

市區重建局收購物業準則簡章

（只適用於公務員建屋合作社樓宇）

市區重建局（「市建局」）於 2020 年 5 月為重建公務員建屋合作社（「合作社」）樓宇開展兩個試點項目。本簡章所載，乃市建局就受該兩個重建項目影響的合作社物業業主所訂定的收購準則概要。

合作社物業業主、社員及前社員注意事項

1. 合作社物業的註冊業主，均有資格獲得市建局的收購建議。倘若有關物業仍受地契條款限制轉讓，業主必須先支付予政府消除轉讓限制所需地價，其後市建局才能完成收購。業主亦可要求市建局與政府作安排，直接從市建局支付給業主的收購款項中扣除取消轉讓限制所需的地價。
2. 對於尚未解散合作社的社員，及合作社解散後但未取得其物業業權的前社員，市建局的收購建議或會發給他們作參考，但他們必須成為有關物業的註冊業主，才可有效地接受市建局的收購建議。

住宅單位

3. 市建局會根據受影響自住業主其住宅物業的市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），作為收購價。自置居所津貼的計算，是指被收購單位市值與假設重置單位價值的差額。假設重置單位為同一地區內與收回單位面積相若的七年樓齡單位，並將假定位於質素與收回樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區。假設重置單位位於假設樓宇中層，座向一般（即並非向南或向西，無海景）。
4. “自住業主”是指以其物業作自用，並以此物業作為其唯一居所的業主。若業主並非以此物業作為其唯一居所，此物業的佔用情況會視作“空置”，該業主亦只會獲發放該物業的補助津貼而非自置居所津貼。補助津貼是自置居所津貼的一個百分比率。業主是否以此物業作為其唯一居所，將由市建局根據現行政策而釐定。
5. 在單一個重建項目範圍內的自住業主，最多將被給予三個單位的自置居所津貼。（計算自置居所津貼的例子，詳列於附錄一，而不同情況下的自置居所津貼，則詳列於附錄二。）
6. 在確定業主是否符合資格獲得自置居所津貼時，由“直系親屬”用作唯一居所的物業將被視為業主佔住該物業作為其唯一居所。業主的“直系親屬”是指其父母、子女、受供養的兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孫／孫女、外孫／外孫女、繼父母、配偶的父母及配偶的繼父母。
7. 如業主將其物業空置，市建局會給予該業主其物業的市值交吉價另加補助津貼。
8. 出租物業的業主亦可獲其物業的市值交吉價另加補助津貼。
9. 在單一個重建項目範圍內的空置物業或出租物業的業主，最多將被給予兩個單位的補助津貼。（計算不同情況下的補助津貼例子，詳列於附錄一，而不同情況下的補助津貼比率，則詳列於附錄二。）
10. 如物業為聯名業主所擁有（不論以長命契或分權共有人形式擁有）或以公司名義擁有，

每名聯名業主或公司股東所適用的收購準則與個人業主無異，惟個別業主或股東可得的自置居所津貼或補助津貼則按其業權份數或股份的比例計算。

11. 除自置居所津貼或補助津貼外，住宅物業的業主亦可獲相關費用津貼，以資助業主因購買替代住宅物業而引致的開支及搬遷的相關費用；實際金額將於個別項目進行收購時作實及公佈。
12. 如住宅物業的業主於購買替代住宅物業時的合理及必須實際開支，即搬遷費、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（「有關開支」），惟業主只可就其出售予市建局的每個住宅物業提交一份申請，並必須符合以下資格準則：
 - (一) 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；
 - (二) 業主必須於簽署轉讓契約出售有關物業予市建局後 12 個月內提出申請發還有關開支，而業主只可申請發還於出售有關物業予市建局後 12 個月內業主實際已經支付的有關開支；
 - (三) 替代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境內的住宅物業；及
 - (四) 有關業主必須是替代住宅物業之唯一或其中一位註冊業主，而其業權必須已記錄在土地登記冊上。
13. 在一般情況下，就上述第 12 段發還有關開支申請的審批准則如下：
 - (一) 可申請發還的印花稅會以在購買替代住宅物業時的較低稅率即「從價印花稅」的第 2 標準稅率計算；
 - (二) 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；
 - (三) 上述兩項費用之可發還上限會以市建局首次收購建議的物業市值加上自置居所津貼或補助津貼的總和之 110% 作為計算基礎；
 - (四) 市建局只會就業主為購買替代住宅物業及遷離已出售予市建局的物業時相關的合理、完全必須及已繳付的有關開支向業主發放款額；
 - (五) 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開支金額；及
 - (六) 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開支的金額擁有最終決定權。
14. 倘若單位被分間成數個擁有不分割分數業權的單位（「分契單位」），而該分契單位業主選擇不領取自置居所津貼並符合安置及其他資格，則會獲安置。
15. 於政府在二零一一年二月二十四日宣布新的《市區重建策略》之後開展的市建局重建項目，在重建項目內的：
 - (一) 合資格收取自置居所津貼的住宅自住業主，在符合「市區重建局「樓換樓」簡介」（「該簡介」）內的條件及條款下，即可選擇參加市建局的「樓換樓」計劃（「是項計劃」）。市建局會於項目獲批准後向合資格的住宅自住業主提供是項計劃的詳情。
 - (二) 出租住宅物業長者業主，若符合市建局所訂定的資格，除上述第 8 段的物業市值及補助津貼外，另將被給予出租住宅物業長者業主體恤津貼（「是項津貼」）。合資格的長者業主，在市建局提出首次收購建議的有效期內無條件接納該收購建議後，可向市建局申請是項津貼。有關申請資格及詳情請參閱「出租住宅物業長者業主體恤津貼簡章」。

