

市區重建局的收購及補償政策

引言

1. 本文件列出市區重建局（市建局）對重建項目中住宅物業的收購政策，以及對租客的特惠補償政策。此外，本文件亦就 2003 年 12 月 18 日第二次條例草案委員會會議中，議員提出的事項作出回應。

現行政策

住宅業主的補償

2. 市建局在收購住宅物業時，一般跟隨政府在收地個案中採用的政策。總括來說，上述政策涵蓋物業市值及自置居所津貼或補助津貼。有關政策由立法會財務委員會訂定。自置居所津貼為假設重置單位的價格（以同區面積相若、樓齡七年的單位為基準）與被收購單位公開市值的差額。自住業主可獲自置居所津貼，而出租及空置物業的業主則可獲補助津貼（自置居所津貼的五成）。此外，市建局亦會提供特惠津貼，以協助業主支付相關費用，及鼓勵他們早日出售物業予市建局。市建局的物業收購準則摘要見附件 A。

住宅租客的補償

3. 住宅物業的租客可選擇安置或現金補償。現金補償的金額，是根據《業主與租客（綜合）條例》下計算的現金補償，另加七成作為特惠金（此七成的上限為港幣 200,000 元）。一人家庭最少可獲補償港幣 70,000 元，二人或以上家庭最少可獲補償港幣 80,000 元。市建局的租客補償準則摘要見附件 B。
4. 自住、空置及出租物業的補償例子見於附件 C。

協助被迫遷租客的措施

5. 在 2003 年 12 月 18 日的會議上，議員詢問市建局如何協助重建項目開展前被業主迫遷的租客。在現行的《業主與租客（綜合）條例》之下，業主只可在重建物業或取回物業自住的情況下，才可收回出租物業。雖然市建局的政策已儘量避免有關情況出現（出租及空置物業均可獲自置居所津貼的五成作為補助津貼），市建局並不能阻止業主在租約期滿時收回物業。市建局在支付自置居所津貼時，依照政府的「唯一居所」原則。業主必須證明單位是其唯一居所，才可獲發全數自置居所津貼。上述措施及現行《業主與租客（綜合）條例》的限制，令業主很難利用此政策謀取不合理的利益。

條例草案獲得通過後的情況

6. 在現有條例草案獲得通過後，住宅租客將不再享有租住權保障，這將令業主較容易在租約期滿時要求租客搬遷。為避免出現業主濫用權利的情況，市建局將：
- 維持現行政策，出租及空置物業的業主均可獲得五成自置居所津貼作為補助津貼；
 - 維持「唯一居所」的原則；
 - 對於前土地發展公司曾經公布的項目，若有關業主在新的條例生效後要求租客搬遷，然後將物業當作自用（或由直系親屬佔用），在未能符合唯一居所的條件下，以圖獲取自置居所津貼，市建局將按個別情況，保留權利將有關物業視作出租物業。在此等情況下，市建局可能支付補助津貼（自置居所津貼的五成）予業主，並向已經遷搬的前租客提供安置／補償；惟前租客必須沒有違反租約（如欠租）。若業主證明有確實需要取回物業自用並作為

其唯一居所，也可能獲得全數自置居所津貼。在此情形下，租客不會獲得任何賠償（與現行法例並無不同）。

- 若業主在租約期滿時收回物業，之後卻遷進更多租客（如將物業分租或讓親友遷進），以利用租客補償政策謀取利益，市建局可拒絕補償新租客。

7. 市建局會按每個個案的真實情況作個別考慮。上述措施將會在新條例通過後進行宣傳，儘量避免濫用情況出現。

8. 至於受市建局重建項目影響而須搬遷的住宅租客，市建局會繼續提供安置及補償。市建局董事會將不時制定安置及補償政策，以反映市場情況，並會以下列原則為基準：

- 安置及特惠補償政策須互相配合，儘量彈性照顧被清拆居民的需要。
- 若被清拆居民符合安置的一般資格，安置將會是照顧居民住屋需要的主要途徑。
- 特惠津貼須訂定在合理水平，以照顧被清拆居民的需要，但卻不可過高，以免居民寧取津貼而捨安置。
- 政策須可協助順利清場及易於管理。

9. 雖然本局尚未訂定未來政策的細節，但我們預計將有兩個可以考慮的方案：

- (a) 由於大部分住宅租約均為期兩年，特惠津貼可以應課差餉租值的兩倍為上限。在市建局首批項目的經驗所得，全個單位出租的物業之平均應課差餉租值約為\$45,000，按此計算，平均每個單位

