

# 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試點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撤銷轉讓限制所需的土地補價(「補地價」),其後才能與市建局完成買賣物業手續。業主亦可要求市建局與政府作出安排,直接從市建局給業主的收購款項中扣除撤銷轉讓限制所需的補地價金額。
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,他們必須成為有關物業的註冊業主,才可與市建局進行有關收購程序。

### 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)。
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;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**。)
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或額外津貼。

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，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**。）
10. 除自置居所津貼、補助津貼外或額外津貼外，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。
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(i)因解除受影響物業轉讓限制的法定押記而須向地政總署繳付的行政費用; (ii)出售受影響物業予市建局的律師費; (iii)購買替代住宅物業的印花稅、地產代理佣金及律師費; 以及(iv)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（因解散合作社而取得業權除外）；
  - (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，而選擇就多於一個出售予市建局的物業而提交一份申請發還有關開支，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) 如替代住宅物業單位為由香港房屋協會興建之專用安置屋邨內的資助出售房屋單位（「專用出售單位」）或根據市建局「認購意向安排計劃」購買位於原址發展物業內的單位（「原址發展單位」），業主必須於簽署購買有關單位的轉讓契約後 12 個月內提出申請發還有關開支，而業主只可以申請發還於購買有關單位後 12 個月內業主實際已經支付的有關開支；
  - (5) 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
  - (6) 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：
- (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或額外津貼(不包括空置物業津貼及相關費用津貼)的總和之 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住宅物業開支的金額(不論全數或部分)擁有最終決定權。
13. 如自住業主及其合資格的家庭成員(「合資格家庭成員」)購買合共兩個替代住宅物業(只適用於購買合共兩個專用出售單位或市建局指定的出售單位)，發還有關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) 上述第(1)項可申請發還兩個替代住宅物業的合共費用之上限會以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或額外津貼(不包括空置物業津貼及相關費用津貼)的總和之110%作為計算基礎；
  - (3) 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；
  - (4) 市建局只會向業主發還合理、完全必須及已繳付的上述住宅物業開支；
  - (5) 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住宅物業開支金額；及
  - (6) 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住宅物業開支的金額(不論全數或部分)擁有最終決定權。
14. 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。
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。

### 劃一補地價單價安排(只適用於住宅物業)

16. 基於同一項目內每個物業的補地價金額呎價(「補地價單價」)都不相同，若收購金額扣除補地價金額後，不同物業業主所得餘款的呎價亦各有異。因此，市建局會作出安排，採用重建項目內所有未補地價的住宅物業於首次收購建議時最低的補地價單價作為劃一補地價單價(「劃一補地價單價」)，使所有前合作社社員在同一項目內繳付相同的補地價單價。市建局日後如有需要以更新收購價收購餘下未能成功收購的物業時，收購金額將會按照當時市場的增減情況作出調整，而地政總署亦會適時更新補地價金額，劃一補地價單價將按照以下方式計算：
- (1) 如於首次發出收購建議時，最低補地價單價的住宅物業(「該物業」)仍未售予市建局，將按照地政總署就該物業的更新補地價單價作為劃一補地價單價；或
  - (2) 如該物業已售予市建局，則按照更新後的七年樓齡假設重置單位呎價的增減幅度作出調整。
17. 如尚未繳付補地價金額的業主接受市建局發出的收購建議，只須支付以劃一補地價單價乘以單位實用面積計算<sup>註1</sup>的補地價金額(「劃一單價補地價金額」)，市建局將支付地政總署發出的補地價金額與「劃一單價補地價金額」之差額。至於已繳付補地價金額的前社員，如已繳付的補地價金額高於「劃一單價補地價金額」，可獲發還一筆相等兩者差額之金額。(計算的例子，詳列於附錄四)。此安排不適用於非前公務員合作社社員。(註1：包括以加權方法計算的附屬面積)

