

常见问题

(1) 工程时间表及迁出日期

元朗南发展共分为三期，第一期发展项目的工程预期最快于2022年第三季展开，因应工程开展的进度，受第一期发展项目工程影响的住户、业务经营者和农户需要于2022年第四季开始分阶段迁出。政府已于2022年2月向相关人士发信，通知有关迁出详情。

(2) 一般清拆及安置

在政府发展计划收回土地或清拆行动中，地政总署清拆组负责清拆前登记（或称冻结登记）记录受影响人士数目及商业、工业及农业的行业，并会核实受影响人士是否确实居于/经营于受影响的构筑物，而有关构筑物必须为持牌住用 / 非住用构筑物或房屋署 1982 年寮屋管制登记的住用/非住用构筑物。

经核实后，受影响人士如有住屋需要，清拆组会将有关个案转介香港房屋委员会或香港房屋协会，以便审核他们的安置资格。倘若未符合安置资格的受影响人士在清拆行动当日仍无处栖身，在接获地政总署的转介后，房屋署会考虑开放临时收容中心让他们作短暂居留，为期约三个月。

清拆组亦会进行详细审核受清拆影响的商业、工业及农业的行业，以确定此等行业是否符合获发放特惠津贴的资格。在清拆日，清拆组在寮屋管制办事处协助下会将所有受影响的构筑物清拆及将土地清理交给相关部门以进行拟发展的项目。

有关一般特惠补偿及安置安排的简介短片及小册子，详情可参阅以下地政总署的网址

<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html>

(3) 住户、私人土地/物业的业权人及合法占用人

A) 预计迁出时间

元朗南第一期发展项目的工程预期最快于 2022 年第三季展开，因应工程开展的进度，受第一期发展项目工程影响的住户需要于 2022 年第四季开始分阶段迁出。政府已于 2022 年 2 月向受影响的住户发信，通知有关迁出详情。

在确实迁出日期前约三个月，地政总署会援引《土地(杂项条文)条例》(第 28 章)，在涉及的构筑物及／或相关范围张贴告示，通知受影响人士须于订明的确实迁出限期届满前，停止占用有关土地。

B) 受政府发展清拆行动影响的住户、私人土地/物业的业权人及合法占用人可获安置及补偿？政府如何协助？

有关详情可参阅以下地政总署的网址

<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing/rehousing-faq.html>

(4) 宠物

A) 政府如何协助处理受发展区影响的宠物？

政府一直做好部署，让受发展清拆行动影响的人士就处理宠物事宜尽早联络渔农自然护理署，令署方与其他动物福利机构能及早接收有关动物。就元朗南发展区而言，渔农自然护理署联同动物福利机构曾到访该区，向居民宣传及呼吁相关讯息及安排。相关部门会继续与区内的居民联络及协助妥善安排其宠物。

(5) 业务经营者

A) 预计迁出时间

元朗南第一期发展项目的工程预期最快于 2022 年第三季展开，因应工程开展的进度，受第一期发展项目工程影响的业务经营者需要于 2022 年第四季或 2023 年第一季分阶段迁出，所述的迁出日期及详情已于地政总署于 2022 年 2 月发给受影响的业务经营者的信件中已有提及。

在确实迁出日期前约三个月，地政总署会援引《土地(杂项条文)条例》(第 28 章)，在涉及的构筑物及／或相关范围张贴告示，通知受影响人士须于订明的确实迁出限期届满前，停止占用有关土地

B) 受政府发展清拆行动影响的业务经营者可获得那些补偿？

有关详情可参阅以下地政总署的网址

<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing/rehousing-faq.html>

C) 政府会否协助业务经营者重置其业务？

政府了解有经营者希望继续经营业务，我们亦明白在市场上另觅新经营场地的过程中需要跟进规划及地政程序，当中可能会面对不同的问题。就此，相关政策局与部门一直与受影响的业务经营者／有关代表保持沟通，特别在另觅新经营场地的过程中，我们会就规划方面提供协助及协调。如需协助可向发展局查询(电话：3509 8847)。