非住宅單位（泊車位）

16. 非住宅單位（泊車位）的業主可以得到其泊車位的市值交吉價及相等於市值交吉價百分之十的津貼。如業主是其泊車位的佔用人，可同時得到相等於其泊車位應課差餉租值的金額的津貼。

住宅單位用作非住宅用途

17. 如業主將其物業用作非住宅用途，而該物業的入伙紙所載用途為住宅用途，該物業的自用業主可獲其物業的市值交吉價另加非住宅單位津貼（即物業市值交吉價的百分之三十五，或相等於其物業應課差餉租值四倍的金額，以較高者為準）或補助津貼，以較高者為準。而出租物業的業主則可獲其物業的市值交吉價另加非住宅單位津貼（即物業市值交吉價的百分之十，或相等於其物業應課差餉租值的金額，以較高者為準）或補助津貼減其物業應課差餉租值三倍的金額，以較高者為準。

獨立天台業權（非附屬於任何住宅／非住宅物業）

18. 有關天台的業主必須擁有合法業權，才可獲得市建局的收購建議。
19. 出租或空置天台的業主，均可得該天台的市值（估價基準將不計算任何於天台的僭建物或租金收入），另加該天台市值的百分之十作為津貼。
20. 天台的自住業主，可得該天台的市值（估價基準將不計算任何於天台的僭建物）。業主如符合香港房屋委員會及香港房屋協會所訂的資格者，可選擇安置。至於不符合安置資格或不選擇安置的業主，市建局會給予該天台市值的百分之十作為津貼。

單一業權大廈

21. 市建局會按單一業權大廈的（一）現行用途價值加上適用於分層單位的非住宅單位津貼及住宅單位的自置居所津貼／補助津貼加相關費用津貼（以適用者為準）或（二）重建值（假設自行單獨重建）另加該重建值百分之五的特惠津貼，兩者以較高者作為其物業的收購價。

空置地段

22. 市建局會按空置地段的重建值（假設自行單獨重建）作為估值基礎，另加該重建值百分之五的特惠津貼作為空置地段的收購價。

其他一般準則

23. 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。
24. 為計算假設重置單位呎價，市建局將會聘請七家專業測計師行進行評估工作。
25. 市建局會為有僱用測量師評估其物業的市值（但不包括任何特惠津貼，如自置居所津

貼及補助津貼等)的業主，提供津貼以資助該等業主僱用測量師為其物業評估的費用。有關詳情請參閱「測量師費用津貼簡章」。

26. 如任何業主在該項目的凍結人口調查日後才購買單位，市建局將不會向該業主發放上述的自置居所津貼／補助津貼／出租住宅物業長者業主體恤津貼／非住宅用途津貼／營商特惠津貼／獨立天台業權津貼／單一業權大廈之重建值津貼或空置地段之重建值津貼，以合適者為準。
27. 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。
28. 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。
29. 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。
30. 市建局的收購建議是參照物業在該項目凍結人口調查日當天的佔用情況及按照市建局當時所實施的收購準則及常規而釐定。該收購準則的其中一項為在凍結人口調查日當天如業主為自住／自用業主但在市建局提出收購建議時該業主已出租其物業，市建局在該物業的收購建議中只會給予該業主出租物業的津貼。
31. 市建局特別提醒在凍結人口調查日其物業已出租的業主，市建局不會因應以下的情況，考慮提高其物業的收購價：
 - (一) 物業現已空置；或
 - (二) 業主與舊租客或新租客簽訂新租約；或
 - (三) 業主將物業收回自用，市建局在此情況下不會向該業主發放自置居所津貼，該業主只會獲發放該物業的補助津貼。
32. 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。

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。
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 5 月

