

**立法會**  
**規劃地政及工程事務委員會**

**土地發展公司收購物業**  
**與政府收回土地**

**引言**

在 2000 年 11 月 6 日召開的立法會委員會會議上，議員要求政府提交文件，闡述下列事項：

- (a) 土地發展公司（土發公司）收購物業的條件；
- (b) 政府根據現行收地政策發放的補償條款；及
- (c) 為受市區重建局（市建局）項目收地影響的物業業主和租戶而提出的建議補償方案。

2. 本文件旨在概述土發公司的收購物業政策、政府現行的收地補償政策，以及政府就受收地影響的物業業主和租戶所發放的特惠津貼，現正進行研究的不同方案。

**背景**

3. 為實施土發公司發展項目而進行的土地徵集過程，一般涉及初期收購物業的階段，以及在絕大多數項目中涉及的收地階段。

4. 根據《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。

5. 土發公司管理局須就收購某一個項目或某一組項目的物業制定收購政策。土發公司的收購原則，大致上依循政府的收地補償安排。不過，土發公司的收購原則較有彈性，而在某些方面，土發公司的補償條款亦較為優厚。

6. 沒有出售物業予土發公司的業主，如其物業其後被政府收回，有關業主將可按政府的收地補償條款獲發補償。

7. 在 2000 年 6 月制定的《市區重建局條例》（2000 年第 63 號條例），旨在提供一個新的法定架構，以加快市區重建步伐。根據該條例第 29 條，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，收回項目範圍內的土地，而無須經過初期收購物業的階段。政府曾作出承諾，在條例正式生效前檢討現行的特惠津貼。對於受市區重建項目影響的業主和租戶，我們現正檢討向其發放的特惠津貼。新訂的特惠津貼安排亦將適用於其他非市建局的收地項目。

8. 政府曾就檢討特惠津貼一事，諮詢立法會議員、各政黨及關注團體（包括物業業主和租戶），並收到不少的建議，我們現正考慮這些不同的方案。

## 比較

9. 附件表列出土發公司的收購原則、現時的收地補償安排，以及當局在檢討特惠津貼時考慮的各項方案。檢討的主要事項概述如下。

## 住宅物業 — 自置居所津貼

10. 就住宅物業業主的補償，目前尚待解決的問題是用作計算自置居所津貼的重置單位的樓齡。政府和土發公司現時所沿用的自置居所津貼政策，是在

1997年4月由立法局財務委員會批准通過的；根據這項政策，自置居所津貼是以一個10年樓齡的重置單位為計算基準。在《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時，當局提出改善自置居所津貼，讓自住業主可以購買一個8至10年樓齡的重置單位。不過，部分議員要求以另一基準來計算重置單位的成本。以下是提出過的各項建議方案：

- (a) 一個8至10年樓齡的重置單位；
- (b) 一個7年樓齡的重置單位；
- (c) 一個5年樓齡的重置單位；
- (d) 一個1至5年樓齡的重置單位；或
- (e) 一個全新的重置單位。

11. 目標重建區內的物業業主曾要求政府檢討合資格申領自置居所津貼的單位數目。他們亦要求政府檢討部分自住／部分出租單位的特惠津貼，以及完全出租單位的特惠津貼。所提出建議的詳情載列於附件。

## 商用物業 — 特惠津貼

12. 商用物業自用業主和租戶的關注主要與補償款額是否足夠讓他們搬遷業務有關；這是業主收取的物業公開市值以外的另一筆補償。雖然自用業主和租戶在法律上有申索營業損失的權利，但為數不少的自用業主和租戶都難以提供證明文件，以證明營業方面的損失。由於住宅物業的自住業主和租戶分別可領取自置居所津貼和獲得安置安排，因此，相比之下，商用物業的自用業主和租戶所得的特惠津貼便相對較少。

13. 商用物業現時的特惠津貼是根據搬遷業務的成本計算，其中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。曾有建議指出應課差餉租值更能反映物業的商用價值，因此，另一個計算特惠津貼的方法是以應課差餉租值的倍數計算。就補償自用業主方面提出過的各個方案如下：

- (a) 公開市值加上現時的特惠津貼；
- (b) 公開市值加上 3 倍應課差餉租值；或
- (c) 公開市值加上 4 倍應課差餉租值。

14. 就補償商用租戶方面提出過的各個方案如下：

- (a) 現時的特惠津貼；
- (b) 兩倍應課差餉租值；或
- (c) 3 倍應課差餉租值。

15. 此外，亦有建議指出政府可考慮向商用物業出租業主發放一項特惠金，款額相等於物業一年的應課差餉租值，以彌補收地所引致的損失和騷擾。

16. 各項方案的詳情載列於附件。

### **建議向受影響商戶提供的貸款計劃**

17. 對於希望復業的商用物業自用業主及租戶而言，建議中的特惠津貼未必能完全滿足他們的財政需要。根據《市區重建局條例》第 12 條規定，市建局在實施其項目時，可考慮業務被搬遷商戶的需要，如有需要可提供貸款，以便商戶繼續經營其業務。為顧及部分需要財務安排才能搬遷業務的商戶，我們建議為商用物業自用業主和租戶設立一項貸款計劃，形式類似中小型企業特別信貸計劃。這項貸款計劃的細節仍有待研究，當細節擬定後，當局會徵詢委員會的意見。

### **建議的樓換樓計劃**

18. 部分立法會議員和業主曾要求政府考慮為住宅物業的自住業主提供樓換樓計劃。根據建議，僅擁有一個樓宇單位的自住業主，應獲得多一項選擇，就是以被收回的單位換取一個新建單位，該新建單位的質素應與香港房屋協會夾心階層住屋計劃單位的質素相若。參與這項計劃將代替現金補償。政府現正研究這項建議。

