

# 市區重建局根據市區重建局條例公佈的項目的 租客安置及特惠津貼發放準則簡章 (不適用於工業樓宇租客)

本簡章所載，乃市區重建局（“市建局”）按現行的政策及原則，就根據市區重建局條例由市建局所推行的項目所影響的租客（工業樓宇租客除外）而訂定的安置及特惠津貼發放準則概要。

## **(A) 住宅租客安置準則**

### **(I) 公共租住房屋（“公屋”）**

#### **安置安排**

1. 在市建局已收購物業內居住的合資格住宅租客，可獲安置於由香港房屋委員會（“房委會”）或香港房屋協會（“房協”）所提供的安置單位。除此之外，在可供選擇的情況下，亦可選擇由房委會及房協提供的其他房屋資助計劃。

#### **安置資格**

2. 由市建局為重建項目進行的凍結人口調查的首日（“凍結人口調查日”）之前起，直至市建局向有關住宅租客發出安置安排建議當日期間，住宅租客必須一直真正居住在重建項目範圍內的物業，並且沒有其他居所。
3. 住宅租客必須符合房委會及房協所公佈入住公屋的資格準則。

#### **違例天台構築物住戶的安置資格**

4. 由於在市建局重建範圍內的違例天台構築物與其他住宅樓宇的違例天台構築物並無分別，故此在審核違例天台構築物內住戶入住房委會公屋單位的資格時，所採用的安置準則亦與房委會為受屋宇署清拆行動影響的住宅樓宇違例天台構築物住戶的安置準則相同。因此，除須符合入住房委會公屋單位的一般資格準則外，違例天台構築物內住戶必須於凍結人口調查日之前兩年內起，直至市建局向有關住戶發出安置安排建議當日期間，一直真正居住於有關違例天台構築物，

並且沒有其他居所，而該構築物須於 1982 年 6 月 1 日或之前已建成，方可入住房委會的公屋單位。

5. 若違例天台構築物的住戶只是於凍結人口調查日之前起直至市建局向有關住戶發出安置安排建議當日期間，一直真正居住於有關違例天台構築物，並且沒有其他居所，而又符合入住房協公屋單位的一般資格準則，則可獲安置於房協的公屋單位。

## (II) 市建局安置大廈

### 安置安排

1. 在市建局已收購物業內居住的住宅租客，若因各種原因未能獲得上述第(A)(I)部分的公屋安置，但卻能符合市建局下述安置資格準則，可獲安置於由市建局提供的安置大廈單位。

### 安置資格

2. 租客及其住戶成員必須在凍結人口調查日之前起直至市建局向有關住宅租客發出安置安排建議當日期間，一直真正居住在重建項目範圍內的物業，並且沒有其他居所。
3. 租客的所有住戶成員必須合法居住於香港，而其在香港的居留不受任何逗留條件所限制（居留期限之條件除外）。
4. 租客的所有住戶成員（無論以個人或公司名義）在香港不得擁有任何住宅物業或持有任何住宅物業的權益。
5. 租客(包括全部住戶成員皆年滿 60 歲或以上的租客)的所有住戶成員的每月總入息不得超過房委會的一般家庭申請入住公屋最高入息限額(視乎租客的住戶人數而定)的 3 倍，而租客(包括全部住戶成員皆年滿 60 歲或以上的租客)的所有住戶成員的總資產淨值則不得超過房委會的一般家庭申請入住公屋最高入息限額(視乎租客的住戶人數而定)的 84 倍。
6. 租客及其住戶成員（如合資格登記者）必須登記輪候房委會的公屋申請。
7. 安置單位的分配受市建局現行有關住戶成員組合規定的約束。

### **(III) 特惠搬遷津貼**

1. 住宅租客如接受安置，亦可獲得特惠搬遷津貼，金額相等於現行政府收地時地政總署所提供的特惠津貼（“政府特惠津貼”）或房委會現行的住戶搬遷特惠津貼額，以較高者為準。

### **(IV) 體恤安置**

1. 不符合上述安置資格的住宅租客如因疾病、傷殘、特殊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。

## **(B) 特惠津貼發放準則**

### **(I) 住宅租客**

1. 根據《業主與租客（綜合）條例》，住宅租客在租約期滿及不獲續租的情況下，均必須搬離物業及不會獲得業主任何補償或其他形式的款項。雖然如此，若市建局已收購物業的租客不接受根據上述的第(A)部分的安置或因各種原因未能獲得安置，市建局仍會向同意搬離物業的租客發放適當的特惠津貼。

