

財務委員會討論文件

2001年3月9日

基本工程儲備基金

總目 701－土地徵用

自置居所津貼及發放予商用物業業主和合法佔用人的特惠津貼

請各委員批准－

- (a) 修訂發放予受收地影響的住宅物業業主的自置居所津貼的計算基準和申領自置居所津貼的資格準則；
- (b) 把發放予出租單位(或出租面積)業主的自置居所津貼改稱為補助津貼，並修訂補助津貼的計算基準和申領資格準則；以及
- (c) 修訂發放予受收地影響的商用物業業主、自用業主和租戶的特惠津貼額。

問題

不少市區舊區物業業主和居民均認為，政府現時發放的自置居所津貼及發放予受收地影響的商用物業業主和租戶的特惠津貼並不足夠。

建議

2. 我們建議按下文第 6 段和第 10 至 12 段所述，修訂住宅物業自住業主的自置居所津貼和出租單位業主的補助津貼的計算基準，以及這兩項津貼的申領資格，並同時修訂受收地影響的商用物業自用業主、業主和租戶的特惠津貼額。

理由

(A) 修訂自置居所津貼的計算基準

3. 目前，住宅物業的業主如被政府收回其物業，便可獲發一筆法定補償金。根據《收回土地條例》(第 124 章)的規定，法定補償金額會按被收回物業的公開市值釐定。公開市值是指若業主自願在公開市場出售有關物業，其可合理預期的成交價格。自住業主還可獲發一筆自置居所津貼。這項津貼屬特惠性質，旨在使業主能在被收回單位的所在地區，另行購置一個面積相若但較新的單位。出租單位的業主亦有資格就其首個出租單位獲發一筆自置居所津貼，數額相等於自置居所津貼全數的 50%。現行的自置居所津貼申領資格準則和發放款額在 1997 年 4 月 25 日獲當時的立法局財務委員會通過[見 FCR(97-98)7 號文件]。

4. 每名業主可獲發的自置居所津貼額相等於重置單位價格與法定補償金的差額。根據在 1997 年 4 月通過的方案，重置單位的價格會按一個樓齡約為十年、面積與被收回單位相若的同區單位的價值計算。現行申領津貼的資格準則應用實例載列於附件 1。

附件 1

5. 在審議《市區重建局條例草案》的過程中，條例草案委員會要求政府檢討自置居所津貼的計算基準。

6. 經檢討自置居所津貼，並考慮物業業主和立法會議員的意見後，我們建議修訂補償方案如下－

- (a) 修訂自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡由約十年改為約七年；
- (b) 把發放予出租單位(或出租面積)業主的自置居所津貼改稱為補助津貼，以表明這項津貼是在被收回單位的公開市值以外另行發放的補助金，從而避免產生混淆，或使人誤以為現時發放予出租單位業主的特惠津貼是作購置居所之用；
- (c) 每名業主在每次收地行動中可獲發自置居所津貼或補助津貼的單位數目上限，由目前兩個增至三個；

- (d) 自住業主，即佔用整個單位的業主可獲發自置居所津貼的全數；
- (e) 業主如能證明整個單位均由其直系親屬佔用，亦可獲發自置居所津貼的全數。直系親屬包括子女、父母和受供養的兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孫／孫女、外孫／外孫女、繼父母、配偶父母和配偶繼父母；
- (f) 以一個部分由業主自住，部分出租的單位來說，業主自住的面積可按比例獲發自置居所津貼，出租的面積則可按比例獲發數額相等於自置居所津貼 75% 的補助津貼；
- (g) 以一個部分由業主直系親屬佔用，部分出租的單位來說，由直系親屬佔用的面積可按比例獲發自置居所津貼，出租的面積則可按比例獲發數額相等於自置居所津貼 75% 的補助津貼；
- (h) 第一個完全出租的單位可獲發數額相等於自置居所津貼 50% 的補助津貼；
- (i) 第二個完全出租的單位可獲發數額相等於自置居所津貼 25% 的補助津貼；以及
- (j) 第三個完全出租的單位不會獲發補助津貼。