### 非住宅物業(泊車位)

18. 泊車位的業主，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) 如泊車位屬業主自用，其物業應課差餉租值的金額的津貼。
19. 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泊車位市值交吉價百分之五的相關費用津貼。
20. 如業主因出售其受影響泊車位予市建局及購買替代泊車位時的合理及必須實際開支〔即；(i) 出售受影響泊車位予市建局的律師費；及(ii) 購買替代泊車位的印花稅、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(「有關泊車位開支」)。業主可按其出售予市建局的泊車位及購買替代泊車位的數目，選擇「一對一」或「分拆」或「合併」申請發還有關泊車位開支(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(因解散合作社而取得業權除外)；
  - (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泊車位予市建局的轉讓日期起計的 12 個月內提出申請發還有關泊車位開支，而業主只可申請發還於出售有關泊車位予市建局後 12 個月內業主實際已經支付的有關泊車位開支。如業主出售多於一個泊車位予市建局，而選擇就多於一個出售予市建局的物業而提交一份申請發還有關開支，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) 替代泊車位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泊車位；及
- (5) 有關業主必須是替代泊車位之唯一或其中一位註冊業主，而其替代泊車位之業權必須已記錄在土地登記冊上。

21. 在一般情況下，就上述第 20 段發還有關泊車位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泊車位時的較低稅率即「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，但不高於替代泊車位成交價的 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泊車位成交價相等於市建局就受影響泊車位發出的首次收購建議的泊車位市值之 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泊車位數目，是不可多於該申請所涉及已出售予市建局的泊車位數目；
- (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泊車位開支；
- (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泊車位開支金額；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泊車位開支的金額擁有最終決定權。

### 其他一般準則

22. 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。
23. 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。
24. 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」。
25. 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泊車位之津貼。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。
26. 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。

27. 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。
28. 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。
29. 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將物業出租或不再自住/自用其物業，只會在該物業的收購建議中給予該業主出租或空置物業的津貼。

### 注意事項

30. **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。
31. **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。**
32. 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。  
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

---

2025 年 2 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

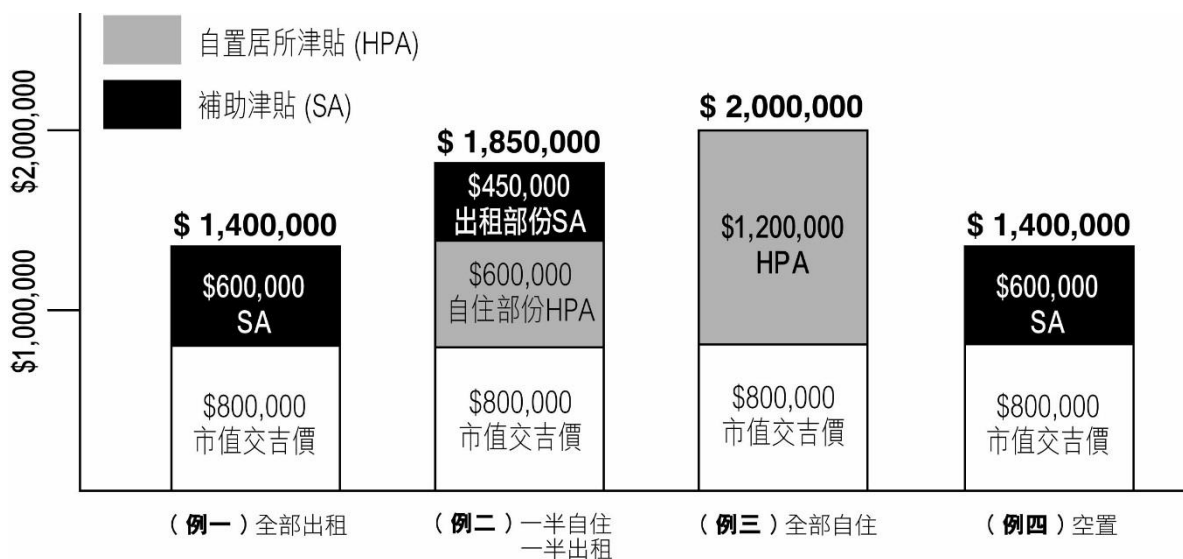
業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業自住部份的自置居所津貼，即六十萬元，以及物業出租部份的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即四十五萬元，故該業主合共可得一百八十五萬元。

