

政府發展清拆行動的
特惠補償及安置安排
擬議加強措施

目的

政府將在元朗區推展不同發展項目，包括洪水橋新發展區、元朗南發展項目及橫州發展第一期項目。政府於 2018 年 5 月 10 日公布加強向受政府發展清拆行動影響的合資格寮屋住戶和業務經營者而設的一般特惠補償及安置安排。本文件向元朗區議會介紹有關特惠補償及安置安排。

擬議加強措施

2. 本着今屆政府「以人為本」的精神，我們建議加強現行政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排。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加強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(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；

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，即獲記錄於 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，或於 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。

- (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加強的現金特惠津貼安排；以及
- (e) 放寬位於棕地或寮屋的業務經營者申領適用特惠津貼的資格準則。

3. 我們建議推出一個劃一且經加強的標準一般方案來理順補償及安置安排，適用於日後所有政府發展清拆工作，包括洪水橋新發展區、元朗南發展項目及橫州發展第一期項目的清拆。有關詳情載於政府於 2018 年 5 月 10 日向立法會發展事務委員會提交的文件(請參閱**附件**)。

4. 我們相信建議公平和務實地平衡了公帑和公共房屋資源的運用，以及社會和受影響人士的期望。透過加強現行補償及安置安排，我們希望正面地回應不同人士的關注，並為收地及清拆工作拆牆鬆綁，早日提供更多用地滿足市民房屋、商業和其他社區的需要。

未來路向

5. 在向元朗區議會介紹建議後，我們計劃提交涉及特惠津貼的建議予立法會財務委員會審議。就建議中有關安置的部分，將會透過批地予房協及在房協和房委會支持下實施。如立法會財務委員會通過涉及特惠津貼的建議，擬議加強特惠津貼及安置的方案，將同步適用於所有受正在進行中及日後的收回及清理土地工作²影響而截至 2018 年 5 月 10 日尚未收取政府特惠津貼或安置的合資格寮屋住戶、截至 2017 年 4 月 11 日尚未收取政府特惠津貼的棕地業務經營者及截至 2018 年 5 月 10 日尚未收取政府特惠津貼於合資格已登記／持牌構築物的業務經營者。

² 「正在進行中的計劃」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。

徵求意見

6. 請區議員支持上述有關特惠補償及安置的安排，並提供意見。

發展局
地政總署
2018 年 6 月

2018 年 5 月 29 日
討論文件

立法會發展事務委員會

政府發展清拆行動的 特惠補償及安置安排 擬議加強措施

目的

本文旨在闡述政府建議加強向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。

加強安排

2. 當政府須因應發展項目(例如工務工程項目)收回及清理土地時，除可根據相關條例發放法定補償外，亦可向受影響土地業權人及佔用人按不同資格準則發放行政上的特惠津貼，以便利清理土地工作。政府一貫政策是受發展清拆行動影響的人士不會無家可歸，並會根據此類人士的資格提供特惠安置安排。

3. 本着今屆政府「以人為本」的精神，我們建議加強現行政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排。我們相信建議公平和務實地平衡了公帑和公共房屋資源的運用，以及社會和受影響人士的期望。透過加強現行補償及安置安排，我們希望正面地回應不同人士的關注，並為收地及清拆工作拆牆鬆綁，早日提供更多用地滿足市民房屋、商業和其他社區的需要。

¹ 政府發展清拆行動包括因工務工程計劃(即相關工務部門已向地政總署遞交清拆申請的計劃)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。

4. 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加強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(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²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加強的現金特惠津貼安排；以及
- (e) 放寬位於棕地或寮屋的業務經營者申領適用特惠津貼的資格準則。

劃一的特惠補償及安置方案

5. 我們建議推出一個劃一且經加強的標準一般方案來理順補償及安置安排，適用於日後所有政府發展清拆工作，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。

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，即獲記錄於 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，或於 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。

加強安置元素

6. 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。很多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，而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，是在 1998 年政府提出資助房屋全面經濟狀況審查之前的一貫政策³。

