

給予受收地影響的住宅及商用物業業主及租戶的特惠補償 – 比較

I. 住宅物業

土地發展公司 (收購物業)	政府 – 現時安排* (引例收回物業)	政府 – 建議安排* (引例收回物業)
<p><u>自住業主</u> 五年樓齡的重置單位[#]</p> <p>典型個案： 以一個 35 年樓齡的 100 平方米 單位計算</p> <p>補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 = 100 萬元 + 220 萬元 = 320 萬元</p>	<p><u>自住業主</u> 十年樓齡的重置單位</p> <p>典型個案： 以一個 35 年樓齡的 100 平方米 單位計算</p> <p>補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 = 100 萬元 + 180 萬元 = 280 萬元</p>	<p><u>自住業主</u> 七年樓齡的重置單位</p> <p>典型個案： 以一個 35 年樓齡的 100 平方米 單位計算</p> <p>補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 = 100 萬元 + 200 萬元 = 300 萬元</p>

[#] 土發公司在進行荃灣及堅尼地城的重建項目時，曾例外地採用五年樓齡的重置單位作為計算基準；但在其他重建項目中，土發公司仍依照政府的自置居所津貼政策。

* 這項安排適用於／將適用於市建局項目及非市建局項目。

II. 商用物業

土地發展公司 (收購物業)	政府 – 現時安排* (引例收回物業)	政府 – 建議安排* (引例收回物業)
<u>自用業主[#]</u> 公開市值 + 公開市值的 35%	<u>自用業主</u> 公開市值 + 特惠津貼*	<u>自用業主★</u> 公開市值 + 應課差餉租值的四倍 [◎]
典型個案： 以一個 50 平方米的地舖計算	典型個案： 以一個 50 平方米的地舖計算	典型個案： 以一個 50 平方米的地舖計算
補償金額 $= \text{公開市值} + \text{公開市值的 } 35\%$ $= 200 \text{ 萬元} + 70 \text{ 萬元}$ $= \mathbf{270 \text{ 萬元}}$	補償金額 $= \text{公開市值} + \text{特惠津貼}$ $= 200 \text{ 萬元} + 13 \text{ 萬元}$ $= \mathbf{213 \text{ 萬元}}$	補償金額 $= \text{公開市值} + \text{應課差餉租值的四倍}$ $= 200 \text{ 萬元} + 60 \text{ 萬元}$ $= \mathbf{260 \text{ 萬元}}$

* 出租商用物業的業主可獲物業的公開市值及公開市值的 20%。

- * 特惠津貼包括：
- 一個月租金；
- 搬遷費；
- 裝修費；及
- 印花稅、律師費和物業代理費。

★ 出租／空置商用物業的業主可獲發特惠金，數額相當於應課差餉租值的款項。

◎ 物業的應課差餉租值是由差餉物業估價署估計該物業的一年合理租值，是量度物業商業價值的可靠指標。

* 這項安排適用於／將適用於市建局項目及非市建局項目。

市建局 = 市區重建局

土地發展公司 (收購物業)	政府 - 現時安排* (引例收回物業)	政府 - 建議安排* (引例收回物業)
<u>租戶</u> 政府特惠津貼的三至五倍	<u>租戶</u> 特惠津貼*	<u>租戶</u> 應課差餉租值的三倍
典型個案： [#] 以一個 50 平方米的地舖計算	典型個案： 以一個 50 平方米的地舖計算	典型個案： 以一個 50 平方米的地舖計算
補償金額 = 3 × 政府的特惠津貼 = 3 × 13 萬元 = 39 萬元	補償金額 = 特惠津貼 = 13 萬元	補償金額 = 應課差餉租值的三倍 = 44 萬元
# 這個案假設租戶在接獲遷出通知書後六個月內遷出。租戶若在兩個月或四個月內遷出將可分別獲得政府特惠津貼的五倍或四倍。	* 特惠津貼包括： • 一個月租金； • 搬遷費； • 裝修費；及 • 印花稅、律師費和物業代理費。	

* 這項安排適用於／將適用於市建局項目及非市建局項目。

市建局 = 市區重建局