

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)263/04-05(03)號文件

檔 號：CB1/PL/PLW

規劃地政及工程事務委員會

市區重建項目的收地補償安排

背景資料簡介

目的

本文件旨在載述市區重建項目的收地補償安排，以及議員在這方面的關注事宜。

前土地發展公司的補償政策

2. 在市區重建局於2001年5月1日成立之前，市區重建項目主要是由土地發展公司(下稱“土發公司”)負責推行。根據現已廢除的《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。土發公司可要求當時的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。

住宅物業

3. 就住宅物業的業主而言，根據《收回土地條例》的規定，倘若他們的樓宇被政府收回作公共用途，便有資格獲發一筆法定補償金，補償金額會按照被收回樓宇的公平市值來釐定。至於自住業主，除法定補償金外，他們亦有資格獲發一筆自置居所津貼。該項津貼屬特惠性質，旨在使受影響業主能夠在被收回單位的所在地區，購置一個面積相若的重置單位。自置居所津貼的金額，相當於重置單位的價格和法定補償金的差額。自1998年1月開始，直至2001年3月為止，自置居所津貼均以10年樓齡的重置單位的價格作為計算基準。任何人無論持有多少個房屋單位，在每次收地行動中最多只能獲發兩筆自置居所津貼。在土發公司運作期間，土發公司管理局大致上依循政府的收地補償安排。然而，考慮到荃灣和堅尼地城發展項目的背景特殊，土發公司把該兩個發展項目的自置居所津貼計算基準，修訂為樓齡5年的重置單位。土發公司的收購物業政策在過去多年所作的主要修改載於**附錄I**。

4. 土發公司向受其重建項目影響的住宅單位的租戶提供兩項選擇 ——

(a) 由土發公司或房屋協會(房協)提供安置單位；或

(b) 現金補償。

5. 租戶如選擇接受安置，亦會獲得搬遷津貼。選擇現金補償的租戶，獲發根據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)釐定的法定補償條款所計算的現金補償，以及鼓勵租戶盡早遷出的額外獎勵款額。《業主與租客(綜合)條例》訂明的現金補償計算公式載於**附錄II**。

商用物業

6. 直至2001年3月為止，如政府收回任何商用物業，有關的業主會根據《收回土地條例》獲得下述補償：

(a) 其物業市值加上特惠搬遷津貼；或

(b) 其物業市值加上營業額的損失(須經證實)。

7. 特惠津貼的計算公式包括搬遷期內的租金、搬遷費、裝修費、印花稅、律師費和物業代理費。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。商用物業自用業主亦有資格獲發一筆法定補償金，但在此情形下不會獲發特惠津貼。

市區重建局的現行補償政策

在審議《市區重建局條例草案》期間提出的關注意見

8. 《市區重建局條例草案》在2000年6月27日獲得通過，其後，市區重建局(下稱“市建局”)於2001年5月1日正式成立。取代土發公司的市建局可要求規劃地政局局長向行政長官會同行政會議提出建議，請其根據《收回土地條例》收回土地，而無須先行與受影響的土地擁有人磋商補償事宜。在審議《市區重建局條例草案》期間，為審議條例草案而成立的法案委員會的委員理解到，為了社會整體利益著想，有關條文是必須的，可藉此解決過去多年土發公司在進行市區重建時遇到的徵用土地過程冗長的問題。雖然如此，他們堅決認為，受影響的業主必須獲得公平和合理的補償。就住宅物業而言，法案委員會認為應改善當時以10年樓齡的重置單位作為計算基礎的補償公式。法案委員會大部分委員支持用8年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基礎。鑒於土發公司在1997年6月曾把荃灣和堅尼地城發展項目的自置居所津貼計算基礎改為5年樓齡的重置單位，部分委員建議當局應採用5年樓齡的重置單位作為補償公式的計算基礎。

9. 就住宅物業的租戶而言，法案委員會支持政府當局的政策目的，也就是安置受影響租戶而非向他們提供現金補償。然而，委員亦明白有需要保留現金補償作為另一選擇。他們察悉，支付予租戶的現金補償額會由市建局釐定。政府當局曾向法案委員會作出承諾，表明補償金額不會低於《業主與租客(綜合)條例》所訂的法定補償額。

10. 至於非住宅物業方面，政府當局亦向法案委員會作出承諾，表明會檢討有關的補償機制。鑒於有關業務損失的爭議在過去多年一直是收回土地的主要障礙之一，法案委員會察悉，政府當局有意研究可否按非住宅物業價值的某個百分率來釐定有關的業務損失額。

