」)，以及那些不符合安置(須通過經濟狀況審查或免經濟狀況審查安置)資格的人士可能在尋找另一居所時需要一些協助，我們認為有需要放寬在緊接清拆前登記日期前連續居住「10 年或以上」的要求。另外，基於現行的寮屋管制政策一般暫准已登記／持牌的住用和非住用構築物存在，我們亦認為有需要放寬資格條件，以涵蓋居於已登記／持牌非住用構築物有限數目的住戶。由於那些已登記／持牌非住用構築物原則上不能夠用作居住用途，而此等用途的更改不應受到鼓勵，故此放寬建議只屬例外安排，並限於有限數目及在地政總署將會推行的一次過自願登記工作中作出登記及符合登記要求的住戶。我們同時建議就現行核准特惠津貼的津貼額實施優化措施，以使居於不同構築物面積和在緊接清拆前登記日期前連續居住不同年期的住戶將普遍取得比現時核准特惠津貼制度下較高的津貼額。建議的詳情載於附件 1 第 5 段(a)項。

6. 為配合上文第 4 段所述的免經濟狀況審查安置安排，我們認為應向有意購買專用安置屋邨資助出售單位的合資格住戶提供協助，向他們發放經折算的核准特惠津貼。建議的詳情載於附件 1 第 6 段(a)項。

⁴ 在展開收地和清理土地工作前進行清拆前登記，是政府策劃所有需要收地和清理土地的發展項目時的標準程序，目的是蒐集發展範圍內目前的佔用情況和現有構築物的狀況資料。倘日後政府須清拆任何構築物及遷置構築物內的佔用人以進行擬議的發展項目，所得的資料會作為評估安置及／或發放特惠津貼(如適用的話)的資格準則基礎。

⁵ 根據現行適用於申領核准特惠津貼的「不得擁有住宅物業」的規定，在進行清拆前登記當日起至給予核准特惠津貼為止，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港的住宅物業；或持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50% 以上的股權。同時，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得正在享有任何形式的資助置業計劃或相關福利；或曾因享有資助房屋福利而再不可享有有關福利。

7. 目前，住戶搬遷津貼只提供予已登記／持牌住用及非住用構築物的合資格住戶，惟他們亦須符合在緊接清拆前登記日期前連續居住最少年期的訂明要求，以及「不得擁有住宅物業」及相關規定。由於住戶搬遷津貼的原意是為有需要搬遷的住戶提供小額的現金援助，我們認為有需要延展此項津貼至所有受政府發展清拆行動影響並在清拆前登記中記錄在案的寮屋住戶，即包括那些居於非登記／非持牌(因此屬完全違規)構築物的住戶，以及那些因在香港持有住宅物業及／或在緊接清拆前登記日期前連續於已登記／持牌非住用構築物居住不足 2 年而不符合資格取得任何安置或核准特惠津貼的住戶。建議的詳情載於附件 1 第 5 段(b)項。

8. 在房協發展的專用安置屋邨入伙前，合資格住戶會獲提供一次過過渡單位，並可選擇於專用安置屋邨接近入伙時安排遷徙。我們認為，向選擇由一次過過渡單位第二度遷往專用安置屋邨的住戶提供財政援助，發放第二度的住戶搬遷津貼，實屬恰當。建議的詳情載於附件 1 第 6 段(b)項。

有需要優化合資格業務經營者的安排

9. 對於受政府發展清拆行動影響及於已登記／持牌非住用構築物運作的業務經營者，政府向他們發放的特惠津貼大多建基於 1982 年全港性的寮屋管制登記所涵蓋或按 1982 年之前發出牌照所訂明的業務用途類別，即商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者。我們留意到有些已登記／持牌非住用構築物已用於支援與原先登記／牌照所記錄不同的業務用途。我們亦留意到有些業務經營者在已登記／持牌住用構築物運作業務的可能性。為顧及有關情況，我們建議在實施上述特惠津貼時，根據附件 1 第 7 段作出彈性處理。

10. 對於並非在已登記／持牌構築物運作或主要在露天運作的業務經營者，在政府現行發展清拆行動中為他們而設的補償安排有不一致的地方：有業務經營者從事地契條款並不禁止的戶外／露天業務運作，卻不合資格申領特惠津貼；相反，有業務經營者在違反地契條款但在「暫准存在」的違契構築物進行業務運作，卻符合資格申領特惠津貼(見上文第 9 段)。雖然這些受政府發展清拆行動影響的戶外／露天業務經營者，倘若其業務運作無違反地契條款，有權提出法定申索，但這些法定程序可能會複雜和漫長。我們認為有需要為合資格露天／戶外業務經營者提供新增的特惠津貼，以作為提出法定申索以外的選項。建議的詳情載於附件 1 第 8 及 9 段。

與特設特惠補償及安置安排的關係

11. 為了對所有清拆項目推出劃一且經優化的一般特惠補償及安置方案，我們已檢視是否仍須保留已公布的古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區計劃的特設特惠補償及安置安排。在經劃一的特惠補償及安置方案下，免經濟狀況審查安置安排及核准特惠津貼的優化措施應可顧及受新發展區計劃影響的人士的需要。然而，就古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區計劃而言，由於個別住戶可領取的特設現金津貼額及經折算的特設現金津貼額(以在緊接清拆前登記日期前連續居住於已登記／持牌構築物的年期計算，而非構築物面積大小)可能較經優化的核准特惠津貼額及經折算的核准特惠津貼額(一直並會繼續以在緊接清拆前登記日期前連續居住於已登記／持牌構築物的年期及構築物面積大小計算)為高，我們建議保留已公布以 60 萬元為上限的特設現金津貼及以 50 萬元為上限的經折算的特設現金津貼⁶。換言之，古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區計劃合資格住戶可選擇特設現金津貼或經優化的核准特惠津貼。建議的詳情載於附件 1 第 10 至 14 段。

實施安排的彈性處理

12. 考慮到持份者的意見，為了秉持「以人為本」的精神以及公平合理的原則，在不影響整體政策方向的情況下，我們會在實施劃一的特惠補償及安置方案時作彈性處理。具體而言，我們會如下列所述作出彈性處理－

