

立法會
規劃地政及工程事務委員會

建議給予受收地影響的
物業業主及租戶的特惠津貼

引言

在審議《市區重建局條例草案》的過程中，部分立法會議員要求政府檢討當時所建議給予受收地影響業主及租戶的特惠補償方案，尤其是計算自置居所津貼的基準，並要求政府在修訂建議方案獲得立法會財務委員會通過後，才實施《市區重建局條例》。條例草案於 2000 年 6 月 27 日獲立法會通過。政府現已完成檢討現時的特惠津貼，我們提出的各項建議詳述於下文。

背景

2. 為避免市區樓宇過早出現殘破不堪的情況，和改善居住於日久失修樓宇居民的生活環境，政府會採取積極主動和以人為本的宗旨來進行市區重建。我們進行市區重建時，會緊守下列三項原則：

- (a) 受影響的物業業主必須獲得公平合理的補償；
- (b) 受影響的租戶必須獲得適當安置；及
- (c) 市區重建應為整體社區帶來利益。

3. 倘若下文建議的特惠補償方案獲得立法會財務委員會通過，市區重建局（市建局）將會成立。市建局將負責推行為期 20 年的市區重建計劃，當中包括 200 項市區重建項目和 25 項土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目。

建議

4. 政府在檢討過現時的特惠補償政策後，現建議：

- (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) 把業主就出租單位（或出租面積）獲發的自置居所津貼改稱為補助津貼，以免產生混淆或誤解；
- (c) 採納新訂的自置居所津貼／補助津貼的申領資格準則和有關款額，詳情見下文第 12 段及附件 A；
- (d) 給予商用物業自用業主相等於被收回物業應課差餉租值四倍的特惠津貼，部分用以代替提出申索騷擾補償金（當中包括《收回土地條例》（第 124 章）第 10(2)(d)條所訂因收回物業而引致的業務損失或損害、同一條例第 10(2)(e)(i)條所訂的搬遷費，以及同一條例第 10(2)(e)(ii)所訂與申索營業損失補償有關的專業人士服務費）的權利，部分則用作特惠

附件 A

金（註 1）；

- (e) 給予商用物業租戶相等於被收回物業應課差餉租值三倍的特惠津貼，以代替提出申索騷擾補償金的權利；
- (f) 給予出租或空置商用物業業主相等於被收回物業應課差餉租值款額的特惠津貼，作為特惠金；及
- (g) 經修訂有關住宅物業自住業主及由直系親屬佔用的住宅物業業主的自置居所津貼，新訂有關出租／空置住宅物業業主的補助津貼和新訂有關商用物業業主及租戶的特惠津貼，均適用於根據任何條例進行的所有收地行動。

檢討

(i) 背景

5. 我們現已完成檢討給予受收地影響的業主及租戶的特惠津貼，在進行檢討時並已考慮土發公司的做法、政府現行的收地補償政策，以及立法會議員的意見。我們建議作出一系列修訂，以改善現時的補償方案。建議方案詳述於下文各段。

註 1 特惠金是一筆數額高於公開市值的款項，以彌補業主因其物業被強制收回所感到的損害。

(ii) 自置居所津貼

6. 目前，住宅物業的業主如被政府收回其物業，業主便有資格獲發一筆法定補償金；根據《收回土地條例》，法定補償金額會按照被收回物業的公開市值來釐定（註2）。公開市值是指若業主自願在公開市場出售其物業，可合理預期的成交價格。自住業主還有資格獲發一筆自置居所津貼；這項津貼屬特惠性質，旨在使業主能夠在被收回單位的所在地區，購置一個面積相若而較新的重置單位。出租單位的業主亦有資格就首個出租單位獲發一筆自置居所津貼，金額相等於自置居所津貼全數的 50%。

7. 在每個個案中發放的自置居所津貼，金額相等於重置單位的價格和法定補償金的差額。根據現行政府政策（獲前立法局財務委員會於 1997 年 4 月通過），重置單位的價格，會以一個樓齡約為十年，面積與被收回單位相若的同區單位的價值，作為計算基準。

