

市區重建局收購工業樓宇物業準則 (只適用於土瓜灣道 / 馬頭角道發展計劃 (KC-019))

本簡章所載，乃市區重建局（「市建局」）就受其重建項目土瓜灣道 / 馬頭角道發展計劃 (KC-019)（「該項目」）所影響的工業樓宇物業所訂定的收購準則概要。

工業樓宇物業

1. 市建局將會給予該項目範圍內工業樓宇物業的業主其物業的市值交吉價和特惠性質的津貼。出租或空置工業樓宇物業的業主可得的工業樓宇物業津貼金額是物業市值交吉價的百分之十。此外，如業主：(i)於該項目的凍結人口調查的首日（「凍結人口調查日」）及之後一直將其工業樓宇物業維持空置；(ii)在市建局提出首次收購建議的有效期內接受有關收購建議；及(iii)將其受影響工業樓宇物業交吉出售予市建局，將可額外獲發金額相等於其工業樓宇物業應課差餉租值 2 倍金額的空置物業津貼。自用業主可得的工業樓宇物業津貼金額是物業市值交吉價的百分之三十五¹。「自用業主」是指以其受影響工業樓宇物業作自用，並以此物業自行經營業務的業主。
2. 除上述第 1 段的津貼外，工業樓宇物業的自用業主，若於該項目的凍結人口調查日之前已開始使用有關工業樓宇物業營商，並在市建局提出首次收購建議的有效期內無條件接受該收購建議，均另可獲得額外的營商特惠津貼。此營商特惠津貼金額與自用業主在其受影響工業樓宇物業內連續營商的年期成正比例。在計算總營商年期時，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。每經營一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計算，最高金額為 70 萬元，最低金額則按下表計算：

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 2025 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，自用業主需要提供在工業樓宇物業內連續營商年期的證明。自用業主亦可選擇就其根據《僱傭條例》（第 57 章）向僱員發放的遣散費申請補償，以代替上述的營商特惠津貼。

¹ 如物業市值交吉價的百分之三十五低於其物業市值交吉價的百分之十及現行政府收地時所採用的工業樓宇合法佔用人特惠津貼（「政府特惠津貼」）的 2 倍金額之總和，則自用業主可得的工業樓宇物業津貼金額以後者計算。上述政府特惠津貼的計算方法，是根據現行地政總署給予工業樓宇合法佔用人每平方米的基本津貼額乘以受影響物業的實用面積。

3. 工業樓宇物業的業主亦可獲相關費用津貼，以資助業主因購買替代非住宅物業而引致的開支及因出售其受影響工業樓宇物業予市建局而支付的律師費；相關費用津貼的金額是受影響工業樓宇物業市值交吉價的百分之五。業主必須在凍結人口調查日之前已購入其受影響工業樓宇物業及在市建局提出首次收購建議的有效期內接受有關收購建議，才可獲發是項津貼。
4. 如業主因出售其受影響工業樓宇物業予市建局及購買替代非住宅物業時的合理及必須實際開支〔即(i)出售受影響工業樓宇物業予市建局的律師費；及(ii)購買替代非住宅物業的印花稅、地產代理佣金及律師費〕，多於市建局給予的相關費用津貼，業主可向市建局提出申請發還超出相關費用津貼之開支（「有關非住宅物業開支」）。業主可按其出售予市建局的工業樓宇物業及購買替代非住宅物業的數目，選擇「一對一」或「分拆」或「合併」申請發還購買有關非住宅物業開支（例子列於附錄一），但必須符合以下資格準則：
 - (1) 業主必須在凍結人口調查日之前已購入其受影響工業樓宇物業；
 - (2) 業主必須在市建局提出首次收購建議的有效期內接受有關收購建議；
 - (3) 業主必須於出售工業樓宇物業予市建局的轉讓日期起計的 12 個月內提出申請發還有關非住宅物業開支，而業主只可申請發還於出售有關工業樓宇物業予市建局後 12 個月內業主實際已經支付的有關非住宅物業開支。如業主出售多於一個工業樓宇物業予市建局，及選擇合併多於一個出售予市建局的工業樓宇物業而申請發還有關非住宅物業開支，提交申請的 12 個月限期以最後一個工業樓宇物業的轉讓契約日期為計算基礎；
 - (4) 替代非住宅物業必須是在市建局提出首次收購建議後才購入位於香港特別行政區境內的非住宅物業；及
 - (5) 有關業主必須是替代非住宅物業之唯一或其中一位註冊業主，而其替代非住宅物業之業權必須已記錄在土地登記冊上。
5. 在一般情況下，就上述第 4 段發還有關非住宅物業開支申請的審批準則如下：
 - (1) 可申請發還的印花稅會以在購買替代非住宅物業時的「從價印花稅」的第 2 標準稅率計算；
 - (2) 可申請發還的地產代理佣金會以當時市場一般慣例作參考基準，但不高於替代非住宅物業成交價的 1%；
 - (3) 上述第 5 段的第(1)及第(2)項有關可申請發還費用之上限，會以替代非住宅物業成交價相等於出售予市建局的工業樓宇物業發出的首次收購建議的物業市值之 110% 作為計算基礎；
 - (4) 為免生疑問，若業主選擇申請以合併多於一個已出售予市建局的工業樓宇物業申請發還有關開支，上述第 5 段的第(1)及第(2)項有關可申請發還費用之上限，將按每一個已出售予市建局的物業以獨立計算所得的上限總和計算；

