


© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印

© The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands

本圖則所提供的地圖資料受香港特別行政區政府(“政府”)擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性、或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證、亦無須對與該等地圖資料或本圖則有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責。

The mapping information provided on this plan is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the "Government"). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever in connection with such mapping information or with this plan.

 Scheme Boundary
計劃界線

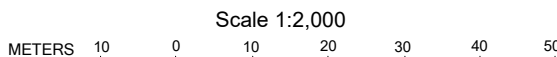
市區重建局洗衣街 / 花墟道發展計劃

URBAN RENEWAL AUTHORITY
SAI YEE STREET / FLOWER MARKET ROAD
DEVELOPMENT SCHEME



PLAN NO. 圖則編號
URA/YTM-013

EXTRACT PLAN PREPARED ON 9/1/24
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-14D



市區重建局收購物業（工業樓宇除外）準則

本簡章所載，乃市區重建局（「市建局」）就受其重建項目（「市建局項目」）影響的物業（工業樓宇除外）所訂定的收購準則概要。

住宅物業

1. 市建局會向於市建局項目範圍內住宅物業的自住業主提出市值交吉價，加上一筆特惠性質的「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）。
2. “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。
3. 在單一個重建項目範圍內的自住業主，最多可獲三個單位的自置居所津貼；如該業主擁有多個單位，則第四個或以上的單位只可以獲得額外津貼，額外津貼的金額為受影響物業市值交吉價的百分之五。（計算自置居所津貼的例子詳列於附錄一，在不同情況下發放的津貼則詳列於附錄二。）
4. 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。
5. 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) 於市建局有關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。
6. 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或額外津貼。
7. 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，最多可獲兩個單位的補助津貼，如該業主擁有多個單位，則第三個或以上的單位只可以獲得額外津貼。額外津貼的金額為受影響物業市值交吉價的百分之五。（計算補助津貼的例子詳列於附錄一，在不同情況下可獲的津貼則詳列於附錄二。）
8. 除自置居所津貼、補助津貼或額外津貼外，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。如業主在市建局提出首次收購建議的有效期內沒有接受有關收購建議，而市建局決定在該收購建議失效之後仍繼續與業主商討收購有關物業（市建局有絕對酌情權作出決定是否繼續商討收購），有關的相關費用津貼金額將削減百分之三十。
9. 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 (i) 出售受影響物業予市建局的律師費；(ii) 購買替代住宅物業的印花稅、地產代

理佣金及律師費; 以及 (iii) 搬遷費]，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」）。業主可按其出售予市建局的住宅物業及購買替代住宅物業的數目，選擇「一對一」或「分拆」或「合併」申請發還有關開支（例子列於附錄三），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) 業主必須於出售受影響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。如業主出售多於一個住宅物業予市建局，及選擇合併多於一個出售予市建局的物業而申請發還有關開支，提交申請的 12 個月限期以最後一個受影響物業的轉讓契約日期為計算基礎；
- (4) 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
- (5) 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。

10. 在一般情況下，就上述第 9 段發還有關開支申請的審批准則如下：

- (1) 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；
- (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，但不高於替代住宅物業成交價的 1%；
- (3) 上述第(1)項及第(2)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出售予市建局的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或額外津貼 (不包括空置物業津貼及相關費用津貼) 之 110% 作為計算基礎；
- (4) 為免生疑問，若業主選擇合併多於一個已出售予市建局的物業來申請發還有關開支，該申請內第(1)項及第(2)項的總上限，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及搬遷費的替代住宅物業數目，是不可多於該申請所涉及已出售予市建局的住宅物業數目；
- (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開支的金額(不論全數或部分)擁有最終決定權。

11. 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或額外津貼，並符合安置資格及其他條件，該自住業主將可獲得安置。

