

# 市區寮屋資訊



城鄉共生。守護農村。保育生態。土地正義。民主規劃

此單張適用於竹園、牛池灣、茶果嶺、漢民村及其他市區木屋區

2020年10月製作



政府計劃發展多個市區寮屋區，**土地正義聯盟**現正於各個受影響區域進行組織工作，包括家訪、問卷、村民會議及查詢。

我們**不是區議員**，我們是關注土地議題和居住人權的**民間團體**，希望在與村民接觸、同行的過程中，可以令大家更了解自身權益，

並**自發地組織起來**，一同爭取合理的權益、捍衛鄉村文化、自己家園自己救！

如果你有任何關於寮屋查詢，或希望加入各村的**村民小組**，可以與組織者聯絡：

Whatsapp 96216012 FB 土地正義聯盟 <http://landjusticehk.org>

## 土地正義聯盟組織工作簡介

### 社區支援

- 定期行村及舉行村民會
- 進行社區影響評估
- 促進自主村民組織
- 回應寮屋查詢及求助

### 文化記錄

- 記錄寮屋區口述歷史
- 發掘社區現有資源
- 建立寮屋區資料庫
- 促進不同鄉村連結

### 政策倡議

- 支持保留原有生活方式
- 免審查上房委公屋
- 重新檢討510方案
- 改善寮屋區居住環境



## 我們主張並爭取

- 如村民希望保留原有生活方式，政府必須予以尊重（**不遷不拆 / 搬村**）
- 爭取居民可以**免審查**方式，以**低廉租金**上公屋
- 放寬**寮屋安置政策的**保障範圍**，確保居住人權得以彰顯
- 規劃過程應該包括村民參與，要求政府開放資訊，民主規劃
- 保障**原有居民權益**，守護地區的歷史、文化
- 清拆前政府仍有責任**改善**寮屋區或木屋區居住**環境**

# 現行制度下的寮屋定義

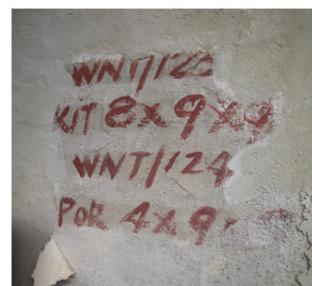
寮屋是在城市邊緣或鄉村出現的一些自行搭建構築物，既有用作居住(稱為人住屋)、亦有用作豬欄、雞舍等(非人住屋/禽畜屋)，亦可以作為小商店、廚房等用途。

以往新界村民在得到有關人士許可之下，在政府或私人農地上，被容許自行搭建耕住合

一的家園，又或者獲政府直接批出「租用官地牌照」；而殖民地政府容許這些構造簡單、細小的自建房屋繼續存在。後來政府在1976年及1982年進行兩次構築物登記、1984-1985年進行人口登記。將寮屋數目凍結，並寫上紅字、黃字，這就是所謂的「紅字屋」的由來。

## 寮屋的特點及限制

- 不可以擴建
- 維修時須使用當年登記時的物料
- 不可以轉售或轉讓
- 政府不承認寮屋是永久建築
- 面積普遍在400呎左右



## 510方案

在過往多場反迫遷運動中，**新界的非原居民努力捍家園，也有不少年輕人為此付出很多**。最終逼使政府在

2018年5月10日，修訂了政府清拆行動時，對於寮屋戶安置與補償安排。

這個方案將會首先

適用於橫洲、新界東北、洪水橋等被規劃發展的村落。而未來30萬寮屋如面臨拆遷，亦將以同樣方式處理。

# 安置方案重點

特惠補償或安置 只可以二選一

免入息審查  
但有富戶政策  
月租\$4,000+



百和路 洪水橋  
最早於2023/24年落成

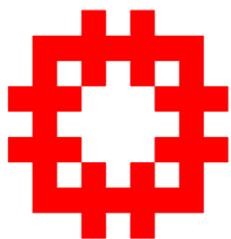


引入免經濟狀況審查的安置安排，受影響的合資格、同時住滿7年的寮屋住戶，獲安置到由香港房屋協會發展及管理的專用安置屋邨(乙類單位)

這些專用安置屋邨是可租可買，租金大約為\$4000以上，售價則為**市價的七折**

(可支取特惠津貼5/6購買)  
(房協正考慮加設入息審查交優惠租金安排，唯尚未落實)

過渡期間，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，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



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，必須在1982年前已登記的人住屋住滿最少兩年(如已獲號碼當排兩年)(人住屋，非人住屋只可上房協)



居住在1982年登記持牌的非人住屋合資格住戶同樣受惠免入息審查的安置/特惠補償，但要先在**2020年10月31日前自願登記**



青苗、農業遷置津貼等另行計算，不在此述；無論住戶最終選擇如何，均有一筆過搬遷津貼；但**房協/房委安置**與後面所述的**特惠補償**只能二選一

# 人住屋特惠補償計算方式

特惠補償或安置 只可以二選一

類別	清拆登記前住	比率
1	牌主	100%
2	滿31年	100%
3	26-30年	90%
4	21-25年	80%
5	16-20年	70%
6	7-15年	60%
7	2-6年	50%

已登記/持牌非人住屋：

- 居住最少2年
- 例如東北村民至少由2016年5月10日開始住
- 已做了清拆登記的不用做登記
- 其他違規有可能執管

新界基準津貼率 X 寮屋面積(平方米) X 居住年期比例 (%)  
即 \$12,096 X 寮屋面積(平方米) X 居住年期比例 (%)

例一：

寮屋面積為40 平方米，住戶為牌主  
= \$12,096 x 40 x 100%  
= **\$483,840**

例二：

寮屋面積為20 平方米，居住30年  
= \$12,096 x 20 x 90%  
= **\$217,728**

政府聲稱提高特惠津貼至120萬，但由於當年政府准予搭建的寮屋，大部分都不超過40平方米，除非你間屋超大間，否則所得的特惠補償比以往少。

## 搬遷津貼

所有被拆遷住戶都可享有

即使你擁有物業、居住在完全違規建築物，所有被政府拆遷行動影響的住戶，可以享有一次性的搬遷津貼

住戶人數	金額 (\$)
1人	9,410
2-3人	16,050
4-5人	22,110
>6人	28,840

新算式下，同樣面積的寮屋，所得到的補償金額普遍會比以往最高60萬的計算方式(不考慮面積)少。古洞北、粉嶺北住戶仍可以舊算式計算特惠補償。