

市區重建局收購物業準則 (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。

住宅物業

3. 市建局會根據自住業主位於市建局項目範圍內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),作為受影響物業的收購價。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受影響物業面積相若的七年樓齡單位,並將假定位於質素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”是指以其受影響物業作自用,並以此物業作為其唯一居所的業主。若業主並非以其受影響物業作為其唯一居所,此物業的佔用情況會被視作為“空置”,該業主亦只會獲發放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。業主是否以其受影響物業作為其唯一居所,將由市建局根據其現行政策而釐定。
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. 如業主將其受影響物業空置,市建局會給予該業主其受影響物業的市值交吉價,另加補助津貼。除補助津貼外,如業主:(i) 於有關市建局項目的凍結人口調查的首日(「凍結人口調查日」)及之後一直將其受影響物業維持空置;(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) 將其受影響物業交吉出售予市建局,將可另外獲發金額相等於受影響物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼。

8. 出租物業的業主亦可獲其受影響物業的市值交吉價另加補助津貼。
9. 在單一個市建局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。（計算補助津貼的例子，詳列於附錄一，而不同情況下可獲的補助津貼，則詳列於附錄二。）
10. 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，及因出售其受影響物業予市建局而支付的律師費。實際金額將於個別項目進行收購時作實及公佈。
11. 如住宅物業的業主因出售其受影響物業予市建局及購買替代住宅物業時的合理及必須實際開支（即出售受影響物業予市建局的律師費及購買替代住宅物業的搬遷費、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受影響物業予市建局後 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，而其替代住宅物業之業權必須已記錄在土地登記冊上。
12. 在一般情況下，就上述第 11 段發還有關開支申請的審批準則如下：
 - (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，但不高於替代住宅物業成交價的 1%；
 - (三) 上述第(一)項及第(二)項可申請發還費用之上限會以替代住宅物業成交價相等於市建局就受影響物業發出的首次收購建議的 (i) 物業市值及 (ii) 自置居所津貼或補助津貼的總和之 110% 作為計算基礎；
 - (四) 市建局只會向業主發還合理、完全必須及已繳付的上述開支；
 - (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。
13. 若住宅物業於凍結人口調查日前已被分間成數個擁有不分割份數業權的單位（「分契單位」），而分契單位的自住業主選擇不領取自置居所津貼，並符合安置資格及其他條件，該自住業主將可獲得安置。
14. 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》之後開展的市建局項目，在重建項目內的：

- (一) 合資格收取自置居所津貼的住宅物業自住業主，若符合「市區重建局樓換樓簡介」（「該簡介」）內的條件及條款，可選擇參加市建局的「樓換樓」計劃（「是項計劃」）。是項計劃之詳情請參閱該簡介，而市建局會於個別項目進行收購時提供該簡介。
- (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，另可申請「出租住宅物業長者業主體恤津貼」。合資格的長者業主，可以在市建局發出首次收購建議後提出申請。合資格長者業主必須在有效期內接納市建局的首次收購建議，才可獲發是項津貼。有關申請資格詳情及安排，請參閱「出租住宅物業長者業主體恤津貼」簡章。

非住宅物業（泊車位）

15. 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。

非住宅物業（工業樓宇及泊車位除外）

16. 市建局將會給予非住宅物業（工業樓宇及泊車位除外）的業主其物業的市值交吉價和一筆特惠津貼。出租或空置物業的業主可得的非住宅物業（工業樓宇及泊車位除外）特惠津貼金額是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。此外，如業主：(i) 於凍結人口調查日及之後一直將其物業維持空置；(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) 將其受影響物業交吉出售予市建局，將可獲發金額相等於其物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼。自用業主可得的非住宅物業（工業樓宇及泊車位除外）特惠津貼金額是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。“自用業主”是指以其受影響物業作自用，並以此物業自行經營業務的業主。
17. 除上述第 16 段的特惠津貼外，任何非住宅物業（工業樓宇及泊車位除外）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納該收購建議，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 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，自用業主需要提供在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。

18. 非住宅物業（工業樓宇及泊車位除外）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物業市值交吉價的百分之五。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，才可獲發是項津貼。
19. 如業主因出售其受影響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（即出售受影響物業予市建局的律師費及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」），惟業主只可就其出售予市建局的每個非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受影響物業予市建局後 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；
 - （三） 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境內的非住宅物業；及
 - （四） 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，而其替代物業之業權必須已記錄在土地登記冊上。
20. 在一般情況下，就上述第 19 段發還有關非住宅物業開支申請的審批準則如下：
 - （一） 可申請發還的印花稅會以在購買替代非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，但不高於替代非住宅物業成交價的 1%；
 - （三） 上述第（一）項及第（二）項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市建局就受影響物業發出的首次收購建議的物業市值之 110% 作為計算基礎；
 - （四） 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開支；
 - （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。
21. 自用業主亦可選擇就其營業損失申請補償，以代替上述全部的非住宅物業津貼。