- (a) 住戶或業務經營者於同一受影響範圍(即同一個將會作發展清拆的範圍內)連續佔用不同已登記／持牌構築物或地段(就戶外／露天業務營運者而言)，可獲考慮計算在緊接清拆前登記日期前的連續居住最少年期內，而不堅持只計算於佔用相同構築物／地段的最少連續佔用期；

⁶ 與提供經折算的核准特惠津貼安排相若，受古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區計劃影響的已登記／持牌構築物的合資格住戶，如欲購買專用安置屋邨的資助出售單位，可獲發經折算的特設現金津貼。

- (b) 對於已在清拆前登記中記錄在案，但其後在政府實質進場清拆前被地段業主(或自稱為業主的人士)着令遷出已登記／持牌構築物的住戶，我們會制定酌情機制，允許這些住戶向地政總署署長基於恩恤理由申請特惠補償及安置安排。這些住戶仍然要符合特惠補償及安置方案下與其他居住在已登記寮屋／持牌構築物住戶相同的資格準則，並須向地政總署署長提出讓後者信納其被着令遷出並不是基於他們可控制的情況及他們並沒有因此而收取其他方式的補償／安置；
- (c) 就長時間內分階段進行的新發展區或其他大型發展計劃，我們會設立機制，容許受該等計劃較後期階段清拆影響的合資格住戶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。此安排考慮到有受較後期階段清拆影響的住戶擔心需要在前期已開始進行建築的工地附近居住，以及分階段的清拆計劃會拆散原有社區。不過，基於實際考慮，政府會否接納申請及如何接納有關申請，必須視乎是否有條件(例如在原定限期前會否有安置單位)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)；
- (d) 就古洞北／粉嶺北新發展區、洪水橋新發展區、橫洲發展第一期以及其他在 2018 年 5 月 10 日公布經優化的補償及安置方案前已完成清拆前登記的發展計劃而言，我們會以靈活方式評估受影響人士(如住戶和業務經營者)的最少連續居住／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。此特殊實施安排只適用於上述提及的發展項目，因為相關詳細資格審查應在完成清拆前登記後短期內開展，惟有關工作因檢討特惠補償及安置方案而延後了一段日子。

13. 我們會進一步擬訂細節(例如邀請申請的安排、評估特惠津貼的適用日期⁷等)，作為彈性安排。由於實際施行情況各異，在不違反財委會批准特惠津貼制度主要特點的情況下，我們可能進一步修訂實施安排，以回應那些紮根於社區／地區的人士的需要，並利便清拆工作。

對財政的影響

14. 受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶及業務經營者數目，以及寮屋住戶／業務運作所居住／運作的構築物類別，因應個別項目而異，須在相關清拆前登記完成後方能確定。再者，有關用作評估住戶／業務經營者補償及安置安排資格的資料(如住戶／業務經營者居住／佔用構築物的年期、已登記／持牌構築物內獨立住戶的數目，以及個別獨立住戶是否符合「不得擁有住宅物業」及相關規定)，只能在詳細資格審查完成後才能確定。政府無法在現階段就建議對財政的影響提供確切的量化估算。

15. 待委員批准本文件的建議後，個別工務工程計劃就獲批准的特惠津貼作出預算的現金流量需求，會列入基本工程儲備基金的相關分目，以交由財委會審批。此外，當決策局／部門向工務小組委員會和財委會就個別涉及收回及清理土地工作的項目申請撥款時，會因應當時有關受影響人士領取相關特惠津貼資格的更詳細資料，估算所需支付的特惠津貼額，以作出對財政影響的評估。

16. 作為概括的估算，若有關安排維持不變，預算開支為大約 3 億 2,000 萬元，而為寮屋住戶發放特惠津貼的優化措施建議的額外財政影響大約為 2 億 4,000 萬元。這概括估算是假設約有 8 000 個寮屋住戶受短期至長期的發展項目影響，以及他們符合各種特惠津貼資格的概況與受近期發展清拆行動影響的住戶情況類似。

⁷ 舉例來說，財委會過去曾批准，若項目涉及收回土地，該項目的核准特惠津貼額會按照張貼收地通知當日計算；若項目只涉及收回政府土地，該項目的核准特惠津貼額則會按照該項目下已編定的首次清理土地日期 6 個月前當日計算。若合資格住戶在項目相關階段的實際清理土地工作進行前，自願申請及早遷出和交還其寮屋，則該階段並無張貼收地通知日期。在此情況下，我們將以其他參考時點為計算基礎。

生效日期

17. 待委員通過有關建議，我們會－

就所有正在進行中及日後的收回及清理土地工作

- (a) 擬議優化特惠津貼的方案(本文第 2 段(a)至(c)項所述者)及安置方案，將適用於截至 2018 年 5 月 10 日(即政府公布劃一特惠補償及安置方案的日期)尚未收取政府特惠津貼或安置的已登記／持牌構築物的合資格住戶；
- (b) 放寬指明特惠津貼資格條件的安排(本文第 2 段(f)項所述者)，將適用於截至 2018 年 5 月 10 日(即政府公布此放寬作為劃一特惠補償及安置方案其中一部分的日期)尚未收取政府補償或特惠津貼於已登記／持牌構築物內運作的合資格業務經營者；
- (c) 新增的特惠津貼(本文第 2 段(d)項所述者)，將適用於截至 2017 年 4 月 11 日(即政府公布新增特惠津貼的日期)尚未收取政府補償或特惠津貼的合資格露天／戶外業務經營者；以及

就古洞北／粉嶺北新發展區和洪水橋新發展區計劃下政府發展清拆行動

- (d) 特設現金津貼和經折算的特設現金津貼(本文第 2 段(g)項所述者)，將適用於截至 2018 年 5 月 10 日(即政府公布劃一特惠補償及安置方案的日期)尚未收取政府特惠津貼或安置的已登記／持牌構築物合資格住戶。

