

市建局與土發租客安置及賠償比較

在人口凍結時為合法租客可獲得：

- 符合香港房屋委員會（即現時遍佈港九新界大多數的公屋單位，下簡稱：房委會）或香港房屋協會（即只有部份地區有出租單位，下簡稱：房協）入住資格的居民將盡量獲得入住原區公屋單位。
 - 天台屋居民如同租客的補償方法。
 - 有特別需要的租客（如長者及傷殘人士）將獲特別安排。
 - 遇有不合房委會或房協資格的居民可有以下的選擇
1. 向市建局申請以恩恤的理由入住每年來自房委會及房協的合共 400 個單位。
 2. 入住房委會的中轉房屋繳交市值租金 或
 3. 選擇以現金作補償，與土發模擬賠償的比較如下：

模擬地點：深水埗
 租戶房間面積：60 平方呎
 現時差餉值：\$117,600
 法定賠償

單位面積：1200 平方呎
 居住人數：2 人

賠償項目	市建局建議賠償	土發的賠償
基本補償	應課差餉值 x 佔用面積 x 7 60 平方呎佔 1200 平方呎的差餉值：\$5,880	1. 應課差餉值 x 佔用面積 x 5 或 2. 《業主與租（綜合）條例》內因重建而支付予租客之賠償金 或 3. 最低補償金額 以價高者為賠償款項
模擬補償	\$5,880 x 7 = \$41,160	1. \$5,880 x 5 = \$29,400 或 2. \$47,7600 x 0.05 = \$23,880 或 3. 二人家庭最低賠償 \$80,000 故 60 呎方間的賠償 \$80,000
額外補償	無	一個月簽名搬走可再獲 70% 額外賠償 \$23,880 x 70% = \$16,716
	無	接受現金補償可退還 3 個月租金 \$1,000 x 3 個月 = \$3,000
	合共：\$41,160	合共：\$99,716

市建局建議及土發的賠償相差：\$41,160 - \$99,716 = \$58,556

比原有少了 59%

住宅租客現金補償

受重建影響的居民，而他們的業主連租其物業予土地發展公司，均可獲得現金符合安置資格的受影響租客，可選擇現以替代安置。

現金補償準則

基本補償

土地發展公司的現金補償為現有差餉值的五倍或法定補償，以兩者較高的為準。

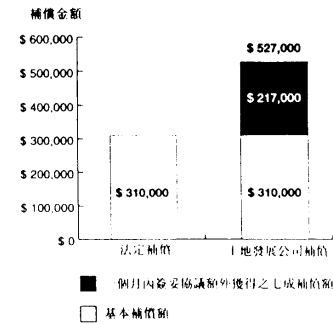
額外補償

租客若於一個月內簽妥協議，接受有關條件，將額外獲得七成補償金；於兩個月或三個月內簽妥協議者，其額外獲得的補償金則分別為五成及三成。

業主及住客(綜合)條例規定之現金補償

現有差餉值	法定補償
\$30,000 或以下	現有差餉值的七倍
隨後的 \$30,001 - \$60,000	現有差餉值的五倍
再後的 \$60,001 - \$90,000	現有差餉值的三倍
以後的 \$90,001 或以上	現有差餉值的一倍

案例：以一個現有應課差餉價值 \$50,000 的單位計算的補償金額。



(二) 現金補償細則

個別住戶包括二房東及三房客，其補償金額以住戶佔有的面積，再加其所佔用公用地方的比例來計算。

1. 三人或以上家庭
三人或以上家庭可得基本補償金額，或現金十萬元，以兩者之中較高的為準。
2. 二人家庭
二人家庭可得基本補償金額，或現金八萬元，以兩者之中較高的為準。

3. 單身人士

a. 碌架床位

可得基本補償金額，或現金五萬四千元，以兩者較高的為準。

b. 床位

可得基本補償金額，或現金六萬元，以兩者較高的為準。

c. 房間

可得基本補償金額，或現金七萬元，以兩者較高的為準。

4. 二房東(非自住)

二房東如非自住而並未佔有單位任何地方，可得現金一萬元。

5. 額外補償：

以上個別住戶及非住客二房東若於一個月內簽妥協議，接受有關條件，將額外獲得七成補償金；於兩個月或三個月內簽妥協議者，其額外獲得的補償金則分別為五成及三成。

6. 二房東向三房客收取的租金，在扣除其本身向業主繳付的租金後所餘下的數額，當視為租金利潤，亦可獲得補償。此外，三房客交還所使用部份予公司後，二房東向本公司繳付的租金亦會相應調低。

7. 接受現金補償的租客，舊居可獲三個月免租。

(三) 補償條件

1. 租客選擇現金補償時，便自動放棄其選擇安置的權利。
2. 租客已遷出之房間或空置房間的現金補償，全部可歸二房東。
3. 如租客不接納用以計算補償的面積，可向土地發展公司上訴審裁小組要求覆核。
4. 凡於宣佈重建當日後興建之面積不可用於計算補償。

(四) 付款辦法

1. 租客於簽署補償協議書後先獲得一半補償款項，餘款於租客遷出後十四天內支付。
2. 補償款項以現金或支票方式支付，款項直接交付租客。

(五) 商舖租戶搬遷津貼

根據現行法例，商業單位租戶在租約期滿後，均不會獲得任何補償。不過，如果業主連租約出售物業予土地發展公司作重建用途，租戶可獲得現金搬遷津貼。