住宅物業用作非住宅用途

22. 如業主將其受影響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，該自用業主可獲其物業的市值交吉價另加以下兩項中較高者：
 - （i） 適用於自用業主的非住宅物業（工業樓宇及泊車位除外）津貼；或
 - （ii） 補助津貼及住宅物業的相關費用津貼。

23. 而將其受影響物業出租作非住宅用途的業主，而該物業的入伙紙所載用途為住宅用途，則可獲其物業的市值交吉價另加以下兩項中較高者：

- (i) 出租非住宅物業（工業樓宇及泊車位除外）所適用的津貼；或
- (ii) 補助津貼及住宅物業的相關費用津貼減去其物業應課差餉租值三倍的金額。

獨立天台業權（非附屬於任何住宅／非住宅物業）

24. 有關天台必須為擁有合法業權的天台。

25. 出租天台物業的業主，可得受影響天台物業的市值（估價基準將不計算任何於天台的僭建物或任何租金收入），另加受影響天台物業市值的百分之十作為特惠津貼。

26. 空置天台物業的業主，可得受影響天台物業的市值（不計算任何於天台的僭建物），另加受影響天台物業市值（不計算任何於天台的僭建物）的百分之十作為特惠津貼。如業主：(i) 於凍結人口調查日及之後一直將受影響天台物業維持空置；(ii) 並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) 將受影響天台物業交吉出售予市建局，將可另外獲發金額相等於受影響天台物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼。

27. 天台物業的自住業主，可得受影響天台物業的市值（不計算任何於天台的僭建物），另加：

- (一) 如自住業主符合香港房屋委員會或香港房屋協會的公屋申請資格準則，可獲安置；或
- (二) 如自住業主不符合安置資格或不選擇安置，市建局會給予受影響天台物業市值（不計算任何於天台的僭建物）的百分之十作為特惠津貼。此外，如自住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，可另外獲發金額相等於受影響天台物業應課差餉租值兩倍的津貼。

單一業權大廈

28. 單一業權大廈的業主可獲以下（一）或（二）項中較高者：

- (一) 各個分層單位現行用途價值，加上非住宅分層單位所適用的津貼及住宅分層單位所適用的津貼的總金額。
- (二) 該大廈的重建值（假設自行單獨重建），另加：
 - (i) 該重建值百分之五的特惠津貼；及
 - (ii) 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，亦可獲相等於該重建值百分之五的相關費用津貼，或獲發還因出售其受影響大廈予市建局及購買替代大廈而引致的開支（有關資格準則與上述第 19 段至第 20 段相同，但替代物業必須為一幢單一業權大廈）。

空置地段

29. 空置地段的業主可獲：

- (一) 空置地段的重建值（假設自行單獨重建）；
- (二) 該重建值百分之五的特惠津貼；及
- (三) 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，亦可獲相等於該重建值百分之五的相關費用津貼，或獲發還因出售其受影響地段予市建局及購買替代空置地段而引致的開支（有關資格準則與上述第 19 段至第 20 段相同，但替代物業必須為一幅空置地段）。

其他一般準則

30. 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。
31. 為計算假設重置單位呎價，市建局將會聘請七家專業測量師行進行評估工作。
32. 市建局會為有僱用專業認可測量師評估其物業的市值（但不包括任何特惠津貼，如自置居所津貼或補助津貼等）的業主，提供津貼以資助該等業主僱用測量師為其物業市值評估的費用。有關詳情請參閱「測量師費用津貼簡章」。
33. 如任何業主在該項目的凍結人口調查日或之後才購買有關物業，市建局將不會向該業主發放任何上述的自置居所津貼、補助津貼、空置物業津貼、出租住宅物業長者業主體恤津貼或任何適用於非住宅物業、獨立天台業權、單一業權大廈及空置地段之津貼。
34. 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。
35. 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。
36. 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。
37. 市建局的收購建議是參照物業在該項目凍結人口調查日的佔用情況及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，如業主在凍結人口調查日為自住／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。
38. 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：
 - (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) 業主其後將物業收回自用。