11. 由於要改變適用於受收地影響的住宅及非住宅物業的補償公式，須經立法會財務委員會(下稱“財委會”)批准，因此，法案委員會委員同意此事可由財務委員會在審議有關事宜時進一步研究。法案委員會又同意，只有在經修改的方案獲財務委員會批准後，《市區重建局條例草案》才開始實施。《市區重建局條例草案》在2000年6月27日獲立法會通過。

政府經修訂後的收地補償方案

12. 《市區重建局條例》成為法例後，政府當局在市建局尚未成立之際，於2001年2月提出一整套建議方案，藉以修訂根據任何相關條例進行的所有收地行動中支付的特惠津貼。主要的建議如下：

- (a) 修訂自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡由約10年改為約7年；
- (b) 把業主就出租單位獲發的自置居所津貼改稱為補助津貼，並修訂補助津貼的計算基準和申領資格準則；及
- (c) 修訂發放予商用物業的業主、自用業主與租戶的特惠津貼，以被收回物業應課差餉租值作為計算基準。

該等建議的詳情載於**附錄III**。

13. 在2001年2月至3月期間，規劃地政及工程事務委員會舉行連串會議，研究政府當局提出的建議。共有20個分別代表居民組織及專業學會的團體出席有關會議，表達其對該等建議的意見。不少團體均對以7年樓齡的重置單位作為自置居所津貼計算基準的建議表示不滿，並且要求應以5年樓齡的重置單位作為計算基準。然而，政府當局始終認為，7年樓齡的重置單位屬於“較新的單位”，因此，以之作為計算基準仍屬公平。

14. 政府當局向財委會提交其就政府收地特惠津貼款額提出的修訂建議，以供財委會在2001年3月30日的會議上考慮。委員在會議席上就有關修訂自置居所津貼計算基準的建議進行激烈辯論。政府當局認為，向市建局建議以5年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準，並非恰當的做法。然而，政府當局仍然承諾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。該等建議於會議上付諸表決，並獲財委會批准。

市建局的收購物業政策

15. 財委會批准政府收地特惠津貼款額的修訂建議後，市建局董事會在2001年11月22日原則上批准適用於業主的收地政策及適用於受市建局項目影響的租客的補償方案。市建局決定採納政府的政策，以7年樓齡的單位作為發放予住宅物業業主的自置居所津貼的計算基準。市建局亦會向自住業主及出租單位的業主提供額外津貼，用以支付搬遷費用和重置物業的相關開支。政府當局會就個別項目公布額外津貼的詳情。

16. 對於合資格的住宅租戶，市建局會提供安置。若租戶選擇以現金補償代替安置，有關的現金補償會根據《業主與租客(綜合)條例》釐定的法定補償計算。此外，租戶如在一個月之內接受相關安排，會獲得額外獎勵款額。

撤銷《業主與租客(綜合)條例》所訂的法定補償

17. 在2003年6月，政府當局提交《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(下稱“修訂條例草案”)，旨在放寬《業主與租客(綜合)條例》所訂定的租住權保障條文。修訂條例草案除撤銷租住權保障外，亦撤銷有關業主(包括發展商及市建局)在收購住宅物業以進行重建時須向租客支付法定補償的現有條文。負責審議修訂條例草案的法案委員會的委員非常擔心，撤銷租住權保障及法定補償條文有違租客(尤其是在前土發公司已宣布的餘下項目中已等候重建多時的租客)的合理期望。雖然市建局董事會尚未就修訂條例草案獲通過後的賠償安排作決定，但在與法案委員會進行詳細討論後，市建局作出了下列承諾：

- (a) 在修訂條例草案通過成為法例後開展的市建局重建項目，受影響的住宅租戶若合乎資格，可獲得房屋委員會、房屋協會或市建局自置物業的安置；
- (b) 就前土發公司於1998年1月宣布的餘下項目而言，市建局會採用《業主與租客(綜合)條例》當時的計算補償準則計算其特惠津貼。市建局會保留其當時政策所訂的最低津貼額，即單身租客7萬元，兩人或以上家庭8萬元。

18. 法案委員會的委員歡迎該等承諾，認為有關承諾可處理法定補償的部分，並建議交由規劃地政及工程事務委員會跟進市建局為鼓勵受影響租客早日遷出而提出的非法定補償部分。修訂條例草案在2004年7月9日制定成為法例。

