

政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排
擬議加強措施一覽表

總體方向

- 由「項目為本」變為「統一安排」，為日後所有政府發展清拆行動（不論項目的規模），制訂劃一且經加強的一般特惠補償及安置方案；
- 加大力度做好安置，引入免經濟狀況審查的安置安排，讓受影響的合資格住戶獲安置到由香港房屋協會（房協）發展及管理的專用安置屋邨；
- 適當地放寬現金特惠津貼資格及加大津貼額；
- 適度地讓 1982 年已登記／持牌非住用構築物的合資格住戶可同樣受惠於免經濟審查的安置及特惠補償；以及
- 放寬位於棕地或寮屋的業務經營者申領特惠津貼的資格門檻。

寮屋住戶

(A) 安置

- 為於 1982 年已登記寮屋／持牌構築物居住、並且在緊接政府進行清拆前登記之前連續於該等構築物居住滿最少七年的合資格住戶，提供免經濟狀況審查的安置選擇。
- 由房協興建和管理專用安置屋邨，提供免經濟狀況審查的出租及資助出售單位。
- 同時保留現行由香港房屋委員會（房委會）提供須經濟狀況審查的安置選擇，為在緊接政府進行清拆前登記之前連續於 1982 年已登記寮屋／持牌住用構築物居住滿最少兩年的合資格住戶提供資助房屋。
- 在房協專用安置屋邨落成入伙之前（預計粉嶺百和路及洪水橋新發展區專用安置屋邨最早可於 2023 年／2024 年左右入伙），由

房協及房委會以其轄下租住屋邨的空置單位提供**過渡安排**，為期間受政府發展清拆影響並選擇免經濟狀況審查安置的合資格住戶提供安置。當專用安置屋邨落成後，有關住戶可選擇（而非強制）調遷至該等屋邨。

(B) 現金特惠津貼

- **放寬「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）」的資格準則**，同時涵蓋在緊接政府進行清拆前登記之前在**1982年已登記寮屋／持牌構築物連續居住滿最少兩年**（即由目前**最少十年縮短至兩年**）及符合其他指定相關資格的合資格住戶。
- **調高津貼上限及放寬計算方式**，對於一個居住於**10平方米或以上**的合資格構築物住戶而言，以現時基準津貼率計算，並視乎構築物面積及住戶連續居住年期的長短，新界區的核准特惠津貼金額會由現時最低約**4萬8千元**至最高**60萬元**，上調至最低約**6萬元**至最高約**120萬元**¹，基準津貼率每半年按租金水平調整。

(C) 涵蓋 1982 年已登記／持牌非住用構築物住戶

- 上述的免經濟狀況審查安置選擇和特惠津貼安排，會**有限度放寬至涵蓋現時已居於 1982 年已登記／持牌非住用構築物的住戶**；由於這屬酌情安排，地政總署將會安排一次過的自願登記機制，目前已於該等非住用構築物居住**最少兩年**（即自**2016年5月10日**或以前遷入）的住戶**必須被記錄在案**及符合相關訂明要求，方會在日後的政府發展清拆行動獲考慮提供有關特惠補償及安置安排。

(D) 住戶搬遷津貼

- **放寬資格準則**，涵蓋所有在政府進行清拆前登記中記錄在案及受**政府發展清拆行動影響**的住戶（目前只包括在緊接政府進行清拆前登記之前居住於**1982年已登記／持牌住用構築物**的合資格住戶及**1982年已登記／持牌非住用構築物連續居住滿最少兩年**的

¹ 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，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%）。

合資格住戶)。

- **調高津貼金額**，視乎有關住戶的人數多少，由現時的 5,365 元至 20,251 元不等，增加至 9,410 元至 28,840 元不等（按現時價格水平計算），有關金額會每年調整。

棕地或寮屋的業務經營者

(A) 露天／戶外業務經營者的特惠津貼

- 政府於 2017 年 4 月 11 日公布，建議為**合資格的露天／戶外業務經營者**，在現有的法定申索途徑之外，引入特惠津貼²。現建議進一步**放寬特惠津貼資格準則**，領取津貼的門檻由緊接政府進行清拆前登記之前滿**連續運作最少十年縮短至七年**。

(B) 於 1982 年已登記寮屋／持牌構築物運作的業務經營者

- **放寬申領特惠津貼的資格準則**：就 2013 年 12 月 6 日財務委員會批准的業務經營者特惠津貼安排，如果業務經營者是改變了 1982 年已登記／持牌住用構築物作寮管登記一般涵蓋的非住用用途，或有限度改變 1982 年登記／牌照所指明的非住用用途（例如由倉庫改為工場），亦可申領現行的業務經營者特惠津貼。

發展局
地政總署
2018 年 5 月

² 就在私人農地上營運的合資格戶外／露天業務運作—

- (i) 如屬戶外／露天業務運作的露天場地，採納適用於工場露天場地的特惠津貼額（現行金額為每平方米 390 元），惟有關作業的最低合資格面積（按每個業務運作計算）為 20 平方米及最高津貼額的面積上限（按每個業務運作計算）為 5 000 平方米；及
- (ii) 位於用地上的構築物內的業務運作，如符合資格，則根據向工場發放特惠津貼的現行安排處理；

就獲地政總署發出的短期土地文書核准佔用私人農地的合資格業務運作；以及以短期租約佔用政府土地的合資格業務運作（按簡易招標程序出租的土地除外）—

- (i) 如屬由相關土地文書所准許的構築物佔用的場地，採納適用於工場有蓋面積的特惠津貼額（現行金額為起始 5 至 25 平方米，發放 116,500 元，其後每平方米發放 2,330 元），惟有關場地須符合最低合資格面積（5 平方米）的規定；及
- (ii) 如屬並非由構築物佔用的露天場地，採納適用於工場露天場地的特惠津貼額（現行金額為每平方米 390 元），惟有關作業的最低合資格面積（按每個業務運作計算）為 20 平方米及最高津貼額的面積上限（按每個業務運作計算）為 5000 平方米。

特惠津貼額會根據用於工場的特惠津貼的現行相同做法按年更新。