8. 根據《土地發展公司條例》（第 15 章）的規定，土發公司必須採取所有一切合理步驟，收購在重建項目範圍內的物業，包括曾洽商以公平合理的條款收購所需物業。在土地徵集過程中的收購物業階段，雖然土發公司的條款在某些方面較為靈活優厚，但土發公司主要仍是依照政府的收地補償條款。不過，如土發公司未能收購部分物業以進行某重建項目，而這些餘下的物業根據《收回土地

註 2 受市建局項目影響的住宅物業租戶會獲得市建局安置。

條例》被收回以進行該項目時，所採用的就是政府的補償條款。

9. 政府以往曾向《市區重建局條例草案》委員會建議，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八至十年。不過，委員會並不滿意這項建議，並要求政府重新考慮有關建議，以期進一步提高自置居所津貼。此外，部分立法會議員提議政府檢討自置居所津貼的申領資格準則和發放的款額，務求放寬有關的準則。

10. 在進行檢討時，我們認為應以一個樓齡適當地較新，面積與被收回單位相若的同區單位，作為計算重置單位的價格，並以此作為檢討的基礎。一個七年樓齡的單位屬於較新，卻未至於被視為「新樓」；這正合乎選擇一個適度新單位的想法。

11. 我們注意到部分長者的生活是依靠舊樓單位的租金收入。現時，業主在每次收地行動中最多可就兩個單位獲發自置居所津貼。我們曾檢討現時的申領資格準則，並研究有關準則可否放寬，以改善出租單位業主的特惠補償。然而，我們仍須就合乎資格申領特惠補償的單位數目訂定一個上限，以免被濫用或投機活動。

12. 在檢討過自置居所津貼及有關申領資格準則，並考慮過物業業主和議員的意見後，我們建議：

- (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（一個五年樓齡的單位，折舊價有限，一般仍被視為「新樓」，但一個七年樓齡的單位，一般均不會被視為「新樓」，這觀念可從這類單位的價值中反映出來）；
- (b) 把業主就出租單位（或出租面積）獲發的自置居所津貼改稱為補助津貼，以免產生混淆或誤解（現時業主就出租單位獲發的特惠津貼，其實並非供購置自住居所之用，而是除被收回單位的公開市值以外附加的一筆補助款項）；
- (c) 業主在每次收地行動中最多可就三個單位獲發自置居所津貼／補助津貼（而並非目前的兩個單位）（註 3）；
- (d) 自住業主（即佔用整個單位的業主）可獲發全數的自置居所津貼；
- (e) 倘業主能夠證明整個單位都由其直系親屬（註 4）佔用，則可獲發全數的自置居所津貼；

註 3 在重建項目範圍內，擁有三個單位或以上的業主，為數甚少。

註 4 直系親屬包括子女、父母及受養的兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孫子女、外孫子女、繼父母、配偶父母及配偶繼父母。

- (f) 單位部分自住及部分出租的業主，可就自住的面積，按比例獲發自置居所津貼，並就出租的面積，獲發補助津貼，款額相等於自置居所津貼的 75%；
- (g) 單位部分由直系親屬佔用及部分出租的業主，可就直系親屬佔用的面積，按比例獲發自置居所津貼，並就出租的面積，獲發補助津貼，款額相等於自置居所津貼的 75%；
- (h) 第一個完全出租的單位可獲發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得相等於自置居所津貼 25%的補助津貼；及
- (j) 第三個完全出租的單位不會獲發補助津貼。

13. 經修訂的自置居所津貼／補助津貼方案的應用實例載列於附件 A。

(iii) 建議給予商用物業業主及租戶的新訂特惠津貼

14. 目前，政府在收回商用物業時，為協助清拆行動的進行和幫助自用業主遷離被收回的物業，會向他們提供以下補償：

(a) 其物業的公開市值，另加特惠津貼，而該項特惠津貼的計算公式包括搬遷期內（期間業務停頓）的租金、搬遷費、裝修費、印花稅、律師費和物業代理費（現時特惠津貼款額載列於附件 B）；或

(b) 其物業的公開市值；此外，有關業主還可根據《收回土地條例》第 10(2)(d)條申索營業損失補償（倘證明屬實），以及根據同一條例第 10(2)(e)(i)條申索搬遷費和根據同一條例第 10(2)(e)(ii)條申索專業人士服務費。

