

市區重建局 出租住宅物業長者業主體恤津貼簡章

本簡章所載，乃市區重建局（“市建局”）【出租住宅物業長者業主體恤津貼】（“「該津貼」”）政策的簡介。「該津貼」乃特別為依靠出租住宅物業以維持生計的合資格長者業主而制訂，並只適用於自 2011 年 2 月 24 日公布的新《市區重建策略》後市建局開展的重建項目。

概覽

1. 如合資格長者業主在重建項目範圍內擁有的住宅物業（“受影響物業”）為其在香港唯一擁有的物業，但卻因健康、財政困難或家庭問題等理由未能在受影響物業內居住，而其亦依靠出租受影響物業以維持生計，市建局將會從體恤角度考慮為其提供「該津貼」。

津貼計算準則

2. 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）。
3. 根據市建局現行的收購政策，出租住宅物業的業主可獲發放物業市值交吉價及「補助津貼」。「補助津貼」是「自置居所津貼」的一個百分比率。如合資格長者業主的申請獲市建局批核，將可另外獲發放「該津貼」。「該津貼」的計算，是假設長者業主在受影響物業內居住部分地方（“假設居住部分”），該假設居住部分可獲100%「自置居所津貼」，而餘下的出租部分則可獲相等於75%「自置居所津貼」金額的「補助津貼」。
4. 市建局會以與長者業主同住的家人人數（如有），計算其在受影響物業內的假設居住部分面積，如下表所示：

與長者業主同住的家人人數	假設居住部分面積
沒有 (即長者業主獨居)	10 平方米
1 人	20 平方米
2 人或以上	30 平方米

5. 「該津貼」計算準則例子，詳列於附錄一。「該津貼」的金額為 (i) 合資格長者業主獲發放的總金額 (例二、三或四) 減去 (ii) 一般業主獲發金額 (例一) 的差額。

資格

6. 領取「該津貼」的長者業主必須符合下述所有條件：
- (一) 在市建局向長者業主就其受影響物業提出首次收購建議當日，長者業主必須已年滿 60 歲或以上 (以有效香港身份證上顯示的出生日期為準)。如長者業主在市建局提出首次收購建議時仍未滿 60 歲，但在下一個生辰隨即年滿 60 歲，亦會符合資格；
 - (二) 長者業主必須為受影響物業的註冊業主，如受影響物業以公司名義擁有，長者業主必須為該公司的股東；
 - (三) 長者業主是基於財政、健康或家庭理由導致的困難而將受影響物業出租，並因而要租住其他居所(或居於家人的住所)；
 - (四) 長者業主在下列日子的總資產淨值 (不包括受影響物業之市值)，不得超過香港房屋委員會在同日就入住公共租住房屋申請所訂定的高齡人士總資產淨值限額：
 - (i) 市建局為有關重建項目進行的凍結人口調查的首日 (“凍結人口調查日”)；及
 - (ii) 市建局向長者業主就其受影響物業提出首次收購建議當日；
 - (五) 除受影響物業外，由凍結人口調查日直至長者業主簽訂出售受影響物業予市建局的正式買賣合約當日 (“簽訂正式買賣合約日”) 期間之任何時間，長者業主並沒有以個人名義或與他人聯名或以公司名義在香港擁有其他住宅物業；
 - (六) 由凍結人口調查日直至簽訂正式買賣合約日期間之任何時間，長者業主並沒有接受任何公共房屋資助(例如作為香港房屋委員會、香港房屋協會或市建局之任何公共租住房屋單位或任何其他資助房屋單位的戶主或家庭成員)；
 - (七) 由凍結人口調查日之前兩年直至完成出售受影響物業予市建局當日期間之任何時間，長者業主並沒有接受市建局任何形式的補償；及
 - (八) 長者業主必須於市建局向長者業主就其受影響物業提出首次收購建議的有效期內接受市建局的收購建議。

其他

7. 長者業主可於市建局就其受影響物業提出首次收購建議後，但在簽訂正式買賣合約日前期間之任何時間，向市建局提交「該津貼」的申請表格。
8. 長者業主需向市建局提供所有申報資料的有關證明文件以供核對。
9. 如長者業主的申請獲市建局批核，市建局將會通知其有關「該津貼」的金額。市建局將會於完成受影響物業買賣交易後直接發放「該津貼」予長者業主。
10. 如受影響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，長者業主(不論是其中一名聯名業主或公司股東)所適用的資格準則與個人長者業主的資格準則無異，惟聯名業主或公司股東長者業主可得的「該津貼」金額則按其業權份數或公司股份的比例計算。
11. 如聯名業主或公司股東長者業主已被評核為符合領取「該津貼」的資格，在計算長者業主可得「該津貼」的金額時，本局會考慮受影響物業中其他聯名業主或公司股東與長者業主的關係。倘若其他聯名業主或公司股東為長者業主的「直系親屬」，本局將考慮受影響物業的業權轉讓背景而決定長者業主可得的「該津貼」金額。「直系親屬」是指其配偶、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、配偶的父母或配偶的繼父母。
12. 任何人士如提供失實或虛假資料，誤導/詐騙市建局以圖謀取利益，市建局除保留民事追究權利外，亦會將懷疑的個案，交由執法機關處理。

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。每宗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分或全部內容的權利。

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

津貼計算準則例子：

(以下數字全屬假設)

假設一個實用面積為四十平方米的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：

二百萬元和八十萬元的差額，即一百二十萬元（即每平方米三萬元）。

(例一)

業主擁有上述單位，全部作出租用途，可得：

- (i) 單位的市值交吉價八十萬元；及
 - (ii) 補助津貼六十萬元（自置居所津貼的百分之五十，即一百二十萬元之百分之五十）
- 該業主合共可得一百四十萬元。

(例二)

獨居的合資格出租住宅物業長者業主為上述單位的唯一擁有人，單位全部作出租用途，可得：

- (i) 單位的市值交吉價八十萬元；
 - (ii) 物業的十平方米假設自住部分的自置居所津貼，即三十萬元（每平方米三萬元乘以十平方米）；及
 - (iii) 物業內餘下出租部分的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即六十七萬五千元（每平方米三萬元乘以百分之七十五乘以三十平方米）
- 該業主合共可得一百七十七萬五千元。

「該津貼」為三十七萬五千元（即上述一百七十七萬五千元和一百四十萬元之差額）。

(例三)

與一名家庭成員居住的合資格出租住宅物業長者業主為上述單位的唯一擁有人，單位全部作出租用途，可得：

- (i) 單位的市值交吉價八十萬元；
 - (ii) 物業的二十平方米假設自住部分的自置居所津貼，即六十萬元（每平方米三萬元乘以二十平方米）；及
 - (iii) 物業內餘下出租部分的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即四十五萬元（每平方米三萬元乘以百分之七十五乘以二十平方米）
- 該業主合共可得一百八十五萬元。

「該津貼」為四十五萬元（即上述一百八十五萬元和一百四十萬元之差額）。

(例四)

與兩名或以上家庭成員居住的合資格出租住宅物業長者業主為上述單位的唯一擁有人，單位全部作出租用途，可得：

- (i) 單位的市值交吉價八十萬元；
- (ii) 物業的三十平方米假設自住部分的自置居所津貼，即九十萬元（每平方米三萬元乘以三十平方米）；及
- (iii) 物業內餘下出租部分的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即二十二萬五千元（每平方米三萬元乘以百分之七十五乘以十平方米）

該業主合共可得一百九十二萬五千元。

「該津貼」為五十二萬五千元（即上述一百九十二萬五千元和一百四十萬元之差額）。

