

立法會規劃地政及工程事務委員會

市區重建項目的收地補償安排

目的

本文件介紹《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(下稱該修訂條例)生效後，市區重建局(市建局)就其重建發展項目對住宅租戶的賠償安排，以及其對業主的補償政策。

市建局重建發展項目的賠償安排

住宅租戶

2. 法案委員會在審議《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(該條例草案)期間，關注到在撤銷租住權保障和法定賠償後，市建局對餘下前土地發展公司於一九九八年一月宣布，但仍未開展的項目的合資格住宅租戶的賠償安排。針對這些關注，市建局在該條例草案獲通過時，承諾透過行政措施，為受該局拆卸重建項目影響的合資格住宅租客，提供安置安排或發放特惠現金津貼，而有關津貼的金額，會按該修訂條例實施前有效的補償準則計算。此外，市建局會保留最低特惠津貼額(即一人家庭最少可獲七萬元，而兩人或以上家庭可獲八萬元)。市建局已就上述賠償安排訂定實施細則，請參閱附件所載市建局文件第七至第十二段。

業主

3. 對於受市建局重建項目影響的業主，該局現行的賠償政策大致依據立法會財務委員會於二零零一年三月有關「自置居所津貼及發放予商用物業業主和合法佔用人的特惠津貼」的決定而制訂的，詳情請參閱附件所載市建局文件第十三至第二十段。

4. 財務委員會在二零零一年討論賠償方案時，有部份社會人士建議市建局推行“樓換樓”試驗計劃。前規劃地政局已履行承諾把有關建議轉達市建局考慮。關於市建局對“樓換樓”計劃的分析及立場，請參閱附件所載市建局文件第十七段。市建局亦會繼續檢討為業主推行“樓換樓”計劃的可行性及為有需要的住宅業主提供協助，例如市建局成立了社區服務隊，協助業主物色及遷往重置單位等。

5. 在二零零一年有關上述賠償安排的討論中，並未有涉及“舖換舖”的要求。當然，這並不表示不可以探討這項建議。市建局已在附件所載市建局文件第二十段，概述實施“舖換舖”計劃的實際困難和複雜性。然而，市建局會一如既往，繼續與受其重建項目影響的商舖業主／商戶商討，以探討可行方案協助他們另覓地方繼續營業。

房屋及規劃地政局

2004 年 11 月

市區重建項目收地補償安排

引言

本文件旨在闡明於《2004年業主與租客（綜合）（修訂）條例》（「該修訂條例」）撤銷租住權保障及法定補償後，市區重建局（市建局）就受其重建項目影響的住宅租戶所作出的建議安排，以及受重建項目影響的業主的補償政策。

建議為住宅租戶所作出的安排

2. 該修訂條例於2004年7月9日生效，主要的修訂為：

- 撤銷租住權保障
- 撤銷法定補償
- 有關在該修訂條例生效日（即2004年7月9日）已存在的住宅租約，業主必須向租客送達為期最少12個月的「過渡性終止通知書」，始可收回物業。

3. 在《2003年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》的法案委員會上，市建局承諾，現行政策將適用於該修訂條例生效前已開展的項目。至於前土地發展公司（前土發）於1998年1月宣布但尚未開展的項目，本局將會以特惠形式，繼續以該修訂條例生效前的計算方法為補償基準，發放特惠津貼，並保留現有的最低補償金額（即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）。

4. 市建局亦表明，對於根據《市區重建局條例》推行的新項目（即並非前土發項目），將會為租戶提供兩項選擇，其一是安置（對符合資格者而言），另外是現金補償（3.5倍佔用範圍的應課差餉租值）。

5. 為餘下未開展的前土發項目制訂租戶補償建議時，本局在平衡租戶和業主的權益時，已儘量務求公平對待租戶。本局採用以下原則：

- 若租戶已根據租約履行其責任，尤其是一直以來並無欠租者，就算被業主要求遷出，租戶仍應該獲得按該修訂條例生效前的準則計算的特惠補償。
- 雖然業主擁有法定權利，可以在租約及過渡性終止通知書期滿時收回物業，然而，市建局的補償政策不會令業主可以因收回物業而額外獲益。有關政策在設計上不會就此造成誘因。
- 在制訂政策時，儘量防止出現可被濫用的情況。