公眾諮詢

18. 我們在 2018 年 5 月 10 日召開記者會公布有關建議後，已在 2018 年 5 月 29 日就有關建議向立法會發展事務委員會進行簡報。我們亦已在 2018 年 5 月至 7 月期間的多個場合持續地向地區持份者(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。此外，我們亦在 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，聽取各方

代表所表達的意見。就有關向露天／戶外業務經營者而新增特惠津貼的方案，我們首先在 2017 年 4 月 11 日公布建議，並隨後在 2017 年 5 月 23 日向立法會發展事務委員會進行簡報，以及在 2017 年 6 月 29 日的特別會議聽取各方代表的意見。

19. 優化現行有關政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排的整體方向，以正面回應地區持份者早前提出有關提供可租可買選項的免經濟狀況審查安置和放寬特惠補償及安置安排資格準則的關注，普遍獲得各方歡迎。委員呼籲政府應在實施新方案時作彈性處理，以顧及受影響人士的關注。本文第 12 段所述的實施安排正面回應了這些要求。

背景

20. 根據現行寮屋管制政策，在 1982 年寮屋管制登記中登記的寮屋(下稱「已登記構築物」)，會獲發寮屋編號，但其非法性質不變。如構築物的位置、尺寸、建築物料及用途與 1982 年寮屋管制登記記錄相符，可獲「暫准存在」，直至因發展計劃、環境改善或安全理由而須予以清拆，或直至自然流失而被取締。此外，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。這些由 1982 年前發出牌照涵蓋的構築物，或在 1982 年 6 月 1 日後獲發牌的構築物，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，此類構築物統稱為持牌構築物，亦獲「暫准存在」。縱然已登記／持牌構築物的「暫准存在」安排不會構成任何法律權利、權益和義務，亦不會授予任何人佔用土地的權利，政府一直向居於已登記／持牌住用構築物的合資格住戶提供特惠補償及安置方案及向於已登記／持牌非住用構築物運作的合資格業務經營者提供特惠津貼。

附件2 建議優化的現行特惠津貼及安置安排的概括背景載於附件 2。

發展局

2018 年 7 月

修訂後的特惠補償及安置方案

發展局在 2018 年 5 月 10 日公布，修訂為受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶及在已登記／持牌構築物或露天運作的業務經營者而設的特惠補償及安置安排。本附件載列有關建議。

主要方向

2. 建議的主要方向如下－

- (a) 由「項目為本」變為「統一安排」，為日後所有政府發展清拆行動制訂劃一且經優化的一般特惠補償及安置方案；
- (b) 為合資格的住戶提供免經濟狀況審查的安置安排，讓他們獲安置到由香港房屋協會(下稱「房協」)建造及管理的專用安置屋邨；
- (c) 為合資格居住於已登記／持牌構築物¹的住戶放寬現金特惠津貼資格及加大津貼額；
- (d) 在採取適當的措施令居住於已登記／持牌非住用構築物住戶數目受控的前提下，適度地讓居住於該等構築物的合資格住戶可同樣受惠於免經濟狀況審查的安置及經優化的現金特惠津貼安排；以及
- (e) 放寬位於棕地及寮屋的業務經營者申領適用特惠津貼的資格準則。

¹ 政府在 1982 年進行全港性的寮屋管制登記，登記各寮屋構築物的位置、尺寸及用途。相關記錄被用作寮屋管制的基線，即獲記錄在 1982 年寮屋管制登記的寮屋(即「登記構築物」)獲暫准存在。該類已登記構築物可按 1982 年寮屋管制登記記錄作居住或非居住用途。此外，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。這些由 1982 年前發出牌照涵蓋的構築物，或在 1982 年 6 月 1 日後獲發牌的構築物，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，此類構築物統稱為「持牌構築物」。該類持牌構築物獲暫准存在，可按相關牌照訂明作居住或非居住用途。

劃一的特惠補償及安置方案

3. 我們建議推出劃一且經優化的標準一般方案，來理順特惠補償及安置安排，適用於日後所有政府發展清拆行動，包括已公布採用特設方案的古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區項目清拆，以及其他項目(如橫洲發展第一期)的清拆。

優化寮屋住戶的安置元素

4. 我們建議優化為合資格寮屋住戶提供的安置安排，詳情如下－

- (a) 除繼續由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提供須經濟狀況審查的安置選擇²外，另為受政府發展清拆行動影響的合資格住戶，提供免經濟狀況審查的安置選擇。在該選擇下，住戶可遷徙至房協建造和管理的專用安置屋邨，該屋邨會提供出租及資助出售單位；
- (b) 除向受政府發展清拆行動影響的已登記／持牌住用構築物的住戶提供上文(a)段的免經濟狀況審查的安置外，亦同時提供予佔用已登記／持牌非住用構築物作居住用途的住戶，但須符合指定資格，包括－
 - (i) 在緊接清拆前登記日期前連續居住滿最少 7 年³；
 - (ii) 已在為已登記／持牌非住用構築物住戶進行的一次過自願登記中登記及符合訂明要求；

² 現行入住租住公共房屋(下稱「公屋」)安置選擇，規定住戶須在緊接清拆前登記日期前在已登記／持牌住用構築物連續居住滿最少 2 年，並符合房委會的全面經濟狀況審查和其他規定。

³ 現行的一般特惠補償及安置安排下並沒有免經濟狀況審查的安置元素。就古洞北／粉嶺北新發展區計劃公布的特設特惠安置方案，在緊接清拆前登記日期前連續居住滿最少 10 年的合資格住戶，可在通過較寬鬆的經濟狀況審查後獲安置遷往資助出租單位或免經濟狀況審查遷往資助出售單位。

- (iii) 現行的「不得擁有住宅物業」及相關規定⁴；以及
- (iv) 房協訂立的其他資格準則⁵；以及
- (c) 在房協專用安置屋邨入伙前(預計粉嶺百和路和洪水橋新發展區的專用安置屋邨最早可在 2023 年／2024 年左右入伙，而古洞北第 24 區的專用安置屋邨最早可在 2027 年／2028 年左右入伙)，房協及房委會將利用其轄下租住屋邨的空置單位，為選擇上文(a)段安置安排的合資格住戶提供過渡安排。當專用安置屋邨接近入伙時，有關住戶可選擇(而非強制)調遷至該等屋邨。

