

# 第五輪 需求主導重建項目 (先導計劃)

## 簡介及申請表

申請日期：2016年2月18日至5月18日



香港皇后大道中183號  
中遠大廈 26 樓

2016 年 2 月 18 日

## I. 需求主導重建計劃的目的

根據政府在 2011 年 2 月 24 日公布的《市區重建策略》，市區重建局(「市建局」)可就大廈業主聯合建議在其地段/大廈開展重建項目的事宜作出回應。市建局故推出業主自發的需求主導重建計劃，以協助舊區更新。

本簡介只適用於 2016 年 2 月 18 日至 2016 年 5 月 18 日期間所遞交的第五輪需求主導重建項目先導計劃(「先導計劃」)的申請。

## II. 先導計劃的原則

- (a) 與市建局自行提出開展的重建項目相同，需求主導重建項目將會根據《市區重建局條例》(第 563 章)實施。
- (b) 先導計劃只會涵蓋可根據《市區重建局條例》第 26 條而重建為住宅、商業或商住的發展項目。
- (c) 市建局現行的收購物業及安置準則，將適用於需求主導重建項目的先導計劃。

## III. 申請資格

- (a) 每一份申請內的申請業主須共同擁有申請地盤內有關各地段不少於下述百分比的不分割份數業權：
  - ✓ 若申請地盤內只有一幢樓宇及一個地段，申請業主須共同擁有該地段內不少於 80%不分割份數；
  - ✓ 若申請地盤內只有一幢樓宇及建於兩個或以上地段，申請業主須共同擁有每個地段不少於 80%不分割份數；
  - ✓ 若申請地盤內有多於一幢樓宇及建於兩個或以上地段，有關申請業主須共同擁有其樓宇所座落的每個地段不少於 80%不分割份數。若其中一幢樓宇由一條共用樓梯與另一幢樓宇連接，申請業主在其中一幢樓宇所座落的地段擁有的不分割份數的百分比和在另一幢樓宇所座落的地段的申請業主擁有的不分割份數的百分比相加之後的平均數不少於 80%。

- (b) 在計算上文(a)段各地段所需的不分割份數業權的百份比時，若申請地盤內有任何單一業主在某一個地段擁有不少於 20% 不分割份數業權，該位/等業主必須屬於申請業主。
- (c) 申請項目必須為可根據《市區重建局條例》第 26 條而重建為住宅、商業或商住的發展項目，即該項目在作為發展項目實施時，是一個可憑藉為施行《城市規劃條例》(第 131 章)而擬備的任何草圖或核准圖而合法實施的項目；如根據該草圖或核准圖的規定，須取得該條例第 16 條所指的許可方可實施該項目，則所規定的許可已經取得。
- (d) 申請地盤內的所有樓宇在市建局的樓宇狀況調查中被界定為「失修」或「明顯失修」。若有需要，市建局會進一步勘察樓宇狀況。
- (e) 申請地盤內地段的總面積應不少於 700 平方米，以便在規劃時，重建該申請地盤的樓宇可為區內帶來規劃上的裨益。除非有特殊需要或該申請地盤可與其他相鄰地盤合併發展，市建局不會考慮面積較小的申請地盤。在考慮有關地盤內各地段的面積時，市建局會依據政府核准建築圖則或地段索引圖上顯示有關地盤範圍的面積，兩者以較低者為準。
- (f) 若申請地盤所屬的區內有成立「市區更新地區諮詢平台」(「諮詢平台」)，這些地盤應位於「諮詢平台」所識別的「重建區」之內或最少不是位於「諮詢平台」所建議的「保育區」內。
- (g) 申請地盤內的建築物，不可包括由「諮詢平台」及/或古物古蹟辦事處界定為具歷史、建築或文化價值的建築物，除非這些建築物在規劃時可加以保存，並配合未來的新建築設計。