#### **於凍結人口調查日之前已遷入的租客**

2. 受下述第(B)(I)4 段所指的例外情況規限下，若住宅租客根據有效租約於凍結人口調查日之前已遷入重建項目範圍內的物業，市建局將提供特惠津貼。特惠津貼將根據有關物業的應課差餉租值按下述表一的方法計算：

**表一**

<b>應課差餉租值</b>	<b>特惠津貼</b>
第一個港幣 10,000 元	應課差餉租值的九倍
第二個港幣 10,000 元	應課差餉租值的八倍
第三個港幣 10,000 元	應課差餉租值的七倍
第四個港幣 10,000 元	應課差餉租值的六倍
第五個港幣 10,000 元	應課差餉租值的五倍
第六個港幣 10,000 元	應課差餉租值的四倍
第七個港幣 10,000 元	應課差餉租值的三倍
第八個港幣 10,000 元	應課差餉租值的二倍
第九個港幣 10,000 元及以上	應課差餉租值的一倍

3. 受下述第(B)(I)4 段所指的例外情況規限下，單身租客可獲特惠津貼的最少金額為港幣 180,000 元<sup>(1)</sup>，而 2 人或以上家庭則最少可獲港幣 200,000 元<sup>(1)</sup>。

註: (1) 由 2020 年 4 月 1 日起生效，並會每年檢討。

4. 上述第(B)(I)2 段所指的特惠津貼及第(B)(I)3 段所指的最少金額並不適用於下述情況下的住宅租客：

由凍結人口調查日之前起，直至市建局向有關租客發出特惠津貼建議當日期內任何時間，

- (i) 另有居所；或
- (ii) 並非真正居住在重建項目範圍內物業。

在此情況下的住宅租客，可獲得相等於政府特惠津貼三倍的金額作為特惠津貼。然而，若租客並非持有有效香港身份證的合法香港居民，則只可獲得相等於政府特惠津貼兩倍的金額作為特惠津貼。

#### 於凍結人口調查日或之後遷入的租客

5. 受下述第(B)(I)6 段所指的例外情況規限下，若住宅租客根據有效租約於凍結人口調查日或之後遷入重建項目範圍內的物業，市建局將提供相等於政府特惠津貼兩倍的金額作為特惠津貼。
6. 上述第(B)(I)5 段所指的特惠津貼並不適用於下述情況下的住宅租客：
  - (i) 由有關租客遷入該物業之前起，直至市建局向有關租客發出特惠津貼建議當日期內任何時間，
    - (a) 另有居所；或
    - (b) 並非真正在重建項目範圍內物業居住；或
  - (ii) 於凍結人口調查日之前兩年內或之後曾接受市建局的以下任何一種津貼或安排：
    - (a) 住宅物業業主的津貼〔但不包括相關費用津貼〕；或
    - (b) 高於政府特惠津貼的任何住宅租客特惠津貼；或
    - (c) 搬遷補助金；或
    - (d) 安置；或
  - (iii) 並非持有有效香港身份證的合法香港居民。

在此情況下的住宅租客，市建局將只給予相等於政府特惠津貼的金額作為特惠津貼。

## 二房東

7. 受下述第(B)(I) 8 段所指的例外情況規限下，若二房東的住宅租約於凍結人口調查日之前已生效並已居住於該重建項目範圍內的物業，市建局將提供上述第(B)(I) 2 段所指的特惠津貼或上述第(B)(I)3 段所指的最少金額。另加相等於 24 個月的租金利潤（即從三房客收取的租金收入扣除支付予業主的租金支出）。
8. 上述第(B)(I) 7 段所指的特惠津貼及最少金額並不適用於下述情況的二房東：

由凍結人口調查日之前起，直至市建局向有關二房東發出特惠津貼建議當日期內任何時間，

- (i) 另有居所；或
- (ii) 並非真正在重建項目範圍內物業居住。

在此情況下的二房東，可獲得相等於政府特惠津貼三倍的金額作為特惠津貼，另加 24 個月的租金利潤。然而，若二房東並非持有有效香港身份證的合法香港居民，則只可獲得相等於政府特惠津貼兩倍的金額作為特惠津貼另加 24 個月的租金利潤。

9. 如二房東居住於在重建項目範圍內的物業，而其住宅租約於凍結人口調查日或之後才生效，市建局將提供根據上述第(B)(I) 5 段或第(B)(I) 6 段所適用的情況而給予之特惠津貼。
10. 如二房東沒有在有關物業內任何部份居住，而其住宅租約於凍結人口調查日之前已生效者，可獲得港幣 20,000 元<sup>(1)</sup>或 24 個月租金利潤，以較高者為準。如其租約於凍結人口調查日或之後才生效者，將不會獲得任何特惠津貼。

