

立法會發展事務委員會  
市區重建局的收購政策及相關事宜

## I. 目的

本文件旨在闡釋市區重建局（市建局）的收購政策，以及解答議員各項有關提問。

## II. 市建局現行收購政策

2. 市建局的收購政策以政府的收地政策為基礎，而政府的收地政策是經過立法會財務委員會詳細討論後通過的。然而，市建局的政策較政府的收地政策更優厚，例如提供特惠的相關費用津貼，以鼓勵業主早日接受市建局的收購建議。
3. 簡括來說，住宅物業業主的收購政策包括提供物業市值的補償和自置居所津貼或補助津貼。自置居所津貼為假設重置單位（按 7 年樓齡及位於相若地區的單位釐定）的價格與被收購單位市值的差額，即為人熟悉的「7 年樓」準則。自住業主可以獲得自置居所津貼。出租及空置單位的業主，則可獲得補助津貼。補助津貼是自置居所津貼的 50%。
4. 住宅租客可獲得以其單位應課差餉租值計算的基本特惠金，再加額外現金；若租客本身符合資格，亦可選擇公屋安置以替代現金補償。連同基本特惠金及額外現金，單身租客最少可獲港幣 7 萬元，而二人或以上家庭則最少可獲港幣 8 萬元。另外，為回應《2004 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》通過時，立法會對前土地發展公司（前土發公司）餘下項目住宅租客補償方面的關注，市建局亦同意以上述條例通過前的舊有補償計算方法，為前土發公司項目內合資格的租客提供特惠金。
5. 非住宅單位業主及租客的補償政策以物業的市值及應課差餉租值為計算基礎。商用物業自用業主可得物業市值加津貼，津貼額是物業市值的 35%，或相等於其應課差餉租值 4 倍的金額，以較高者為準。此外，自用業主亦可選擇就其營業損失申請補償，以代替上述特惠津貼。出租或空置商用物業的業主可得物業市值加津貼，津貼

額是物業市值的 10%，或相等於其應課差餉租值的金額，以較高者為準。商用物業租客可獲得應課差餉租值的 3 倍金額作為特惠津貼，或選擇就其營業損失申請補償。

6. 當市建局每次推出項目，並進行住戶狀況調查時，均會向項目範圍內所有受影響業主及租客提供市建局收購及安置政策的詳細資料。

### III. 回應提問

- a) 除了標準的現金補償建議之外，市建局會否提供其他補償方案供受影響業主及租客選擇？

7. 市建局的現金補償政策已實踐多年，行之有效，具公平（有些人會認為過份慷慨）及靈活性，並且普遍為人接受。該政策更可讓受影響居民自由選擇如何重置家園，以及與政府政策和市場慣例相配合。

8. 然而，市建局經常檢討其整體政策，並透過廣泛的社區參與活動，聆聽社區人士在這方面的意見，特別是直接受重建項目影響的人士及主要持份者的意見。該等意見包括協助業主維持社會網絡，協助業主支付搬遷費用，協助有特別搬遷需要的租客，協助保持某些社區的地方特色，以及協助減輕重建對商戶的影響。

9. 市建局於 2007 年 11 月 19 日宣布了一系列新措施強化現行的政策，令受到重建項目影響的居民和商戶受惠。這些新措施是在現行政策框架下，盡量因應受影響居民和社區的訴求和關注而制定。市建局推出這些措施有三大目的：即在實際可行的情況下，盡量協助居民維持社區網絡；幫助營運了一段長時間的商戶在當區重新營業；以及保存具有當區特色的零售行業。這些強化措施包括：

- (一) 為自住業主提供住宅單位認購意向安排；
- (二) 在已開展的項目劃出特定樓面，專門作社會企業之用；
- (三) 為商舖營運者提供額外營商特惠津貼；和
- (四) 專為洗衣街項目設立「體育用品店」安排。

10. 第一項強化措施是住宅單位認購意向安排。此項措施專為重建項目的住宅物業自住業主而設，方便他們在重建完成後，以當時市價購買單位，返回原來地點自住。自住業主只需在市建局發出收購建議後 60 日的考慮期內，完全接納收購建議及向市建局登記意向，便可以參與這項安排。視乎預留單位的數目，自住業主將可以在發展項目首次公開預售之前，優先在預留的單位之中選購，揀樓次序將會以抽籤形式決定。惟有關安排將視乎批地條款是否允許。上述安排有助他們保持在當地的社區網絡和生活模式。無論是否參與這項安排，自住業主在現行「七年樓」的自置居所津貼補償政策下，所獲得的現金補償額，並不會受到影響。
11. 第二項新措施是為社會企業劃出特定樓面。此項措施目的是協助受影響的居民重新建立和加強他們的社區網絡。市建局會考慮在較具規模而可以提供合適樓面的項目中，預留若干地方予非政府團體競投，用作營運社會企業，讓項目範圍內的居民及商戶可以積極參與其中。市建局仍在敲定新措施的細節，希望可以先行在利東街及卑利街 / 嘉咸街項目中試行。在總結經驗之後，市建局或會考慮推展此項措施至其他可行項目。
12. 第三項措施是額外的營商特惠津貼，目的是為在重建項目內的非住宅物業內營商的自用業主和租戶，在現有的特惠津貼之外，再提供一筆額外營商特惠津貼，以增加整體的津貼額。根據現行的補償準則，自用商舖業主除了可以獲得本身物業的市價之外，還可以獲得一筆相等於物業市價的 35% 或應課差餉租值 4 倍的特惠津貼，以較高者為準。至於商舖租戶，他們可得的特惠津貼相等於應課差餉租值 3 倍的金額。額外營商特惠津貼的計算方法，是以店舖的經營年期為準，每一年可得相等於應課差餉租值 10% 的金額，以 30 年為上限，即營運年期達 30 年或以上的商戶，他們可得的額外津貼金額最高為差餉租值 3 倍，上限為 50 萬元。為確保小商戶或營運年期較短的商戶亦可得到一定程度的協助，政策訂明津貼額最少為 7 萬元。

