

立法會
規劃地政及工程事務委員會

建議向受市區重建局項目影響的
單位業主提供的樓換樓計劃

引言

部分舊區的物業業主曾要求政府，考慮為受市區重建局（市建局）重建項目影響的單位業主，提供樓換樓計劃。本文件扼要地說明建議向住宅物業自住業主提供的樓換樓計劃，以供各委員參閱。

建議

2. 有社會人士曾向政府表達，部分業主（特別是年長的業主）重視自置居所，甚於就其舊有單位提供的現金補償。部分年長的業主甚至擔心自行在二手物業市場選購單位會有困難。他們很希望市建局能提供一個重置單位給他們。此外，亦有建議指出市建局應先推出一個試驗計劃，測試物業業主是否歡迎這項計劃。

詳情

3. 建議計劃的詳情如下：

- (a) 在市建局徵集土地過程中的物業收購階段，

市建局會為業主推行一項樓換樓計劃，以便業主以其舊有單位換取重置單位；而在其後的收回土地階段則不會提供這項選擇；

- (b) 只有在市建局重建項目範圍內的住宅物業自住業主，方符合資格參加樓換樓計劃；若該計劃出現超額申請，市建局並不保證所有業主均可獲准參加計劃；
- (c) 在香港境內只擁有一個住宅單位的自住業主方符合資格參加這項建議計劃；
- (d) 自住業主可選擇以其舊有單位換取新的重置單位，重置單位的質素相當於房屋協會的夾心階層住屋計劃單位；
- (e) 參加計劃的業主就其所獲分配的新重置單位將不設轉售限制；
- (f) 自住業主必須在指定時間內（例如在三個月內）決定是否參加樓換樓計劃；選擇參加計劃者須簽訂同意書，當中列明如其後退出計劃的有關罰則；
- (g) 按樓換樓的條款，市建局會向舊樓自住業主提供與舊有單位面積相同的新樓宇單位，作

為重置單位；

- (h) 市建局會在切實可行範圍內提供兩至三種不同面積的新重置單位，以供選擇；
- (i) 自住業主一般須選擇面積最接近舊有單位的重置單位；
- (j) 如重置單位面積較舊有單位大，有關自住業主須按重置單位的現時市值就額外的樓面面積繳付樓價；
- (k) 如重置單位面積較舊有單位小，有關自住業主可按重置單位的現時市值就所減少的樓面面積獲得補償；
- (l) 就較大單位所須繳付的樓價或較小單位所獲得的補償，會按有關自住業主揀選重置單位當日的市值釐定；
- (m) 供分配用的重置單位數目會略多於參加計劃業主的數目（例如 1.1 倍）；
- (n) 揀樓次序會以抽籤形式決定；
- (o) 市建局會為參加計劃的業主引入按單位樓價

中位數制訂的「平衡樓價計劃」，使選擇高層單位的業主向選擇低層單位的業主支付「平衡款項」（見附錄 A）；

- (p) 倘若參加樓換樓計劃的自住業主數目較該樓宇的單位總數為少，市建局則會採用「分層隨機配屋法」（見附錄 B），分配建議計劃的單位；
- (q) 市建局會向準參加者提供足夠資料，包括地盤平面圖、單位圖則及樓宇落成日期等；
- (r) 在重置單位的建築期內，若參加樓換樓計劃的業主須先遷出原有單位，則可選擇租住臨時房屋；
- (s) 選擇入住上述臨時房屋的參加者，須繳付有關臨時房屋單位當時的租金；及
- (t) 市建局只會向參加計劃的業主（在遷出原有單位時）發放一筆搬遷津貼。

建議為參加計劃業主而設的 平衡樓價計劃

根據建議的樓換樓計劃，參加的業主會按抽籤結果獲分配一個揀樓編號，以便決定揀樓次序。鑑於高層單位與低層單位的樓價有別，我們建議為舊區業主推出平衡樓價計劃。

2. 我們會先定出一個樓價中位數，然後計算出中位數單位的每平方米價格（每平方米價格中位數）。在可供業主選擇的各個單位中，位於中間位置的樓價（高於這個樓價的價目項數與低於這個樓價的價目項數相等），便是樓價中位數。

3. 接著，我們會計算其他單位的每平方米價格，並擬備每平方米價格清單。

4. 按照建議中的平衡樓價計劃，業主所選單位的每平方米價格如高於每平方米價格中位數，便須繳付一筆相等於二者差價乘以單位可售賣面積的補價。同樣，所選單位的每平方米價格如低於每平方米價格中位數，業主便可獲發一筆相等於二者差價乘以單位可售賣面積的特惠金。

5. 建議實施這項計劃，可確保所有參加計劃的業主都得到公平對待。

建議的分層隨機配屋法

倘若參加樓換樓計劃的業主數目較一幢樓宇的單位總數為少，市區重建當局則會透過隨機方式，撥出該樓宇部分單位，供參加計劃的業主選擇。

2. 為確保在高、中、低層都有合理數目的單位供參加計劃的業主選擇，我們建議採用分層隨機配屋法。例如，配額中的單位應有三分之一從高層單位隨機抽出，三分之一從中層單位抽出，最後三分之一則從低層單位抽出。

3. 這項配屋法是由有意參加樓換樓計劃的業主代表所提出的。