

# 市区重建局根据市区重建局条例公布的项目的 租客安置及特惠津贴发放准则简章 (不适用于工业楼宇租客)

本简章所载，乃市区重建局（“市建局”）按现行的政策及原则，就根据市区重建局条例由市建局所推行的项目所影响的租客（工业楼宇租客除外）而订定的安置及特惠津贴发放准则概要。

## (A) 住宅租客安置准则

### (I) 公共租住房屋（“公屋”）

#### 安置安排

1. 在市建局已收购物业内居住的合资格住宅租客，可获安置于由香港房屋委员会（“房委会”）或香港房屋协会（“房协”）所提供的安置单位。除此之外，在可供选择的情况下，亦可选择由房委会及房协提供的其他房屋资助计划。

#### 安置资格

2. 由市建局为重建项目进行的冻结人口调查的首日（“冻结人口调查日”）之前起，直至市建局向有关住宅租客发出安置安排建议当日期间，住宅租客必须一直真正居住在重建项目范围内的物业，并且没有其他居所。
3. 住宅租客必须符合房委会及房协所公布入住公屋的资格准则。

#### 违例天台构筑物住户的安置资格

4. 由于在市建局重建范围内的违例天台构筑物与其他住宅楼宇的违例天台构筑物并无分别，故此在审核违例天台构筑物内住户入住房委会公屋单位的资格时，所采用的安置准则亦与房委会为受屋宇署清拆行动影响的住宅楼宇违例天台构筑物住户的安置准则相同。因此，除须符合入住房委会公屋单位的一般资格准则外，违例天台构筑物内住户必须于冻结人口调查日之前两年起，直至市建局向有关住户

发出安置安排建议当日期间，一直真正居住于有关违例天台构筑物，并且没有其他居所，而该构筑物须于 1982 年 6 月 1 日或之前已建成，方可入住房委会的公屋单位。

5. 若违例天台构筑物的住户只是于冻结人口调查日之前起直至市建局向有关住户发出安置安排建议当日期间，一直真正居住于有关违例天台构筑物，并且没有其他居所，而又符合入住房协公屋单位的一般资格准则，则可获安置于房协的公屋单位。

## **(II) 市建局安置大厦**

### **安置安排**

1. 在市建局已收购物业内居住的住宅租客，若因各种原因未能获得上述第(A)(I)部分的公屋安置，但却能符合市建局下述安置资格准则，可获安置于由市建局提供的安置大厦单位。

### **安置资格**

2. 租客及其住户成员必须在冻结人口调查日之前起直至市建局向有关住宅租客发出安置安排建议当日期间，一直真正居住在重建项目范围内的物业，并且没有其他居所。
3. 租客的所有住户成员必须合法居住于香港，而其在香港的居留不受任何逗留条件所限制（居留期限之条件除外）。
4. 租客的所有住户成员（无论以个人或公司名义）在香港不得拥有任何住宅物业或持有任何住宅物业的权益。
5. 租客(包括全部住户成员皆年满 60 岁或以上的租客)的所有住户成员的每月总入息不得超过房委会的一般家庭申请入住公屋最高入息限额(视乎租客的住户人数而定)的 3 倍，而租客(包括全部住户成员皆年满 60 岁或以上的租客)的所有住户成员的总资产净值则不得超过房委会的一般家庭申请入住公屋最高入息限额(视乎租客的住户人数而定)的 84 倍。
6. 租客及其住户成员（如合资格登记者）必须登记轮候房委会的公屋申请。
7. 安置单位的分配受市建局现行有关住户成员组合规定的约束。

### **(III) 特惠搬迁津贴**

1. 住宅租客如接受安置，亦可获得特惠搬迁津贴，金额相等于现行政府收地时地政总署所提供的特惠津贴（“政府特惠津贴”）或房委会现行的住户搬迁特惠津贴额，以较高者为准。

### **(IV) 体恤安置**

1. 不符合上述安置资格的住宅租客如因疾病、伤残、特殊家庭问题等因素而有实际困难者，市建局会体恤个别情况作特别考虑。

## **(B) 特惠津贴发放准则**

### **(I) 住宅租客**

1. 根据《业主与租客（综合）条例》，住宅租客在租约期满及不获续租的情况下，均必须搬离物业及不会获得业主任何补偿或其他形式的款项。虽然如此，若市建局已收购物业的租客不接受根据上述的第(A)部分的安置或因各种原因未能获得安置，市建局仍会向同意搬离物业的租客发放适当的特惠津贴。