12. 倘非住宅用途入伙紙物業已由同一業主用作住宅用途一段長時間（一般為大約十年），在以下情況業主可獲發自置居所津貼或補助津貼或額外津貼：

- (1) 將其受影響物業用作住宅用途一段長時間的自住業主，會獲發其受影響物業的市值交吉價，另加以下兩項中較高者：

- (i) 住宅物業的自置居所津貼或額外津貼及相關費用津貼；或
 - (ii) 適用於自用業主的非住宅物業（工業樓宇除外）所適用的津貼。
- (2) 將其受影響物業出租作住宅用途一段長時間的業主，會獲發其受影響物業的市值交吉價，另加以下兩項中較高者：
- (i) 住宅物業的補助津貼或額外津貼及相關費用津貼減去相等於一位住宅租客佔用整個物業可獲得的特惠津貼；或
 - (ii) 出租非住宅物業（工業樓宇除外）所適用的津貼。
13. 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：
- (1) 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。
 - (2) 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 6 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受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（工業樓宇除外）

14. 市建局將會給予非住宅物業（工業樓宇除外）的業主其物業的市值交吉價和特惠性質的津貼。出租或空置物業的業主可得的非住宅物業（工業樓宇除外）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（工業樓宇除外）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。
15. 除上述第 14 段的津貼外，任何非住宅物業（工業樓宇除外）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 2024 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。

16. 非住宅物業（工業樓宇除外）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。
17. 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 (i) 出售受影響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非住宅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」申請發還有關非住宅物業開支（例子列於附錄三），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) 業主必須於出售受影響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非住宅物業予市建局，及選擇合併多於一個出售予市建局的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受影響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，而其替代物業之業權必須已記錄在土地登記冊上。
18. 在一般情況下，就上述第 17 段發還有關非住宅物業開支申請的審批准則如下：
 - (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(1)項及第(2)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出售予市建局的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；
 - (4) 為免生疑問，若業主選擇合併多於一個已出售予市建局的物業來申請發還有關開支，該申請內第(1)項及第(2)項的總上限，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非住宅物業數目；
 - (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。

19. 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

20. 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：

- (1) 適用於自用業主的非住宅物業（工業樓宇除外）津貼；或
- (2) 補助津貼或額外津貼及住宅物業的相關費用津貼。

21. 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：

- (1) 出租非住宅物業（工業樓宇除外）所適用的津貼；或
- (2) 補助津貼或額外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）

22. 有關天台必須為擁有合法業權的天台，及只適用於有關天台業主於同一大廈內並沒擁有任何住宅／非住宅物業。

23. 出租天台物業的業主，可獲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津貼。

24. 空置天台物業的業主，可獲受影響天台物業的市值（不計算任何於天台的僭建物），另加：

- (1) 一筆金額相等於受影響天台物業市值（不計算任何於天台的僭建物）的百分之十的津貼；及
- (2) 一筆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，但業主必須 (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。

25. 天台物業的自住或自用業主，可獲受影響天台物業的市值（不計算任何於天台的僭建物），另加：

- (1) (i) 一筆相等於受影響天台物業市值（不計算任何於天台的僭建物）百分之十的津貼；及 (ii) 一筆相等於佔用受影響天台物業的租客可獲發放的特惠津貼，但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；或
- (2) 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情況下，可選擇安置以替代上述 25(1) 段的所有津貼。

26. 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獨立天台物業市值（不計算任何於天台的僭建物）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的實際開支（有關資格準則與上述第 17 段至第 18 段相同，但替代物業必須為獨立天台業權）。

單一業權大廈

27. 單一業權大廈的同一業主可獲以下 (1) 或 (2) 項中較高者：

- (1) 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。
- (2) 該大廈的重建值（假設自行單獨重建，如適用），另加：
 - (i) 一筆特惠性質的津貼，其金額為該重建值的百分之五；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，亦可獲發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 17 段至第 18 段相同，但替代物業必須為單一業權大廈）。

空置地段

28. 空置地段的業主可獲：

- (1) 空置地段的重建值（假設自行單獨重建，如適用）；
- (2) 該重建值百分之五的津貼；及
- (3) 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 17 段至第 18 段相同，但替代物業必須為空置地段）。

車位或外牆物業

29. 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津貼。

30. 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 17 段至第 18 段相同，但替代物業必須為車位或外牆物業（視乎情況而定））。

其他一般準則

31. 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。

32. 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。

33. 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，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」。

