

立法會
規劃地政及工程事務委員會

受收地進行市區重建局項目
影響的業主所獲得的補償安排

引言

在 2000 年 12 月 19 日的立法會規劃地政及工程事務委員會會議上，議員要求當局提交文件，提供下列資料：

- (a) 土地發展公司（土發公司）以往收購物業的條件；
 - (b) 就採用 10 年、7 年及 5 年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準，分析 20 年市區重建計劃的估計收支；
 - (c) 就採用 10 年、7 年及 5 年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準時，分析 20 年市區重建計劃的發展成本預算；及
 - (d) 如政府按市值徵收被收回作發展用地及安置單位用地的地價，估計 20 年市區重建計劃所需的土地成本。
2. 議員要求的資料載述於下文。

土發公司的收購物業政策

3. 根據《土地發展公司條例》(第 15 章)第 15 條，土發公司必須採取一切合理步驟，與項目範圍內各業主洽商收購其物業。土發公司可要求規劃地政局局長向行政長官會同行政會議作出建議，根據《收回土地條例》(第 124 章)收回任何土發公司未能收購的物業。不過，除非規劃地政局局長信納土發公司已採取一切合理步驟以其他方法收購該等物業，包括曾與業主洽商以公平合理的條款收購該等物業，否則，規劃地政局局長不得提出有關建議。

4. 土發公司的收購物業政策由其管理局制定。有關政策在多年來不斷作出修訂，以顧及政府收地特惠補償政策的修改，並因應社會環境轉變所帶來的需要。

5. 在過去多年，土發公司的收購物業政策中就自置居所津貼所作的主要修改，概述如下：

(a) 1991 年 11 月前

自置居所津貼是除物業現有用途價值以外另行發放的一筆特惠津貼，以協助業主在同區購買一個面積相若的全新單位。無論被收購單位屬自住或出租，業主均可獲發全數的自置居所津貼。

(b) 由 1991 年 11 月至 1997 年 6 月

自置居所津貼會以一個樓齡介乎 1 至 3 年，面積與被收購單位相若的同區重置單位價格，作為計算基準。被收購單位不論自住或出租，業主均可獲發全數的自置居所津貼。

(c) 1997 年 6 月

政府在 1997 年 4 月修改自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡改為 10 年。土發公司考慮到荃灣和堅尼地城發展項目的背景特殊，決定修訂自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡定為 5 年。不過，這項修訂只適用於荃灣和堅尼地城兩個發展項目。為配合政府的修訂政策，只有自住業主才可獲發全數的自置居所津貼；而出租單位的業主可就首個被收購的單位獲發一筆自置居所津貼，金額相等於自置居所津貼的 50%。

(d) 自 1998 年 1 月起

土發公司在 1998 年 1 月修訂其收購物業政策。自此以後，自置居所津貼的計算基準改為 10 年樓齡的重置單位價格。這項政策大致上與政府的收地特惠補償政策相近。

財政分析

6. 在進行 20 年市區重建計劃中 200 個優先重建項目及 25 個未完成的土發公司項目時，若以 10 年、7 年及 5 年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準，估計收支如下：

估計收支*

<u>重置單位樓齡</u>	<u>總發展價值</u>	<u>總發展成本</u>	<u>盈利／虧損</u>	<u>回本率</u>
	(億元)	(億元)	(億元)	
10 年	2,540	2,456	84	3.4%
7 年	2,540	2,487	53	2.1%
5 年	2,540	2,511	29	1.2%

* 按今日的價格計算

7. 上述 200 個優先重建項目及 25 個未完成的土發公司項目的發展成本預算如下：

發展成本預算

<u>費用項目</u>	<u>重置單位的樓齡</u>		
	<u>10 年樓齡</u>	<u>7 年樓齡</u>	<u>5 年樓齡</u>
	(億元)	(億元)	(億元)
收購物業／ 收回物業成本	840	860	875
建築成本*	723	723	723
安置成本	130	130	130
利息成本	763	774	783
總利息成本	2,456	2,487	2,511

* 這項目並不包括政府／團體／社區設施的建築成本，有關成本將由政府支付市區重建局。

8. 上述利息成本的分析如下：

利息成本預算

<u>費用項目</u>	<u>重置單位的樓齡</u>		
	<u>10年樓齡</u> (億元)	<u>7年樓齡</u> (億元)	<u>5年樓齡</u> (億元)
收購物業／收回物業 成本涉及的利息	515	526	535
建築成本涉及的利息	171	171	171
安置成本涉及的利息	77	77	77
總利息成本	763	774	783

9. 重建計劃的估計發展價值(建成單位的銷售價值)
如下：

估計發展價值

<u>單位類別</u>	<u>銷售價值</u> (億元)	<u>%</u>
住宅	2,282	89.8
商業	193	7.6
停車位	65	2.6
總值	2,540	100

批地

10. 政府預計在向市區重建局(市建局)批地以進行重建項目時，會豁免地價。倘市建局須按市值支付這些用地的地價，20年市區重建計劃所涉及的土地成本估計高達500億元。

規劃地政局
2001年2月