

市區重建局項目
自置居所津貼呎價的評估方法

I. 引言

1. 本文件旨在說明在市區重建局（市建局）項目中，自置居所津貼呎價（\$/平方米實用面積）的評估方法。

II. 自置居所津貼政策

- 2.1 立法會財務委員會於二零零一年通過的自置居所津貼政策，目的是為受收地影響的住宅物業自住業主提供特惠性質的自置居所津貼。在地政總署編印的「收回市區土地及補償安排 - 供業主、佔用人及測量師參考的指引」（2003年7月）（“地政總署指引”）中，自置居所津貼的定義為：

「假設重置單位（同一地區內與收回單位面積相若的七年樓齡單位）價值與收回單位公開市值的差額。」

- 2.2 有關政策亦訂明，須向空置及出租住宅物業的業主提供補助津貼。首個此類物業可獲發自置居所津貼的 50% 作為補助津貼，而第二個此類物業則

可獲發自置居所津貼的 25% 作為補助津貼。

- 2.3 就每次收地而言，須以七年樓齡的假設重置單位為基礎，評估自置居所津貼的呎價。
- 2.4 市建局在實施重建項目時，遵行同樣的政策和方向，向業主提出收購建議，以協議方式收購有關住宅物業。

III. 市建局的評估方法

- 3.1 市建局委託七家專業測量師行，分別為樓齡七年的假設重置單位，進行呎價估值，以計算每個項目的自置居所津貼的呎價。有關的測量師行必須僱有特定數目的合資格和擁有一定工作經驗的專業產業測量師。此外，測量師行必須符合市建局有關支援員工及設施達一定水平的要求，以確保該等測量師行有足夠能力進行估價。市建局測量師行的名單載列於附件。市建局會指示測量師行需根據地政總署指引進行估價。測量師行在進行估價時亦必需遵守相關的專業守則。
- 3.2 迄今，市建局以公開招標形式委聘七家測量師行。自置居所津貼呎價是根據七個估值，在剔除最高和最低的估值，以加權平均方式計算（給予中位數最

高比重)。最近，因應有些要求希望市建局進一步加強委聘七家測量師行的透明度，市建局試行不以公開招標形式，而改為採用抽籤形式委聘七家測量師行。市建局並會邀請獨立見證人，見證整個抽籤程序。在計算自置居所津貼呎價時，市建局會一如以往剔除最高和最低估值，而餘下的五個估值則以平均值計算津貼呎價。市建局會因應實行這試驗機制的經驗，作出檢討。

IV 就公開測量師估價報告要求的回應

- 4.1 因應立法會議員就公開測量師估價報告的要求，市建局已決定由 2005 年 3 月起，在發出收購建議函件中列明七家測量師行的名稱，以及用作計算自置居所津貼呎價的七個估價數字。市建局相信，新制度可以在公信性、透明度及避免阻延收購程序的三方面需要取得合理平衡。

市區重建局

2005 年 3 月

市建局顧問公司名單 — 產業測量

(2005年1月31日起生效)

1.	世邦魏理仕有限公司
2.	卓德測計師行有限公司
3.	李頌熹測量師有限公司
4.	忠誠測量行有限公司
5.	戴德梁行有限公司
6.	捷利行測量師有限公司
7.	第一太平戴維斯（香港）有限公司
8.	仲量聯行有限公司
9.	譚希仲產業測計師有限公司
10.	黃開基測計師行有限公司
11.	威格斯資產評估顧問有限公司
12.	環亞物業顧問有限公司
13.	韋堅信測量師行
14.	蘇振顯測量行有限公司
15.	美國評值有限公司
16.	高力國際物業顧問（香港）有限公司
17.	福安測量師行有限公司
18.	萊坊（香港）有限公司
19.	宏基測量師行有限公司
20.	峻盛測量師行
21.	羅迅測計師行（國際）有限公司
22.	利駿行測量師有限公司
23.	曙亮測量師有限公司
24.	測建行有限公司
25.	永利行評值顧問有限公司
26.	吳世熙產業測量行有限公司