34. 若業主在凍結人口調查日已於有關項目範圍內擁有受影響物業作重建之用，而該等物業在重建項目內的建築地段所佔的不分割份數，已達到《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）或《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》對該地段適用的強制售賣申請門檻，並符合市建局所訂定的資格，可向市建局申請發還購買其受影響物業時所繳付的「買家印花稅」或／及部分「從價印花稅」。合資格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，才可獲發還上述稅款。就有關申請資格詳情及安排，請向你的個案職員查詢。
35. 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、額外津貼、空置物業津貼、出租住宅物業長者業主體恤津貼、相關費用津貼、安置安排或任何適用於非住宅物業、獨立天台業權、車位、外牆業權、單一業權大廈及空置地段之津貼。在一般情況下，市建局只會給予該業主 (i) 一筆相等於其物業應課差餉租值的金額的津貼；及 (ii) 如物業屬業主自用，一筆相等於現行政府收地時地政總署所提供的特惠津貼。
36. 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。
37. 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。
38. 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。
39. 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住／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住／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

40. **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。
41. **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。**
42. 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

2024 年 4 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

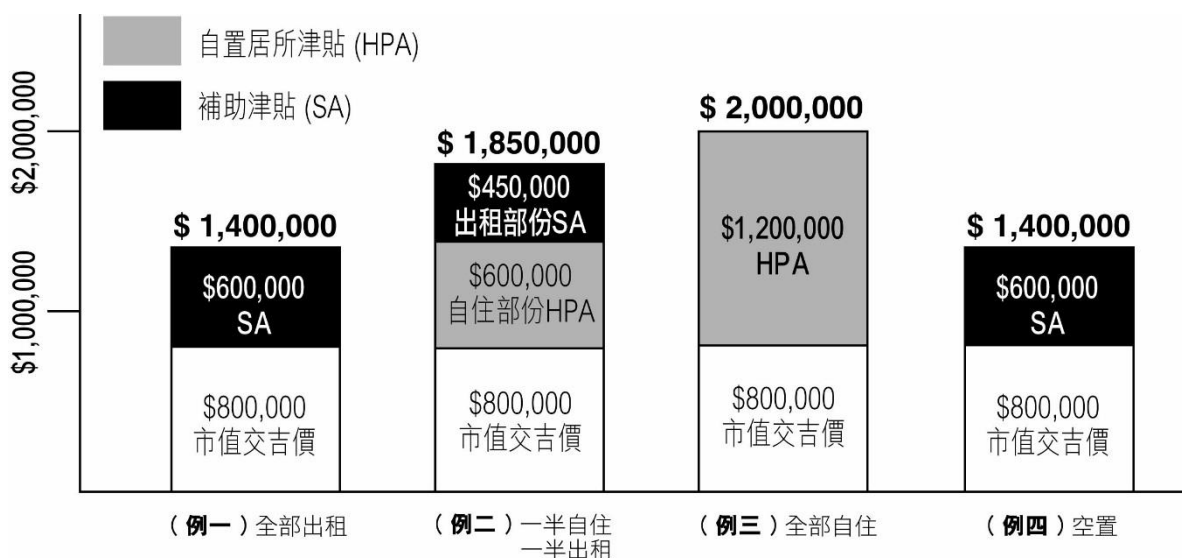
業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業自住部份的自置居所津貼，即六十萬元，以及物業出租部份的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即四十五萬元，故該業主合共可得一百八十五萬元。

（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。



收購物業計算基礎圖解

(附錄二)



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	100%		交吉價
6 自住	100%		交吉價
7 自住	100%		交吉價
8 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
9 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	交吉價
10 全部出租		50%	交吉價
11 全部出租		25%	交吉價
12 空置		50%	交吉價
13 空置		25%	交吉價

收購物業計算基礎圖解

(附錄二)



業主擁有三個單位

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

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	額外津貼	可獲物業市值
19 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租 全部出租	自住部份 100% 自住部份 100%	出租部份 75% 出租部份 75% 50%		交吉價 交吉價 交吉價
20 部份自住 部份出租 全部出租 全部出租	自住部份 100%	出租部份 75% 50% 25%		交吉價 交吉價 交吉價
21 全部出租 全部出租 全部出租		50% 25%	交吉價 5%	交吉價 交吉價 交吉價
22 空置 空置 空置		50% 25%	交吉價 5%	交吉價 交吉價 交吉價