估計可獲得的現金補償上限約為\$90,000。

(b) 另一個方案是本局可支付重建津貼，反映租客因為重建而引致的搬遷費用。該重建津貼以本局支付予住宅物業自住業主的相關費用津貼為基準，但改為以每平方米面積計算津貼金額。

10. 在兩個方案中，本局均會採用浮動計算方法，租客於搬遷前在項目範圍內居住的時間愈長，所得的補償愈高。在項目範圍內居住了兩年或以上的租客將可取得補償上限。若租客的居住年期少於兩年，可得的補償將按比例減少，例如：居住了一年的租客將可得應課差餉租值或搬遷津貼的五成。以上述浮動方法計算的補償額，最少為應課差餉租值的五成(約六個月租金)或搬遷津貼的 25%，以協助支付基本的搬遷費用。此計算方法的目的，是補償多些給居住年期較長的居民，原因是他們在適應新環境時會遇上較多困難。
11. 租客必須在指定限期內接受本局建議，方可獲得補償。

市區重建局
2004年1月

附件二：收購物業計算基礎圖解

🏠 業主擁有一個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市價
1 自住	100%		交吉價
2 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
3 全部出租		50%	不交吉價
4 空置		50%	交吉價

🏠🏠 業主擁有二個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市價
5 自住 自住	100% 100%		交吉價 交吉價
6 自住 部份自住 部份出租	100% 自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價 不交吉價
7 自住 全部出租	100%	50%	交吉價 不交吉價
8 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租	自住部份 100% 自住部份 100%	出租部份 75% 出租部份 75%	不交吉價 不交吉價
9 部份自住 部份出租 全部出租	自住部份 100%	出租部份 75% 50%	不交吉價 不交吉價
10 全部出租 全部出租		50% 25%	不交吉價 不交吉價
11 空置 空置		50% 25%	交吉價 交吉價

🏠🏠🏠 業主擁有三個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市價
12 自住 自住 自住	100% 100% 100%		交吉價 交吉價 交吉價
13 自住 自住 部份自住 部份出租	100% 100% 自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價 交吉價 不交吉價
14 自住 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租	100% 自住部份 100% 自住部份 100%	出租部份 75% 出租部份 75%	交吉價 不交吉價 不交吉價
15 自住 部份自住 部份出租 全部出租	100% 自住部份 100%	出租部份 75% 50%	交吉價 不交吉價 不交吉價
16 自住 自住 全部出租	100% 100%	50%	交吉價 交吉價 不交吉價
17 自住 全部出租 全部出租	100%	50% 25%	交吉價 不交吉價 不交吉價

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
18 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
19 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租 全部出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
		50%	不交吉價
20 部份自住 部份出租 全部出租 全部出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
		50%	不交吉價
		25%	不交吉價
21 全部出租 全部出租 全部出租		50%	不交吉價
		25%	不交吉價
			不交吉價
22 空置 空置 空置		50%	交吉價
		25%	交吉價
			交吉價

市區重建局租客安置及 金補償準則簡章

本簡章所載，乃市區重建局（市建局）就受其重建項目影響的租客所訂定的安置及 金補償準則概要。

租客安置準則

住宅租客

安置安排

受市建局重建項目影響，而合符安置資格的住宅租客，可安置於由香港房屋委員會（房委）或香港房屋協會（房協）所提供的安置單位。除此之外，亦可選擇由房委及房協提供的其他房屋資助計劃。

安置資格

1. 必須符合房委及房協所公佈入住公營房屋的資格準則。
2. 有關租客必須在凍結戶籍調查前已在重建項目範圍內居住。

特惠搬遷津貼

1. 受重建項目影響的租客如接受安置，可獲特惠搬遷津貼，其金額與房委的標準相同。實際數目將視乎家庭人數及最新的標準金額而定，個別租客將會獲得通知。
2. 上述之特惠搬遷津貼，半數於簽妥退租協議書時支付，餘數於交吉後支付。

體恤安置

不符合資格的租客如因疾病、傷殘、家庭問題等因素而有實際困難者，市建局會體恤個別情況作特別考慮。

住宅租客 金補償準則

住宅租客

基本 金補償

1. 受市建局重建項目影響的業主如將其物業連租約售予市建局，合資格的租客可 安置。若租客因各種原因未能 得安置，則可 基本 金補償。
2. 基本 金補償乃根據《業主與租客(綜合)條例》所訂定的法定補償為計算基礎。