附件2 自置居所津貼／補助津貼擬議修訂方案的應用實例載列於附件 2。

(B) 建議發放予商用物業業主和租戶的新訂特惠津貼

7. 目前，政府在收回商用物業時，自用業主可獲發一筆數額相等於其物業公開市值的補償，另加下述其中一項額外補償－

- (a) 一筆特惠津貼。津貼的計算公式包括搬遷期內(即業務停頓期間)的租金、搬遷費、裝修費、印花稅、律師費和物業代理費等項目。這個特惠津貼方案在 1988 年 12 月 9 日獲當時的立法局財務委員會通過[見 FCC(88-89)21 號文件]；或

(b) 分別根據《收回土地條例》第 10(2)(d)條、第 10(2)(e)(i)條和第 10(2)(e)(ii)條申索的營業損失補償(倘證明屬實)、搬遷費和專業人士服務費(即騷擾補償金)。

8. 一如商用物業的自用業主，被政府收回商用物業的租戶可如上文第 7(b)段所述，享有根據《收回土地條例》依法申索騷擾補償金的權利。如不提出申索，他們亦可領取上文第 7(a)段所述的特惠津貼。

9. 現行安排有兩方面未如理想。第一，許多被政府收回商用物業的自用業主和租戶由於難以提供證明文件證明其營業損失，以致在提出法定申索方面遇到困難。第二，住宅物業的自住業主和租戶分別可領取自置居所津貼和獲得安置，相比之下，商用物業自用業主和租戶所得的特惠津貼較少。

10. 經檢討現行發放特惠津貼的政策後，我們建議給予商用物業自用業主一筆數額相等於被收回物業公開市值的補償，另加一筆數額相等於物業應課差餉租值^{註 1}四倍的特惠津貼。新訂的特惠津貼，部分是用以取代騷擾補償金(騷擾補償金可當作相等於應課差餉租值三倍論)，部分則作為特惠金(相等於應課差餉租值的數額)。

11. 此外，我們建議給予出租或空置商用物業的業主一筆數額相等於其物業公開市值的補償，另加一筆特惠津貼，數額相等於被收回物業的應課差餉租值，作為特惠金。發放這筆特惠金，部分是用以彌補業主因物業被收回而在租金收入方面暫時蒙受的損失，部分則作為業主被迫放棄物業的補償。

12. 至於商用物業的租戶，我們建議就他們在被收回物業所擁有的較次權益(如有的話)，例如低於市值租金的長期租約，發放一筆數額相等於公開市值的補償，另加一筆數額相等於其租用物業應課差餉租值三倍的特惠津貼。新訂的特惠津貼會取代騷擾補償金。

13. 建議發給予商用物業業主和租戶的特惠津貼大致上較現行的特惠津貼優惠。

I. _____

^{註 1} 物業的應課差餉租值是差餉物業估價署就有關物業所估計的一年合理租值。應課差餉租值每年均會檢討，是衡量物業商用價值的可靠指標。

(C) 適用範圍

14. 我們預計日後根據《收回土地條例》進行的收地行動，大部分與市區重建局(下稱「市建局」)的重建項目有關。不過，亦會有其他收地行動是為配合公共工程、鐵路計劃或其他非市建局項目而進行。因此，為公平起見，我們建議新訂的自置居所津貼和補助津貼，以及發放予商用物業業主和租戶的新訂特惠津貼，應同樣適用於根據任何有關條例進行的所有收地行動。

對財政的影響

15. 如按建議修訂自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡由約十年改為約七年，推行為期 20 年的市區重建計劃，為 200 個優先重建項目和土地發展公司 25 個尚未完成的項目進行收地所須支付的自置居所津貼／補助津貼，以現時價格計算，預計會增加 18 億元，即由 192 億元增至 210 億元。

16. 如為期 20 年的市區重建計劃採用政府現時為商用物業業主和租戶提供的補償方案，所涉款額約為 28 億元。如採用上文第 10 至 12 段所建議的新補償方案，以現時價格計算，所涉款額會增加 12 億元，即增至 40 億元左右。

17. 把建議的市建局補償方案擴大至非市建局項目，例如公共工程和鐵路計劃所涉及的收回住宅或商用物業行動，會令政府的財政負擔有所增加。然而，我們無法估計在長達 20 年期間所須支付的額外開支。