註：(1) 由 2020 年 4 月 1 日起生效，並會每年檢討。

11. 如有三房客較二房東更早搬離及交吉其租用部分予市建局，二房東可獲市建局扣減租金，其繳付的租金將會相應調低。

## **(II) 非住宅租客（工業樓宇租客除外）**

### 特惠津貼

1. 根據《業主與租客（綜合）條例》，非住宅租客在租約期滿及不獲續租的情況下，均必須搬離物業及不會獲得業主任何補償。雖然如此，市建局仍會向同意搬離物業的非住宅租客（工業樓宇租客除外）

發放一筆相等於物業的應課差餉租值的 3 倍金額或相等於政府收地時地政總署所提供的特惠津貼，以較高者為準，作為特惠津貼。

- 除上述第(B)(II)1 段所指的特惠津貼外，任何非住宅物業（工業樓宇租客除外）的自用租客如在凍結人口調查日之前已開始使用有關物業營商，並在市建局的特惠津貼建議有效期內無條件接納該特惠津貼建議及同意搬離物業，均可獲得額外的營商特惠津貼。此營商特惠津貼金額與自用租客在物業內連續營商的年期成正比例。在計算連續營商年期時，年期的屆滿日定為由市建局向物業業主提出首次收購建議日起計兩年為止。每經營 1 年可獲得其物業應課差餉租值的百分之十作為津貼，以 30 年為上限，在非完整年期的情況下，營商特惠津貼金額將以最貼近的月份按比例攤分，最高金額為 70 萬元，最低金額則按下列表二計算。

**表二**

連續營商年期	營商特惠津貼的最低金額
(a) 10 年或以內	港幣 110,000 元 (由 2020 年 4 月 1 日起生效， 並會每年檢討)
(b) 超過 10 年 (以 30 年為上限)	除上述(a)項的最低金額外，超過 10 年後的 每一完整年期額外增加港幣 10,000 元

- 在申請營商特惠津貼時，自用租客需要提供在物業內連續營商年期的證明。“自用租客”是指於其物業內自行經營業務的租客，而該物業屬合法處所。
- 自用租客亦可選擇就(i)根據《僱傭條例》(第 57 章)向其僱員發放的遣散費（如有）及(ii)餘下租期市值及合理的專業費用開支（如有）申請補償，以代替營商特惠津貼（如適用）。
- 自用租客亦可選擇就其營業損失（包括上述第(B)(II)4 段所提及的申請）申請補償，以代替上述第(B)(II)1 段及第(B)(II) 2 段的兩項非住宅租客津貼（如適用）。

## **(C) 付款安排**

- 上述所有適用津貼，半數會於租客簽妥退租協議書時支付，餘數則於租客交吉後支付。

## (D) 其他

1. 於凍結人口調查日或之後才遷入住宅或非住宅物業的非法佔用者，必須遷出，並將不會獲得任何安置或特惠津貼。
2. 如租客將單位同時作住宅及非住宅用途時，市建局會依據《業主與租客（綜合）條例》內的條款釐定其租約類別。
3. 如住宅或非住宅租客拒絕接受有關安置或特惠津貼建議及／或拒絕簽署退租協議書，市建局將按有關法例申請收回該物業。
4. 住宅租客如其租約於凍結人口調查日之前已生效，但在市建局成功收購有關物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，而未能按上述第(B)(I)部分收取特惠津貼的租客（“受影響住宅租客”），可申請市建局的「住宅租客體恤援助計劃」（“該援助計劃”）。受影響住宅租客須在遷出有關物業前至少一個月向市建局提出申請，並須提供其租約、租單收據、由其業主發出的終止租約通知書及住址證明等文件，以便市建局初步審核其獲得特別特惠津貼或特別安置的資格。特別特惠津貼的金額相等於上述第(B)(I)2 段及第(B)(I)3 段的特惠津貼。
5. 申請該援助計劃的受影響住宅租客必須符合下列資格準則：
  - (i) 在凍結人口調查日之前起已經根據有效租約一直真正在有關物業內居住，直至搬離有關物業前已在有關物業一直真正居住最少 6 個月；
  - (ii) 由凍結人口調查日之前起直至搬離有關物業前一直沒有其他居所；
  - (iii) 並非因租客違反租約條款而被業主終止租約；
  - (iv) 並非因租客在沒有任何合理理由及情況下於租約期滿後拒絕續租；
  - (v) 沒有收取因被要求遷出有關物業而由業主提供的任何補償或款項；
  - (vi) 為持有有效香港身份證的合法香港居民；
  - (vii) 業主並非在凍結人口調查日之前已向租客發出終止租約通知書；
  - (viii) 已登記輪候房委會的公屋申請；及
  - (ix) 若要獲得特別安置，必須符合房委會或房協所公佈入住公屋的資格或市建局的安置大廈單位入住資格準則。