#### IV. 提交申請表格事宜

##### 申請表格

- (a) 每份申請將會被個別處理及評核是否符合申請資格。有興趣的業主需共同填妥及簽署隨本簡介夾附的同一份申請表格和提供其相關資料給市建局。

- (b) 如市建局在評核申請時發現個別申請中的地盤與另外被評核的任何申請中的地盤有重疊，市建局將會要求出現重疊地盤申請表上的所有個別聯絡人在指定時間內書面回覆選取其中一份申請表作為其最終申請。如市建局在指定時間內沒有收到聯絡人的書面回覆，所有重疊的申請將有可能不被考慮。
- (c) 申請業主在遞交申請前，必須確保其共同申請已符合上述第 III 節(a)及(b)的不分割份數業權百份比的申請資格。
- (d) 聯絡人請於申請地盤內每幢樓宇的大堂顯眼處張貼附頁甲的需求主導重建項目(先導計劃)海報以通知該樓宇的所有業主有關此申請。聯絡人亦可將附頁乙的通知信投入每幢樓宇的單位的信箱內。若海報或通知信不敷應用，請自行複印。如聯絡人選擇採用其他方法通知業主有關此申請，請在申請表第四部份填寫通知業主的方法。
- (e) 若申請業主已提交申請表格參與市區重建中介服務有限公司的中介服務(先導計劃)(「該項申請」)而該項申請仍在批核中，則申請業主必須首先撤回該項申請方可提交需求主導重建項目申請表格。如該項申請已被市區重建中介服務有限公司接納，則業主不可在該申請取消前提出申請為需求主導重建項目。

#### 截止申請日期及時間

- (f) 本簡介的先導計劃截止申請日期及時間為 2016 年 5 月 18 日下午 5 時正。逾期申請概不受理。若在截止申請日上午 9 時至下午 5 時期間發出 8 號或以上颱風信號或黑色暴雨警告，截止申請日期將延至下一個工作天下午 5 時（不包括星期六）。

### **V. 挑選需求主導重建項目**

- (a) 市建局在挑選需求主導重建項目申請的過程中，會考慮有關申請是否符合上述第 III 節的所有申請資格。為了決定各符合資格項目的優先次序，市建局將考慮樓宇狀況、財務因素及其他有關因素以作評分。其他有關因素包括但不限於項目實施的可行性、地盤的發展契機，以及按上述第 III 節(a)計算申請業主所擁有的不分割份數業權的百份比。

- (b) 若有符合所有申請資格的合適項目，市建局會因應其資源及能力及申請項目的情況，決定會否挑選及實施多少個需求主導重建項目。若沒有合適項目被挑選，市建局會以書面通知不獲挑選申請的有關聯絡人。被市建局挑選的需求主導重建項目須經財政司司長批核，方可實施。有關項目下稱批核項目。
- (c) 若有關申請獲得挑選及經財政司司長批核，市建局會就該批核項目的申請地盤內的樓宇進行人口凍結調查，並以此代表該申請已被挑選及該項目正式開展。然而，批核項目的實施仍須符合下文第 VI 節所列的兩個先決條件。
- (d) 在批核項目進行人口凍結調查後，市建局會以書面通知其他不獲挑選申請的有關聯絡人。未獲挑選的申請業主可考慮將來再次提出申請需求主導重建，或申請市區重建中介服務有限公司的中介服務。

## VI. 需求主導重建項目的實施

- (a) 批核項目的實施，必須符合下列兩個先決條件：
  - (i) 在市建局發出「有條件收購建議」日期起計不多於 90 天內，申請地盤內的地段有不少於 80%(百份比須按上文第 III 節(a)段的方法計算) 不分割份數業權的業主接受市建局的「有條件收購建議」及簽署具法律約束力的買賣合約；及
  - (ii) 在市建局發出「有條件收購建議」日期起計的一年內，發展局局長根據《市區重建局條例》第 24 條授權市建局以發展項目形式實施該批核項目及就有關授權的批核項目上訴期屆滿時未收到任何上訴或如有上訴，所有上訴已被駁回。

- (b) 若批核項目未能符合上述(a) (i)段或上述(a) (ii)段的先決條件，市建局將不會進一步推行批核項目，並會取消任何與業主已簽訂的買賣合約。市建局及業主須各自負責有關的律師費用及雜費。

當符合上述(a) (i)及 (a) (ii)段的兩個條件，即表示實施需求主導重建項目的兩個先決條件都已達成。市建局將在符合後者條件的日期（「所有條件符合日期」）後儘快以書面通知申請業主完成有關買賣合約。有關買賣將於發出上述通知後起計的一個月內完成交易。

- (c) 若市建局發出「有條件收購建議」的日期與所有條件符合日期相隔超過 3 個月，市建局建議的收購價將會作出調整。調整收購價的機制將會詳列於「有條件收購建議」內。

---

本簡介只作一般參考之用，其內容乃根據市建局於編訂此簡介時的準則及常規而定。此簡介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。每宗申請將按其個別情況而作出考慮。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介的部份或全部內容的權利。

---

需求主導重建項目(先導計劃)查詢電話：  
5582-2295 (長者安居協會)