優化寮屋住戶的特惠津貼元素

5. 我們建議放寬下列 2 類為合資格寮屋住戶提供的特惠津貼的領取資格，並改善該 2 類特惠津貼－

(a) 核准特惠津貼⁶

- (i) 縮短在緊接清拆前登記日期前最少連續居住的年期規定，由 10 年減至 2 年；

⁴ 與現行適用於須通過經濟狀況審查的安置及申領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(下稱「核准特惠津貼」)的「不得擁有住宅物業」的規定一致，適用於免經濟狀況審查的安置的「不得擁有住宅物業」的規定要求在適用於受影響構築物的清拆前登記當日起至給予安置為止，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港的住宅物業；或持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50% 以上的股權。同時，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得正在享有任何形式的資助置業計劃或相關福利；或曾因享有資助房屋或相關福利而再不可享有有關福利。

⁵ 房協亦已訂立一些其他資格準則，例如申請人及其家庭成員必須在香港長期居住，以及申請人及申請表所包括的所有家庭成員不得是／曾經是根據房委會或房協管理的任何置業資助計劃購入任何物業的擁有人。

⁶ 核准特惠津貼將於優化建議實施後改稱「持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼」。對獲發核准特惠津貼人士所施加的限制(即由獲發核准特惠津貼日期起計 2 年內，他們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)將維持不變。

(ii) 在計算支付給合資格住戶的核准特惠津貼款項⁷時，實施下列**優化措施**(見附件 1 附錄 I)－

- (1) 取消現行 60 萬元的核准特惠津貼金額上限並實施 100 平方米的面積上限的規定，以按合資格構築物的面積計算核准特惠津貼的金額；
- (2) 實施 10 平方米面積下限的規定，以按歸屬個別住戶的合資格構築物的面積計算核准特惠津貼的金額，即住戶若只居住於 1 個構築物而居住面積小於 10 平方米，核准特惠津貼將以 10 平方米作評估基礎，但若住戶居住於多個構築物，則計算歸屬該住戶的總居住面積(總居住面積小於 10 平方米的住戶除外，核准特惠津貼將以 10 平方米作評估基礎)；以及
- (3) 修訂因應連續居住年期評定按核准特惠津貼率的不同比率支付給合資格受影響人士的核准特惠津貼金額的組別機制；以及

⁷ 核准特惠津貼以合資格構築物所在的位置劃分為 3 個不同基準津貼率，包括市區、擴展市區及新界區，現時基準津貼率分別是每平方米 18,216 元、13,680 元和 12,096 元。由於現時不設最低核准特惠津貼金額，故如果以居住於 10 平方米或以上面積合資格構築物的住戶為例及以新界區基準津貼率(即 12,096 元)計算，附以居住年期調整(即 10 年至 15 年居住年期的住戶可獲基準津貼率的 40%)，現時新界區最低核准特惠津貼金額為 48,384 元(12,096 元 x 10 平方米 x 40%)，而津貼金額上限則為 60 萬元。擬議的優化措施則設有最低特惠津貼金額，若住戶居住構築物的合資格總面積小於 10 平方米，亦以 10 平方米計算，附以居住年期調整(即 2 至 6 年居住年期的住戶可獲基準金額的 50%)，故新界區最低核准特惠津貼金額為 60,480 元(12,096 元 x 10 平方米 x 50%)。擬議優化措施亦設有面積上限 100 平方米，故新界區最高核准特惠津貼金額則為 1,209,600 元(12,096 元 x 100 平方米 x 100%)。

- (iii) 放寬申領核准特惠津貼的資格準則，即除了已登記／持牌住用構築物的住戶外，同時涵蓋受政府發展清拆行動影響的已登記／持牌非住用構築物的住戶，惟後者須已在為已登記／持牌非住用構築物住戶進行的一次過自願登記中登記及符合訂明要求，以及符合其他訂明資格準則，包括上文(i)段的條件及其他現行申領核准特惠津貼的規定，包括「不得擁有住宅物業」及相關規定⁸。

(b) 住戶搬遷津貼

- (i) 在計算支付給合資格住戶的住戶搬遷津貼款項⁹時，實施以下優化措施－
- (1) 在現行計算住戶搬遷津貼金額的方法(即參考基本裝修費用、搬遷費用及電話(固網)搬遷費用)中加入「裝修期所需租金(1個月租金)」的新項目；
 - (2) 將根據修訂方法計算的住戶搬遷津貼金額總值調高至最接近的 10 元計算；以及
- (ii) 放寬申領住戶搬遷津貼的資格，以包括所有受清拆前登記涵蓋並受政府清拆影響的住戶，因此現行「不得擁有住宅物業」及相關規定，以及最少居住年期的規定，將不再適用於此住戶搬遷津貼。居住在完全違規構築物(即非 1982 年寮屋管制登記／持牌的構築物)的住戶亦可合資格。

⁸ 根據現行適用於申領核准特惠津貼的「不得擁有住宅物業」的規定，在適用於受影響構築物的清拆前登記當日起至給予核准特惠津貼為止，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港的住宅物業；或持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50% 以上的股權。同時，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得正在享有任何形式的資助置業計劃或相關福利；或曾因享有資助房屋或相關福利而再不可享有有關福利。

⁹ 現行向 1 人家庭、2 至 3 人家庭、4 至 5 人家庭和 6 人或以上家庭發放的住戶搬遷津貼額分別是 5,365 元、12,005 元、15,756 元及 20,251 元。擬議措施生效後，向 1 人家庭、2 至 3 人家庭、4 至 5 人家庭和 6 人或以上家庭發放的住戶搬遷津貼額(按現時水平計算)分別是 9,410 元、16,050 元、22,110 元及 28,840 元。

