

為受政府發展計劃收回土地及清拆行動 影響的業主、租客及佔用人 而設的一般特惠補償安排及 寮屋住戶安置安排簡介

供業主、租客及佔用人參閱



 地政總署
Lands Department

(本小冊子僅供一般參考，並非法律文件，不具法律效力，
因此不得視為具法律效力的文件。本小冊子提及的任何政府政策，均有可能更改。)

2018年7月

1 序言

本小冊子概述政府在發展計劃收回土地或清拆行動中發放的各類特惠補償安排及構築物／寮屋住戶的安置安排，並載列有關安排的資格準則。

特惠津貼及安置安排是為在政府發展計劃中受收回土地或清拆行動影響的合資格人士提供的非法定補償，旨在為他們提供協助，以盡量減少他們遇到的困難。政府亦會向合資格的受影響土地業主作出特惠土地補償建議，作為他們根據相關適用條例提出法定補償申索以外的另一選擇。



2 構築物／寮屋住戶的安置安排

(A) 持牌住用構築物 ／已登記住用 寮屋^(註1)的住戶



(a) 免經濟狀況審查入住香港房屋協會(房協)興建 和管理的專用安置屋邨的資助出租或出售單位

資格準則

- (i) 清拆前登記(又稱「凍結登記」)中記錄在案，並在緊接清拆日期前仍居於受影響的構築物；
- (ii) 在緊接清拆前登記日期前，連續居於受影響構築物至少達七年；
- (iii) 符合「不得擁有住宅物業」及相關規定^(註2)；
- (iv) 符合房協的其他資格準則^(註3)；以及
- (v) 若符合上述資格及選擇購買專用安置屋邨的資助出售單位可申領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(「核准特惠津貼」)(見下文第3段(A)(1)(e)項)。

註1 「持牌構築物」是指政府1982年前發出牌照涵蓋的構築物，或在1982年6月1日後獲發牌照的構築物，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。持牌構築物獲「暫准存在」，可按相關牌照訂明作住用或非住用用途。「已登記構築物」是根據現行寮屋管制政策，在1982年寮屋管制登記中登記作住用或非住用的寮屋。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」。

註2 在清拆前登記當日起至接受安置當日為止，申請人及申請表所列的任何家庭成員均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，申請人及申請表所列的任何家庭成員均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。「住宅物業」包括任何在香港特別行政區的住宅樓宇、未落成的住宅樓宇、建築事務監督許可的天台搭建物、用作居住用途的屋地及小型屋宇批地。

註3 房協亦會訂立其他資格準則，例如申請人及其家庭成員必須在香港長期居住，詳情可參考房協網站(www.hkhs.com)。

(b) 須通過經濟狀況審查入住香港房屋委員會(房委會)的公屋

資格準則

- (i) 清拆前登記中記錄在案，並在緊接清拆日期前仍居於受影響的構築物；
- (ii) (1) 受影響人士須於房屋署一九八四至八五年度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
(2) 受影響人士須證明，在緊接清拆前登記日期前，連續居於受影響構築物至少達兩年，並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視作具備在輪候冊登記兩年的租住公屋申請資格；
- (iii) 家庭中最少一半成員，必須在沒有任何附帶居留條件下已經居港達七年，而且仍居於香港。18歲以下的子女，不論居港年期或父母的居留身分，只要在港出生並已確定香港永久性居民身分；或不論出生地點，只要父母其中一人在沒有任何附帶居留條件下居港達七年，均一律視為符合居港七年的規定；
- (iv) 必須符合「不得擁有住宅物業」及相關規定^(註2)；
- (v) 申請人及申請表所列的家庭成員必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^(註4)；

註4 入息及總資產限額可參考房委會公屋輪候冊申請須知，亦可向房屋署清拆安置小組查詢。房屋署清拆安置小組聯絡電話：2794 5166（地址：九龍樂富橫頭榭南道3號香港房屋委員會客務中心第三層平台）