7. 為滿足他們真正的安置需要，除繼續由香港房屋委員會(房委會)提供須通過經濟狀況審查的安置選擇⁴外，我們計劃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，住戶可遷徙至房協發展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。經認真審視現行補償及安置安排的資格準則，在緊接清拆前登記日期前最少連續七年⁵居住於已登記／持牌構築物及符合其他資格準則(如適用的「不得擁有住宅物業」規定)的住戶，可獲提供免經濟狀況審查的安置。相關詳情載於附件一。

加強特惠津貼元素

8. 目前，只有在緊接清拆前登記日期前最少連續十年居住於已登記／持牌住用構築物的住戶可合資格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(核准特惠津貼)。我們認為有需要為那些不符合安置(須通過經濟狀況審查或免經濟狀況審查安置)的資格或不願選擇安置，而在緊接清拆前登記日期前連續居住於該等構築物少於十年的住戶提供某些援助。我們因此建議放寬核准特惠津貼的資格準則，以涵蓋在緊接清拆前登記日期前居住於已登記／持牌構築物連續居住滿最少兩年的合資格住戶。就向合資格住戶發放的核准特惠津貼金額，我們亦建議放寬計算方式。相關詳情載於附件一。

³ 1998 年之前，寮屋清拆戶在符合相當資格準則方合資格獲公共房屋(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。

⁴ 現行入住房委會租住公屋安置選項，規定住戶須在已登記／持牌住用構築物連續居住滿最少兩年，並符合房委會的全面經濟狀況審查和其他規定。

⁵ 現行的一般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安置方案，在緊接清拆前登記日期前連續居住滿最少十年的合資格住戶，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。

已登記／持牌非住用構築物住戶

9. 住戶如自行改變已登記／持牌非住用構築物作居住用途，在現行一般安排下並不符合安置及申領核准特惠津貼的資格。由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，我們認為有需要為現時居住於已登記／持牌非住用構築物的住戶提供彈性，但必須採取適當措施以控制居住於已登記／持牌非住用構築物的住戶數目。

10. 為確保我們只是照顧有限數目在 2018 年 5 月 10 日之前(即建議公布當日)已居於已登記／持牌非住用構築物一段時間的合資格住戶，而非於期後違反寮屋管制政策而遷進此等非住用構築物的住戶，地政總署會在全港實施一次過的自願登記工作，以凍結佔用已登記／持牌非住用構築物作居住用途的情況。已於該等非住用構築物在緊接 2018 年 5 月 10 日前連續居住滿最少兩年的住戶(即自 2016 年 5 月 10 日或以前連續居住)，在一年期限內可自願性質遞交登記申請，以便他們的構築物倘若在日後政府發展清拆行動中受清拆影響時，可獲評估補償及安置安排的資格。一次過自願登記工作的主要原則載於附件二。地政總署日後將會公布自願登記工作的詳情。

未登記／非持牌違規構築物

11. 我們在此強調寮屋管制政策只暫准在 1982 年寮屋管制登記所記錄的寮屋或持牌的寮屋存在，條件是這些寮屋不得違反登記記錄／牌照條件。因此，我們堅持，居住在**完全違規構築物**(因 1982 年寮屋管制登記而暫准存在／持牌的構築物除外)的住戶，**不應合資格**申領加強的補償及安置方案，而只可申領小額的住戶搬遷津貼(有關建議放寬申領住戶搬遷津貼的資格準則和加強津貼的評估基礎，見附件一)。

業務經營者

12. 我們亦藉此機會檢討業務經營者的特惠津貼安排，當中包括 2013 年 12 月 6 日財務委員會(財委會)批准的現有安排，以及 2017 年 4 月 11 日政府公布(惟有待財委會批准)的加強建議。我們認為有空間**放寬資格門檻**，就合資格露天／戶外業務經營者而設的特惠津貼安排下從事有關業務運作的最短連續年期要求，由緊接清拆前登記日期前從事最少十年縮短至七年。我們亦建議彈性處理於已登記／持牌構築物運作的業務經營者個案。詳情請參閱附件一。這些微調在不違反特惠津貼安排下的基本原則及政策下，更能顧及業務經營者真正需要。

