

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會
立法會規劃地政及工程事務委員會秘書
陳美卿女士

陳女士：

立法會規劃地政及工程事務委員會

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

政府已就為進行市區重建局（市建局）項目而受收地影響的業主及租戶提出建議的補償安排。公眾曾就政府的建議方案向議員提交意見。有關文件收悉，謹此致謝。就這些文件的要點，本人現回覆如下：

(a) 香港城市重建協會

我們歡迎香港城市重建協會支持政府建議的特惠補償方案，並贊成政府儘早成立市建局。

(b) 深水埗區議會轄下房屋事務委員會

有關研究於去年年底進行。自從政府公佈建議的補償方案後，我們注意到物業業主的立場有所轉變。許多業主認為倘若拆衷方案能加快市建局的成立，他們願意接受一個 7 年樓齡的重置單位，作為拆衷方案。

(c) 關注重建舊區（觀塘）居民協會

(i) 支持政府的建議

我們歡迎該居民協會原則上支持政府的建

議，以一個 7 年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準。

(ii) 時間表

該居民協會曾要求加快推行市區重建計劃。我們旨在 20 年內完成 200 個市區重建項目及 25 個土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目，並預計在重建計劃的第 15 年或第 16 年，所有重建項目均會展開。

(iii) 搬遷津貼

市建局的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會向市建局建議，發放予住宅物業業主的搬遷津貼款額，應不少於在土發公司荃灣重建項目中向業主發放的款額。

(iv) 居者有其屋計劃／自置居所貸款計劃

有居民建議，對於受市建局重建項目影響，而選擇根據居者有其屋計劃申請房屋單位或根據自置居所貸款計劃申請貸款的租戶，市建局應較彈性處理他們的入息及資產審查；我們願意與房屋委員會及房屋局商討有關建議。

(v) 以協議方式收購物業

根據政府的建議，在引例進行收地時，自置居所津貼的計算基準，應由一個約 10 年樓齡的重置單位修訂為一個約 7 年樓齡的重置單位。市建局的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會建議市建局提供比政府收地補償條款較為優厚的收購條款，以鼓勵業主把其物業售予市建局。

(vi) 重建項目的優先次序

我們會建議市建局優先處理 25 個土發公司尚未完成的項目。

(vii) 特別考慮 25 個土發公司尚未完成的項目
我們願意向市建局建議，對於 25 個土發公司尚未完成的項目，市建局在釐訂收購條款時，應顧及到該等項目範圍內的居民已等候重建多時。

(d) 香港基督教女青年會市區重建社會服務工作隊
我們同意市建局的收購條款應比政府的收地補償條款較為優厚。請參閱上文第(c)分段。

(e) 小業主平權協會（兩份文件）
政府將會就收地及估價事宜發出指引。我們希望此舉能收窄政府的估價及業主的估價之間的差距。

採用以人為本的宗旨來進行市區重建的其中一項主要原則，就是物業被收回進行重建的業主必須獲公平合理的補償。因此，建議的特惠補償方案將適用於根據任何條例進行的所有收地行動。如果政府向受不同重建項目影響的業主提供不同的特惠補償條款，這種安排有欠公平。

(f) 西九龍關注市區重建協會

(i) 自置居所津貼
在檢討過現時的特惠補償政策後，我們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 10 年改善為約 7 年。

(ii) 補助津貼
我們建議把發放予出租單位業主的自置居所津貼改稱為補助津貼，以免產生混淆或誤解。現時發放予出租單位業主的特惠津貼，其實並非供購置自住居所之用，而是除單位的公開市值以外額外發放的補助金。因此，補助津貼額應低於自置居所津貼。

(iii) 建議的樓換樓計劃
我們建議市建局在其徵集土地過程中的收購物業階段，為願意以其原有單位換取重置

單位的自住業主，推行一項樓換樓計劃。市建局應先推出一個試驗計劃，以測試物業業主是否歡迎這項計劃。

(iv) 發放予受影響租戶的現金補償

市建局將會安置受影響的租戶。個別租戶如沒有安置需要，可選擇現金補償。市建局的現金補償條款將由其董事會制定。然而，我們會向市建局建議，發放予房間及碌架床位租戶的現金補償款額，應不少於現時土發公司放予有關租戶的款額。