15. 商用物業租戶可獲發與商用物業自用業主相同的特惠津貼，以代替提出申索騷擾補償金的權利，但租戶若選擇提出申索，他們亦有權就營業損失、搬遷費和專業人士服務費提出法定申索。

16. 就近期的重建項目，土發公司在洽商收購土地的過程中，曾向商用物業的業主和租戶提出下列補償方案：

(a) 地舖的自用業主

其物業的公開市值，另加一筆相等於公開市值 35%的特惠津貼；

(b) 出租地舖的業主

其物業的公開市值，另加一筆相等於公開市值 20%的特惠津貼；

- (c) 上層商用物業的業主
其物業的公開市值，另加一筆相等於公開市值 10% 的特惠津貼；
- (d) 所有業主（為所有業主提供的另一選擇）
其物業的公開市值，另加任何營業損失（倘證明屬實）；及
- (e) 租戶
一筆相當於附件 B 內政府特惠津貼額三至五倍的補償金。

相對於政府目前提供的補償，上述土發公司在土地徵集過程中的收購物業階段所提供的補償方案，較為優厚靈活。不過，如土發公司未能收購部分物業以進行某重建項目，而這些餘下的物業根據《收回土地條例》被收回以進行該項目時，所採用的就是政府的補償條款。

17. 商用物業的自用業主和租戶（大部分為店舖經營者），均有權根據《收回土地條例》就其營業損失、搬遷費及專業人士服務費提出申索。不過，很多業主和租戶可能難以提供書面證據，以證明營業方面的損失，因此，與分別有資格領取自置居所津貼和獲得安置安排的住宅物業自住業主及租戶相比，商用物業自用業主和租戶所得的補償相對較少。故此，現時給予商用物業自用業主及租戶的特惠津貼應予合理改善。

18. 在檢討的過程中，我們曾研究過以應課差餉租值，作為計算商用物業業主及租戶的特惠津貼的基準。物業的應課差餉租值是由差餉物業估價署估計該等物業的一年合理租值，而應課差餉租值每年都會予以檢討。應課差餉租值是量度物業商用價值的可靠指標。

19. 在檢討過現時的特惠津貼政策後，我們建議給予商用物業自用業主相等於其物業公開市值的補償，另加相等於該等被收回物業應課差餉租值四倍的特惠津貼。新訂的特惠津貼，一部分是用以代替提出申索騷擾補償金的權利（可視為相等於應課差餉租值的三倍），而另一部分則作為特惠金（設於應課差餉租值的款額）。

20. 至於商用物業的租戶，我們建議給予他們相等於其在有關物業所擁有的較次權益（若有的話，例如低於市值租金的長期租約）的公開市值的補償，另加相等於他們所租用的被收回物業應課差餉租值三倍的特惠津貼，以代替提出申索騷擾補償金的權利。

21. 我們亦建議給予出租或空置商用物業的業主相當於其物業公開市值的補償，另加相當於該等被收回物業應課差餉租值款額的特惠金。發放這項特惠金的目的，部分是為了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，部分則為業主被迫放棄其物業提供補償。

22. 建議給予商用物業業主及租戶的特惠津貼一般較現時的特惠津貼優厚。

23. 倘若上述建議獲得通過，受影響商用物業的自用業主及租戶仍可選擇就營業損失、搬遷費及專業人士服務費提出法定申索，或領取新訂的特惠津貼。現時的特惠津貼將由建議的特惠津貼取代。

(iv) 應用範圍

24. 市建局項目和非市建局項目都是根據《收回土地條例》進行收地行動。如果政府就市建局項目和非市建局項目提供不同的收地補償條款，這種安排將有欠公平。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，以及新訂有關商用物業業主及租戶的特惠津貼，應適用於根據任何條例進行的所有收地行動。

(vi) 給予工業物業業主及租戶的特惠津貼

25. 土發公司過往從未收購任何工業物業，也沒有要求政府收回這類物業。在市建局運作的首三至四年，需要政府收回工業物業的機會亦不大。由於檢討工業物業的特惠津貼涉及相當複雜的問題，我們現正就有關津貼進行全面檢討，並會在本年稍後時間提出建議。