對財政的影響

13. 上文有關特惠津貼的建議須經財委會批准。受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶以及業務經營者數目，以及寮屋住戶／業務運作所居住／營運的構築物類別，因應每個項目而各異，須在相關清拆前登記⁶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，以及住戶／業務經營者於構築物居住／營運的確實狀況，只能在詳細資格審查完成後才能確定。政府當局無法在現階段就建議對財政的影響提供確切的量化估算。作為概括的估算，在有關安排維持不變的大約 3 億 2 千萬元的估算開支之上，為寮屋住戶發放特惠津貼的加強措施建議的額外財政影響為大約 2 億 4 千萬元。

⁶ 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。倘日後政府需要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。

未來路向

14. 視乎議員的意見，我們將會提交涉及特惠津貼的建議予財委會審議。就建議中有關安置的部分，將會透過批地予房協及在房協和房委會支持下實施。如財委會通過涉及特惠津貼的建議，擬議加強特惠津貼及安置的方案，將同步適用於所有受正在進行中及日後的收回及清理土地工作⁷影響而截至2018年5月10日尚未收取政府特惠津貼或安置的合資格寮屋住戶；截至2017年4月11日尚未收取政府特惠津貼的棕地業務經營者；以及截至2018年5月10日尚未收取政府特惠津貼於合資格已登記／持牌構築物的業務經營者。

發展局
地政總署
2018年5月

⁷ 「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。

建議的詳細內容

就受政府發展清拆行動的一般特惠津貼及安置安排

就一般特惠補償及安置安排，現建議以下加強措施－

安置寮屋住戶

- (a) 除繼續由香港房屋委員會(房委會)¹提供須經濟狀況審查的安置選擇外，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，住戶可遷徙至香港房屋協會(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) 延展上文(a)段的**免經濟狀況審查的安置資格準則**，以涵蓋受政府發展清拆行動影響的已登記／持牌住用或非住用構築物²的住戶，但須符合指定資格，例如－
 - (i) 在緊接清拆前登記日期前連續居住滿最少七年(即由十年縮短³至七年)；
 - (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；

¹ 現行入住租住公共房屋(公屋)安置選擇，規定住戶須在已登記／持牌住用構築物連續居住滿最少兩年，並符合房委會的全面經濟狀況審查和其他規定。

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，即獲記錄於 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，或於 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。

³ 現行的一般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安置方案，在緊接清拆前登記日期前連續居住滿最少十年的合資格住戶，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」的規定⁴；及
- (iv) 房協訂立的其他資格準則⁵；
- (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於 2023 年／2024 年左右入伙)，房協及房委會以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；

發放予寮屋住戶的「持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼(核准特惠津貼)」

- (d) 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十年減至兩年；
- (e) 在計算支付給合資格住戶的核准特惠津貼款項⁶時，實施下列加強措施(見附錄) –
 - (i) 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；

⁴ 根據現行的「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；或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。

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 核准特惠津貼以合資格構築物所在的位置劃分為三個不同基準津貼率，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百分之四十)，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 600,000 元。擬議的加強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百分之五十)，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%)。擬議加強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%)。

- (ii) 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，即住戶若只居住於一個構築物而居住面積少於 10 平方米，將被算作有 10 平方米，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(總居住面積少於 10 平方米的住戶除外，他們將被算作有 10 平方米)；及
- (iii) 修訂因應連續居住年期評定按核准特惠津貼全額的不同比率支付給合資格清拆戶的核准特惠津貼金額的組別機制；
- (f) 為購買上文(a)段所述的專用安置屋邨資助出售單位的合資格住戶提供經折算的核准特惠津貼，以協助那些住戶置業；
- (g) 延展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(如上文(d)段的條件及現行的「不得擁有住宅物業」的規定⁷)；

發放予寮屋住戶的住戶搬遷津貼

- (h) 在計算支付給合資格住戶的住戶搬遷津貼款項⁸時，實施以下加強措施 –
 - (i) 在現行計算住戶搬遷津貼金額的方法加入「裝修期所需租金(一個月租金)」的新項目；及