(v) 獲得安置的資格準則

在房屋委員會及房屋協會每年提供的安置單位數額中，市建局將可酌情分配其中的20%，以恩恤理由向受影響的租戶提供安置安排。真正有住屋需要的租戶可透過這個酌情處理的單位數額獲得安置。

(g) 香港地產行政學會

我們歡迎香港地產行政學會支持政府的建議，以一個7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準。我們會研究該學會的其他建議。

(h) 聖公會基愛社會服務中心

— 深水埗舊區重建居民關注組

深水埗舊區重建居民關注組的立場獲悉。

(i) 十三街重建受影響業主租客聯合大會

十三街重建受影響業主租客聯合大會的立場獲悉。請參閱上文第(c)分段。

(j) 土地及建設諮詢委員會

我們歡迎土地及建設諮詢委員會支持政府的建議，以一個7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準。

(k) 劉小姐

我們歡迎劉小姐支持政府的建議，以一個7年樓

齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準。我們注意到土瓜灣區內有不少居民都持劉小姐的意見。

(l) 香港地產建設商會

香港地產建設商會的立場獲悉。我們正研究由市建局為重建項目所需物業業主推行另一項樓換樓計劃（以舊有單位換取居者有其屋計劃單位）的可能性。

(m) 公屋聯會

公屋聯會的立場獲悉。

(n) 溫文儀測量師行有限公司（兩份文件）

《收回土地條例》（第 124 章）列明有關法定補償的安排。我們認為應該維持自置居所津貼作為一項特惠津貼的安排。政府將會成立一個自置居所津貼上訴委員會，以處理因地政總署署長就自置居所津貼款額所作裁決而提出的上訴申請。

對於如何釐訂一個假定的住宅單位，以計算自置居所津貼，溫先生曾作出建議指引，我們會慎重考慮有關的建議指引。

(o) 香港總商會

香港總商會的意見獲悉。對於共有業權的物業，公開市值一般是以該等物業的現有用途價值作為評估的依據。業主自住的物業會以市值交吉價作為評估。對於出租物業，評估市值的因素中包括租約餘下未屆滿的租用期內的租金總值，以及租約屆滿時物業的公開市值。

(p) 聖雅各福群會市區重建社會服務隊

— 灣仔重建業主聯會

灣仔重建業主聯會的立場獲悉。請參閱上文第(c)分段。

(q) 香港建築師學會

香港建築師學會就建議特惠補償方案的意見獲

悉。

(r) 土發公司

我們歡迎土發公司支持政府建議的特惠補償方案。我們亦同意土發公司的意見，市建局應在切實可行的情況下儘快成立。

(s) 大角咀重建租客權益關注組

大角咀重建租客權益關注組的意見獲悉。

(t) 香港大學城市規劃及環境管理研究中心

城市規劃及環境管理研究中心的意見獲悉。我們歡迎伍美琴教授對政府建議方案的意見。

(u) 香港測量師學會

我們歡迎香港測量師學會支持政府的建議，以一個7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準。我們亦同意該學會的意見，市建局應儘快成立。我們會慎重考慮該學會提出的其他觀點。

(v) 中環重建業主聯會

中環重建業主聯會的立場獲悉。請參閱上文第(c)分段。

(w) 一群西營盤及中上環重建區的居民

這群西營盤及中上環區的居民的立場獲悉。

(x) 全港舊區重建業主聯會

有關問卷調查的結果及該聯會的立場獲悉。

(y) 香港房屋政策評議會

香港房屋政策評議會的意見獲悉。

(z) 公屋諮詢熱線

公屋諮詢熱線的意見獲悉。

規劃地政局局長
(余志穩 代行)

二零零一年三月十六日