市區重建局聯絡電話：2588 2333

**市區重建局**  
**第五輪需求主導重建項目（先導計劃）申請表**

申請表收到日期

申請編號

**遞交申請表要注意的事項**

1. 歡迎有興趣的業主在 2016 年 2 月 18 日至 2016 年 5 月 18 日期間申請參與市區重建局(「本局」)的需求主導重建項目（先導計劃）。申請業主須符合需求主導重建項目（先導計劃）簡介(「簡介」)內第 III 節列明的所有條件（申請資格），申請才有機會被接納。
2. 申請業主須先細讀以上簡介的內容和以下的填寫申請表須知，然後才填寫本申請表及簽署有關確認書。申請業主須將已填妥及簽署的申請表放置信封內密封，並交回本局（地址：香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓，收件人：市建局統籌主任，需求主導重建項目）。請在信封面註明「機密資料」。**請勿**郵寄申請表。
3. 申請需求主導重建項目（先導計劃），無需繳交任何費用。
4. 若任何申請業主簽署本申請表，即表示該申請業主經已參閱、明白本簡介及填寫申請表須知，並同意申請表內第二部份的確認書。
5. 處理程序及要點
  - a) 本局在收到申請表後，會核實申請表內填寫的資料，以決定該申請表內的申請業主是否符合申請資格。
  - b) 若申請不符合申請資格或不獲挑選，將被視為不成功申請。
  - c) 所有符合申請資格的申請，本局會根據簡介內第 V(a)及 V(b)節的挑選準則進行篩選並評分以決定其優先次序。
6. 申請業主在提交申請表時所提供的個人資料，純屬自願性質，有關的資料會供本局用作處理申請業主提出的申請及任何有關申請事宜。如對是項程序所收集的個人資料有任何查詢，包括查閱和更正有關資料，請以書面方式通知本局。

需求主導重建項目(先導計劃)查詢電話：  
5582-2295 (長者安居協會)

市區重建局聯絡電話：2588 2333

2016年2月18日



**市區重建局**  
**第五輪需求主導重建項目（先導計劃）申請表**

申請表收到日期

申請編號

**填寫申請表須知**

1. 申請表第一部份「申請地盤一覽表」內必須詳細列明申請地盤內每幢樓宇名稱和地址及該幢樓宇座落的地段號碼。例如，申請地盤由四幢樓宇構成，即全部四幢樓宇的名稱和地址及其座落地段號碼都必須在「申請地盤一覽表」內列明。
2. (a) 申請表第三部份「聯絡人」本身必須屬於申請業主。如有需要，本局可能會與聯絡人接觸，安排視察樓宇的狀況或索取進一步資料或就申請表已提供的資料作出澄清。  
(b) 聯絡人請於申請地盤內每幢樓宇的大堂顯眼處張貼附頁甲的需求主導重建項目(先導計劃)海報以通知該樓宇的所有業主有關此申請。聯絡人亦可將附頁乙的通知信投入每幢樓宇的單位的信箱內。若海報或通知信不敷應用，請自行複印。如聯絡人選擇採用其他方法通知業主有關此申請，請在申請表第四部份填寫通知業主的方法。
3. (a) 所有申請業主均須在申請表上簽署。如物業由多過一位人士或公司共同擁有，則所有註冊業主均須在申請表上簽署。註冊業主是指在土地註冊處土地登記冊上記錄為業主的人士或公司。  
(b) 凡屬公司之註冊業主，須安排及授權其中一位董事簽署申請表，並須在申請表上蓋上公司印章及註明簽署董事的姓名。  
(c) 若註冊業主由授權代表簽署，須夾附授權書。  
(d) 如註冊業主已去世，申請人必須為土地註冊處土地登記冊上紀錄的有關遺囑執行人或遺產承辦人。  
(e) 在計算申請資格所需要的不分割份數業權時，本局將參考土地註冊處土地登記冊紀錄有關的物業資料、不分割份數及註冊業主姓名等並採用以下計算方法:-
  - (i) 如物業的所有註冊業主均已在申請表上簽署，本局將計算該物業全部所佔的不分割份數；
  - (ii) 如物業由多過一位人士或公司以分權共有人形式擁有，但只有個別或部分業主簽署，本局只會計算已簽署業主在該物業佔的不分割份數；
  - (iii) 如物業屬長命契形式共有，本局將假設該物業是由所有共有人業主平均擁有，從而計算已簽署業主在該物業所佔的有關份數；
  - (iv) 如業主由授權代表簽署，但並未有夾附授權書，或如公司業主在申請表上未有蓋上公司印章或並非由公司董事簽署，本局將不會計算該業主所擁有的不分割份數或其部份。