背景資料

18. 立法會在 2000 年 6 月 27 日通過《市區重建局條例草案》。對於我們在較早時建議為受收地影響的業主和租戶所提供的補償方案，議員提出了多項意見。為此，我們答允在《市區重建局條例》實施前，檢討有關方案，並把修訂建議呈請財務委員會審批。

19. 我們在 2001 年 2 月 27 日向立法會規劃地政及工程事務委員會簡介有關建議，並先後在 3 月 1 日和 2 日與該委員會商討擬議方案。

規劃地政局
2001 年 3 月

現行自置居所津貼的申領資格準則應用實例

收回單位個案		款額
1.	單位由業主自住。	該單位可獲發全數的自置居所津貼。
2.	一個單位由業主自住，另一個單位由業主直系親屬佔用。	兩個單位均獲發全數的自置居所津貼。
3.	一個單位由業主自住，另一個單位完全出租。	第一個單位可獲發全數的自置居所津貼，而第二個單位則可獲發 50% 的自置居所津貼。
4.	單位完全出租。	該單位可獲發 50% 的自置居所津貼。
5.	業主擁有超過一個完全出租的單位。	其中一個單位可獲發 50% 的自置居所津貼，其餘單位則不獲發津貼。
6.	單位部分由業主自住，部分出租。	業主自住和／或由其直系親屬佔用的面積可獲發全數的自置居所津貼，而出租的面積則可獲發 50% 的自置居所津貼。
7.	一個單位部分由業主自住，部分出租，另一個單位完全出租。	第一個單位可獲發的津貼額如上述第 6 項，而第二個單位則可獲發 50% 的自置居所津貼。
8.	一個單位完全由聯名業主／公司股東自住，而每名業主／股東另外擁有一個或以上的出租單位。	第一個單位可獲發全數的自置居所津貼，津貼額會由業主／股東按比例攤分；第二個單位可獲發 50% 的自置居所津貼，津貼額亦會由業主／股東按比例攤分；其餘單位則不獲發津貼。

新訂自置居所津貼和補助津貼的
擬議申領資格準則應用實例

一個單位

	收回單位個案	款額
1.	單位由業主自住或由其直系親屬佔用。	該單位可獲發全數的自置居所津貼。
2.	單位部分由業主自住，部分出租。	業主自住的面積可獲發全數的自置居所津貼，而出租的面積則可獲發數額相等於75%自置居所津貼的補助津貼。
3.	單位完全出租。	該單位可獲發數額相等於50%自置居所津貼的補助津貼。

兩個單位

	收回單位個案	款額
4.	一個單位由業主自住，另一個單位由業主直系親屬佔用。	兩個單位均獲發全數的自置居所津貼。
5.	一個單位由業主自住，另一個單位部分由業主直系親屬佔用，部分出租。	業主自住的單位可獲發全數的自置居所津貼。至於部分佔用的單位，由業主直系親屬佔用的面積可獲發全數的自置居所津貼，出租的面積則可獲發數額相等於75%自置居所津貼的補助津貼。

	收回單位個案	款額
6.	一個單位由業主自住，另一個單位完全出租。	業主自住的單位可獲發全數的自置居所津貼。完全出租的單位則可獲發數額相等於 50% 自置居所津貼的補助津貼。
7.	一個單位部分由業主自住，部分出租，另一個單位部分由業主直系親屬佔用，部分出租。	就這兩個部分自住／佔用的單位而言，業主自住或由其直系親屬佔用的面積可獲發全數的自置居所津貼，出租的面積則可獲發數額相等於 75% 自置居所津貼的補助津貼。
8.	一個單位部分由業主自住，部分出租，另一個單位完全出租。	就部分自住的單位而言，業主自住的面積可獲發全數的自置居所津貼，出租的面積則可獲發數額相等於 75% 自置居所津貼的補助津貼。至於完全出租的單位，則可獲發數額相等於 50% 自置居所津貼的補助津貼。
9.	兩個單位均完全出租。	第一個完全出租的單位可獲發數額相等於 50% 自置居所津貼的補助津貼。第二個完全出租的單位則可獲發數額相等於 25% 自置居所津貼的補助津貼。