⁷ 根據現行的「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；或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。

⁸ 現行向一人家庭、二至三人家庭、四至五人家庭和六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，向一人家庭、二至三人家庭、四至五人家庭和六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。

(ii) 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；及

- (i) 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(即現行「不得擁有住宅物業」的規定將不再適用，以及居住在完全違規構築物(因 1982 年寮屋管制登記而暫准存在／持牌的構築物除外)的住戶亦可合資格)；

業務經營者的特惠津貼

- (j) 透過下列方式放寬申領特惠津貼資格 –

- (i) 就 2017 年 4 月 11 日公布的業務經營者特惠津貼延展安排，將在緊接清拆前登記日期前最少連續運作的年期規定由十年縮短至七年；
- (ii) 就 2013 年 12 月 6 日財務委員會(財委會)批准的現行業務經營者特惠津貼安排，如果業務經營者改變已登記／持牌住用構築物作 1982 年寮屋管制登記一般涵蓋的非住用用途經營，只要沒有住戶就同一所構築物同時提出其他補償及安置申索，亦可獲涵蓋；及
- (iii) 就 2013 年 12 月 6 日財委會批准的現行業務經營者特惠津貼安排，如果業務經營者有限度改變已登記／持牌作特定用途(如倉庫)的非住宅構築物作其他非住宅用途(如工場)經營，只要沒有住戶就同一所構築物同時提出其他補償及安置申索，亦可獲涵蓋。

有關已公布的特設補償及安置安排的剩餘元素

2. 擬議加強的一般補償及安置安排普遍較古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區計劃已公布的特設補償及安置安排為佳。本着在推出劃一旦經加強的一般補償及安置方案後不會再就不同項目另行設有不同補償及安置方案的精神，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補償及安置安排。

3. 由於個別住戶可領取的特設現金津貼額可能較經加強的核准特惠津貼額為高，已公布以 **60 萬元為上限的特設現金津貼將會獲保留**。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的選項包括特設現金津貼和經加強的核准特惠津貼。另外，我們將取消已公布的特設安置方案(包括一筆過過渡津貼安排及經折算的特設現金津貼方案)，以便與上文第 1(a)-(c)段所述經加強的一般安置安排看齊。

對加強版傳統新市鎮發展模式下原址換地受影響清拆戶提供的補償及安置安排

4. 目前，作為對加強版傳統新市鎮發展模式下受清理行動影響人士的保障措施，原址換地申請人須向佔用人提供相若的金錢補償(不包括任何循經濟狀況審查獲得的安置權益，這些權益只能由房委會給予，而且如果該等佔用人選擇以一般公屋申請人的身分申請房委會的公屋單位，他們仍可獲房委會提供有關安排)，才能將土地騰空交出。隨着一般補償及安置措施按上文第 1 段所述的擬議方案獲得加強(特別是安置方面的加強措施)，我們建議訂立適當的資格準則，要求在古洞北／粉嶺北新發展區和洪水橋新發展區計劃的餘下階段按加強版傳統新市鎮發展模式提出原址換地的申請人，須向符合類似資格準則的受影響清拆戶提供相若的安置安排(例如以免經濟狀況審查的租住單位租金水平提供住宿)，或提供經雙方議定並相當於上述安置元素的現金補償。

免經濟狀況審查安置的執行細節

專用安置屋邨

5. 為提出免經濟狀況審查安置，我們會邀請房協建造及管理專用安置屋邨，以供相同或不同發展清拆項目(視乎入住率而定)的合資格住戶入住，而專用安置屋邨會提供出租單位及資助出售單位的選擇。

6. 為確保公平，選擇入住專用安置屋邨出租單位的合資格住戶，將受房協適用的租住屋邨管理政策約束(包括房協計劃由2018年9月1日起推出的新富戶政策⁹)。對於選擇出租單位的人士，專用安置屋邨出租單位將按現行房協乙類單位的水平收取租金¹⁰。至於資助出售單位，亦須受制於適用於房協一般資助出售單位的轉讓限制。