## 工業物業 — 特惠津貼

19. 土發公司過去未有收購或要求政府收回任何工業物業。此外，在市建局開始運作的首數年，需要政府收回工業物業的機會亦不大。由於檢討工業物業的特惠津貼涉及相當複雜的問題，當局計劃就此進行全面檢討，並會向委員會匯報有關建議。

## 未來路向

20. 我們歡迎各位議員就如何修訂特惠津貼提出意見。我們會在有關建議定案前，充分考慮各位議員的意見，以及業主和租戶的看法。我們計劃在明年初向財務委員會提交文件。

規劃地政局  
2000年12月

## 土地發展公司收購物業與 政府收回土地的比較

### I 住宅物業（業主）

	土發公司收購物業原則	現行收地補償	考慮方案
自住業主	物業的公開市值，加上自置居所津貼，讓自住業主購買一個 10 年樓齡的重置單位 <sup>註 1</sup>	物業的公開市值，加上自置居所津貼，讓自住業主購買一個 10 年樓齡的重置單位	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 8 至 10 年樓齡的重置單位</li> <li>(b) 7 年樓齡的重置單位</li> <li>(c) 5 年樓齡的重置單位</li> <li>(d) 1 至 5 年樓齡的重置單位</li> <li>(e) 全新的重置單位</li> </ul>
合資格申領全部／部分自置居所津貼的單位數目	合資格申領全部／部分自置居所津貼的單位最多為兩個	合資格申領全部／部分自置居所津貼的單位最多為兩個	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 合資格申領全部／部分自置居所津貼的單位最多為兩個</li> <li>(b) 合資格申領全部／部分自置居所津貼的單位最多為 3 個</li> <li>(c) 兩個單位可申領自置居所津貼的全數，其他所有出租單位則可申領取自置居所津貼的 50%</li> <li>(d) 全部單位均合資格申領自置居所津貼的全數</li> </ul>

	土發公司收購物業原則	現行收地補償	考慮方案
部分自住／部分出租單位的業主	自住面積可獲發自置居所津貼的全數，出租面積則獲發自置居所津貼的 50%	自住面積可獲發自置居所津貼的全數，出租面積則獲發自置居所津貼的 50%	<p>(a) 自住面積獲發自置居所津貼的全數，出租面積則獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼</p> <p>(b) 自住面積獲發自置居所津貼的全數，出租面積則獲發相當於自置居所津貼 75%的補助津貼</p> <p>(c) 自住面積和出租面積均獲發自置居所津貼的全數</p>
完全出租單位	第一個出租單位獲發自置居所津貼的 50%，其後的出租單位則不會獲發自置居所津貼	第一個出租單位獲發自置居所津貼的 50%，其後的出租單位則不會獲發自置居所津貼	<p>(a) 第一個出租單位獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼，其後的出租單位則不會獲發補助津貼</p> <p>(b) 第一個出租單位獲發相當於自置居所津貼 50%的補助津貼，第二個出租單位獲發相當於自置居所津貼 25%的補助津貼，其後的出租單位則不會獲發補助津貼</p>

	土發公司收購物業原則	現行收地補償	考慮方案
			<p>(c) 第一個出租單位獲發相當於自置居所津貼100%的補助津貼，其後的出租單位則不會獲發補助津貼</p> <p>(d) 所有出租單位均獲發相當於自置居所津貼50%的補助津貼</p>

## II 住宅物業（租戶）

	土發公司收購物業原則	現行收地補償	考慮方案
選擇安置的租戶	安置加上搬遷津貼	安置加上特惠津貼 <sup>註 2</sup>	維持不變
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 <sup>註 3</sup> ，以及鼓勵租戶盡早遷出的額外獎勵款額。	不適用	對於具理由不接受安置安排的租戶，市建局應提供現金補償，金額不得少於《業主與租客（綜合）條例》（第7章）所訂的法定補償 <sup>註 3</sup> 。



### III 商用物業

	土發公司收購物業原則	現行收地補償	考慮方案
自用業主	商用物業的公開市值加上公開市值的 35%	商用物業的公開市值加上特惠津貼 <sup>註 2</sup>	(a) 公開市值加現行的特惠津貼 (b) 公開市值加上 3 倍應課差餉租值 <sup>註 4</sup> (c) 公開市值加上 4 倍應課差餉租值
出租商用物業的業主	公開市值加上公開市值的 20%	商用物業的公開市值	(a) 商用物業的公開市值 (b) 公開市值加上一年的應課差餉租值
租戶	政府就商用物業發放的特惠津貼的 3 至 5 倍	商用租戶獲發一項特惠津貼 <sup>註 2</sup>	(a) 現行的特惠津貼 (b) 兩倍應課差餉租值 (c) 3 倍應課差餉租值

註 1 土發公司一直依循政府的自置居所津貼政策。在荃灣與堅尼地城的項目中，土發公司提供的自置居所津貼，破例地以 5 年樓齡的重置單位為計算基準。

註 2 特惠津貼的計算方法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。

註 3 下表列出《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）所訂的現金補償計算公式：

<u>應課差餉租值</u>	<u>法定補償</u>
0 元至 30,000 元	7 倍應課差餉租值
其後的 30,001 元至 60,000 元	5 倍應課差餉租值
其後的 60,001 元至 90,000 元	3 倍應課差餉租值
其後的 90,001 元及以上	1 倍應課差餉租值

註 4 物業的應課差餉租值，是每年由差餉物業估價署評估該等物業的一年合理租值，這是量度物業商用價值的可靠指標。