三個單位

	收回單位個案	款額
10.	一個單位由業主自住，另外兩個單位由業主直系親屬佔用。	全部三個單位均可獲發全數的自置居所津貼。
11.	三個單位均由業主直系親屬佔用。	全部三個單位均可獲發全數的自置居所津貼。

	收回單位個案	款額
12.	一個單位由業主自住，一個單位由業主直系親屬佔用，另一個單位部分由業主直系親屬佔用，部分出租。	兩個分別由業主自住和由其直系親屬佔用的單位，均可獲發全數的自置居所津貼。至於部分佔用的單位，由業主直系親屬佔用的面積可獲發全數的自置居所津貼，出租的面積則可獲發數額相等於 75% 自置居所津貼的補助津貼。
13.	一個單位由業主自住，另外兩個單位部分由業主直系親屬佔用，部分出租。	業主自住的單位可獲發全數的自置居所津貼。至於兩個部分佔用的單位，由業主直系親屬佔用的面積可獲發全數的自置居所津貼，出租的面積則可獲發數額相等於 75% 自置居所津貼的補助津貼。
14.	一個單位由業主自住，一個單位部分由業主直系親屬佔用，部分出租，另一個單位完全出租。	業主自住的單位可獲發全數的自置居所津貼。就部分佔用的單位而言，由業主直系親屬佔用的面積可獲發全數的自置居所津貼，出租的面積則可獲發數額相等於 75% 自置居所津貼的補助津貼。至於完全出租的單位則可獲發數額相等於 50% 自置居所津貼的補助津貼。
15.	一個單位由業主自住，一個單位由業主直系親屬佔用，另一個單位完全出租。	兩個分別由業主自住和由其直系親屬佔用的單位，均可獲發全數的自置居所津貼。至於完全出租的單位，則可獲發數額相等於 50% 自置居所津貼的補助津貼。
16.	一個單位由業主自住，另外兩個單位完全出租。	業主自住的單位可獲發全數的自置居所津貼。第一個完全出租的單位可獲發數額相等於 50% 自置居所津貼的補助津貼，而第二個完全出租的單位則可獲發數額相等於 25% 自置居所津貼的補助津貼。

	收回單位個案	款額
17.	三個單位部分由業主自住或由其直系親屬佔用，部分出租。	就全部三個部分自住／佔用的單位而言，業主自住或由其直系親屬佔用的面積可獲發全數的自置居所津貼，而出租的面積則可獲發數額相等於 75% 自置居所津貼的補助津貼。
18.	兩個單位部分由業主自住或由其直系親屬佔用，部分出租，另一個單位完全出租。	就兩個部分自住／佔用的單位而言，業主自住或由其直系親屬佔用的面積可獲發全數的自置居所津貼，而出租的面積則可獲發數額相等於 75% 自置居所津貼的補助津貼。至於完全出租的單位，則可獲發數額相等於 50% 自置居所津貼的補助津貼。
19.	一個單位部分由業主自住，部分出租，另外兩個單位完全出租。	就部分自住的單位而言，業主自住的面積可獲發全數的自置居所津貼，而出租的面積則可獲發數額相等於 75% 自置居所津貼的補助津貼。第一個完全出租的單位可獲發數額相等於 50% 自置居所津貼的補助津貼，而第二個完全出租的單位則可獲發數額相等於 25% 自置居所津貼的補助津貼。

	收回單位個案	款額
20.	三個單位均完全出租。	第一個完全出租的單位可獲發數額相等於 50% 自置居所津貼的補助津貼。第二個完全出租的單位可獲發數額相等於 25% 自置居所津貼的補助津貼。第三個單位則不獲發津貼。

- 註：
- 在計算自置居所津貼／補助津貼時，業主直系親屬當作業主處理。
 - 空置單位業主所得的補助津貼額，與出租單位業主相同。
 - 就以公司名義擁有的物業而言，聯名業主或股東的處理方法與個別業主相同。自置居所津貼／補助津貼會根據每個聯名業主／股東的業權份數或持股量按比例計算。