(6) 农户

A) 预计迁出时间

元朗南第一期发展项目的工程预期最快于 2022 年第三季展开，因应工程开展的进度，受第一期发展项目工程影响的农户需要于 2022 年第四季开始分阶段迁出。

B) 受新发展区影响的农户可获得那些补偿？

有关详情可参阅以下地政总署的网址

<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing/rehousing-faq.html>

C) 政府如何协助复耕？

为协助安排合格的受影响农户在其他地方复耕，有关农户可考虑在位于古洞南的「农业园」。如农户愿意接受「农业园」的租约条和条件，可获优先考虑申请租用「农业园」。若农业园第二期项目的收回土地过程顺利和申请工程拨款获得通过，初步预计第二期工程可于 2024 年开展，并预计由 2026 年起分阶段完成。另外，为协助有意者复耕，政府亦提供「特殊农地复耕计划」作为复耕选项。在计划下，政府会根据相关专业部门的评估物色合适的政府土地作复耕用途，为这些土地提供基本工程及配套设施的建造，包括农地的土壤预备、水源、电力、排污等，详情可向发展局查询(电话：3509 8847)。

(7) 饲养猪只和家禽的农民

A) 对于受发展清拆影响的禽畜农户，有否适用的特惠津贴？

受政府发展项目影响而从事禽畜饲养的合资格农户，可获发「**饲养猪只和家禽的农民的特惠津贴**」，以应付筹备复业期间的收入损失和部分重置开支。津贴额是按合资格农场构筑物面积及特惠津贴率计算（即：合资格构筑物面积 x 特惠津贴率），特惠津贴率以每平方米面积的金额表述。

经立法会财务委员会（财委会）批准，此特惠津贴的津贴率由以下部分组成：(1) 农户在筹备复业期间所损失的利润；以及 (2) 重置固定农业装置所需费用的半数。

按照上述方法调整后，最新于 2023 年 10 月 1 日生效的津贴率为**每平方米 8,575.34 元（鸡场）及每平方米 11,304.80 元（猪场）**，比上一次 2006 年 10 月 1 日生效的津贴率 - 即每平方米 654.30 元（鸡场）及每平方米 537.38 元（猪场），分别增加 12 倍和 20 倍，远高于此段时间的累计通胀 (58%)。此津贴率其后亦将会继续定期根据物价指数调整。

政府在不改变上述财委会批准的框架下，检讨了此项特惠津贴的津贴率。是次检讨除了按既定做法根据物价指数调整津贴率外，亦参考了禽畜饲养行业的最新情况调整计算参数，包括：

- 在估算筹备复业期间的收入损失时，所采用的最近 5 年禽畜售价数据适当地反映了涉及经营批发／零售业务或品牌禽畜的元素（而非只计算农场向批发商售卖禽畜的价格）。
- 统一增加计算公式内的标准复业期至 12 个月，以更合理地反映农户重置农场的時間。
- 考虑到禽畜业现时面对的市场挑战及监管，政府亦恒常化此津贴内额外提供百分之三十补助金额的安排（此安排过往为与禽畜废物管制计划的结业赔偿安排看齐而引入，属临时性质）。

藉着是次检讨，渔农自然护理署（渔护署）亦理顺了特惠津贴额的执行细节。根据财委会批准的框架，津贴额是按照合资格农场构筑物的面积计算。然而，渔护署留意到，假如个别农场的饲养密度较低，可能会出现禽畜数目较低的农户可因农场构筑物面积较大，而比禽畜数目较多但农场构筑物面积较少的农户，获得更多的特惠津贴。为了理顺此不合理情况，渔护署在计算相关特惠津贴时，会参考行业平均饲养密度，把可获发津贴的农场

构筑物面积限于不高于相关禽畜数目的行业平均饲养面积。

政府会继续按照财委会批准的安排，为以下合格的农场构筑物发放此项特惠津贴：

- 在私人农地上，属
 - 渔护署发出有效禽畜饲养牌照；
 - 地政总署发出的有效土地文书；或
 - 于1982年寮屋管制登记中登记作有关用途或所涵盖作有关用途的合法作业农场构筑物；及

- 在政府土地上，于1982年寮屋管制登记中登记作有关用途的构筑物。

(8) 查询

政府早已成立元朗南发展计划小区联络队，以加强与受元朗南发展项目影响的住户、业务经营者及农户沟通，提供適切协助或转介服务。受影响人士如有查询，可与小区联络队联络(电话：2416 8518 / 5392 4166)。若就个别事项有疑问，亦可与以下政府部门联络。

有关收地、补偿和安置程序及安排的查询，可联络地政总署新发展区组（电话：3615 1446）或清拆小组(电话：3529 2415)

有关元朗南第一期发展项目工程的查询，可联络土木工程拓展署（电话：2158 5623）

有关协助业务经营者重置其业务的查询，可联络发展局(电话：3509 8847)

有关农作物评估组的查询，可联络渔农自然护理署作物评估组(电话：2671 5300)

有关协助处理受影响的受养动物(宠物)的查询，可联络渔农自然护理署新界动物管理组(电话：2150 7059)