2016年2月18日



市區重建局  
第五輪需求主導重建項目（先導計劃）申請表

申請表收到日期

申請編號

**第一部份：申請地盤一覽表**

申請地盤內所有樓宇的詳細資料

(A) <u>個別樓宇名稱及地址</u>	(B) <u>相應地段號碼</u>
(1)	(i) _____ (ii) _____ (iii) _____
(2)	(i) _____ (ii) _____ (iii) _____
(3)	(i) _____ (ii) _____ (iii) _____
(4)	(i) _____ (ii) _____ (iii) _____
(5)	(i) _____ (ii) _____ (iii) _____
(6)	(i) _____ (ii) _____ (iii) _____

以上樓宇是否由一條共用樓梯連接：

否 ☐

是 ☐ 請註明有關樓宇名稱： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

本申請表共\_\_\_\_\_頁（即本頁連同所有已填妥及簽署第二、三、四及五部份之總頁數）

2016年2月18日

**市區重建局**  
**第五輪需求主導重建項目（先導計劃）申請表**

申請表收到日期

申請編號

**填寫第二部份要注意的事項：**

所有註冊業主均需在此申請表上簽署，申請地盤內的每一幢樓宇請獨立填寫一份確認書。若本表格不敷應用，請自行複印本頁。

**第二部份：確認書及簽署**

- (1) 本人/本人等清楚明白本申請表的內容，並確認本人/本人等填報的所有資料全部真確無誤。本人/本人等清楚明白及同意本申請表涵蓋第一部份「申請地盤一覽表」內所有的樓宇及市區重建局在考慮本申請時將視本申請為不可分割的單一申請。在遞交本申請表後，有關資料若有任何變更，本人/本人等會立即以書面通知市區重建局。
- (2) 市區重建局批核此申請的過程中，本人/本人等同意提供其他市區重建局認為有需要的資料或證明文件。
- (3) 本人/本人等清楚明白及完全同意市區重建局在無須對任何人承擔責任的情況下，保留在任何階段拒絕本申請的權利。本人/本人等亦同意，無論本申請成功與否，本申請表格及本人/本人等在申請過程中所提供的所有證明文件將不獲發還。
- (4) 本人/本人等現同意，市區重建局職員可將本申請表內的個人資料與作任何其他用途而收集到的有關個人資料(無論以人手或其他方式)比較及核對，以確定該等資料是否虛假或誤導，從而根據該等個人資料處理有關的申請。
- (5) 本人/本人等知悉及同意由填寫在本申請表第三部份的人士出任本申請的聯絡人。
- (6) 本人/本人等確認及同意本申請是按照簡介及填寫申請表須知的條款和細則提交。

個別樓宇名稱及地址：

相應座落地段號碼：

- (i) \_\_\_\_\_
- (ii) \_\_\_\_\_
- (iii) \_\_\_\_\_

申請業主所擁有之樓宇 單位 / 部份	申請業主姓名	單位佔 地段不 分割 之份數	申請業主香港身份證 或護照號碼 (首 4 個字包括英文 字母)或公司編號	申請業主簽署 / 申請業主授權代表姓名及 簽署 / 公司蓋章及簽署 董事姓名
不分割份數的總和：				

2016年2月18日

市區重建局  
第五輪需求主導重建項目（先導計劃）申請表

申請表收到日期

申請編號

**第三部份：參與需求主導重建項目（先導計劃）的聯絡人資料（聯絡人必須屬於申請業主。可提供一或兩位聯絡人）**

**(A) 聯絡人(一)**

聯絡人：

聯絡人電話：

聯絡人通訊地址：

本人 ☐ 同意 向市區重建局的全資附屬公司 市區重建中介服務公司提供本人的個人資料 包括姓名、電話及通訊地址，  
☐ 不同意 供介紹中介服務之用。

聯絡人簽署

日期

**(B) 聯絡人(二)**

聯絡人：

聯絡人電話：

聯絡人通訊地址：

本人 ☐ 同意 向市區重建局的全資附屬公司 市區重建中介服務公司提供本人的個人資料 包括姓名、電話及通訊地址，  
☐ 不同意 供介紹中介服務之用。

聯絡人簽署

日期

**第四部份：聯絡人通知申請地盤內所有業主有關此申請的方法**

**第五部份：申請人可提供任何協助本申請的其他資料/意見**

☐ 請在適當方格內填上「√」號。

2016年2月18日