收購物業計算基礎圖解

(附錄二)



業主擁有四個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	額外津貼	可獲物業市值
23 自住 自住 自住 自住	100%			交吉價
	100%			交吉價
	100%			交吉價
			交吉價 5%	交吉價
				交吉價
24 自住 自住 部份自住 部份出租	100%			交吉價
	100%			交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%		交吉價
			交吉價 5%	交吉價
25 自住 部份自住 部份出租 全部出租 全部出租	100%			交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%		交吉價
		50%		交吉價
			交吉價 5%	交吉價
26 自住 自住 部份自住 部份出租 全部出租	100%			交吉價
	100%			交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%		交吉價
			交吉價 5%	交吉價
27 自住 自住 全部出租 全部出租	100%			交吉價
	100%			交吉價
		50%		交吉價
			交吉價 5%	交吉價
28 自住 全部出租 全部出租 全部出租	100%			交吉價
		50%		交吉價
		25%		交吉價
			交吉價 5%	交吉價

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	額外津貼	可獲物業市值
29 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租	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
			交吉價 5%	交吉價
30 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租 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
	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
			交吉價 5%	交吉價
31 部份自住 部份出租 部份自住 部份出租 全部出租 全部出租	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
			交吉價 5%	交吉價
32 部份自住 部份出租 全部出租 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
			交吉價 5%	交吉價
33 全部出租 全部出租 全部出租 全部出租		50%		交吉價
		25%		交吉價
			交吉價 5%	交吉價
			交吉價 5%	交吉價
34 空置 空置 空置 空置		50%		交吉價
		25%		交吉價
			交吉價 5%	交吉價
			交吉價 5%	交吉價

申請例子	出售予市建局的物業數目	申請發還開支的替代物業數目
「一對一」	 <p>可申請發還該受影響物業的律師費及搬遷費</p>	 <p>可申請發還該替代物業的印花稅、地產代理佣金及律師費</p>
「分拆」	 <p>可申請發還該受影響物業的律師費及搬遷費</p>	 <p>可申請發還該等替代物業的印花稅、地產代理佣金及其中一個替代物業的律師費</p>
「合併」	 <p>可申請發還兩個受影響物業的律師費及搬遷費 (如此類推)</p>	 <p>可申請發還該替代物業的印花稅、地產代理佣金及律師費</p>

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物業發出的首次收購建議的 (i) 物業市值及／或 (ii) 自置居所津貼或補助津貼或額外津貼 (不包括空置物業津貼及相關費用津貼) 之 110% 作為計算基礎；
2. 若業主選擇合併多於一個已出售予市建局的物業來申請發還有關開支，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物業以獨立計算所得的上限總和計算；
3. 若業主選擇合併多於一個已出售予市建局的物業來申請發還有關開支，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及*搬遷費 (*不適用於非住宅物業) 的替代物業數目，是不可多於該申請所涉及已出售予市建局的物業數目。

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，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，並且在市建局現有的安置大廈單位供應數量許可下，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

應課差餉租值	特惠津貼
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 170,000 元⁽¹⁾，而 2 人或以上家庭則最少可獲港幣 190,000 元⁽¹⁾。

註: (1) 由 2024 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⁽¹⁾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 2024 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。

2. 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 2024 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

3. 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。
4. 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）。
5. 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）。
6. 車位或外牆物業的租客，如同意將有關車位或外牆物業交吉予市建局，均可獲得下列其中一項特惠津貼：
 - (i) 如其租約於凍結人口調查日之前已生效並已佔用有關車位或外牆物業，特惠津貼的金額相等於其車位或外牆物業的應課差餉租值；或
 - (ii) 如其租約於凍結人口調查日或之後才生效並已佔用有關車位或外牆物業，特惠津貼的金額相等於其車位或外牆物業的應課差餉租值一半。