行法定補償的計算方法如下：

<u>應課差餉租值(港幣)</u>	<u>法定補償</u>
\$30,000 或以下	應課差餉租值的七倍
隨後的\$30,001 至\$60,000	應課差餉租值的五倍
隨後的\$60,001 至\$90,000	應課差餉租值的三倍
隨後的\$90,001 或以上	應課差餉租值的一倍

3. 市建局有權因應法例對法定補償的任何改變而對上述的基本 金補償作出修訂。

額外 金補償

1. 於戶籍調查前已遷入的住宅租客，若於市建局提出補償及交吉方案後的指定限期內接受該方案，可額外 得基本 金補償的七成作為特惠金。額外 金補償設有上限，金額由市建局不時檢討。
2. 於戶籍調查前已一直在重建項目範圍內真正居住的單身租客，連同額外 金補償最少可 補償港幣 70,000 元，二人或以上家庭連同額外 金補償則最少可 補償港幣 80,000 元。最少補償並不適用另有居所的租客。
3. 至於在戶籍調查後遷入的租客(只限合法的住宅租客)，如在指定限期內接受補償及交吉方案，則可額外 得基本 金補償的一成。
4. 市建局有權因應法例對法定補償的任何改變而對上述的額外 金補償及最少補償作出修訂。

市區重建局項目實例 - 不同佔用情況下的收購建議

單一租客單位

物業	物業市價	實用面積 (m ²)	市建局收購建議									差額 (總數)			
			連租約單位 - 原本建議			交吉單位			業主自住單位			由出租單位的收購建議轉作交吉單位的收購建議 (佔原本建議的百分比)		由出租單位的收購建議轉作業主自住單位的收購建議 (佔原本建議的百分比)	
			物業市價 (較交吉單位市價少 6%)	補助津貼 (自置居所津貼的五成)	總額 (數字捨入至千元)	物業市價	補助津貼 (自置居所津貼的五成)	總額 (數字捨入至千元)	物業市價	全數自置居所津貼	總額 (數字捨入至千元)	物業市價	全數自置居所津貼	總額 (數字捨入至千元)	
單位 1	\$152,800	13.47	\$152,800	\$167,918	\$321,000	\$162,553	\$167,918	\$330,000	\$162,553	\$335,837	\$498,000	\$9,000	(2.8%)	\$177,000	(55.1%)
單位 2	\$491,620	52.02	\$491,620	\$700,870	\$1,192,000	\$523,000	\$700,870	\$1,224,000	\$523,000	\$1,401,740	\$1,925,000	\$32,000	(2.7%)	\$733,000	(61.5%)

分租單位*

單位 3	\$491,620	52.02	\$491,620	\$700,870	\$1,192,000	\$523,000	\$700,870	\$1,224,000	\$523,000	\$1,401,740	\$1,925,000	\$32,000	(2.7%)	\$733,000	(61.5%)
------	-----------	-------	-----------	-----------	--------------------	-----------	-----------	--------------------	-----------	-------------	--------------------	----------	--------	-----------	---------

備註: *若業主佔用單位部分地方, 出租單位其餘面積, 收購價將介乎連租約單位的收購價及業主自住單位的收購價之間, 視乎業主佔用面積的多少而定。

市區重建局發展項目實例 – 租客補償

單一租客單位

物業	物業市價	面積 (實用面積)	物業應課差餉 租值	法定補償	市區重建局 特惠津貼	總數	法定補償佔 物業市價 的百分比	法定及特惠 補償總數佔 物業市價 的百分比	法定及特惠 補償總數為 每月應課差餉 租值的倍數
單位 1	\$152,800	13.47 m ²	\$14,400	\$100,800	\$70,560	\$171,360	66%	112%	143 個月
單位 2	\$491,620	52.02 m ²	\$45,000	\$285,000	\$199,500	\$484,500	58%	99%	129 個月

分租單位

單位 3	\$491,620	52.02 m ²	\$45,000	\$257,550	\$180,285	\$437,835 (四人家庭)			
				\$ 38,430	\$80,570	\$119,000* (一人家庭)			
			合共	\$295,980	\$260,855	\$556,835	60%	113%	148 個月

備註: * 根據現行政策，此個案的現金補償是\$70,000。在此修訂下，法定及特惠補償總數約為市價的 103%，需支付的總數將相等於 135 個月的應課差餉租值。