6. 為配合上文第 4 段所述之免經濟狀況審查安置安排，我們進一步建議－

- (a) 向將會購買上文第 4 段(a)項所述專用安置屋邨的資助出售單位的合資格住戶，提供經折算的核准特惠津貼¹⁰(金額為他們在不選擇購買專用安置屋邨資助出售單位的情況下原本可獲發的核准特惠津貼金額的六分之五(即約 83%))，以協助那些住戶置業；以及
- (b) 由於房協發展專用安置屋邨需時(最早可於 2023 年／2024 年左右入伙)，在專用安置屋邨接近入伙時向選擇由房委會／房協提供的過渡單位遷往專用安置屋邨的合資格住戶發放第二度的住戶搬遷津貼¹¹。

優化寮屋業務經營者的特惠津貼元素

7. 我們建議放寬商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼領取資格，以涵蓋下列情況－

- (a) 業務經營者所在的構築物是已登記／持牌住用構築物，而有關運作的非住用用途是 1982 年寮屋管制登記／牌照普遍涵蓋的非住用用途；以及
- (b) 業務經營者所在的構築物是已登記／持牌非住用構築物，但該用途已由 1982 年寮屋管制登記／牌照所訂明的特定用途(如倉庫)改變作 1982 年寮屋管制登記／牌照普遍涵蓋的其他非住用用途(如工場)；

而且並無住戶就同一所構築物同時提出其他補償及安置申索。

¹⁰ 我們建議，向將會購買專用安置屋邨資助出售單位的合資格住戶發放的經折算核准特惠津貼金額，將根據專用安置屋邨資助出售單位在一次過預售日期當日的津貼率計算。將被清拆的寮屋的面積及位置，將繼續用作經折算核准特惠津貼金額的計算基礎。

¹¹ 我們建議，向將會遷往專用安置屋邨的合資格住戶發放的第二度的住戶搬遷津貼，將根據有關住戶就留居過渡單位抑或遷往專用安置屋邨作出決定的限期屆滿日當天的津貼額計算。

優化露天／戶外業務經營者的特惠津貼元素

8. 我們建議，為以下受政府發展清拆行動影響的各類業務經營者，新增另一類別的特惠津貼－

- (a) 在緊接清拆前登記日期前，在私人農地上營運最少達 7 年且沒有違契情況的戶外／露天業務經營者；以及
- (b) 在緊接清拆前登記日期前，獲地政總署發出的短期土地文書(即豁免書、修訂租賃許可證、批准書)核准佔用私人農地經營最少達 7 年，而且沒有違反有關短期土地文書條件的業務經營者，以及在緊接清拆前登記日期前，以距離首次批出日期最少達 7 年的短期租約(按簡易招標程序¹²出租的土地除外)佔用政府土地，而且沒有違反有關短期租約條件的業務經營者；

而且並無人士就同一用地／構築物的業務運作同時提出其他領取商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼的申索。

9. 就管理上文第 8 段所述的新增特惠津貼而言，我們建議採用以下主要參數－

- (a) 若項目涉及收回私人土地，該項目的特惠津貼額會按照張貼收地通知當日計算；若項目只涉及收回政府土地，該項目的特惠津貼額會按照該項目下已編定的首次清理土地日期 6 個月前當日計算；
- (b) 就合資格業務經營的露天場地而言，我們將採納現行適用於工場露天場地的特惠津貼率¹³(該津貼率參考差餉物業估價署提供的私人市場分層工廠大廈平均租金，以 15 個月租值計算及以六分之一折算，以反映有關業務的戶外／露天性質)，惟有關業務經營的最低合資格面積為 20 平方米及最高津貼額的面積上限為 5 000 平方米。至於合資格業務經營者另外佔用合資格構築物(包括上文附註 1 所述的任何已登記／持牌構築物

¹² 簡易招標程序是透過正式的招標程序批出，招標時所有投標者均知悉有關終止和續批安排的訂明條款。建議範圍並不涵蓋這些個案。

¹³ 現行津貼率為每平方米 390 元。

或上文第 8 段(b)項所述由相關土地文書所准許業務經營的構築物)的有蓋場地，將採納適用於工場有蓋面積的特惠津貼率¹⁴，惟有關場地須符合最低合資格面積(5 平方米)的規定；

- (c) 就露天場地而言，我們將根據清拆前登記時的佔用面積計算特惠津貼。就有蓋地方而言，我們將根據有關構築物的登記／牌照記錄或土地文書所核准的面積，或清拆前登記時的佔用面積，計算特惠津貼，兩者以較小者為準；
- (d) 部分在戶外／露天運作的業務經營者，或另會在用地上的不合資格構築物(即上文附註 1 所述的任何已登記／持牌構築物或上文第 8 段(b)項所述由相關土地文書所准許業務經營的構築物以外者)的室內地方進行部分活動。就發放特惠津貼而言，有關業務經營者不會因用地上存有該等不合資格構築物而失去領取新增適用於戶外／露天部分的特惠津貼的資格。當此等不合資格構築物於清拆前登記日期後拆卸後，釋出的面積將會計入有關業務經營者可獲發特惠津貼的戶外／露天部分，惟需符合相同的最少 7 年營運年期規定，且並無住戶就該等構築物同時提出其他補償及安置申索；以及
- (e) 特惠津貼率會根據現行檢討工場特惠津貼率的相同機制按年調整。參考目前安排，我們建議財經事務及庫務局局長應獲授權，批准此特惠津貼率未來的調整。

古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區項目的特設現金津貼

10. 我們建議，向受古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區項目的政府清拆行動影響的「合資格住戶」發放特設現金津貼，惟他們必須符合附件 1 附錄 II 所載的資格準則。概括而言，可領取特設現金津貼的「合資格住戶」，應符合以下條件－

- (a) 住戶應在清拆前登記日期居於受影響的構築物；

¹⁴ 現行津貼率為首 5 至 25 平方米 116,500 元，其後每平方米 2,330 元。

- (b) 受影響構築物應為並非建於屋地上的已登記／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；以及
- (d) 住戶應符合同樣適用於申領核准特惠津貼安排下的「不得擁有住宅物業」及相關規定（見附註 8）。