#### （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



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<br>自住           | 100%      |          | 交吉價    |
| 2<br>部份自住<br>部份出租 | 自住部份 100% | 出租部份 75% | 交吉價    |
| 3<br>全部出租         |           | 50%      | 交吉價    |
| 4<br>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<br>自住           | 100%      |          | 交吉價    |
| 自住                | 100%      |          | 交吉價    |
| 6<br>自住           | 100%      |          | 交吉價    |
| 部份自住<br>部份出租      | 自住部份 100% | 出租部份 75% | 交吉價    |
| 7<br>自住           | 100%      |          | 交吉價    |
| 全部出租              |           | 50%      | 交吉價    |
| 8<br>部份自住<br>部份出租 | 自住部份 100% | 出租部份 75% | 交吉價    |
| 部份自住<br>部份出租      | 自住部份 100% | 出租部份 75% | 交吉價    |
| 9<br>部份自住<br>部份出租 | 自住部份 100% | 出租部份 75% | 交吉價    |
| 全部出租              |           | 50%      | 交吉價    |
| 10<br>全部出租        |           | 50%      | 交吉價    |
| 全部出租              |           | 25%      | 交吉價    |
| 11<br>空置          |           | 50%      | 交吉價    |
| 空置                |           | 25%      | 交吉價    |



# 收購物業計算基礎圖解



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            |
|---|--|---|------|-------------------|
| <b>12</b><br>自住<br>自住<br>自住                               | 100%<br>100%<br>100%                         |   |      | 交吉價<br>交吉價<br>交吉價 |
| <b>13</b><br>自住<br>自住<br>部份自住<br>部份出租                     | 100%<br>100%<br>自住部份<br>100%                 | 出租部份<br>75%                               |      | 交吉價<br>交吉價<br>交吉價 |
| <b>14</b><br>自住<br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>部份出租           | 100%<br>自住部份<br>100%<br>自住部份<br>100%         | 出租部份<br>75%<br>出租部份<br>75%                |      | 交吉價<br>交吉價<br>交吉價 |
| <b>15</b><br>自住<br>部份自住<br>部份出租<br>全部出租                   | 100%<br>自住部份<br>100%                         | 出租部份<br>75%<br>50%                        |      | 交吉價<br>交吉價<br>交吉價 |
| <b>16</b><br>自住<br>自住<br>全部出租                             | 100%<br>100%                                 | 50%                                       |      | 交吉價<br>交吉價<br>交吉價 |
| <b>17</b><br>自住<br>全部出租<br>全部出租                           | 100%   | 50%<br>25%                                |      | 交吉價<br>交吉價<br>交吉價 |
| <b>18</b><br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>部份出租 | 自住部份<br>100%<br>自住部份<br>100%<br>自住部份<br>100% | 出租部份<br>75%<br>出租部份<br>75%<br>出租部份<br>75% |      | 交吉價<br>交吉價<br>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            |
|---|------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|
| <b>19</b><br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>部份出租<br>全部出租 | 自住部份<br>100%<br>自住部份<br>100% | 出租部份<br>75%<br>出租部份<br>75%<br>50% |           | 交吉價<br>交吉價<br>交吉價 |
| <b>20</b><br>部份自住<br>部份出租<br>全部出租<br>全部出租         | 自住部份<br>100%                 | 出租部份<br>75%<br>50%<br>25%         |           | 交吉價<br>交吉價<br>交吉價 |
| <b>21</b><br>全部出租<br>全部出租<br>全部出租                 |                              | 50%<br>25%                        | 交吉價<br>5% | 交吉價<br>交吉價<br>交吉價 |
| <b>22</b><br>空置<br>空置<br>空置                       |                              | 50%<br>25%                        | 交吉價<br>5% | 交吉價<br>交吉價<br>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<br>自住<br>自住<br>自住<br>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<br>自住<br>自住<br>部份自住<br>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<br>自住<br>部份自住<br>部份出租<br>全部出租<br>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<br>自住<br>自住<br>部份自住<br>部份出租<br>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<br>自住<br>自住<br>全部出租<br>全部出租           | 100%      |          |        | 交吉價    |
|  | 100%      |          |        | 交吉價    |
|  |           | 50%      |        | 交吉價    |
|  |           |          | 交吉價 5% | 交吉價    |
| 28<br>自住<br>全部出租<br>全部出租<br>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<br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>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<br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>部份出租<br>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<br>部份自住<br>部份出租<br>部份自住<br>部份出租<br>全部出租<br>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<br>部份自住<br>部份出租<br>全部出租<br>全部出租<br>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<br>全部出租<br>全部出租<br>全部出租<br>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<br>空置<br>空置<br>空置<br>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」 | <br>可申請發還該受影響物業的律師費及搬遷費             | <br>可申請發還該替代物業的印花稅、地產代理佣金及律師費           |
| 「分拆」  | <br>可申請發還該受影響物業的律師費及搬遷費             | <br>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 |
| 「合併」  | <br>可申請發還兩個受影響物業的律師費及搬遷費<br>(如此類推) | <br>可申請發還該替代物業的印花稅、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。