19. 相關文件一覽表載於**附錄IV**，該一覽表附有連結到立法會網站上相關資料文件的超文本連結。

立法會秘書處

議會事務部1

2004年11月22日

**土地發展公司的收購物業政策
在過去多年所作的主要修改**

(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) 1998年1月至2001年3月

土發公司在1998年1月修訂其收購物業政策。自置居所津貼改為以10年樓齡的重置單位的價格作為計算基準。這項政策大致上與政府的政策相近。

**《業主與租客(綜合)條例》訂明的
現金補償計算公式**

- (a) 基本補償，即物業的現時應課差餉租值的5倍，或《業主與租客(綜合)條例》第119F(4)條訂明的法定補償額，或按家庭人數及住所類型釐定的指定最低補償額，以金額較高者為準；及
- (b) 如在提出補償建議的日期起計1個月、兩個月或3個月內答允遷出單位，則可分別額外獲得基本補償的70%、50%或30%的特別津貼，以作鼓勵。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年11月22日

政府當局應《市區重建局條例草案》委員會的要求
就特惠補償政策提出的建議

- (a) 修訂自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡由約10年改為約7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) 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，部分則用作特惠金^{註1}；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 業主在每次收地行動中最多可就3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2}；
- (h) 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；
- (i) 倘業主能夠證明整個單位都由其直系親屬^{註3}佔用，則可獲發全數的自置居所津貼；
- (j) 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%；

^{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。

^{註2} 在重建項目範圍內，擁有3個單位或以上的業主，為數甚少。

^{註3} 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。

- (k) 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%；
- (l) 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；
- (m) 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
- (n) 第三個完全出租的單位不會獲發補助津貼。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年11月22日

市區重建項目的收地補償安排

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
《市區重建局條例草案》委員會	1999至2000年度	立法會參考資料摘要(檔號：PLB(CR)150/78(99)VIII) (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/bc/bc09/general/89_brf.pdf) 立法會CB(1)1924/99-00號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/bc/bc09/reports/cb1-1924.pdf)
規劃地政及工程事務委員會	1999年10月28日	立法會CB(1)1026/99-00號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/plw/minutes/pl281099.pdf)
規劃地政及工程事務委員會	2000年12月19日	立法會CB(1)288/00-01號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a288c.pdf) 立法會CB(1)664/00-01號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl191200.pdf)
規劃地政及工程事務委員會	2001年2月27日	立法會CB(1)630/00-01(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a630c01.pdf) 立法會CB(1)630/00-01(02)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a630c02.pdf) 立法會CB(1)667/00-01(02)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a667c02.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
		立法會CB(1)2063/00-01號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl270201.pdf
規劃地政及工程 事務委員會	2001年3月1日	立法會CB(1)692/00-01(05)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/english/panels/plw/papers/692e05.pdf 立法會CB(1)692/00-01(10)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/english/panels/plw/papers/a692e10.pdf 立法會CB(1)692/00-01(12)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/english/panels/plw/papers/a692e12.pdf 立法會CB(1)723/00-01(02)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a723c01.pdf 立法會CB(1)723/00-01(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a723c03.pdf 立法會CB(1)2045/00-01號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl1010301.pdf
規劃地政及工程 事務委員會	2001年3月2日	立法會CB(1)711/00-01(02)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/english/panels/plw/papers/a711e02.pdf 立法會CB(1)711/00-01(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/english/panels/plw/papers/a711e03.pdf 立法會CB(1)711/00-01(05)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a711c05.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
		立法會CB(1)711/00-01(06)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a711c06.pdf 立法會CB(1)711/00-01(08)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a711e08.pdf 立法會CB(1)854/00-01號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a854c.pdf 立法會CB(1)2047/00-01號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl020301.pdf
財務委員會會議	2001年3月30日	FCR(2000-01)83號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/papers/f00-83c.pdf 立法會FC135/00-01號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/minutes/fc300301.pdf
《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會	2003至04年度	立法會CB(1)357/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc15/papers/bc151120cb1-357-1-c.pdf 立法會CB(1)509/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc15/minutes/bc151120.pdf 立法會CB(1)585/03-04(09)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc15/papers/bc151218cb1-585-9-c.pdf 立法會CB(1)706/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc15/minutes/bc151218.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
		<p>立法會 CB(1)792/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc15/papers/bc150119cb1-792-1-c.pdf</p> <p>立法會 CB(1)914/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc15/minutes/bc150119.pdf</p> <p>立法會 CB(1)993/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc15/papers/bc150216cb1-993-1-c.pdf</p> <p>立法會 CB(1)1236/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc15/minutes/bc150216.pdf</p> <p>立法會 CB(1)1371/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc15/papers/bc150326cb1-1371-1-c.pdf</p>
立法會會議	2004年4月28日	<p>立法會議事錄 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/counmtg/hansard/cm0428ti-translate-c.pdf</p>

立法會秘書處
議會事務部1
2004年11月22日