11. 每個「合資格住戶」，不論其構築物佔用的面積多少，均可選擇以一筆過現金津貼形式，領取以下其中 1 種特設現金津貼選項－

- (a) 最高為 60 萬元的全額特設現金津貼；或
- (b) 若住戶購買專用安置屋邨資助出售單位，最高為 50 萬元的經折算特設現金津貼。

特設現金津貼將以構築物或住戶為單位發放，兩者以較少者為準，即如每個住戶佔用多於 1 個構築物，該住戶只會獲發特設現金津貼 1 次；如多於 1 個住戶佔用同一構築物，則政府會就該構築物發放 1 次特設現金津貼，而佔用該構築物的住戶則需就特設現金津貼的分配事宜自行商議。

12. 為照顧未完全符合上文第 10 段所述資格準則住戶的特別需要，我們建議發展局局長應獲授權，按個別情況，對於該等住戶是否仍可領取特設現金津貼，就他們提出的申請酌情作出決定。具體地，他將會決定－

- (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現金津貼；以及
- (b) 若該住戶符合有關資格，應否調整及應按甚麼幅度調整向其發放的特設現金津貼額。

13. 我們將成立跨部門諮詢小組，就發展局局長行使上述酌情權方面提供意見。有關住戶可提交書面申述。發展局局長的決定為最終決定。發展局局長酌情權的詳情載於附件 1 附錄 II。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。

14. 領取特設現金津貼的住戶必須放棄根據現行特惠補償及安置政策獲得的其他形式的安置(不論是否須經濟狀況審查),以及放棄領取住戶搬遷津貼以外任何其他形式的特惠津貼。有關住戶由獲發特設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。

**持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼
(下稱「核准特惠津貼」) 額的計算**

核准特惠津貼率以同區內面積相同和性質相似，但屬合法構築物樓宇之 72 個月租值為計算基礎。此核准特惠津貼率的核准計算準則如下－

- (a) 全港分為市區、擴展市區和新界區 3 大區域，以計算適用於各區的核准特惠津貼率(現時的基準津貼率分別是每平方米 18,216 元、13,680 元和 12,096 元)；
- (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，釐定核准特惠津貼率；
- (c) 按照上文(b)項的準則，每 6 個月更新核准特惠津貼率。

2. 在現行安排下，住戶可獲發的核准特惠津貼額會因應組別機制(按核准特惠津貼率的不同比率)，並按佔用構築物作居住用途的年期調整(見下表)，並以 60 萬元為上限。

組別	已登記／持牌住用構築物住戶類型	以比率計相當於核准特惠津貼率的多少
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，或持牌住用構築物的核准佔用人	核准特惠津貼率全額
第二組別	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 26 年或以上，但不為 1984／85 年度寮屋居民登記涵蓋	核准特惠津貼率的 85%
第三組別	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 21 至 25 年	核准特惠津貼率的 70%
第四組別	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 16 至 20 年	核准特惠津貼率的 55%

組別	已登記／持牌住用構築物住戶類型	以比率計相當於核准特惠津貼率的多少
第五組別	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 10 至 15 年	核准特惠津貼率的 40%

3. 在優化措施下，組別機制會按下表作出修訂－

組別	已登記／持牌住用構築物或非住用構築物住戶類型	以比率計相當於核准特惠津貼率的多少
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，或持牌住用構築物的核准佔用人	核准特惠津貼率全額
第二組別 ⁽¹⁾	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 31 年或以上，但不為 1984／85 年度寮屋居民登記涵蓋	核准特惠津貼率全額
第三組別 ⁽¹⁾	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 26 至 30 年	核准特惠津貼率的 90%
第四組別	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 21 至 25 年	核准特惠津貼率的 80%
第五組別	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 16 至 20 年	核准特惠津貼率的 70%
第六組別	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 7 至 15 年 ⁽²⁾	核准特惠津貼率的 60%
第七組別	緊接清拆前登記以前已佔用構築物 2 至 6 年 ⁽²⁾	核准特惠津貼率的 50%

註：

- (1) 緊接清拆前登記以前已佔用構築物 26 年或以上，但不為 1984／85 年度寮屋居民登記涵蓋的住戶再分拆成為 2 個類別。
- (2) 在現行安排下，緊接清拆前登記以前已佔用構築物 2 至 9 年的住戶並不符合領取核准特惠津貼的資格。

4. 措施優化前，如果以居住於 10 平方米或以上面積合資格構築物的住戶為例，現時新界區的核准特惠津貼金額為最低 48,384 元至最高 60 萬元(即津貼金額上限)。在擬議的優化措施下，有關的核准特惠津貼金額會上調至最低 60,480 元至最高 1,209,600 元。

專為受古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區項目的 政府清拆行動影響的合資格住戶而提供的特設現金津貼

特設現金津貼專為受古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區項目的政府清拆行動影響的合資格住戶而設。這項特設安排旨在協助他們應付安置需要，並盡早利便 2 個項目所需的清理土地工作和如期展開該 2 個項目。

特設現金津貼的資格準則及基本金額

2. 特設現金津貼的基本資格準則，主要是按照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(下稱「核准特惠津貼」)的準則所擬定，即住戶必須在清拆前登記中記錄在案及符合現行的「不得擁有住宅物業」及相關規定^註。就寮屋構築物狀況及緊接清拆前登記日期前的連續居住年期而言，倘若住戶目前居住的受影響構築物為已登記／持牌住用構築物，及他們在 1984／85 年度進行的寮屋居民登記中記錄在案或可提供證據證明至少在緊接清拆前登記以前同一時間連續居於受影響的構築物，可被視為領取特設現金津貼的「合資格住戶」。

3. 每個「合資格住戶」，不論其構築物佔用的面積多少，均可選擇以一筆過現金津貼形式，領取以下其中 1 種特設現金津貼選項－

(a) 最高為 60 萬元的全額特設現金津貼；或

(b) 若住戶購買專用安置屋邨資助出售單位，最高為 50 萬元的經折算特設現金津貼。

^註 現行特設現金津貼的「不得擁有住宅物業」及相關規定主要是按照適用於申領核准特惠津貼的規定所擬定，即在適用於受影響構築物的清拆前登記當日起至給予特設現金津貼為止，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港的住宅物業；或持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50% 以上的股權。同時，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得正在享有任何形式的資助置業計劃或相關福利；或曾因享有資助房屋或相關福利而再不可享有有關福利。