#### **于冻结人口调查日之前已迁入的租客**

2. 受下述第(B)(I)4 段所指的例外情况规限下，若住宅租客根据有效租约于冻结人口调查日之前已迁入重建项目范围内的物业，市建局将提供特惠津贴。特惠津贴将根据有关物业的应课差饷租值按下述表一的方法计算：

**表一**

<b>应课差饷租值</b>	<b>特惠津贴</b>
第一个港币 10,000 元	应课差饷租值的九倍
第二个港币 10,000 元	应课差饷租值的八倍
第三个港币 10,000 元	应课差饷租值的七倍
第四个港币 10,000 元	应课差饷租值的六倍
第五个港币 10,000 元	应课差饷租值的五倍
第六个港币 10,000 元	应课差饷租值的四倍
第七个港币 10,000 元	应课差饷租值的三倍
第八个港币 10,000 元	应课差饷租值的二倍
第九个港币 10,000 元及以上	应课差饷租值的一倍

3. 受下述第(B)(I)4 段所指的例外情况规限下，单身租客可获特惠津贴的最少金额为港币 170,000 元<sup>(1)</sup>，而 2 人或以上家庭则最少可获港币 190,000 元<sup>(1)</sup>。

注：(1) 由 2021 年 4 月 1 日起生效，并会每年检讨。

4. 上述第(B)(I)2 段所指的特惠津贴及第(B)(I)3 段所指的最少金额并不适用于下述情况下的住宅租客：

由冻结人口调查日之前起，直至市建局向有关租客发出特惠津贴建议当日期内任何时间，

- (i) 另有居所；或
- (ii) 并非真正居住在重建项目范围内物业。

在此情况下的住宅租客，可获得相等于政府特惠津贴三倍的金额作为特惠津贴。然而，若租客并非持有有效香港身份证的合法香港居民，则只可获得相等于政府特惠津贴两倍的金额作为特惠津贴。

#### 于冻结人口调查日或之后迁入的租客

5. 受下述第(B)(I)6 段所指的例外情况规限下，若住宅租客根据有效租约于冻结人口调查日或之后迁入重建项目范围内的物业，市建局将提供相等于政府特惠津贴两倍的金额作为特惠津贴。
6. 上述第(B)(I)5 段所指的特惠津贴并不适用于下述情况下的住宅租客：
  - (i) 由有关租客迁入该物业之前起，直至市建局向有关租客发出特惠津贴建议当日期内任何时间，
    - (a) 另有居所；或
    - (b) 并非真正在重建项目范围内物业居住；或
  - (ii) 于冻结人口调查日之前两年内或之后曾接受市建局的以下任何一种津贴或安排：
    - (a) 住宅物业业主的津贴 [但不包括相关费用津贴]；或
    - (b) 高于政府特惠津贴的任何住宅租客特惠津贴；或
    - (c) 搬迁补助金；或
    - (d) 安置；或
  - (iii) 并非持有有效香港身份证的合法香港居民。

在此情况下的住宅租客，市建局将只给予相等于政府特惠津贴的金额作为特惠津贴。

## 二房东

7. 受下述第(B)(I) 8 段所指的例外情况规限下，若二房东的住宅租约于冻结人口调查日之前已生效并已居住于该重建项目范围内的物业，市建局将提供上述第(B)(I) 2 段所指的特惠津贴或上述第(B)(I)3 段所指的最少金额。另加相等于24个月的租金利润（即从三房客收取的租金收入扣除支付予业主的租金支出）。

8. 上述第(B)(I) 7 段所指的特惠津贴及最少金额并不适用于下述情况的二房东：

由冻结人口调查日之前起，直至市建局向有关二房东发出特惠津贴建议当日期内任何时间，

- (i) 另有居所；或
- (ii) 并非真正在重建项目范围内物业居住。

在此情况下的二房东，可获得相等于政府特惠津贴三倍的金额作为特惠津贴，另加24个月的租金利润。然而，若二房东并非持有有效香港身份证的合法香港居民，则只可获得相等于政府特惠津贴两倍的金额作为特惠津贴另加24个月的租金利润。

9. 如二房东居住于在重建项目范围内的物业，而其住宅租约于冻结人口调查日或之后才生效，市建局将提供根据上述第(B)(I) 5 段或第(B)(I) 6 段所适用的情况而给予之特惠津贴。

10. 如二房东没有在有关物业内任何部份居住，而其住宅租约于冻结人口调查日之前已生效者，可获得港币 20,000 元<sup>(1)</sup>或24个月租金利润，以较高者为准。如其租约于冻结人口调查日或之后才生效者，将不会获得任何特惠津贴。