- (vi) 已核實為符合入住公屋資格的申請人(曾接受各項政府資助的自置居所計劃的前業主／聯名業主或前借款人除外)，可以申請「綠表資格證明書」，以代替編配公屋，「綠表資格證明書」可用作參與認購房委會轄下資助自置居所計劃的單位，或房協轄下資助出售單位。
- (vii) 若受影響人士未能符合第(ii)及(iii)項，惟符合第(i)、(iv)及(v)項，可申請入住房委會的中轉房屋；以及
- (viii) 若受影響人士符合第(i)至第(iv)項，惟未能符合第(v)項，若他們短期內有房屋需要，亦可申請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，惟居住期不得超過一年，期間須繳交相等於市值租金的暫准租用證費^(註5)。

(B) 持牌非住用構築物／已登記非住用寮屋^(註1)的住戶



免經濟狀況審查入住房協興建和管理的專用安置屋邨的資助出租或出售單位



資格準則



- (i) 符合上文第(A)(a)(i)至(iv)項；
- (ii) 受影響人士必須已在地政總署為持牌非住用構築物／已登記非住用寮屋住戶進行的一次過自願登記中登記及符合登記訂明的要求^(註6)；
- (iii) 若符合上述資格及選擇購買專用安置屋邨的資助出售單位，可申領經折算的核准特惠津貼(見下文第3段(A)(1)(e)項)。

註5 不符合資格獲得任何安置的人士，若有臨時住屋需要可入住臨時收容中心；在臨時收容中心居住一段時間後，如符合房委會的資格準則或基於恩恤理由，會獲安置入住中轉房屋。

註6 有關的自願登記工作將於2018年第4季啟動，詳情另行公布。

3 特惠津貼

特惠津貼類別	申領資格
A 構築物／寮屋住戶	
<p>(1) 持牌構築物和已登記寮屋^(註1)的核准佔用人的特惠津貼(「核准特惠津貼」)</p>  	<ul style="list-style-type: none">(a) 清拆前登記中記錄在案，並在緊接清拆日期前仍居於受影響的構築物；(b) 在緊接清拆前登記日期前，連續居於受影響構築物至少達兩年；(c) 符合「不得擁有住宅物業」及相關規定^(註2)；(d) 居於持牌非住用構築物／已登記非住用寮屋的住戶，若已在地政總署為持牌非住用構築物／已登記非住用寮屋住戶進行的一次過自願登記中登記及符合登記訂明的要求^(註6)，並符合上文第(a)至(c)項，亦可申領這項特惠津貼；(e) 選擇購買由房協興建和管理的專用安置屋邨的資助出售單位的合資格住戶可申領經折算的核准特惠津貼，有關經折算的金額為申請人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%)。 <p>核准特惠津貼的金額根據適用的基準津貼率和合資格構築物的面積計算(以100平方米為上限)，並因應連續佔用構築物作居住用途的年期分攤。若歸屬該住戶的總居住面積少於10平方米，亦作10平方米計算，核准特惠津貼金額的組別機制見註7。</p> <p>受影響人士如領取核准特惠津貼，便不符合資格就所涉構築物領取任何其他特惠津貼(住戶搬遷津貼除外)，而且在兩年內亦沒有資格申請任何形式的資助房屋或相關福利。</p>

特惠津貼類別		申領資格
(2)	住戶搬遷津貼 	<p>在清拆前登記中記錄在案的構築物／寮屋住戶，不論其居住年期及構築物的狀況，均符合資格申領這項特惠津貼，以協助他們應付基本的搬遷費用。相關津貼會計及基本裝修費用、搬遷費用、電話(固網)搬遷費用及裝修期內租金。津貼率會根據家庭人數計算。</p>
B 私人土地業主		
(3)	新界私人土地的特惠補償 	<p>新界劃分為四個補償分區(即甲、乙、丙和丁區)，其位置標示於「計算補償率分區圖」(下稱「分區圖」)，各新界分區地政處均存有分區圖，可供市民查閱。各補償分區的補償率則根據農地或屋地特惠補償基本率的不同百分比來計算。</p> <p>(a) 農地業主</p> <p>政府會根據適用的分區補償率提出特惠補償建議，作為完全並最終解決一切可根據相關適用條例而提出的法定申索。</p>

