

常見問題

(1) 工程時間表及遷出日期

元朗南發展共分為三期，第一期發展項目的工程預期最快於2022年第三季展開，因應工程開展的進度，受第一期發展項目工程影響的住戶、業務經營者和農戶需要於2022年第四季開始分階段遷出。政府已於2022年2月向相關人士發信，通知有關遷出詳情。

(2) 一般清拆及安置

在政府發展計劃收回土地或清拆行動中，地政總署清拆組負責清拆前登記(或稱凍結登記)記錄受影響人士數目及商業、工業及農業的行業，並會核實受影響人士是否確實居於/經營於受影響的構築物，而有關構築物必須為持牌住用 / 非住用構築物或房屋署 1982 年寮屋管制登記的住用/非住用構築物。

經核實後，受影響人士如有住屋需要，清拆組會將有關個案轉介香港房屋委員會或香港房屋協會，以便審核他們的安置資格。倘若未符合安置資格的受影響人士在清拆行動當日仍無處棲身，在接獲地政總署的轉介後，房屋署會考慮開放臨時收容中心讓他們作短暫居留，為期約三個月。

清拆組亦會進行詳細審核受清拆影響的商業、工業及農業的行業，以確定此等行業是否符合獲發放特惠津貼的資格。在清拆日，清拆組在寮屋管制辦事處協助下會將所有受影響的構築物清拆及將土地清理交給相關部門以進行擬發展的項目。

有關一般特惠補償及安置安排的簡介短片及小冊子，詳情可參閱以下地政總署的網址

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

(3) 住戶、私人土地/物業的業權人及合法佔用人

A) 預計遷出時間

元朗南第一期發展項目的工程預期最快於 2022 年第三季展開，因應工程開展的進度，受第一期發展項目工程影響的住戶需要於 2022 年第四季開始分階段遷出。政府已於 2022 年 2 月向受影響的住戶發信，通知有關遷出詳情。

在確實遷出日期前約三個月，地政總署會援引《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)，在涉及的構築物及／或相關範圍張貼告示，通知受影響人士須於訂明的確實遷出限期屆滿前，停止佔用有關土地。

B) 受政府發展清拆行動影響的住戶、私人土地/物業的業權人及合法佔用人可獲安置及補償？政府如何協助？

有關詳情可參閱以下地政總署的網址

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

(4) 寵物

A) 政府如何協助處理受發展區影響的寵物？

政府一直做好部署，讓受發展清拆行動影響的人士就處理寵物事宜盡早聯絡漁農自然護理署，令署方與其他動物福利機構能及早備接收有關動物。就元朗南發展區而言，漁農自然護理署聯同動物福利機構曾到訪該區，向居民宣傳及呼籲相關訊息及安排。相關部門會繼續與區內的居民聯絡及協助妥善安排其寵物。

(5) 業務經營者

A) 預計遷出時間

元朗南第一期發展項目的工程預期最快於 2022 年第三季展開，因應工程開展的進度，受第一期發展項目工程影響的業務經營者需要於 2022 年第四季或 2023 年第一季度分階段遷出，所述的遷出日期及詳情已於地政總署於 2022 年 2 月發給受影響的業務經營者的信件中已有提及。

在確實遷出日期前約三個月，地政總署會援引《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)，在涉及的構築物及／或相關範圍張貼告示，通知受影響人士須於訂明的確實遷出限期屆滿前，停止佔用有關土地

B) 受政府發展清拆行動影響的業務經營者可獲得那些補償？

有關詳情可參閱以下地政總署的網址

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

C) 政府會否協助業務經營者重置其業務？

政府了解有經營者希望繼續經營業務，我們亦明白在市場上另覓新經營場地的過程中需要跟進規劃及地政程序，當中可能會面對不同的問題。就此，相關政策局與部門一直與受影響的業務經營者／有關代表保持溝通，特別在另覓新經營場地的過程中，我們會就規劃方面提供協助及協調。如需協助可向發展局查詢(電話：3509 8847)。

(6) 農戶

A) 預計遷出時間

元朗南第一期發展項目的工程預期最快於 2022 年第三季展開，因應工程開展的進度，受第一期發展項目工程影響的農戶需要於 2022 年第四季開始分階段遷出。

B) 受新發展區影響的農戶可獲得那些補償？

有關詳情可參閱以下地政總署的網址

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

C) 政府如何協助復耕？

為協助安排合資格的受影響農戶在其他地方復耕，有關農戶可考慮在位於古洞南的「農業園」。如農戶願意接受「農業園」的租約條和條件，可獲優先考慮申請租用「農業園」。若農業園第二期項目的收回土地過程順利和申請工程撥款獲得通過，初步預計第二期工程可於 2024 年開展，並預計由 2026 年起分階段完成。另外，為協助有意者復耕，政府亦提供「特殊農地復耕計劃」作為復耕選項。在計劃下，政府會根據相關專業部門的評估物色合適的政府土地作復耕用途，為這些土地提供基本工程及配套設施的建造，包括農地的土壤預備、水源、電力、排污等，詳情可向發展局查詢(電話：3509 8847)。

