

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，但該長者業主卻因健康、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合資格的出租住宅物業長者業主提供「該津貼」。

津貼計算準則

2. 按照市建局現行的收購準則，出租住宅物業的業主只可獲發放物業市值交吉價及「補助津貼」。合資格的長者業主可另外獲發放「該津貼」。「該津貼」的金額為首先假設長者業主在受影響物業內居住部份面積，該假設的居住面積可獲 100%「自置居所津貼」，而餘下的出租部份面積則可獲相等於 75%「自置居所津貼」金額的「補助津貼」，然後以上兩數的總和減去「補助津貼」的差額。
3. 市建局會以長者業主及與其同住的家人人數（如有），計算其在受影響物業內的假設居住面積，有關計算準則如下：

長者業主及與其同住家人(如有) 的人數	假設居住面積 (平方米)
1 人 (即長者業主)	10
2 人(包括長者業主)	20
3 人或以上(包括長者業主)	30

4. 「該津貼」計算準則例子，詳列於附錄一。

資格

5. 合資格領取「該津貼」的長者業主（“申請人”）必須符合下述所有條件：
 - (一) 在市建局提出首次收購建議時，申請人必須已年滿 60 歲（以身份證或護照上顯示的出生日期為準）。如申請人在市建局提出首次收購建議時仍未滿 60 歲，但隨即在下一個生辰年滿 60 歲，亦都符合資格。
 - (二) 申請人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，申請人必須為該公司的股東。除非有特殊原因及申請人有困難，除受影響物業外，申請人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物業。
 - (三) 申請人是基於個人的財政、健康或家庭問題等理由而將受影響物業出租。
 - (四) 申請人在市建局凍結人口調查日之前兩年內及凍結人口調查日及之後至出售受影響物業予市建局前，並沒有接受市建局或香港房屋協會任何形式的補償。
 - (五) 截至市建局向申請人發出首次收購建議當日為止，申請人的總資產淨值（不包括申請「該津貼」的受影響物業），不得超過香港房屋委員會訂定的高齡人士總資產淨值限額。
 - (六) 申請人必須於市建局向申請人提出首次收購建議的有效期內無條件接受市建局的收購建議。

其他

6. 若擬申請「該津貼」，申請人必須無條件接受首次收購建議及於首次收購建議的有效期內，向市建局提交已簽署的「出租住宅物業長者業主體恤津貼評估表格」。
7. 申請人需向市建局提供評估表格內所申報資料的證明文件以供核對。
8. 市建局在收到評估表格及所有證明文件後會評估申請人是否符合領取「該津貼」的資格，倘申請人符合領取「該津貼」的資格，市建局將會通知其申請已被批核及有關「該津貼」的金額。「該津貼」將於(一)市建局發給申請人的符合資格通知書日期後十個工作天內或(二)受影響物業買賣交易完成當天發放(以較後者為準)。

9. 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，申請人（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業主申請人的資格準則無異，惟聯名業主或公司股東申請人可得的「該津貼」金額則按其業權份數或公司股份的比例計算。
10. 如聯名業主或公司股東申請人已被評核為符合領取「該津貼」的資格，在計算申請人可得「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申請人的關係。倘若其他聯名業主或公司股東為申請人的「直系親屬」，本局將考慮受影響物業的業權轉讓背景而決定申請人可得的「該津貼」金額。申請人的“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、配偶的父母及配偶的繼父母。
11. 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

2014 年 3 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，自置居所津貼即為一百二十萬元。

(例一)

業主擁有上述單位，全部作出租用途

該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)

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

該出租住宅物業長者業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業的十平方米假設自住部份的自置居所津貼，即三十萬元，以及物業內餘下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，即六十七萬五千元，故該業主合共可得一百七十七萬五千元。換言之，「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

該出租住宅物業長者業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業的二十平方米假設自住部份的自置居所津貼，即六十萬元，以及物業內餘下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。換言之，「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

該出租住宅物業長者業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業的三十平方米假設自住部份的自置居所津貼，即九十萬元，以及物業內餘下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，即二十二萬五千元，故該業主合共可得一百九十二萬五千元。換言之，「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）。