- (5) 每一份申請發還律師費的替代非住宅物業數目，是不可多於該申請所涉及已出售予市建局的工業樓宇物業數目；
 - (6) 市建局只會向業主發還合理、完全必須及已繳付的上述有關非住宅物業開支；
 - (7) 業主在申請時必須提供充足的文件證明其實際已繳付的有關非住宅物業開支金額；及
 - (8) 市建局會按每個申請的個別情況作出考慮，並就個別申請可獲發還的有關非住宅物業開支的金額（不論全數或部分）擁有最終決定權。
6. 自用業主亦可選擇就其營業損失申請補償，以代替上述全部的工業樓宇物業津貼。
7. 如受影響工業樓宇物業的現有用途不符合地契的准許用途²，而受影響業主未能提供證明受影響工業樓宇物業獲准許作現有用途，市建局給予受影響業主的津貼（相關費用津貼及營商特惠津貼除外）或就其營業損失申請的補償金額（如自用業主選擇申請營業損失補償以代替全部津貼）將會扣減百分之十。如對符合地契的准許用途有任何爭議，市建局擁有最終決定權。

車位或外牆物業

8. 車位或外牆物業的業主，可獲其受影響物業的市值交吉價，另加：
- (1) 相等於市值交吉價百分之十的特惠津貼；及
 - (2) 如車位或外牆物業屬業主自用，其物業應課差餉租值的金額的特惠津貼。
9. 若業主在市建局提出首次收購建議的有效期內接受有關收購建議，亦可獲發相等於受影響車位或外牆物業市值交吉價百分之五的相關費用津貼。業主可向市建局申請發還因(i)出售其車位或外牆物業予市建局及購買替代物業時支付的律師費；及(ii)購買替代物業而需要支付的印花稅及地產代理佣金，超出相關費用津貼之合理及必須實際開支。有關資格準則與上述第4段至第5段相同，但替代物業必須相應為車位或外牆物業。

² 該項目的地段地契訂明「工業用途」為准許用途。

其他一般準則

10. 物業市值的計算是以實用面積為計算基礎。實用面積的定義，是根據香港測量師學會於一九九九年三月制訂的「量度作業守則」及於二零一四年七月所發出的「量度作業增補守則」之定義作為標準。而計算面積時，一般會以已登記轉讓文件圖則上界線劃定及以屋宇署最後批核的有關建築圖則（若有）量度所得的面積為準，並且業主必須擁有該物業或該部分的妥善業權。
11. 市建局會為有僱用專業認可測量師評估其物業的市值（但不包括任何津貼）的業主，提供津貼以資助該等業主僱用測量師為其物業市值評估的費用。有關詳情請參閱「測量師費用津貼簡章」。
12. 如任何業主在該項目的凍結人口調查日或之後才購買受影響物業，市建局將不會向該業主發放任何上述的津貼（包括營商特惠津貼、空置物業津貼、相關費用津貼）或任何適用於工業樓宇、車位及外牆物業之特惠津貼。在一般情況下，市建局只會給予該業主一筆相等於受影響工業樓宇、車位或外牆物業其應課差餉租值金額的津貼，另加：
 - (1) 如該工業樓宇物業屬業主自用，一筆相當於現行政府收地時採用的工業樓宇合法佔用人特惠津貼；其計算方法，是根據現行地政總署給予工業樓宇合法佔用人每平方米的基本津貼額乘以受影響物業的實用面積；或
 - (2) 如該車位／外牆物業屬業主自用，一筆相等於其物業應課差餉租值一半金額的津貼。
13. 市建局會考慮向持有有效法庭逆權管有頒令的受益人提出收購有關物業，惟在購入逆權管有業權的物業時，市建局可能會按個別情況提出適當附加條件以保障市建局的權益。
14. 市建局不會收購不符合《建築物條例》或政府批地條款而興建的建築物，亦不會就該建築物支付任何價值、補償或津貼。
15. 如業主向市建局提供虛假或誤導性資料以謀取利益，市建局保留修訂收購價之權利或／及向該業主採取法律行動或／及向有關執法機構舉報。
16. 市建局的收購建議是參照物業在該項目凍結人口調查日及市建局提出收購建議時的佔用情況，並按照市建局現行的收購準則及常規而釐定。現行收購準則的其中一項說明，如物業在凍結人口調查日為自用，但在市建局提出收購建議時該業主已將物業出租或不再自用其物業，市建局在一般情況下，只會在該物業的收購建議中給予該業主適用於出租或空置物業的津貼。