附件 C 26. 各項建議的摘要載於附件 C。

未來路向

27. 視乎各位議員的意見，我們計劃向立法會財務委員會提交文件，徵求通過建議方案。

規劃地政局
2001年2月

新訂自置居所津貼／
補助津貼的建議申領資格準則應用實例

一個單位

	收回單位個案	款額
1.	業主自住或由其直系親屬佔用的單位。	該單位可獲發全數的自置居所津貼。
2.	部分業主自住及部分出租的單位。	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相當於自置居所津貼 75%的補助津貼。
3.	完全出租的單位。	該單位可獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼。

兩個單位

	收回單位個案	款額
4.	一個業主自住的單位，以及一個由業主直系親屬佔用的單位。	兩個單位均獲發全數的自置居所津貼。
5.	一個業主自住的單位，以及一個部分由業主直系親屬佔用及部分出租的單位。	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，而出租的面積則可獲發相當於自置居所津貼 75%的補助津貼。

	收回單位個案	款額
6.	一個業主自住的單位，以及一個完全出租的單位。	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相當於自置居所津貼 50%的補助津貼。
7.	一個部分業主自住及部分出租的單位，以及一個部分由業主直系親屬佔用及部分出租的單位。	對於兩個部分自住／佔用的單位，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相當於自置居所津貼 75%的補助津貼。
8.	一個部分業主自住及部分出租的單位，以及一個完全出租的單位。	對於部分自住的單位，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相當於自置居所津貼 75%的補助津貼；至於完全出租的單位，則可獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼。
9.	兩個完全出租的單位。	第一個完全出租的單位可獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼；第二個完全出租的單位則可獲發相當於自置居所津貼 25%的補助津貼。

三個單位

	收回單位個案	款額
10.	一個業主自住的單位，以及兩個由業主直系親屬佔用的單位。	全部三個單位均可獲發全數的自置居所津貼。
11.	三個由業主直系親屬佔用的單位。	全部三個單位均可獲發全數的自置居所津貼。
12.	一個業主自住的單位、一個由業主直系親屬佔用的單位，以及一個部分由業主直系親屬佔用及部分出租的單位。	兩個分別業主自住及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，而出租的面積則可獲發相當於自置居所津貼 75%的補助津貼。
13.	一個業主自住的單位，以及兩個部分由業主直系親屬佔用及部分出租的單位。	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，而出租的面積則可獲發相當於自置居所津貼 75%的補助津貼。

	收回單位個案	款額
14.	一個業主自住的單位、一個部分由業主直系親屬佔用及部分出租的單位，以及一個完全出租的單位。	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，而出租的面積則可獲發相當於自置居所津貼 75%的補助津貼；至於完全出租的單位，則可獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼。
15.	一個業主自住的單位、一個由業主直系親屬佔用的單位，以及一個完全出租的單位。	兩個分別業主自住及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，則可獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼。
16.	一個業主自住的單位，以及兩個完全出租的單位。	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相當於自置居所津貼 50%的補助津貼；而第二個完全出租的單位則可獲發相當於自置居所津貼 25%的補助津貼。

	收回單位個案	款額
17.	三個部分業主自住或由其直系親屬佔用及部分出租的單位。	對於全部三個部分自住／佔用的單位，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相當於自置居所津貼 75%的補助津貼。
18.	兩個部分業主自住或由其直系親屬佔用及部分出租的單位，以及一個完全出租的單位。	對於兩個部分自住／佔用的單位，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相當於自置居所津貼 75%的補助津貼；至於完全出租的單位，則可獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼。
19.	一個部分業主自住及部分出租的單位，以及兩個完全出租的單位。	對於部分自住的單位，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相當於自置居所津貼 75%的補助津貼；第一個完全出租的單位可獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼；而第二個完全出租的單位則可獲發相當於自置居所津貼 25%的補助津貼。

	收回單位個案	款額
20.	三個完全出租的單位。	第一個完全出租的單位可獲發相當於自置居所津貼 50% 的補助津貼；第二個完全出租的單位可獲發相當於自置居所津貼 25% 的補助津貼；餘下的單位則沒有補助津貼。