註7

組別	緊接清拆前登記前已居於合資格構築物的年期	核准特惠津貼全額所佔比率
第一	已列入一九八四至八五年度寮屋居民登記名單或持牌住用構築物的核准佔用人	全額
第二	31年或以上，但不為一九八四至八五年度寮屋居民登記涵蓋	全額
第三	26至30年	百分之90
第四	21至25年	百分之80
第五	16至20年	百分之70
第六	7至15年	百分之60
第七	2至6年	百分之50

特惠津貼類別

申領資格



(b) 屋地業主

- (i) 政府會根據專業估價另加按照適用的分區補償率計算的特惠補償，提出特惠補償建議。
- (ii) 如果屋地業主是新界原居村民，或自第二次世界大戰(一九四一年十二月二十五日之前)已擁有屋地或通過承繼擁有該類屋地的非原居村民，其屋地被收回時可獲提供另一幅土地或另一所遷置屋宇，及／或發放適用的特惠津貼，作為完全並最終解決一切可根據相關適用條例而提出的法定申索。選擇此項的合資格屋地業主將不會獲發上文第(b)(i)項的特惠補償。

(4) 新九龍及港島舊批地段的特惠補償






新九龍及港島的舊批農地業主如被政府收回土地，可按照新界新市鎮發展區內農地的補償率獲得特惠補償。至於新九龍及港島的舊批屋地的特惠補償額，則會按照反映該收回土地鄰近屋地價值的特惠補償率來計算，作為完全並最終解決一切可根據相關適用條例而提出的法定申索。

C 住宅物業業主及合法佔用人

(5) 住宅物業合法佔用人的特惠津貼



政府收回住宅物業時，其合法佔用人可獲發這項特惠津貼。相關津貼會計及裝修期內租金、搬遷費、基本裝修費用、委託代理物色另一處所的費用、法律費用及印花稅。津貼率會因應收回物業的所在地點而異。特惠津貼亦會按照收回物業的樓面面積評估。倘合法佔用人接受這項特惠津貼，將視作以此取代他們申索騷擾補償的權利。

特惠津貼類別		申領資格
<p>(6)</p>	<p>自置居所津貼／額外津貼</p> 	<p>政府收回住宅物業時，其自住業主可獲發放自置居所津貼，以便能在收回單位的所在地區購置樓齡約七年，並且面積相若的重置單位；出租／空置單位的業主，則可能獲發放額外津貼，以補足被收回單位的公開市值。</p>
<p>D 商業物業及工業物業業主及合法佔用人</p>		
<p>(7)</p>	<p>商業物業業主／合法佔用人的特惠津貼</p> 	<p>政府收回合法商業物業時，相關業主可獲提供被收回物業的公開市值補償。此外，下列業主／佔用人可獲發這項特惠津貼：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 自用業主 – 獲發金額相等於被收回物業應課差餉租值四倍的特惠津貼。倘自用業主接受這項特惠津貼，將視作以此取代他們申索騷擾補償的權利； (b) 已出租或空置商業物業的業主 – 獲發金額相等於被收回物業的應課差餉租值的特惠津貼；以及 (c) 租客 – 獲發金額相等於被收回物業應課差餉租值三倍的特惠津貼。倘租客接受這項特惠津貼，將視作以此取代他們申索騷擾補償的權利。
<p>(8)</p>	<p>工業物業合法佔用人的特惠津貼</p> 	<p>政府收回工業物業時，其合法佔用人可獲發這項特惠津貼。相關津貼會計及裝修期內的租金、搬遷費、基本裝修費用、委託代理物色另一處所的费用、法律費用及印花稅。特惠津貼亦會按照收回物業的樓面面積評估。倘合法佔用人接受這項特惠津貼，將視作以此取代他們申索騷擾補償的權利。</p>