(C) 付款安排

1. 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。

15. 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

2024 年 4 月

收地公告刊憲後的收地程序簡介

收地公告刊憲	<ul style="list-style-type: none"> - 收地公告的副本會張貼在受影響的物業或其附近 - 收地公告的副本會寄交相關的註冊業主 - 一般情況下，在收地公告張貼於相關土地當日起計的三個月後，土地即會復歸政府所有 - 在復歸日期之前，受影響物業的業主仍可與市區重建局磋商，以達成出售相關物業的協議
復歸日期	<ul style="list-style-type: none"> - 相關人士享有的一切法律權利及權益於復歸日期當日，須予終止。此後，前業主不得訂立任何租約，或向其租客或物業佔用人收取租金或任何費用 - 支付給註冊業主的補償額，以該收回物業在復歸日期的公開市值計算
補償建議	<ul style="list-style-type: none"> - 在復歸日期起計 28 天內，政府會向前業主及在緊接復歸日期前擁有該土地產業權或權益的任何人士，提出補償建議，或邀請他們提出補償申索。政府一般會給予前業主 28 天期限，以便考慮是否接納補償建議 - 政府會向合資格的租客或物業佔用人提出特惠津貼建議，一般會給予 28 天期限，以便考慮是否接納特惠津貼建議
交回物業的空置管有權	<ul style="list-style-type: none"> - 政府會要求前業主或物業佔用人於合理時間內遷出物業 ^(備註) - 政府在收回物業空置管有權後，會提供足夠的保安措施，以確保空置的物業不會被強行進入或非法佔用
清拆	<ul style="list-style-type: none"> - 政府在收回物業的空置管有權，以及截斷所有的公用事業設施(如水、電、煤氣)的供應後，方會展開清拆行動

備註：一般情況下，前業主或物業佔用人須於復歸日期起計三個月內，將物業的空置管有權交還政府。

政府的收地補償簡介

(I) 住宅物業

(A) 法定補償

1. 業主的物業權益 – 收回物業在復歸日期的公開市值
2. 租客的物業權益 – 於收回物業中所擁有權益(如有的話)在復歸日期的公開市值
3. 合法佔用人的補償 – 搬遷費用及開支 (一般以特惠補償支付)

申索人如未能與政府就法定補償額達成協議，可向土地審裁處申請裁定。

(B) 自置居所津貼及額外津貼

1. 自住業主 – 除法定補償外，自住業主亦可獲發自置居所津貼的特惠補償。
2. 出租單位、出租地方或空置單位的業主 – 除法定補償外，該等業主亦可獲發額外津貼。

業主如欲上訴，可向地政總署署長或自置居所津貼上訴委員會提出。

(II) 商業物業

1. 自用業主 – 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業在復歸日期的現有用途價值，加上
 - (i) 相等於收回物業在復歸日期的應課差餉租值四倍特惠津貼，或
 - (ii) 根據《收回土地條例》(第 124 章)提出的商業損失申索；
 - (b) 在適當的情況下，收回物業於復歸政府當日的重新發展價值。
2. 非佔用物業業主 – 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業在復歸日期的現有用途價值，加上相等於該物業在復歸日期應課差餉租值的特惠津貼；
 - (b) 在適當的情況下，收回物業在復歸政府當日的重新發展價值。
3. 租客 – 於收回的物業中所擁有權益(如有的話)在復歸日期的公

