

# 「樓換樓」是否要「補差價」？

《市區重建策略》檢討督導委員會

“...換新樓等同變相向重建戶提供超出7年樓齡賠償，認為社會未有共識以公帑增加賠償額。 ...”





「樓換樓」就是所謂  
新樓換舊樓要「補差價」？

~~法~~

~~理~~

~~情~~



## 「重建」的原則與定義

假設你間屋已40年

屋宇已殘破不堪，不能再維修

你會覺得不如拿積蓄請人將屋拆下

從新建成後回遷入住

在建築其間要自掏腰包在外租住居所

回遷後，若果市場價格理想的

又可自由地將新屋出售。

# 重新發展成本及建築期間在外租住開支

建築成本 利比 Rider Levett Bucknall \$1779/呎

威寧謝 Davis Langdon & Seah \$1895/呎

## 甲 重新發展一間350呎住房成本粗略估計為

1. 淨樓宇建築成本  $\$1779/\text{呎} \times 350 \text{ 呎} = \$622,650$

2. 拆樓費用 建築成本  $\$622,650 \times 10\% = \$62,265$

3. 建築師、工程師等顧問費用  $\underline{\$ (62,265 + 622,650) \times 8\% = \$54,794}$

小計：\$739,709

4. 4年建築期財務費用  $\underline{\$739,709 \times 10\% \times 4 \div 2 = \$147,942}$

(即建築面積呎價 \$1,902/呎、實用面積呎價 \$2,536/呎) \$887,651

乙 4年在外租住開支  $\underline{467 \text{ 呎} \times \$18/\text{呎} \times 12 \text{ 月} \times 4 \text{ 年} = \$403,200}$

\$1,290,851

總額約 \$129萬



「原址重建及再發展權」，即是所謂「高空發展權」

舊有重建項目	原樓面面積 (平方米)	已發展項目	發展成住宅及商業樓面面積 (平方米)	再發展與原樓面面積比較倍數
旺角新填地街	2,411	MOD595	4,921	2.04倍
灣仔莊士敦道	7,640	嘉薈軒	20,567	2.69倍
荃灣市中心	56,851	萬景峰	127,119	2.27倍
灣仔道 / 太原街	12,555	尚翹峰	55,980	4.46倍
上環皇后街	25,792	帝后華庭	61,017	2.37倍
堅尼地城新海旁	24,808	泓都	62,904	2.54倍
油麻地窩打老道 / 雲南里	6,610	窩打老道8號	35,007	5.05倍
旺角廣鏞街	4,190	百利達廣場	15,160	3.62倍
	140,857		382,675	2.72倍



# 「原址重建及再發展權」→「高空發展權」

將重建項目	原樓面面積 (平方米)	將發展項目	發展成住宅及商業樓面面積 (平方米)	再發展與原樓面面積比較倍數
K7 觀塘市中心	105,124	-	369,250	3.51倍

減去屬建議「樓換樓」給重建戶的一份 -) 1倍

還剩下兼多出 2.51倍

x) 350呎

實用即是多出 879呎

(建築面積即是 1172呎)

可轉讓發展權



「原址重建及再發展權」→「高空發展權」

觀塘月華街項目重建後呎價 \$12,000/呎

減 樓面建築面積地價 -) \$7,000/呎

減 建築發展成本 -) \$1,902/呎

約 \$3,000/呎

可轉讓發展權 x) 1172呎

\$3,516,000

約 \$352萬

減 重新發展成本及在外租住成本 -) 約 \$129萬

還剩下 約 \$223萬

為何還要「補差價」呢？





真正的「樓換樓」是什麼？

重建戶只是要求真正的「樓換樓」

即「一呎換一呎」、「以物易

物」  
及建築期間獲免租金安置

~~沒有要求額外按原則~~

~~而應得的發展餘值\$220多萬~~

無意與官爭利





# 補充：重建戶是耗用公帑 還是（幫政府）賺取公帑？

地價 \$7000/呎 x 1172呎 = \$8,204,000

即 \$820萬

觀塘市中心重建受影響單位 x) 1657個

\$13,594,028,000

政府公帑（實為市建局利潤）增加約 \$136億

莫非官員們吝嗇原設施地價升值至  
\$7000一呎，要分一杯羹嗎？

# 總結

當啟動重建，一個350呎單位，市建局已經從其額外發展面積的地價部份獲益 \$820萬

重建戶亦以高空發展權益，換取日後同樣大小物業時的各項開支，還剩下一筆款項給予市建局及發展商作為花紅及利潤 \$220萬

官員們或督委會竟可蒙騙市民(特別是重建戶)給予市建局權力再向該「樓換樓」物業“抽水”所謂「補差價」，是不合法、不合理、不合情。

最後，有關長達24個月《市區重建策略》檢討的諮詢，而得出所謂「共識」文件或建議是斷章取義不能接受，強烈抗議「假諮詢」、「偽共識」。