專用安置屋邨落成前的一次過過渡安排

7. 根據目前評估，粉嶺百和路和洪水橋新發展區的專用安置屋邨最早可於2023年／2024年左右入伙。因此，政府須提供過渡單位，以便安置由現在起至該兩個專用安置屋邨於2023年／2024年左右接近入伙前受清理工作影響和選擇免經濟狀況審查安置的合資格住戶。

8. 在一次過過渡安排下，房協會先提供其轄下租住屋邨的現有空置單位予合資格住戶。在過渡期內，若房協的空置租住單位未能滿足合資格獲免經濟狀況審查安置的住戶的需要，房委會會在現有或興建中但將會由現在至2023年／2024年左右(即專用安置屋邨接近入伙前)期間落成的新公屋屋邨中，物色空置的公屋單位，以供合資格住戶之用。

⁹ 根據房協在2018年1月公布的富戶政策，富戶政策對象是新入住房協甲類和乙類出租屋邨的租戶，以及將租約轉換予非戶主配偶的情況。該等租戶住滿十年後須進行家庭入息及資產申報，其後每兩年再作申報，如家庭狀況有所改變，包括轉換戶主或增加18歲或以上的家庭成員，不論其居住年期，亦須每兩年進行入息及資產申報。若住戶家庭入息超過申請甲類／乙類出租屋邨相應入息限額的五倍，或家庭總資產淨值超出申請甲類／乙類出租屋邨相應入息限額的100倍，或在本港擁有住宅物業，便須遷離其單位。此外，若住戶家庭入息超逾申請甲類／乙類出租屋邨相應入息限額兩倍但不高於三倍，則須繳交倍半租金；而家庭入息超過申請甲類／乙類出租屋邨相應入息限額三倍但不高於五倍，則須繳交雙倍租金。

¹⁰ 房協的資料顯示，房協乙類出租屋邨的租金水平為市值租金的約50%。舉例說，截至2018年4月，四人家庭居住於房協乙類出租單位的租金約為4,150元。

9. 合資格住戶可選擇(而非被強制)獲安排(第二度)調遷，以遷入專用安置屋邨(提供包括出租單位及資助出售單位)。選擇在 2023 年／2024 年左右專用安置屋邨接近入伙時調遷往該等屋邨的住戶，將會再次獲發住戶搬遷津貼。選擇調遷往專用安置屋邨租住單位的住戶，以及選擇留在房委會公屋單位或房協租住單位者將均會受到房委會或房協按適用的公屋富戶政策約束。

提供經折算的核准特惠津貼以協助購置居所

10. 對於將會在專用安置屋邨購買資助出售單位的合資格住戶，我們建議為他們提供經折算的核准特惠津貼以協助他們購置單位，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 83%。這與廣深港高速鐵路香港段工程項目(高鐵工程項目)、古洞北／粉嶺北新發展區項目以及洪水橋新發展區項目¹¹的特設補償及安置方案一致。

¹¹ 在高鐵工程項目的特設補償及安置方案下，合資格住戶可以獲最高 600,000 元的特惠現金津貼(只選擇特惠現金津貼方案)或最高 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(特惠現金津貼加居屋方案)。至於古洞北／粉嶺北新發展區項目以及洪水橋新發展區項目的特設補償及安置方案，政府當時公布了一個類似高鐵工程項目特惠現金津貼加居屋方案的安排，合資格的住戶可以有機會無須經全面經濟狀況審查而在特設原區安置屋邨購買資助出售單位。

核准特惠津貼額的計算

核准特惠津貼額以同區內面積相若和性質相似，但屬合法構築物樓宇之 **72 個月租值** 為計算基礎。此特惠津貼的核准計算準則如下－

- (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(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，釐定津貼額；
- (c) 按照上文(b)項的準則，每六個月更新津貼額。