《市區重建局條例》下的新項目

6. 至於根據《市區重建局條例》推行的新項目（即並非前土發宣布的項目），市建局將採用下列政策：

- 安置（視乎是否符合有關資格）或
- 3倍應課差餉租值，另加0.5倍應課差餉租值作為鼓勵租客早日接受本局建議的誘因
- 一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（即現行政策）。

為確保政策行之有效，以及防止特惠現金補償政策出現被濫用情況，市建局董事會可能會因應當時的情況和個別項目的需要，修訂上述政策。

前土發項目

7. 至於前土發項目，在租約及 12 個月過渡性終止通知書期滿時，部分現時住在項目範圍內的住宅租客可能會被業主要求搬遷。然而，必須注意的是，業主發出過渡性終止通知書，並不一定表示他們會要求租客在期滿時遷出。現時，給予過渡性終止通知書是一項法定要求，但業主可在現行租約及過渡性終止通知書期滿後，與租客以市值租金簽訂新租約。然而，若租客在項目實施前被迫遷，市建局建議作出下文所列的安排。

8. 依照上述情況，住宅租客可分為三類：

- (1) 於 2004 年 7 月 9 日或之前已在項目範圍內居住，並仍然在原址居住的居民。業主若要求他們遷出，須給予過渡性終止通知書（無論租客是否已收到有關通知書。若收到有關通知書，亦可能於 2005 年 7 月 9 日後已屆滿）。
- (2) 於 2004 年 7 月 9 日或之前已在項目範圍內居住，但是在清場前租約及過渡性終止通知書已經屆滿的租客，並且已被業主要求遷出。
- (3) 於 2004 年 7 月 9 日後遷入，可能是取代第二類租客的居民。有關過渡性終止通知書的條文對他們並不適用。

9. 市建局在推行重建項目時，建議就上述三類租客作出以下安排：

- 第一類租客若同意在指定日期前遷出，可獲得安置（如合符有關資格）或特惠津貼。特惠津貼會按未修訂前的《業主與租客（綜合）條例》的規定計算，另加該津貼額的七成以鼓勵租客在既定日期前同意遷出（此部分金額的上限為港幣 200,000 元）。此外，一人家庭最少可獲港幣 70,000 元的特惠補償，二人或以上家庭最少可獲港幣 80,000 元。
- 第二類租客可獲得安置（如符合有關資格）或特惠補償。特惠補償按未修訂前的《業主與租客（綜合）條例》的規定計算，最低特惠補償金額的安排同樣適用。
- 在進行戶籍調查前已遷進的第三類租客，可獲得安置（如符合有關資格）或特惠補償。特惠補償的計算方法，按《市區重建局條例》下實施的新項目的方法計算，即 3 倍應課差餉租值另加 0.5 倍應課差餉租值作鼓勵。最低補償金額的安排同樣適用。
- 對於在項目實施前已搬離項目範圍並遷進公共房屋的租客，由於他們的住屋需要已獲解決，因此市建局將不會提供進一步援助。
- 如有關項目尚未實施，而租客在租約期滿前已遷出，或者在過渡性終止通知書（如已送達）屆滿前三個月或更早之前遷出，市建局將不會給予援助。

10. 此三類租客的安排摘要如下：

	根據《業主與租客 (綜合) 條例》被 要求遷出	在清場時 仍居於原址
2004年7月9日或以 前	<u>第二類</u> 以該修訂條例通 過前的準則計 算補償*或安 置(如符合資 格)	<u>第一類</u> 以該修訂條例通過前 的準則計算的補償 + 70%* ⁺ 或安置(如 符合資格)
2004年7月9日後		<u>第三類</u> 3倍應課差餉租值 另加0.5倍應課差 餉租值*或安置(如 符合資格)