4. 特設現金津貼將以構築物或住戶為單位發放，以較低金額者為準，即如 1 個住戶佔用多於 1 個構築物，該住戶只會獲發特設現金津貼 1 次；如多於 1 個住戶佔用同一構築物，則政府只會就該構築物發放 1 次特設現金津貼，而佔用該構築物的住戶則須就特設現金津貼的分配事宜自行商議。

酌情安排

5. 如有住戶未能符合上文第 2 段所述有關寮屋構築物狀況及在緊接清拆前登記日期前連續居住年期的訂明條件，他們仍可向發展局局長提交申請，讓後者行使其酌情權，決定他們是否仍有資格獲得特設現金津貼。作為指導參考，若住戶連續佔用已登記／持牌非住用構築物或居於合資格已登記／持牌構築物少於訂明的年期但在緊接在清拆前登記日期前居住滿 10 年或以上，則可能符合此酌情安排。

6. 發展局局長在行使其酌情權從優考慮未能符合上文第 2 段所述「合資格住戶」的個案時，會決定應按甚麼幅度調整向其發放的特設現金津貼款額，當中考慮的因素包括但不限於下文載列的因素。發展局局長的決定為最終決定。作為概括的指標，視乎個別住戶的情況，可獲發的特設現金津貼額由 30 萬元至 60 萬元不等，而經折算的特設現金津貼額則為 25 萬元至 50 萬元不等。

7. 發展局局長會按個別住戶在申請時提出的證據和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，考慮每宗申請。發展局局長和跨部門諮詢小組可考慮下列因素－

- (a) 住戶居於合資格構築物的時間長短－一般來說，居住時間越長，住戶對該地的連繫或感情應越深，這類住戶應較獲從優考慮；
- (b) 住戶居住的構築物的狀況－一般來說，居於由已登記／持牌非住用構築物改建的住戶可獲特殊考慮，但其住戶的特設現金津貼額會較已登記／持牌住用構築物的住戶為低。居於非登記／非持牌構築物的住戶所提出的申請將不獲考慮；

- (c) 住戶人數－雖然特設現金津貼的基本金額以一筆過形式及不論構築物佔用的面積計算，但在調整酌情安排下從優考慮住戶的特設現金津貼額時，住戶人數一般亦會獲考慮；
- (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) 發展局局長和跨部門諮詢小組認為相關的其他因素。

特設現金津貼的限制

8. 獲發特設現金津貼的住戶，必須放棄根據現行特惠補償及安置政策獲得的其他形式的安置(不論是否須經濟狀況審查)，以及放棄領取住戶搬遷津貼以外任何其他形式的特惠津貼。由獲發特設現金津貼日期起計的 3 年內，他們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。

建議涵蓋的現行特惠津貼及安置元素之 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(下稱「核准特惠津貼」)

背景

2002年7月15日，立法會財務委員會(下稱「財委會」)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核准特惠津貼，作為入住中轉房屋以外的選擇。財經事務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。2013年12月6日，財委會透過FCR(2013-14)33號文件，批准修訂此特惠津貼的發放資格及計算基礎。

2. 下列類別受影響人士符合資格領取核准特惠津貼－

- (a) 受清理土地工作影響而不獲編配或不選擇香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下租住公共房屋(下稱「公屋」)的私人農地或未批租政府土地上之持牌住用構築物的核准佔用人¹；
- (b) 住用寮屋構築物的核准佔用人，即構築物位於房屋署 1982 年寮屋管制登記所涵蓋範圍內，並獲列入房屋署 1984／85 年度寮屋居民登記名單的佔用人²，但不符合公屋資格或不選擇入住公屋；以及

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」。在核准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 年進行全港性的寮屋管制登記，登記各寮屋構築物的位置、尺寸及用途。相關記錄被用作寮屋管制的基線，即 1982 年寮屋管制登記所涵蓋範圍內的寮屋(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 年寮屋管制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。在核准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。

- (c) 居於已登記住用構築物但並非 1984／85 年度寮屋居民登記的住戶，或居於持牌住用構築物但並非持牌人的住戶，惟他們必須為清拆前登記所涵蓋的住戶，並於緊接清拆前登記日期前在有關構築物連續居住最少滿 10 年。

計算基礎

3. 核准特惠津貼率以同區內面積相同和性質相似，但屬合法構築物的樓宇之 72 個月租值為計算基礎。此核准特惠津貼率的核准計算準則如下－

- (a) 全港分為市區、擴展市區和新界區 3 大區域，以計算適用於各區的核准特惠津貼率；
- (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，釐定核准特惠津貼率；以及
- (c) 按照上文(b)項的準則，每 6 個月更新核准特惠津貼率。

4. 2013 年 12 月 6 日，財委會透過 FCR(2013-14)33 號文件，批准引入 5 級的組別機制(詳見附件 1 附錄 I 第 2 段)；按佔用作居住用途年期計算合資格人士所獲發放核准特惠津貼額的比例，上限為 60 萬元。現時適用的津貼率(由 2018 年 1 月 15 日起生效)如下。

市區： 18,216 元／平方米

擴展市區： 13,680 元／平方米

新界區： 12,096 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 2 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，以助其應付初期搬遷費用。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. 1988 年 11 月 30 日，財委會通過修訂住戶搬遷津貼的計算基礎，以下列 3 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. 1996 年 7 月 19 日，財委會透過 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。庫務司獲授權，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往臨時房屋，房屋署不再採用適用於臨時房屋的津貼額。

9. 2013 年 12 月 6 日，財委會透過 FCR(2013-14)33 號文件，通過修訂住戶搬遷津貼的發放資格。

發放資格

10. 受政府清理土地影響，已登記／持牌構築物的合資格佔用人可獲發放住戶搬遷津貼，以助其應付初期的搬遷費用。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 1982 年寮屋管制登記所涵蓋範圍內的住用構築物，或在 1986 年後巷登記所涵蓋範圍內的住用構築物，而有關人士符合安置資格；又或有關人士須居於已登記／持牌非住用構築物，且須於緊接清拆前登記日期前最少連續居住滿 2 年，方會獲發放住戶搬遷津貼。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，亦可獲發放住戶搬遷津貼。