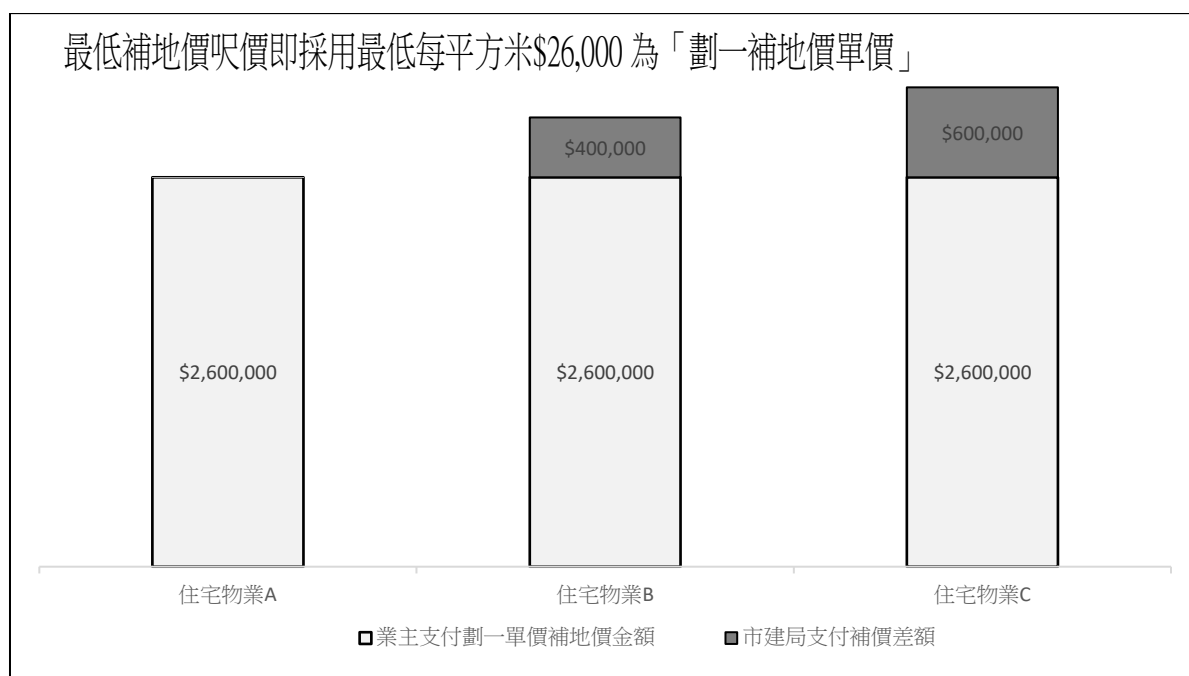
## 附錄四

### 劃一補地價單價安排（以下數字全屬假設及只供參考）

#### 例子(一): 尚未完成補地價的前社員

假設項目內地政總署共為三個住宅物業發出補地價金額，住宅物業 A 的補地價金額為二百六十萬元、住宅物業 B 的補地價金額為三百萬元及住宅物業 C 的補地價金額為三百二十萬元。三個物業的實用面積相同(假設實用面積一百平方米)，每個物業的補地價呎價如下：

| 住宅物業 | 實用面積(平方米) | 補地價金額       | 補地價呎價(每平方米) |
|------|-----------|-------------|-------------|
| A    | 100       | \$2,600,000 | \$26,000    |
| B    | 100       | \$3,000,000 | \$30,000    |
| C    | 100       | \$3,200,000 | \$32,000    |



#### 例子(二): 已完成補地價的前社員

假設項目內兩個已補地價前社員的住宅物業，住宅物業 D 已繳付的補地價金額為一百萬元、住宅物業 E 已繳付的補地價金額為二百八十萬元。市建局發還補地價金額如下：

| 住宅物業 | 實用面積(平方米) | 已繳付補地價金額    | 劃一補地價單價計算金額 | 市建局發還補地價金額 |
|------|-----------|-------------|-------------|------------|
| D    | 100       | \$1,000,000 | \$2,600,000 | 不適用        |
| E    | 100       | \$2,800,000 | \$2,600,000 | \$200,000  |