注：(1) 由2021年4月1日起生效，并会每年检讨。

11. 如有三房客较二房东更早搬离及交吉其租用部分予市建局，二房东可获市建局扣减租金，其缴付的租金将会相应调低。

## **(II) 非住宅租客（工业楼宇租客除外）**

### 特惠津贴

1. 根据《业主与租客（综合）条例》，非住宅租客在租约期满及不获续租的情况下，均必须搬离物业及不会获得业主任何补偿。虽然如

此，市建局仍会向同意搬离物业的非住宅租客（工业楼宇租客除外）发放一笔相等于物业的应课差饷租值的 3 倍金额或相等于政府收地时地政总署所提供的特惠津贴，以较高者为准，作为特惠津贴。

- 除上述第(B)(II)1 段所指的特惠津贴外，任何非住宅物业（工业楼宇租客除外）的自用租客如在冻结人口调查日之前已开始使用有关物业营商，并在市建局的特惠津贴建议有效期内无条件接纳该特惠津贴建议及同意搬离物业，均可获得额外的营商特惠津贴。此营商特惠津贴金额与自用租客在物业内连续营商的年期成正比。在计算连续营商年期时，年期的届满日定为由市建局向物业业主提出首次收购建议日起计两年为止。每经营 1 年可获得其物业应课差饷租值的百分之十作为津贴，以 30 年为上限，在非完整年期的情况下，营商特惠津贴金额将以最贴近的月份按比例摊分，最高金额为 70 万元，最低金额则按下列表二计算。

**表二**

连续营商年期	营商特惠津贴的最低金额
(a) 10 年或以内	港币 110,000 元 (由 2021 年 4 月 1 日起生效， 并会每年检讨)
(b) 超过 10 年 (以 30 年为上限)	除上述(a)项的最低金额外，超过 10 年后的 每一完整年期额外增加港币 10,000 元

- 在申请营商特惠津贴时，自用租客需要提供在物业内连续营商年期的证明。“自用租客”是指于其物业内自行经营业务的租客，而该物业属合法处所。
- 自用租客亦可选择就(i)根据《雇佣条例》(第 57 章)向其雇员发放的遣散费（如有）及(ii)余下租期市值及合理的专业费用开支（如有）申请补偿，以代替营商特惠津贴（如适用）。
- 自用租客亦可选择就其营业损失（包括上述第(B)(II)4 段所提及的申请）申请补偿，以代替上述第(B)(II)1 段及第(B)(II) 2 段的两项非住宅租客津贴（如适用）。

## **(C) 付款安排**

- 上述所有适用津贴，半数会于租客签妥退租协议书时支付，余数则于租客交吉后支付。

## (D) 其他

1. 于冻结人口调查日或之后才迁入住宅或非住宅物业的非法占用者，必须迁出，并将不会获得任何安置或特惠津贴。
2. 如租客将单位同时作住宅及非住宅用途时，市建局会依据《业主与租客（综合）条例》内的条款厘定其租约类别。
3. 如住宅或非住宅租客拒绝接受有关安置或特惠津贴建议及 / 或拒绝签署退租协议书，市建局将按有关法例申请收回该物业。
4. 住宅租客如其租约于冻结人口调查日之前已生效，但在市建局成功收购有关物业前被业主要求于租约期满或终止后迁出，而未能按上述第(B)(I)部分收取特惠津贴的租客（“受影响住宅租客”），可申请市建局的「住宅租客体恤援助计划」（“该援助计划”）。受影响住宅租客须在迁出有关物业前至少一个月向市建局提出申请，并须提供其租约、租单收据、由其业主发出的终止租约通知书及住址证明等文件，以便市建局初步审核其获得特别特惠津贴或特别安置的资格。特别特惠津贴的金额相等于上述第(B)(I)2 段及第(B)(I)3 段的特惠津贴。
5. 申请该援助计划的受影响住宅租客必须符合下列资格准则：
  - (i) 在冻结人口调查日之前起已经根据有效租约一直真正在有关物业内居住，直至搬离有关物业前已在有关物业一直真正居住最少 6 个月；
  - (ii) 由冻结人口调查日之前起直至搬离有关物业前一直没有其他居所；
  - (iii) 并非因租客违反租约条款而被业主终止租约；
  - (iv) 并非因租客在没有任何合理理由及情况下于租约期满后拒绝续租；
  - (v) 没有收取因被要求迁出有关物业而由业主提供的任何补偿或款项；
  - (vi) 为持有有效香港身份证的合法香港居民；
  - (vii) 业主并非在冻结人口调查日之前已向租客发出终止租约通知书；
  - (viii) 已登记轮候房委会的公屋申请；及
  - (ix) 若要获得特别安置，必须符合房委会或房协所公布入住公屋的资格或市建局的安置大厦单位入住资格准则。