於凍結人口調查日或之後遷入的租客並不符合申請該援助計劃的資格。

6. 合資格的受影響住宅租客在遷出有關物業時，市建局會按上述第(A)(III)1段的標準，預先發放特別特惠搬遷津貼。此津貼金額將於發放特別特惠津貼時扣除。市建局會在完成收購有關物業或由政府收回有關物業後，方會正式審批有關受影響住宅租客獲得特別特惠津貼或特別安置的資格。
7. 住宅租客若面對上述第(D) 4段所述情況但不符合該援助計劃的全部資格準則，可申請市建局的搬遷補助金。受影響住宅租客須在遷出有關物業前至少一個月向市建局提出申請及提交有關文件，並需符合上述第(D) 5段之第(i)至(vi)項的資格準則。
8. 市建局將會在受影響住宅租客遷出有關物業後，發放搬遷補助金予該受影響住宅租客。受影響住宅租客如已領取搬遷補助金，將不符合資格在同一項目中申請上述第(D) 4段的該援助計劃。
9. 如住宅租客接受市建局任何特惠津貼的金額超過政府特惠津貼的金額（但不包括 24 個月的租金利潤）或接受上述第(D)7段的搬遷補助金，需同意於其後兩年內放棄任何形式的公營房屋資格。在兩年期滿後，才可重新申請及輪候公屋，或申請其他公營房屋資助。
10. 非住宅自用租客（工業樓宇租客除外）如其租約於凍結人口調查日之前已生效，但在市建局成功收購有關物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，並於凍結人口調查日後遷出有關物業而未能按上述第(B)(II)部分收取特惠津貼（“受影響非住宅租客”），可申請市建局的特別營商特惠津貼，其金額相等於上述第(B)(II) 2段的營商特惠津貼。受影響非住宅租客須在遷出有關非住宅物業前至少一個月向市建局提出申請，並須提供其租約、租單收據、由其業主發出的終止租約通知書及其他相關營商證明等文件，以便市建局初步審核其獲得特別營商特惠津貼的資格。
11. 申請特別營商特惠津貼的受影響非住宅租客必須符合下列資格準則：
  - (i) 在合法處所內營商；
  - (ii) 在凍結人口調查日之前起已經根據有效租約一直在有關物業營商，直至搬離有關物業前已一直在有關物業營商最少 6 個月；
  - (iii) 並非因租客違反租約條款而被業主終止租約；
  - (iv) 被業主終止租約或不被續約而並非因租客本身自願提早終止租約；
  - (v) 並非因租客在沒有任何合理理由及情況下於租約期滿後拒絕續租；及
  - (vi) 沒有收取因被要求遷出有關物業而由業主提供的任何補償或款項。

市建局會在完成收購有關物業或由政府收回有關物業後，方會正式審批有關受影響非住宅租客獲得特別營商特惠津貼的資格。

12. 市建局已提醒在凍結人口調查日其物業已出租的業主，在以下的情況，市建局將不會考慮提高其物業的收購價：
  - (i) 物業已空置；或
  - (ii) 業主與舊租客或新租客簽訂新租約；或
  - (iii) 業主將物業收回自用。
13. 市建局亦提醒業主／租客，業主非法剝奪租客佔用其物業，或為自己或另一人獲益，以恫嚇的方式作出任何不當的要求，或詐騙市建局，均屬違法行為，市建局會將懷疑違法的個案，轉交執法機關處理。
14. 本簡章所載只適用於市建局根據市建局條例公佈的項目（工業樓宇除外）。對於其他項目，市建局保留採用其他政策及準則的權利。

---

本簡章只作一般參考之用，其內容乃根據市建局於編訂此簡章時的準則及規例而定。此簡章不應被視為市建局對其政策的正式陳述，故不能以此作為任何期望的依據。每件個案將按其個別情況而作出考慮。市建局就個別個案的安置及／或特惠津貼發放方案，將根據當時所實施的準則而提出，而市建局有絕對權不時對此等準則作出適當的檢討。市建局保留增減或修訂本簡章的部份或全部內容的權利。

---

若有疑問，可向市區重建局對外關係處查詢。

諮詢熱線：2588 2333 傳真：2827 0176

地址：香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓

---

2020 年 10 月