- (b) 在各方面均符合安置安排，但未能通過全面經濟狀況審查的佔用人，可選擇遷入中轉房屋作 1 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，上述人士均可獲發放住戶搬遷津貼。
- (c) 選擇房屋署單身人士／2 人家庭現金津貼以代替安置的佔用人，亦可獲發放住戶搬遷津貼。

11. 沒有資格獲得任何形式安置的住宅物業業主不符合領取住戶搬遷津貼的資格。領取核准特惠津貼之人士，不可因受清理土地影響的同一構築物獲發放住戶搬遷津貼的政策，已在 2013 年 12 月 6 日獲財委會(透過 FCR(2013-14)33 號文件)批准撤銷。

計算基礎

12. 正如上文所述，住戶搬遷津貼由(i)基本裝修費用；(ii)搬遷費用；以及(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承辦商報價的平均數計算；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價格計算。有關津貼額每年調整。

13. 津貼額是按家庭人數計算。現時適用的津貼額(由 2017 年 12 月 1 日起生效)如下－

1 人家庭：	5,365 元
2 至 3 人家庭：	12,005 元
4 至 5 人家庭：	15,756 元
6 人或以上家庭：	20,251 元

發給商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂，以及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼

背景

14. 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 6 個月及 12 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者的津貼率，則以適用於商鋪及工場的津貼率按特定比例計算。

15. 因應財委會在 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鉤，商鋪以 4 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)可獲繼續發放較高津貼率。此舉乃為小型事業的經營者提供誘因，以鼓勵其自願遷出。

16. 1988 年 7 月，財委會透過 FCC(88-89)10 號文件，通過擴大可獲發放較高津貼率的工場起始面積，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 25 平方米面積可獲發的津貼率，應為標準津貼率的 2 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。

17. 至於其他特惠津貼項目的津貼率比例則維持不變如下－

特惠津貼項目	津貼率比例
露天場地：有蓋地方	1：6
學校：商鋪	2：3
船排／倉庫：工場	1：2
觀賞魚養殖經營者：工場	1：1

18. 1988 年 8 月，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。

19. 1999 年 7 月，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。

20. 2013 年 12 月，財委會透過 FCR(2013-14)33 號文件，通過延展特惠津貼的發放資格及調高商舖與工場的特惠津貼率。

發放資格

21. 此特惠津貼適用於在清拆前登記時正在營業，而其用途是 1982 年寮屋登記所涵蓋範圍內的受影響經營者。在 1982 年前或 1982 年 6 月 1 日後(若將被清拆的構築物所持的牌照是源自 1982 年前發出的牌照，且該牌照的條件沒有實質改動)發出的短期租約／短期豁免書涵蓋的經營者，可符合資格。

計算基礎

22. 商舖及工場的特惠津貼率與差餉物業估價署提供私人市場商舖及分層工廠大廈的平均租金掛鉤，商舖以 7 個月租值計算，工場則以 15 個月租值計算。至於應發放的特惠津貼，若清拆計劃涉及收回土地，適用的特惠津貼率會按照張貼收地通知當日計算；若清拆計劃只涉及收回政府土地，適用的特惠津貼率則會按照計劃下已編排的首次清理土地日期半年前當日計算。用以計算特惠津貼的基礎，是已登記／持牌的構築物面積或清拆前登記時佔用土地的面積，兩者以較小者為準。

23. 現時向商舖及工場發放的適用特惠津貼率(由 2017 年 9 月 1 日起生效)如下－

- (a) 商舖：
 - (i) 有蓋地方－ 首 10 平方米每平方米 19,000 元，其後每平方米 9,500 元，沒有津貼額上限。
 - (ii) 露天場地－ 每平方米 1,580 元，津貼額上限為 79 萬元(即 500 平方米)，設有 10 平方米的最低合資格面積限制。
- (b) 工場：
 - (i) 有蓋地方－ 首 5 至 25 平方米 116,500 元，其後每平方米發放 2,330 元，沒有津貼額上限，設有 5 平方米的最低合資格面積限制。
 - (ii) 露天場地－ 每平方米 390 元，津貼額上限為 39 萬元(即 1 000 平方米)，設有 20 平方米的最低合資格面積限制。

安置受政府清理土地工作影響的寮屋構築物佔用人

背景

24. 根據現行政策，須通過經濟狀況審查的一般安置資格準則簡述如下－

租住公屋

- (a) 受影響人士須確實居於持牌住用構築物／已登記的住用構築物，並在清拆前登記中記錄在案；
- (b) (i) 受影響人士須在 1984／85 年度進行的寮屋居民登記中記錄在案，並符合公屋申請的其他資格準則；或
- (ii) 受影響人士須證明，在緊接清拆前登記日期前，已在持牌或已登記住用構築物住滿 2 年。該等人士如能符合公屋申請的其他資格準則，會被獲發名義上的公屋申請號碼。如果預計他們可在 12 個月內到達編配階段，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分為何，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 1 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，受影響人士及其家庭成員不得－
- (i) 擁有或與他人共同擁有任何香港的住宅物業；或
 - (ii) 簽訂任何協議購買香港的住宅物業(包括簽定臨時買賣合約)；或
 - (iii) 持有任何直接或透過附屬公司擁有香港的住宅物業的公司 50% 以上的股權。
- 住宅物業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；以及
- (e) 受影響人士須接受入息及資產審查，當中其家庭入息及總資產淨值不得超逾房委會訂定的入息及資產淨值限額。

中轉房屋

25. 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，可於申請公屋後的輪候期間獲安排入住中轉房屋。

26. 未能通過全面經濟狀況審查的家庭，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，並獲發合資格領取的核准特惠津貼的 80% 款額，惟居住期不可超過 1 年，期間須支付相等於市值租金的暫准租用證費。
