

市區重建局條例草案委員會

在市區重建局的重建項目收地計劃中

受影響的業主及租戶可獲得的補償

引言

本文件旨在說明，在市區重建局(市建局)的重建項目收地計劃中，為受影響業主和租戶提供補償的現行安排。

背景

2. 於 1999 年 10 月 22 日，當局以白紙條例草案的形式，在政府憲報刊登市建局條例草案(條例草案)，以徵詢公眾的意見。諮詢期內，公眾最關注的問題之一，是在市建局的重建項目收地計劃中，如何為受影響的業主和租戶提供補償。

3. 條例草案其後於 2000 年 2 月 3 日經政府憲報公布，並於同月 16 日提交立法會審議。

收回土地

4. 土地發展公司(土發公司)用上不少時間完成其市區重建項目，主要原因在於徵集土地的程序需時。按照現行機制，土發公司必須首先採取所有合理步驟收購重建區內受影響的物業。這方面的工作通常涉及與業主的漫長商議。假如土發公司結果不能悉數收購所有物業，才可要求規劃地政局局長向行政長官會同行政會議建議收回餘下物業。

5. 為了加快土地徵集的過程，法例不再規定市建局必須首先與有關人士進行商議，以徵集重建項目所需的土地。條例草案第 24 條授權市建局可就所需土地向規劃地政局局長申請“直接收地”。收地申請會由行政長官會同行政會議審批。

6. 收地工作會按照《收回土地條例》(第 124 章)進行。根據該條例所下的定義，收地重建市區，會視作收回土地作公共用途。

主要問題

7. 市建局條例草案委員會就補償事宜所提出的問題，主要有以下幾項：

- (a) 因市建局重建項目而被收回住宅物業的業主所獲得的補償；
- (b) 因市建局重建項目而被收回非住宅物業的業主所獲得的補償；以及
- (c) 受市建局重建項目收地影響的非住宅物業的租戶所獲得的補償。

給住宅物業業主的補償

8. 如政府根據《收回土地條例》收回住宅物業，則有關業主便符合資格獲取法定補償，補償額按被收回物業的公平市值釐定。物業的公平市值指在公開市場上，一名自願買家為購置一所物業而向自願賣家支付的金額。

9. 自住業主除可獲補償物業的公平市值外，亦可獲取自置居所津貼。這項津貼屬特惠津貼，讓受影響的業主能購置一個與被收回單位面積相若的同區重置單位。

10. 在每個個案中，自置居所津貼額都是按重置單位價格與法定補償額的差額來釐定。根據現行政策(在 1997 年 4 月 25 日獲立法局財務委員會通過)，重置單位價格會以一個樓齡約 10 年，面積與被收回單位相若的同區單位計算。

11. 目前，自住整個單位的業主可得到十足的自置居所津貼，出租單位業主則可得到自置居所津貼的 50%。至於部分出租的單位，業主可就單位的自住面積得到十足的自置居所津貼，並就出租面積得到自置居所津貼的 50%。在每一次收地過程中，業主不能得到多於兩個單位的自置居所津貼。

12. 領取自置居所津貼資格的主要準則如下：

(a) 業主唯一擁有而自住的單位

該單位可得到十足的自置居所津貼；

(b) 一個業主自住單位和一個由業主直系親屬居住的單位

兩個單位都可得到十足的自置居所津貼；

(c) 一個業主自住單位及一個全部出租的單位

第一個單位可得到十足自置居所津貼，而第二個則得到自置居所津貼的 50%；

(d) 一個全部出租的單位

該單位可得到自置居所津貼的 50%；

(e) 業主擁有超過一個全部出租的單位

一個單位可得到自置居所津貼的 50%，而其他單位則不會得到自置居所津貼；

(f) 一個部分由業主自住和部分出租的單位

由業主及/或其直系親屬居住的面積可得到十足的自置居所津貼，出租的面積可得到自置居所津貼的 50%；

(g) 一個部分由業主自住和部分出租的單位，以及一個全部出租單位

(i) 第一個單位 – 由業主及/或其直系親屬居住的面積可得到十足的自置居所津貼，出租的面積可得到自置居所津貼的 50%；

(ii) 第二個(全部出租)單位 – 業主可得到自置居所津貼的 50%；
以及

(h) 一個全部由聯名業主/公司人員居住的單位，

而每個業主/股東另擁有一個或多於一個出租單位

第一個單位的十足的自置居所津貼將按比例分給每一個聯名業主/股東，第二個單位的 50% 自置居所津貼亦會按比例分給每一個聯名業主/股東，其餘單位則不能得到自置居所津貼。

給非住宅物業業主的補償

13. 非住宅物業的自用業主，如其物業被政府根據《收回土地條例》收回，則會獲給予：

- (a) 物業的公平市值加上特惠津貼；或
- (b) 物業的公平市值加上所申索的營業損失和不便津貼(若經證實)。

14. 上文第13(a)段提到的特惠津貼，是按搬遷期間(即“無法經營”期)的租金、搬遷費用、裝修費用、印花稅、律師費及地產中介人費用等計算的。

15. 出租物業的業主仍符合資格獲取法定補償，金額相當於物業的公平市值。不過，由於業主並非在有關物業經營業務，故不會獲發特惠津貼。

給非住宅物業租戶的補償

16. 受收回土地影響的非住宅物業租戶，會獲發相等於非住宅物業自用業主可得的特惠津貼，或可申索營業損失和不便津貼(若經證實)。

檢討

17. 在白紙條例草案公眾諮詢期內，有若干組織促請政府提高自住業主的自置居所津貼，以及非住宅物業自用業主和租戶的特惠津貼。我們現正檢討這兩項津貼，以決定應否把津貼額提高。

規劃地政局
2000年4月