于冻结人口调查日或之后迁入的租客并不符合申请该援助计划的资格。

6. 合资格的受影响住宅租客在迁出有关物业时，市建局会按上述第(A)(III)1段的标准，预先发放特别特惠搬迁津贴。此津贴金额将于发放特别特惠津贴时扣除。市建局会在完成收购有关物业或由政府收回有关物业后，方会正式审批有关受影响住宅租客获得特别特惠津贴或特别安置的资格。
7. 住宅租客若面对上述第(D)4段所述情况但不符合该援助计划的全部资格准则，可申请市建局的搬迁补助金。受影响住宅租客须在迁出有关物业前至少一个月向市建局提出申请及提交有关文件，并需符合上述第(D)5段之第(i)至(vi)项的资格准则。
8. 市建局将会在受影响住宅租客迁出有关物业后，发放搬迁补助金予该受影响住宅租客。受影响住宅租客如已领取搬迁补助金，将不符合资格在同一项目中申请上述第(D)4段的该援助计划。
9. 如住宅租客接受市建局任何特惠津贴的金额超过政府特惠津贴的金额（但不包括24个月的租金利润）或接受上述第(D)7段的搬迁补助金，需同意于其后两年内放弃任何形式的公营房屋资格。在两年期满后，才可重新申请及轮候公屋，或申请其他公营房屋资助。
10. 非住宅自用租客（工业楼宇租客除外）如其租约于冻结人口调查日之前已生效，但在市建局成功收购有关物业前被业主要求于租约期满或终止后迁出，并于冻结人口调查日后迁出有关物业而未能按上述第(B)(II)部分收取特惠津贴（“受影响非住宅租客”），可申请市建局的特别营商特惠津贴，其金额相等于上述第(B)(II)2段的营商特惠津贴。受影响非住宅租客须在迁出有关非住宅物业前至少一个月向市建局提出申请，并须提供其租约、租单收据、由其业主发出的终止租约通知书及其他相关营商证明等文件，以便市建局初步审核其获得特别营商特惠津贴的资格。
11. 申请特别营商特惠津贴的受影响非住宅租客必须符合下列资格准则：
  - (i) 在合法处所内营商；
  - (ii) 在冻结人口调查日之前起已经根据有效租约一直在有关物业营商，直至搬离有关物业前已一直在有关物业营商最少6个月；
  - (iii) 并非因租客违反租约条款而被业主终止租约；
  - (iv) 被业主终止租约或不被续约而并非因租客本身自愿提早终止租约；

- (v) 并非因租客在没有任何合理理由及情况下于租约期满后拒绝续租；及
- (vi) 没有收取因被要求迁出有关物业而由业主提供的任何补偿或款项。

市建局会在完成收购有关物业或由政府收回有关物业后，方会正式审批有关受影响非住宅租客获得特别营商特惠津贴的资格。

12. 市建局已提醒在冻结人口调查日其物业已出租的业主，在以下的情况，市建局将不会考虑提高其物业的收购价：
  - (i) 物业已空置；或
  - (ii) 业主与旧租客或新租客签订新租约；或
  - (iii) 业主将物业收回自用。
13. 市建局亦提醒业主 / 租客，业主非法剥夺租客占用其物业，或为自己或另一人获益，以恫吓的方式作出任何不当的要求，或诈骗市建局，均属违法行为，市建局会将怀疑违法的个案，转交执法机关处理。
14. 本简章所载只适用于市建局根据市建局条例公布的项目（工业楼宇除外）。对于其他项目，市建局保留采用其他政策及准则的权利。

---

本简章只作一般参考之用，其内容乃根据市建局于编订此简章时的准则及规例而定。此简章不应被视为市建局对其政策的正式陈述，故不能以此作为任何期望的依据。每件个案将按其个别情况而作出考虑。市建局就个别个案的安置及 / 或特惠津贴发放方案，将根据当时所实施的准则而提出，而市建局有绝对权不时对此等准则作出适当的检讨。市建局保留增减或修订本简章的部份或全部内容的权利。

---

若有疑问，可向市区重建局对外关系处查询。  
咨询热线：2588 2333 传真：2827 0176  
地址：香港皇后大道中 183 号中远大厦 26 楼

---

2021 年 4 月