13. 第四項新措施是有關「體育用品店」安排，特別為行將開展的旺角洗衣街項目中的體育用品行業而制定，旨在保存該項目的有地區特色。市建局同意立法會議員、社區人士及受影響運動用品商戶的看法，認為應保存當地的體育用品零售行業，並在情況許可下，強化此項地區特色。因此，市建局會專門為洗衣街項目提供「體育用品店」安排，以配合該重建項目的「運動用品城」的設計概念，進一步提升地區特色。透過這項安排，在項目內所有 19 間經營體育用品的店舖經營者，將可優先在重建完成後，以當時市值租金租用地下和樓上的零售舖位，用作銷售體育用品，租期最長三年。有關安排的細節現正制定中，並會在本財政年度內項目開展時公布。
  14. 市建局在實際環境及資源許可的情況下，制定這些強化措施，盡量回應不斷轉變的社會需要和期望。這些強化措施以 2001 年立法會財務委員會通過的政府收地補償政策為基礎。在過去六年，這項在 2001 年通過的政策在多個重建項目中已經證明行之有效，是市建局須堅守的基本政策。
- b) 卑利街 / 嘉咸街項目(H18)最新情況，包括收購物業安排**
15. 城市規劃委員會分別於 2006 年 11 月及 2007 年 5 月批核卑利街/嘉咸街項目(H18)的規劃大綱及總綱發展藍圖，市建局其後於 2007 年 7 月 19 日開展此項目。
  16. 2007 年 5 月，市建局在中西區分區諮詢委員會下，成立卑利街 / 嘉咸街重建項目保育諮詢小組(保育諮詢小組)，研究項目內各項保育事宜。小組的主席是與地區人士有緊密聯繫的中西區區議員，成員包括居民、小販代表、文物專家、學者及其他社區領袖。2007 年 8 月，保育諮詢小組舉辦了公眾論壇，就項目的文物保育規劃，以及如何保存和活化位於項目內三個發展地盤旁的露天市集，收集意見。2007 年 9 月，保育諮詢小組舉行會議，討論在論壇後收集到的口頭和書面建議。之後，小組會繼續與市建局及有關政府部門討論該等意見。小組隨後會和提出意見的人士會面，直接交流，再制定建議供市建局和政府部門考慮。

17. 與此同時，市建局於 2007 年 10 月 17 日展開 H18 的收購工作。經過 7 名獨立測量師估價後，市建局向受影響自住業主提出的收購建議（以 7 年樓齡計算的自置居所津貼）為每平方呎實用面積港幣 8,508 元。至今，已有不少業主接受收購建議。

**c) 洗衣街項目(K28)最新情況，包括收購物業安排**

18. 市建局正準備於本財政年度完結前開展 K28 項目，但要視乎能否解決多項問題。

19. 如其他所有項目一樣，市建局會在適當時候抽籤選出 7 名獨立測量師，在收購前為物業進行估價，確保估價能反映物業當時的市價。市建局在抽籤選出測量師，以及為獲委任的測量師進行簡介時，會一如過往邀請區內領袖及居民代表出席見證，以確保機制的透明度。

20. 同時，市建局正考慮在新發展項目的零售部分建設「運動用品城」，以加強項目附近一群體育用品店所營造的現有活力及特色。市建局現正與有關體育用品店經營者保持緊密對話。

**d) 市建局在甚麼情況下，會與受影響業主共同發展重建項目？**

21. 在個別情況下，若可以為項目帶來效益，市建局會考慮與受影響業主共同發展重建項目。此等情況包括大業主擁有絕大部分業權，如衙前圍村(K1)項目，當中的大業主擁有全部地段的土地業權約 70%。因此，考慮因素並無劃一準則，視乎個別情況而定。除了擁有土地業權的比例外，市建局亦會考慮制定為社會帶來裨益的合作發展安排是否可行。

22. 永利街 / 士丹頓街項目(H19)並沒有以合作方式發展，原因是恒基擁有的土地獲剔除出綜合發展區外。雖然市建局之前曾與恒基商討合作發展的可能性，旨在令該綜合發展區得到更佳的整體規劃和城市設計，但由於恒基希望可在原本的項目範圍內自行發展其土地，遂提出訴訟，最終其土地獲得剔除。

- e) 市建局是否在所有情況下都會引用《收回土地條例》收回重建項目內的業權，如否，所考慮的因素是甚麼？
23. 若市建局在經過合理商討後，仍未能收購所有受影響業權，才會引用《收回土地條例》申請收地。市建局需要用這個方法收地，原因包括無法聯絡業主、繼承問題、業權問題，以及未能與有關業主磋商或達成收購協議。
- f) 市建局在甚麼情況下，會在重建項目展開前，在項目範圍內買入業權？
24. 除了前土發公司已買入的物業，後來根據《市區重建局條例》撥歸市建局名下外，市建局通常會在項目完成所有規劃程序後收購物業。但如有需要，在十分罕有的情況下，市建局亦會在項目完成所需規劃程序前，在公開市場購入物業，例如爲了防止私人物業業主拆卸具歷史或建築價值的樓宇。

市區重建局

2007年11月20日