39. 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 10 月

住宅物業收購準則舉例：（以下數字全屬假設）

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

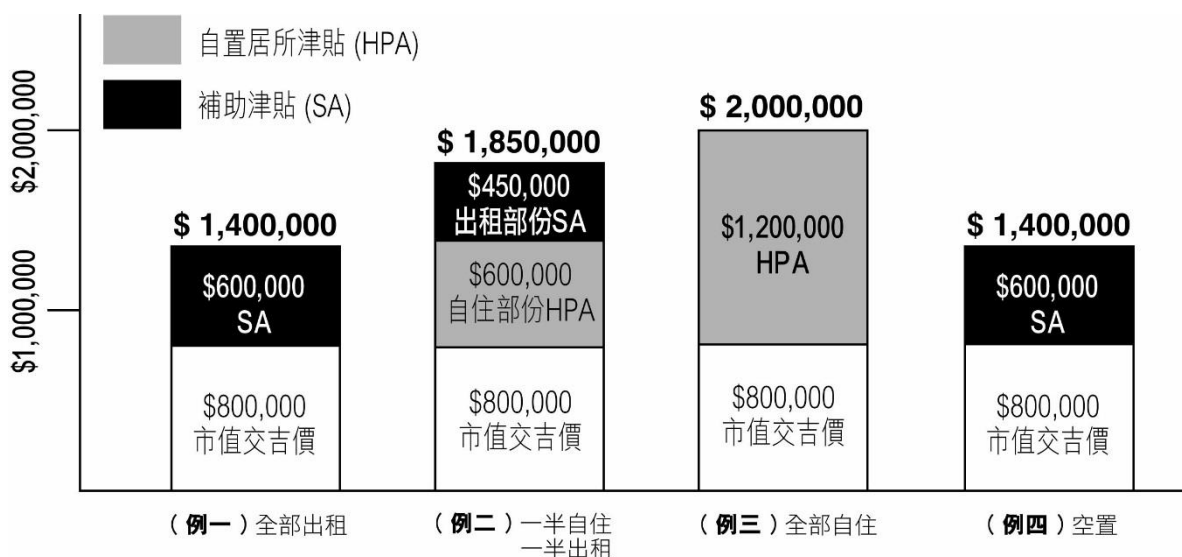
業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業自住部份的自置居所津貼，即六十萬元，以及物業出租部份的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即四十五萬元，故該業主合共可得一百八十五萬元。

（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。




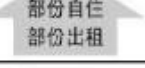

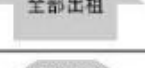
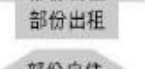
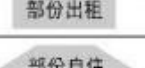
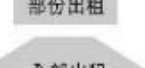
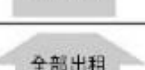
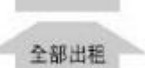
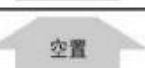




附錄二：收購物業計算基礎圖解


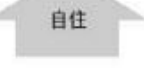


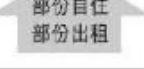

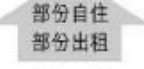
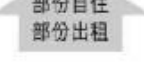

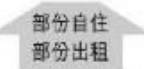
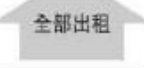


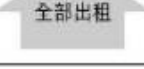

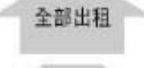
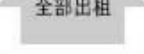
業主擁有一個單位

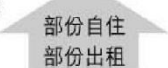
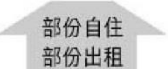
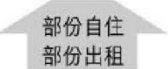
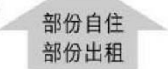
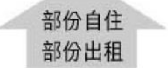
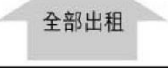
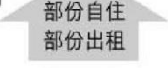
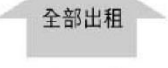
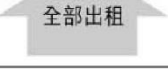
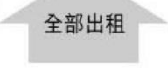
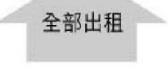
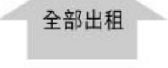



住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
1 	100%		交吉價
2 	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
3 		50%	交吉價
4 		50%	交吉價

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 	100%		交吉價
	100%		交吉價
6 	100%		交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
7 	100%		交吉價
		50%	交吉價
8 	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
9 	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
		50%	交吉價
10 		50%	交吉價
		25%	交吉價
11 		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 	100%		交吉價
	100%		交吉價
	100%		交吉價
13 	100%		交吉價
	100%		交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
14 	100%		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
15 	100%		交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
		50%	交吉價
16 	100%		交吉價
	100%		交吉價
		50%	交吉價
17 	100%		交吉價
		50%	交吉價
		25%	交吉價

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