注意事項

17. 市建局特別提醒在凍結人口調查日其受影響物業已出租的業主，市建局不會因應以下的情況提高其物業的收購價：
- (1) 業主其後將物業收回自用；或
 - (2) 業主與舊租客或新租客簽訂新租約；或
 - (3) 物業其後轉為空置狀況。
18. 市建局欲提醒業主，非法剝奪租客佔用其物業，或為使自己或另一人獲益，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。
19. 根據社會福利署（社署）現行規定，綜合社會保障援助（綜援）計劃及公共福利金計劃下的長者生活津貼屬無須供款的社會保障措施，申請人須接受經濟狀況調查。綜援及長者生活津貼申請人／受助人／受惠人如因市建局推行重建項目而被收購／收回物業獲發特惠津貼、補償或現金津貼，有關金額可由收款日起獲豁免計算為資產及入息三個月。其後，未動用的金額會被視為儲蓄。綜援及長者生活津貼申請人／受助人／受惠人的經濟狀況有任何改變（包括從市建局獲得上述補償），應立即向社署申報。

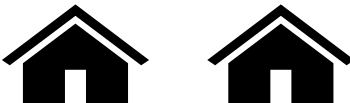
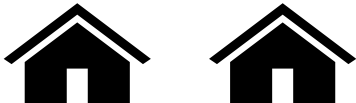
本簡章只作一般參考之用，其內容乃根據市建局於編訂此簡章時的準則及常規而定。此簡章不應被視為市建局對其政策的正式陳述，故不能以此作為任何期望的依據。每件個案將按其個別情況而作出考慮。市建局就個別個案的收購物業方案，將根據當時所實施的準則而提出，而市建局有絕對權不時對此等準則作出適當的檢討。市建局保留增減或修訂本簡章的部份或全部內容的權利。

若有疑問，可向市區重建局對外關係處查詢。
查詢熱線：2588 2333 傳真：2827 0176
地址：香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓

2025 年 9 月

業主向市建局提出申請發還相關費用津貼之例子圖解

(附錄一)

申請例子	出售予市建局的 受影響工業樓宇物業數目	申請發還開支的 替代非住宅物業數目
「一對一」	 可申請發還該受影響工業樓宇物業的律師費	 可申請發還該替代非住宅物業的印花稅、地產代理佣金及律師費
「分拆」	 可申請發還該受影響工業樓宇物業的律師費	 可申請發還該等替代非住宅物業的印花稅及地產代理佣金，以及其中一個替代非住宅物業的律師費
「合併」	 可申請發還兩個受影響工業樓宇物業的律師費（如此類推）	 可申請發還該替代非住宅物業的印花稅、地產代理佣金及律師費

註：

1. 可申請發還的印花稅及地產代理佣金之上限，會以出售予市建局的受影響工業樓宇物業發出的首次收購建議的物業市值之 110% 作為計算基礎；
2. 若業主選擇以合併多於一個已出售予市建局的工業樓宇物業申請發還有關開支，該申請內印花稅及地產代理佣金的總上限，將按每一個已出售予市建局的工業樓宇物業以獨立計算所得的上限總和計算；
3. 若業主選擇以合併多於一個已出售予市建局的工業樓宇物業申請發還有關開支，提交申請的 12 個月限期以最後一個受影響工業樓宇物業的轉讓契約日期為計算基礎；
4. 每一份申請發還律師費的替代非住宅物業數目，是不可多於該申請所涉及已出售予市建局的工業樓宇物業數目。