2. 在現行安排下，住戶可獲發的核准特惠津貼額會因應佔用構築物作居住用途的年期分攤(見下表)，並以 600,000 元為上限。

類別	已登記／持牌住用構築物住戶類型	核准特惠津貼全額所佔比率
第一類別	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	核准特惠津貼全額
第二類別	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	核准特惠津貼額的百分之 85
第三類別	在清拆前登記前已佔用構築物 21 至 25 年	核准特惠津貼額的百分之 70
第四類別	在清拆前登記前已佔用構築物 16 至 20 年	核准特惠津貼額的百分之 55
第五類別	在清拆前登記前已佔用構築物 10 至 15 年	核准特惠津貼額的百分之 40

3. 在加強措施下，因應居住年期評定按核准特惠津貼全額的不同比率支付給合資格清拆戶的核准特惠津貼金額的組別機制會按下表作出修訂－

類別	已登記／持牌住用構築物或非住用構築物住戶類型	核准特惠津貼全額所佔比率
第一類別	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	核准特惠津貼全額
第二類別 (1)	在清拆前登記前已佔用構築物 31 年或以上，但不為 1984/85 年度寮屋居民登記涵蓋	核准特惠津貼全額
第三類別 (1)	在清拆前登記前已佔用構築物 26 至 30 年	核准特惠津貼額的百分之 90
第四類別	在清拆前登記前已佔用構築物 21 至 25 年	核准特惠津貼額的百分之 80
第五類別	在清拆前登記前已佔用構築物 16 至 20 年	核准特惠津貼額的百分之 70
第六類別	在清拆前登記前已佔用構築物 7 至 15 年 ⁽²⁾	核准特惠津貼額的百分之 60
第七類別	在清拆前登記前已佔用構築物 2 至 6 年 ⁽²⁾	核准特惠津貼額的百分之 50

註：

- (1) 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的住戶再分拆成為兩個類別。
- (2) 在現行安排下，在清拆前登記前已佔用構築物 2 至 9 年的住戶並不符合領取核准特惠津貼的資格。

4. 加強措施前，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 600,000 元(即津貼金額上限)。在擬議的加強措施下，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。

已登記／持牌非住用構築物住戶的 一次過自願登記

為配合政府擬議更改居於已登記／持牌非住用構築物住戶的一般特惠補償及安置安排，地政總署將會進行一次過的自願登記工作，以凍結已登記／持牌非住用構築物作居住用途的情況及以免鼓勵有人在 2018 年 5 月 10 日(即措施公布日期)之後遷進相關非住用構築物。只有符合特定登記要求的申請人，方會在日後政府發展清拆行動中被視為符合補償及安置安排的資格。

2. 地政總署將另行公布進一步的推行細節，但自願登記工作的主要原則包括下列各項—

- (a) 住戶必須目前已在已登記／持牌非住用構築物連續居住滿最少兩年(即自 2016 年 5 月 10 日或以前連續居住)，並須應要求提供相關證明(包括法定聲明)；
- (b) 自願登記制度會在全港實施，以一年申請期為限，期間已登記／持牌非住用構築物的合資格住戶可自願遞交登記申請¹；
- (c) 所登記的資料將會存檔，以供在未來倘若有關地區因發展理由進行清拆時進一步評估居民是否符合一般補償及安置的資格，以及作任何在寮屋管制政策下所需的調查及執管用途(如有需要)；及
- (d) 地政總署可在任何時候，或在接獲涉及已登記／持牌非住用構築物住戶改變或現行寮屋管制政策下的任何違規的投訴時進行巡查。

¹ 地政總署將公布進一步的推行細節。為了盡量協助居民，我們正考慮倘若因發展清拆行動和安置安排會在一年登記期完結前進行，已在清拆前登記中獲登記但尚未獲取補償及安置安排的住戶可被視為已在一次過自願登記中獲登記而無須遞交任何登記申請。

3. 佔用已登記／持牌非住用構築物作居住用途，在現行寮屋管制政策下仍然是違規行為。然而，就已提交登記的已登記／持牌非住用構築物的住戶，只要住戶沒有改變及該構築物沒有任何現行寮屋管制政策下的其他違規，一般不會因為改變作居住用途的違規行為而招致執管。