(7) 飼養豬隻和家禽的農民

A) 對於受發展清拆影響的禽畜農戶，有否適用的特惠津貼？

受政府發展項目影響而從事禽畜飼養的合資格農戶，可獲發「**飼養豬隻和家禽的農民的特惠津貼**」，以應付籌備復業期間的收入損失和部分重置開支。津貼額是按合資格農場構築物面積及特惠津貼率計算（即：合資格構築物面積 x 特惠津貼率），特惠津貼率以每平方米面積的金額表述。

經立法會財務委員會（財委會）批准，此特惠津貼的津貼率由以下部分組成：(1) 農戶在籌備復業期間所損失的利潤；以及 (2) 重置固定農業裝置所需費用的半數。

按照上述方法調整後，最新於 2023 年 10 月 1 日生效的津貼率為**每平方米 8,575.34 元（雞場）及每平方米 11,304.80 元（豬場）**，比上一次 2006 年 10 月 1 日生效的津貼率 – 即每平方米 654.30 元（雞場）及每平方米 537.38 元（豬場），分別增加 12 倍和 20 倍，遠高於此段時間的累計通脹（58%）。此津貼率其後亦將會繼續定期根據物價指數調整。

政府在不改變上述財委會批准的框架下，檢討了此項特惠津貼的津貼率。是次檢討除了按既定做法根據物價指數調整津貼率外，亦參考了禽畜飼養行業的最新情況調整計算參數，包括：

- 在估算籌備復業期間的收入損失時，所採用的最近 5 年禽畜售價數據適當地反映了涉及經營批發／零售業務或品牌禽畜的元素（而非只計算農場向批發商售賣禽畜的價格）。
- 統一增加計算公式內的標準復業期至 12 個月，以更合理地反映農戶重置農場的時間。
- 考慮到禽畜業現時面對的市場挑戰及監管，政府亦恆常化此津貼內額外提供百分之三十補助金額的安排（此安排過往為與禽畜廢物管制計劃的結業賠償安排看齊而引入，屬臨時性質）。

藉着是次檢討，漁農自然護理署（漁護署）亦理順了特惠津貼額的執行細節。根據財委會批准的框架，津貼額是按照合資格農場構築物的面積計算。然而，漁護署留意到，假如個別農場的飼養密度較低，可能會出現禽畜數目較低的農戶可因農場構築物面積較大，而比禽畜數目較多但農場構築物面積較少的農戶，獲得更多的特惠津貼。為了理順此不合理情況，漁護署在計算相關特惠津貼時，會參考行業平均飼養密度，把可獲發津貼的農場

構築物面積限於不高於相關禽畜數目的行業平均飼養面積。

政府會繼續按照財委會批准的安排，為以下合資格的農場構築物發放此項特惠津貼：

- 在私人農地上，屬
 - 漁護署發出有效禽畜飼養牌照；
 - 地政總署發出的有效土地文書；或
 - 於 1982 年寮屋管制登記中登記作有關用途或所涵蓋作有關用途的合法作業農場構築物；及

- 在政府土地上，於 1982 年寮屋管制登記中登記作有關用途的構築物。

(8) 查詢

政府早已成立元朗南發展計劃社區聯絡隊，以加強與受元朗南發展項目影響的住戶、業務經營者及農戶溝通，提供適切協助或轉介服務。受影響人士如有查詢，可與社區聯絡隊聯絡(電話：2416 8518 / 5392 4166)。若就個別事項有疑問，亦可與以下政府部門聯絡。

有關收地、補償和安置程序及安排的查詢，可聯絡地政總署新發展區組（電話：3615 1446)或清拆小組(電話：3529 2415)

有關元朗南第一期發展項目工程的查詢，可聯絡土木工程拓展署（電話：2158 5623)

有關協助業務經營者重置其業務的查詢，可聯絡發展局(電話：3509 8847)

有關農作物評估組的查詢，可聯絡漁農自然護理署作物評估組(電話：2670 2234)

有關協助處理受影響的受養動物(寵物)的查詢，可聯絡漁農自然護理署新界動物管理組(電話：2150 7059)