- 註：
- 在計算自置居所津貼／補助津貼時，業主直系親屬的處理方法與業主相同。
 - 空置單位的業主有資格申領的補助津貼，金額與出租單位業主的補助津貼相同。
 - 就以公司名義擁有的物業而言，處理聯名業主或股東的原則，與適用於個別業主的原則相同。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。

目前給予商用物業合法佔用人的特惠津貼金額

地點 ^(註 1)	類別 A			類別 B			類別 C			類別 D			類別 E			類別 F		
	首 40 平方 米	之 後 40 平方 米	餘 下 面 積	首 40 平方 米	之 後 40 平方 米	餘 下 面 積	首 40 平方 米	之 後 40 平方 米	餘 下 面 積	首 40 平方 米	之 後 40 平方 米	餘 下 面 積	首 40 平方 米	之 後 40 平方 米	餘 下 面 積	首 40 平方 米	之 後 40 平方 米	餘 下 面 積
面積																		
每平方米 ^(註 2) 津貼金額(元) (捨入為最接 近的 10 元)	7,490	4,710	3,330	3,990	2,960	2,460	3,280	2,610	2,280	2,620	2,280	2,110	2,310	2,120	2,040	2,230	2,080	2,020

(註 1) 類別 A

位於香港島和九龍的最佳地點。

類別 B 及類別 C

位於香港島、九龍及新九龍的次級地點。舉例來說，銅鑼灣、彌敦道及皇后大道東的大街均包括在類別 B 之內。稍遜的次級地點，例如新填地街、上海街及灣仔道，以及位於新界的最佳地點，則納入類別 C。

類別 D 及類別 E

位於香港島、九龍及新九龍的第三級地點。類別 D 包括的街道，計有上環的第一街、深水埗的海壇街，以及位於新界的次級地點。類別 E 則包括更為遜色的市區地點，例如鯉魚門區及新界第三級地點。

類別 F

位於新界而最遜色的地點。

- (註 2)
- (a) 商用樓宇上層包括閣仔（工場地方除外），會以適用於面積逾 80 平方米的各项補償金額作為計算基準。
 - (b) 空地則會以適用於面積逾 80 平方米的各项補償金額的 25%作為計算基準。

給予受收地影響的物業業主及租戶的特惠津貼
建議摘要

(I) 住宅物業

	<u>現時的補償方案</u>	<u>建議的補償方案</u>
(a)	<u>自住業主</u> 補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 自置居所津貼 = 重置單位價格 - 公開市值 重置單位價格 = 10 年樓齡的重置單位的價格	補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 自置居所津貼 = 重置單位價格 - 公開市值 重置單位價格 = 7 年樓齡的重置單位的價格 (政府較早前的建議： 重置單位價格 = 8 至 10 年樓齡的重置單位的價格)
(b)	<u>單位部分自住及部分出租的業主</u> 補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 自住面積獲發全數的自置居所津貼 出租面積獲發自置居所津貼的 50%	補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 (就自住面積) + 補助津貼 (就出租面積) 自住面積獲發全數的自置居所津貼 出租面積獲發相當於自置居所津貼 75% 的補助津貼
(c)	<u>完全出租單位的業主</u> 補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 <u>第一個單位</u> 自置居所津貼的 50% <u>第二個單位</u> 沒有自置居所津貼	補償金額 = 公開市值 + 補助津貼 <u>第一個單位</u> 相當於自置居所津貼 50% 的補助津貼 <u>第二個單位</u> 相當於自置居所津貼 25% 的補助津貼

	<u>現時的補償方案</u>	<u>建議的補償方案</u>
(d)	<u>單位數目上限</u> 業主在每次收地行動中 最多可就兩個單位獲發自置居所津貼	業主在每次收地行動中 最多可就三個單位獲發自置居所津貼／補助津貼

(II) 商用物業

	<u>現時的補償方案</u>	<u>建議的補償方案</u>
(a)	<u>自用業主</u> 公開市值 + 特惠津貼	公開市值 + 應課差餉租值四倍
(b)	<u>租戶</u> 特惠津貼	應課差餉租值三倍
(c)	<u>出租／空置物業業主</u> 公開市值	公開市值 + 應課差餉租值款額