* 設有最低補償金額

+ 不高於港幣200,000元

11. 此外，本局亦建議多項措施，以防止濫用情況出現。本局尤其關注，業主可能會藉著租住權保障的撤銷，要求現有租客遷出，然後將物業分租給多名租客，以期取得多筆最低補償金額。若業主這樣做，原有租客將會被迫遷。為了防止上述情況出現，若物業的原租客（第二類租客）遷出，而多名新租客（第三類租客）遷入，本局最多只會支付3.5倍應課差餉租值，而且不會支付最低補償金額。若無證據顯示原租客（第二類租客）參與試圖濫用本局的補償政策，他們將可獲得根據該修訂條例通過前的準則計算的特惠現金補償。

12. 市建局亦曾向法案委員會表示，若有證據顯示業主或租客濫用補償政策，本局保留權利不向他們提供補償。市建局董事會亦會因應當時情況和個別項目的需要，不時檢討有關政策。若租客不滿意本局的決定，有關個案可被轉介到本局的覆核委員會考慮。覆核委員會由多個覆核小組組成，每個小組有三名成

員：小組主席（由市建局董事會成員出任）及兩位增選委員（與市建局並無連繫的人士，以示公允）。

對物業業主的補償及特惠津貼

13. 市建局對業主的補償及特惠津貼政策，以政府收地時採用的補償政策為基準。政府的特惠津貼政策由立法會財務委員會所訂定。住宅及非住宅物業（主要為商舖）的補償準則摘要如下。

住宅物業

14. 自住的住宅物業補償包括物業市值及自置居所津貼。自置居所津貼為假設重置單位的價格（以同區面積相若、假設樓齡為七年的單位為基準）與被收購單位市值的差額。出租及空置物業的業主則可獲單位市值另加自置居所津貼的五成作為補助津貼。

15. 在評估每個項目的自置居所津貼呎價時，市建局會以公開招標方式委託七家專業測量師行進行。測量師根據本身的專業準則和地政總署署長頒佈的指引，評估適用的自置居所津貼呎價。市建局便會根據這七家測量師行估價的加權平均數，釐定項目的自置居所津貼呎價。

16. 此外，住宅業主可收取額外津貼。現時，自住業主的額外津貼金額定為港幣 92,500 元，而出租及空置物業的業主則可獲港幣 70,700 元。有關金額將會按通脹／通縮而不時調整。這項額外津貼旨在協助業主支付搬遷費、購買重置樓宇的律師費及釐印費。

17. 若要為住宅業主提供樓換樓補償，將需要大

量現樓存貨。市建局並無現樓存貨，如需備有存貨，將會花費大量公帑，並且在實行上亦會十分困難。即使市建局可以提供此等現樓，亦不能保證受業主歡迎。以現金補償居民則最具彈性，業主可以根據本身的需要及喜好，選擇合適的重置單位。

非住宅物業

18. 非住宅物業的業主可收取物業市值和特惠津貼，而特惠津貼依據政府政策計算。自用業主可獲其單位應課差餉租值四倍的金額，而出租或空置單位業主則可獲相等於應課差餉租值的金額（租客則可獲3倍應課差餉租值）。至於前土發宣布的項目，市建局為自用業主提供物業市值的35%（與前土發的政策相符），或相等於其應課差餉租值四倍的津貼金額，以較高者為準。出租物業的業主則可獲物業市值的10%，或相等於其應課差餉租值的津貼金額，以較高者為準。

19. 自用業主亦可選擇根據《收回土地條例》就其營業損失申請補償，以代替上述津貼。若商戶認為特惠津貼不足以彌補其商業上的損失，他可向土地審裁處提出申索。在收購過程中，業主亦可向市建局申索有關損失。

20. 為商戶提供舖換舖補償，亦與樓換樓補償面對相似的困難。市建局並無就這種補償形式，備有店舖存貨。此外，店舖面積、座向及位置等對商舖的運作十分重要。以現金補償是最具彈性的做法，商戶可以根據本身的要求，選擇最適合自己的物業。

市區重建局
2004年11月