附錄一

住宅單位收購準則舉例：（以下數字全屬假設，只供參考）

假設一個住宅單位的市值交吉價為八十萬元，而假設重置住宅單位的價值為二百萬元，自置居所津貼即為一百二十萬元。

（例一）業主擁有上述單位，全部作出租用途

業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得補助津貼六十萬元（一百二十萬元之百分之五十），故該業主合共可得一百四十萬元。

（例二）業主擁有上述單位，一半作自住，一半作出租用途

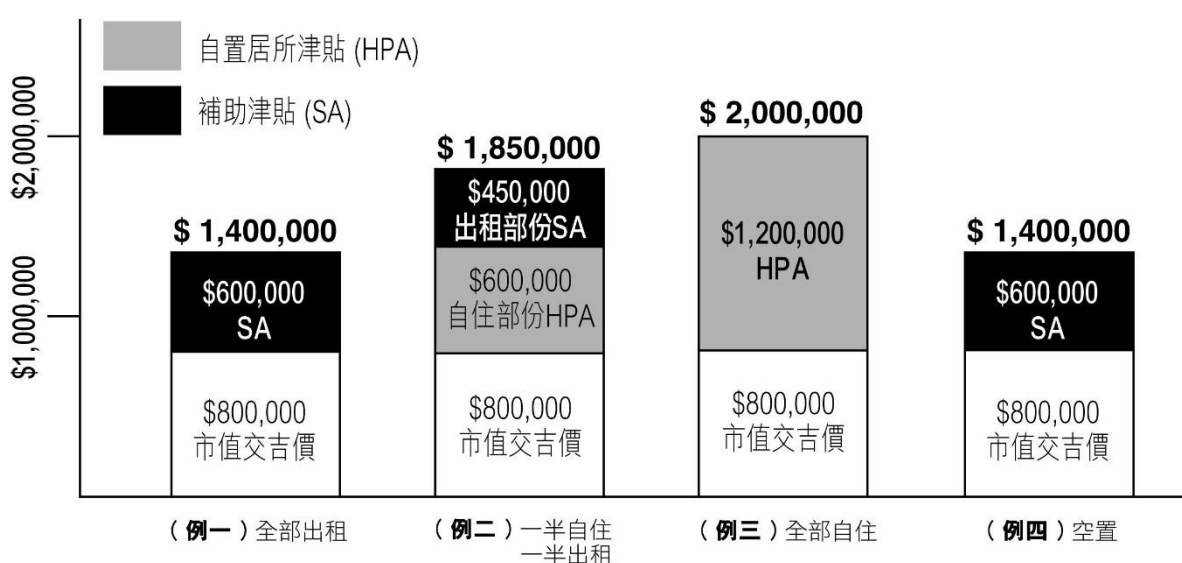
業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業自住部份的自置居所津貼，即六十萬元，以及物業出租部份的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即四十五萬元，故該業主合共可得一百八十五萬元。

（例三）業主擁有上述單位，全部作自住用途

業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得自置居所津貼一百二十萬元，即該業主合共可得二百萬元。

（例四）業主擁有上述單位，全部空置

業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得補助津貼六十萬元（一百二十萬元之百分之五十），即該業主可共得一百四十萬元。



收購物業計算基礎圖解

業主擁有一個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
1 自住	100%		交吉價
2 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
3 全部出租		50%	交吉價
4 空置		50%	交吉價

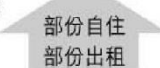
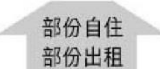
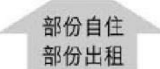
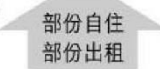
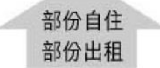
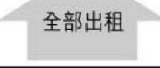
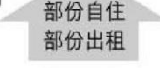
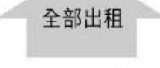
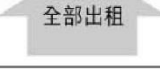
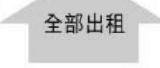
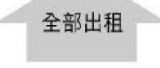
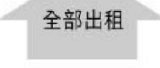



業主擁有二個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
5 自住 自住	100%		交吉價
6 自住 部份自住 部份出租	100%		交吉價
7 自住 全部出租	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
8 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租	100%		交吉價
9 部份自住 部份出租 全部出租	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
10 全部出租 全部出租	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
11 空置 空置		50%	交吉價
		25%	交吉價

業主擁有三個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
12 自住 自住 自住	100%		交吉價
13 自住 自住 部份自住 部份出租	100%		交吉價
14 自住 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租	100%		交吉價
15 自住 部份自住 部份出租 全部出租	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
16 自住 自住 全部出租	100%		交吉價
17 自住 全部出租 全部出租	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
		50%	交吉價
		25%	交吉價

附錄二：

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
18   	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
19   	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
		50%	交吉價
20   	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
		50%	交吉價
		25%	交吉價
21   		50%	交吉價
		25%	交吉價
			交吉價
22   		50%	交吉價
		25%	交吉價
			交吉價