

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港花園道美利大廈九樓



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)

9/F, Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M (1) to DEVB(PL-UR) 70/41/75

電話 Tel.: 2848 2031

來函檔號 Your Ref. CB1/PL/DEV

傳真 Fax: 2905 1002

30 November 2009

LegCo Panel on Development
Legislative Council Secretariat
8 Jackson Road
Central
Hong Kong

By Fax & Email
(Fax No : 2869 6794)

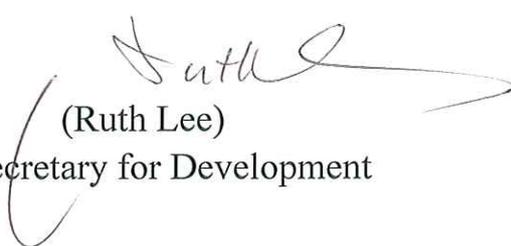
(Attn : Ms Anita Sit)

Dear Ms Sit,

**Request for reviewing the compensation and
rehousing arrangements for tenants affected by
land acquisition for implementing
redevelopment projects and other projects**

Thank you for your letter dated 23 October on the submission from the Shun Ning Road Concern Group and other co-signatories regarding the above subject. We have consulted the Urban Renewal Authority (URA) and the Lands Department on the compensation/ex-gratia payment and rehousing arrangements for tenants affected by URA projects or other government development projects, and set out our consolidated reply as attached with Chinese and English versions.

Yours sincerely,


(Ruth Lee)

for Secretary for Development

Encls

c.c. Managing Director, Urban Renewal Authority
(Attn : Mr. Lawrence Yau)

Secretary for Transport and Housing
(Attn: Mr. Eugene Fung)

Director of Lands
(Attn : Mr. H W Law)

受市區重建局(市建局)重建項目影響的租戶

市建局對受其重建項目影響的租戶的補償及安置政策可概述如下：

- (a) 受市區重建項目影響的合資格租戶可獲編配由房屋委員會或香港房屋協會提供的單位。
- (b) 不符合獲編配公屋單位資格或不願接受單位編配的租戶，則可以獲得相等於 3 倍應課差餉租值的基本特惠金，以及相等於 0.5 倍應課差餉租值的現金津貼，以鼓勵租戶早日接受市建局的建議。

2. 市建局亦採取措施，防止濫用政策，包括：

- (a) 在安排上，市建局會在發展項目刊憲當日，隨即進行「凍結人口登記」，以確定受影響物業的住戶狀況，包括物業是自住或空置或出租物業。受影響租戶會在物業業主與市建局達成收購協議後獲得安置／補償；
- (b) 在項目內物業，如發現有業主在凍結人口登記後，要求租戶遷出，然後由自己（或直系親屬）遷入該單位，市建局會保留權利，按個別情況考慮個案，決定該單位為出租物業，而該業主只會獲市建局發放 50% 的自置居所津貼作為特惠津貼；
- (c) 倘若業主在租約期滿後，將單位分租予更多租戶，並與之合謀，濫用補償政策，以求獲取更高特惠津貼(例如：將單位細分出租、將單位出租予親屬或相熟人士)，市建局會拒絕向新租戶發放任何津貼。

3. 市建局及社區服務隊一直為有需要的受重建項目影響租戶提供其他適切的協助，將困難租戶轉介社會福利署或房屋委員會，考慮恩恤安置。

4. 市建局發現在 2009 年 6 月展開的順寧道重建項目內，有一批業主在局方進行凍結人口調查前已經開始要求住宅租戶遷出。市建局

估計有關業主此舉是希望吸引有興趣重建的私人發展商收購其空置單位。

5. 雖然市建局並沒有法定身份介入業主與租客之間的租約事宜，但有見及租客有真正困難，市建局董事會在 2009 年 11 月，決定優化向住宅租戶提供的援助措施，實行降低審批門檻，令更多有經濟困難的租戶受惠於搬遷補助金，並增加搬遷補助金金額至原來的兩倍。

6. 未來，市建局會繼續監察法規環境的轉變，以及按照執行市區重建項目的實際經驗，決定是否有需要再調整以上政策和措施。

受政府其他收地項目影響的租戶

7. 在其他發展項目刊憲當日，地政總署會就受項目影響的住戶進行「凍結人口登記」。稍後，地政總署另會在收地通告刊憲時再進行複查有關登記資料。如有租戶在物業復歸政府之前被物業業主提前解約或因租約到期而需遷出，有關租客將不會符合現行特惠補償及安置資格。礙於有關租約是私人協議，政府不便介入。然而，如租戶有特殊的健康理由或其他因素支持他即時入住公屋，地政總署會轉介有關租戶申請個案與社會福利署或房屋委員會考慮，作恩恤安置。地政總署會不時檢討上述程序，在有需要的時候作出改動。

發展局

2009 年 11 月 30 日