E 構築物／寮屋及露天／戶外業務經營者

(9) 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



在清拆前登記時已於持牌構築物／已登記寮屋從事一九八二年寮屋管制登記／牌照普遍涵蓋的非住用途的業務經營，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，可符合資格申領這項特惠津貼。

特惠津貼的金額會因應業務種類和受影響構築物的面積而有所不同。構築物面積會按照一九八二年寮屋管制登記／牌照或清拆前登記中所記錄的面積計算，以較小者為準。

(10) 露天／戶外業務經營者的特惠津貼



以下業務類別可符合資格申領這項特惠津貼：

- (a) 在緊接清拆前登記日期前，在私人農地上營運最少達七年，並且沒有違契情況的戶外／露天業務運作；
- (b) 在緊接清拆前登記日期前，獲地政總署發出短期土地文書(例如短期豁免書、修訂租賃許可證和批准書)，核准佔用私人農地經營最少達七年，並且沒有違反短期土地文書條件的業務運作；或
- (c) 在緊接清拆前登記日期前，以距離首次批出日期最少達七年的短期租約(按簡易招標程序出租的土地除外)／政府土地牌照佔用政府土地，並且沒有違反短期租約／政府土地牌照條件的業務運作；

並且沒有人士就同一用地／構築物的業務運作同時提出其他特惠津貼的申索。

特惠津貼類別

申領資格

F 農業經營者^(註8)

(11) 農業遷置津貼



受影響的新界的真正務農人士^(註9)，如合資格申請公共房屋，但卻選擇在另一地點繼續務農並放棄其申請入住公共房屋的優先次序，可獲發這項特惠津貼。政府會根據標準津貼率、所需搬遷費和重置臨時建築物的建築費，計算特惠津貼額。

(12) 從事耕種人士的騷擾津貼



受影響的合資格從事耕種人士，如在緊接清拆日期前連續佔用該幅土地作耕種用途至少達兩年，可獲發這項特惠津貼，以助他們遷往別處復業。

(13) 青苗補償



受影響的從事耕種人士可就其農作物的損失，獲發這項特惠津貼。政府會根據所種農作物的市值，來評估所須發放的特惠津貼額。

(14) 農場雜項永久改善設施的特惠津貼



受影響的從事耕種人士及務農人士，可因農場設施和固定裝置方面的損失而獲發這項特惠津貼。有關設施和固定裝置包括主要作農業用途的池塘、水井、圍欄、灌溉管道／水溝、圍牆、閘門、土牆和其他附於土地上的小型設施等。政府會根據受影響的項目的標準重置率，評估特惠津貼額，但會扣除該等項目的折舊額。