開市值，加上

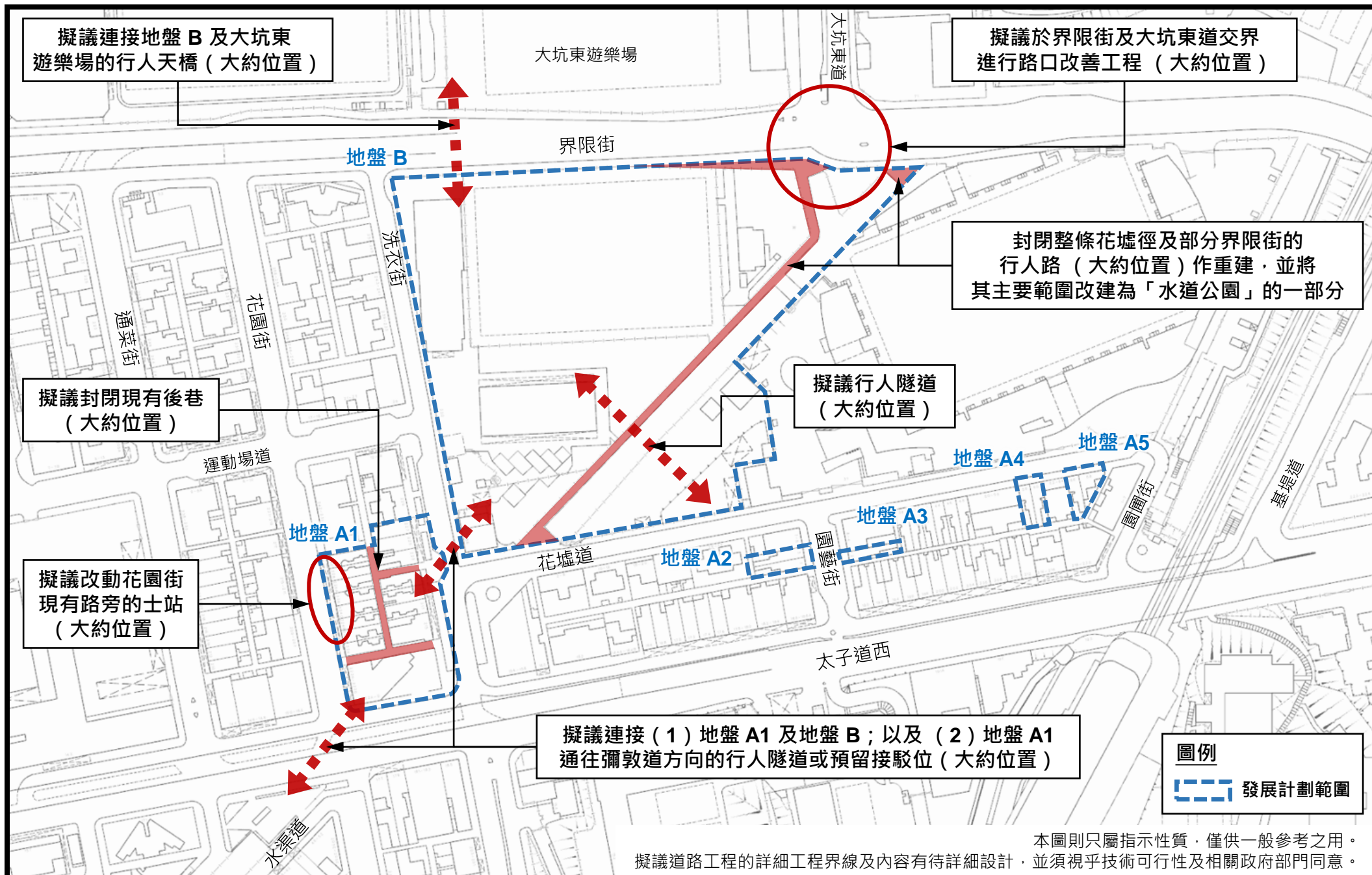
- (i) 相等於收回物業在復歸日期應課差餉租值三倍的特惠津貼，
或
- (ii) 根據《收回土地條例》(第 124 章)提出的商業損失申索。

(III) 工業物業

不適用於市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃 (YTM-013)。

註：

- (i) 上述政府的收地補償簡介，只供參考，絕不構成由政府作出的任何陳述，也絕不應引致任何其他期望，故亦不得作為政府作出任何陳述或引起任何期望的根據。欲知更詳盡的資料，請參閱地政總署發布的《收回市區土地及補償安排 – 供業主、佔用人及測量師參考的指引》(2013年7月修訂本)。
- (ii) 至於「現有用途價值」及「重新發展價值」的定義，請參閱上述小冊子第5段。



本圖則只屬指示性質，僅供一般參考之用。
擬議道路工程的詳細工程界線及內容有待詳細設計，並須視乎技術可行性及相關政府部門同意。