

立法會房屋事務委員會資料文件 清拆平房區的撥款申請

目的

我們曾經準備徵求財務委員會批准，向地政總署撥款，以便拆卸四個平房區。議員已分別在一九九八年十二月七日和一九九九年三月一日舉行的立法會房屋事務委員會會議上，討論這項撥款申請。政府已應議員的要求，暫時撤回撥款建議，並就發放“補償金／特別特惠津貼”予受清拆計劃影響的平房區居民事宜，進行檢討。本文件旨在告知議員有關的檢討結果和政府的立場。

清拆計劃

2. 在一九九七年的《施政報告》中，政府承諾在二零零一年年底前清拆餘下的五個平房區，為接受徙置的住戶提供較為愜意的居住環境。有關詳情載於附件甲。

3. 地政總署署長在房屋局局長支持下，建議在“總目 91 — 地政總署分目 600 工程”項目下開設一個新的承擔項目，為數 4,180 萬元⁽¹⁾，以便清拆火炭、摩星嶺、掃桿埔和荔枝角四個平房區的搭建物。詳細資料載於附件乙。東頭平房區的清拆計劃，將由房屋委員會(房委會)撥款進行，原因是該幅用地已撥給房委會作為發展公共房屋的用途。

4. 在議員的要求下，我們曾經考慮向擁有搭建物的平房區居民發放“補償金／特別特惠津貼”的問題，並已仔細研究所有由平房區居民提交的支持文件。

⁽¹⁾ 當局最初建議設立一個為數 \$4,450 萬元的新承擔額，以拆卸四個平房區。由於價格調整因數已經更改，有關的拆卸費用亦已下調為 \$4,180 萬元。

政府的立場和論據

5. 我們得到的法律意見再次確定，無論是政府或房委會，在法律上均無責任因清拆平房區的搭建物而向居民作出“補償”。至於自置搭建物的平房區居民提議的所謂“特別特惠津貼”，當局認為原則上不宜以公帑作此用途。現把政府對平房區居民所提出的論點的回應，列述如下。

(i) 調景嶺平房區的特殊背景

6. 鑑於調景嶺平房區的歷史背景特殊，該區居民又可在房屋署署長的批准下自由轉讓其搭建物，故當局在一九九六年清拆該平房區時，向受影響的居民發放特別特惠津貼。至於其他有自置搭建物的平房區(摩星嶺、掃桿埔、荔枝角和東頭)，居住許可證持證人只可把搭建物轉讓給公共租住屋邨、臨時房屋區、中轉房屋及平房區的「許可人士」。簡單來說，只有獲得房屋署署長批准的合資格家庭，才可以在其他平房區購置住所。這項安排與調景嶺平房區居民可以自由轉讓搭建物的情況並不相同。由於調景嶺平房區的情況特殊，政府已經表明，發放特別特惠津貼是一項例外安排，並不適用於其他與房屋工程或工務工程有關的清拆計劃。有關詳情，議員可參閱政府於一九九五年三月三十一日就清拆調景嶺平房區一事提交予財務委員會的第 FCR(94-95)126 號文件。

(ii) 平房區居民的權利及責任

7. 雖然個別平房區居民根據認可圖則蓋搭有關的搭建物，他們並不擁有其搭建物之下的土地業權。他們最初是在一九五二年根據《緊急情況規例條例》(Emergency Regulations Ordinance)下的《緊急(徙置區)規例》(Emergency (Resettlement Areas) Regulations)獲准在有關土地居住。這些規例賦權市政局預留任何政府土地(包括餘下的四個建有自置搭建物的平房區)，作為安置寮屋居民之用。有關規例亦訂明，市政局可在居民繳付指定費用後，發出居住許可證，批准他們在該等土地上蓋搭搭建物。一九五八年制訂的《徙置條例》(Resettlement Ordinance)所整理的其中一個項目，就是當時已實行的《緊急(徙置區)規例》。該《徙置條例》(Resettlement Ordinance)清楚界定居民可根據合約

條款在這些平房區居住，條件包括繳交指定的居住許可證費用及遵守該條例下的各種規則。《徙置條例》後來在一九七三年由《房屋條例》(Housing Ordinance)廢除。《房屋條例》賦予房委會權力管理這些平房區和執行居住許可證的租約條件。上述法例全部都沒有規定當局在清拆這些搭建物時須要作出補償。此外，政府亦從未承諾居民可無限期居住在有關的土地上(即如調景嶺平房區的情況一樣)。