(15) 符合規定的私人土地農場構築物的特惠津貼





政府會根據標準津貼率和受影響農場構築物的類型及總樓面面積，評估特惠津貼額，但會按照受影響農場構築物的狀況扣除折舊額。

註8 相關特惠津貼由漁農自然護理署(漁護署)協助評估。

註9 漁護署會審核相關人士是否真正務農人士。

特惠津貼類別	申領資格
<p>(16) 飼養豬隻和家禽的農民的特惠津貼</p> 	<p>如農場構築物在一九八二年登記中已登記作有關用途，又或雖未有在一九八二年登記，但卻一直在私人農地上合法經營(即持有一切所需的政府許可證)，均可獲發這項特惠津貼。</p>
<p>G 漁業經營者 (註8)</p>	
<p>(17) 食用魚和魚苗的塘魚養殖者的特惠津貼</p> 	<p>政府會根據標準津貼率(包括估計由發展清拆及收地行動引致的收入損失及相關費用)，評估發放的特惠津貼額。</p>
<p>(18) 紅蟲塘經營者的特惠津貼</p> 	<p>政府會根據估計由發展清拆及收地引致的收入損失及相關費用，評估發放的特惠津貼額。</p>
<p>(19) 后海灣蠔民的特惠津貼</p> 	<p>政府會根據各標準津貼率(包括估計由發展清拆行動引致的收入損失及相關費用)，評估發放的特惠津貼額。</p>
<p>(20) 受香港水域內公共海事工程影響的海魚養殖者的特惠津貼</p> 	<p>在符合訂明距離計算或水質條件準則的情況下，受香港水域內公共海事工程影響的海魚養殖者，可獲發這項特惠津貼。政府會根據各標準津貼率(包括估計的收入損失及相關費用)，評估特惠津貼額。</p> <p>(備註：由漁民特惠津貼跨部門工作小組提供意見和漁護署協助評估)</p>
<p>(21) 受香港水域內公共海事工程影響的漁民的特惠津貼</p> 	<p>受影響漁民可能會因失去捕魚區而減少收入。他們遷往另一捕魚區作業，亦可能須付出額外開支。因此，若這些漁民符合資格準則，便可獲發特惠津貼。所有合資格漁民可獲發放的特惠津貼總額，會根據受影響區域漁獲的估計價值予以評估。</p> <p>(備註：由漁民特惠津貼跨部門工作小組提供意見和漁護署協助評估)</p>

特惠津貼類別	申領資格	
H 其他特惠津貼		
(22)	遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼 	<p>新界原居村民及本地漁民的墳墓和金塔(甕盎)，以及其他合資格的墳墓和金塔(甕盎)，可獲發放這項特惠津貼。在一八九八年前已在鄉村內存在，由全體村民所建造和拜祭的神龕如須遷移，也可能獲發這項津貼。政府會根據各標準津貼率，並會考慮受影響墳墓和神龕的種類、大小和建造材料，評估特惠津貼額。</p>
(23)	躉符儀式費用的特惠津貼 	<p>在一八九八年前已存在的新界原居村民鄉村，如受工務計劃的工程影響，可獲發這項特惠津貼，以協助村民進行躉符儀式。政府會根據儀式的核准分項費用，評估特惠津貼額。</p>

4 津貼率的修訂

政府會不時就上述各類特惠津貼率根據經核准的機制作出適當修訂。

5 查詢

在政府發展計劃中受收回土地或清拆行動影響的人士倘認為自己合資格申請安置安排或申領任何一類特惠津貼，可向下列辦事處查詢或索取資料：

地政總署土地徵用組／清拆辦事處(總部) 2231 3628

地政總署工程項目組 3516 8233 (粉嶺北、古洞北新發展區)
3543 0189 (洪水橋新發展區)

清拆辦事處(分處)

清拆(1)辦事處	(管轄地區)	
香港分處	香港及離島	2577 2525
九龍分處	九龍及西貢	2715 1057
荃灣分處	荃灣、葵青及沙田	2425 3821
清拆(2)辦事處	(管轄地區)	
大埔分處	大埔、北區及元朗	2664 5141
屯門分處	屯門	2462 3221

分區地政處

港島東區地政處	2835 1684	西貢地政處	2791 7019
港島西及南區地政處	2835 1711	沙田地政處	2158 4700
九龍東區地政處	2300 1764	大埔地政處	2654 1263
九龍西區地政處	2300 1764	荃灣葵青地政處	2402 1164
離島地政處	2852 4265	屯門地政處	2451 1176
北區地政處	2675 1809	元朗地政處	2443 3573

必須注意的是，政府只會向真正受影響的合資格人士提供安置安排或發放適用的特惠津貼，而有關人士亦須就其資格提供令政府滿意的證明。凡作出虛假申索，可被檢控。

本小冊子及實施安排下可考慮的彈性處理措施，
已上載至地政總署網頁：

www.landsd.gov.hk/tc/rehouse/rehousing.htm