8. 從上文可見，平房區居民實際上只是居住許可證持證人，他們在繳付居住許可證費用後，獲房委會批准居住在指定的土地上。根據許可證條件，他們有權自費蓋搭搭建物，但如收到房委會發出的遷出通知書，便須在三個月後騰空交出其搭建物。這些合約訂明的義務，已在許可證條件內清楚說明，對居民和房委會均具約束力。因此，政府認為，居民可以蓋搭其搭建物並不能構成政府因清拆搭建物而須發放“補償金”或“特別特惠津貼”的理由。

(iii) 安置措施

9. 政府明白到平房區屬於早期的公共房屋，而整體上來說平房區居民的身分也較為特殊，故準備按平房區居民的建議，放寬若干條件，以便為他們提供住屋安置。簡單來說，有關的安排包括 —

- (a) 為合資格的住戶提供租住公屋單位而毋須他們接受入息和資產評核，及不需要受自置物業規限的限制；
- (b) 讓住戶以第一優先綠表資格購置居者有其屋／私人機構參建居屋計劃／可租可買計劃單位，並為他們提供每月按揭還款補助金；
- (c) 讓住戶以綠表資格申請夾心階層住屋計劃單位；及
- (d) 讓住戶以第一優先綠表資格申請自置居所貸款計劃的貸款。

總結

10. 政府十分關注平房區居民的住屋情況，故承諾在二零零一年年底前清拆餘下的五個平房區，為接受徙置的住戶提供更愜意的居住環境。我們希望清拆計劃能夠如期進行，並準備在適當時候向財務委員會申請清拆四個平房區所需要的撥款。如果我們的撥款建議不獲接納，我們唯有暫停四個平房區的拆卸計劃。至於東頭平房區，房委會將如期進行清拆，並且提供所需的費用。

政府總部
房屋局

平房區清拆計劃

<u>名稱</u>	估計單位數目	估計家庭數目	估計人數	完工日期 (暫定)
東頭	222	216	872	1999年12月
火炭	189	135	513	2000年6月
掃桿埔	179	161	612	2001年4月
摩星嶺	221	184	699	2001年4月
荔枝角	<u>177</u>	<u>202</u>	<u>768</u>	2001年6月
總計	<u>988</u>	<u>898</u>	<u>3 464</u>	

清拆平房區
財政影響

按一九九八年九月價格計算，拆卸每間平房所需費用是 45,600 元，因此拆卸上述四個平房區合共 766 個單位(每個單位的面積約 30 平方米)估計需要 4,180 萬元。詳情如下一

	單位 (數目)	小計 (百萬元)	總計 (百萬元)
(a) 清拆費用			34.93
• 火炭	189	8.62	
• 荔枝角	177	8.07	
• 摩星嶺	221	10.08	
• 掃桿埔	179	8.16	
(b) 應急費用 (按(a)項的 8% 計算)			2.77
		小計	<u>37.70</u>
		(按一九九八年九月 價格水平計算)	
(c) 通脹準備金			4.10
		總計	<u>41.80</u>

2. 上述費用包括委聘承辦商進行拆卸工程的費用，以及房委會收取的 20% 間接費用。該筆間接費用，主要用來支付由房委會提供的地盤管理、地盤保安、招標工作、擬備合約文件、工程管理和監督服務等開支。清拆工程包括下列各項目 —

- (a) 拆卸搭建物，例如含有石棉的空置平房區單位、公廁、泵房、電錶房、電力變壓房和垃圾收集站等；

- (b) 平整地面例如掘除基腳、排水明渠、排水系統和地基等；

- 2 -

- (c) 截斷公用設施的供應，例如食水和沖廁用水、消防設備和電力供應等；

- (d) 清除遺留下來的泥頭；以及

- (e) 圍封清理後的地盤。

3. 如獲財務委員會批准，有關開支將分期支付如下 —

年度	百萬元 (按一九九八年 九月價格計算)	價格調 整因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2000 至 2001	9.30	1.08028	10.05
2001 至 2002	28.40	1.11809	31.75
總計	<u>37.70</u>		<u>41.80</u>
	=====		=====

一九九九年七月