

市区重建局收购工业楼宇物业的 租客特惠津贴发放准则简章 (只适用于土瓜湾道 / 马头角道发展计划 (KC-019))

本简章所载，乃市区重建局(「市建局」)就其重建项目土瓜湾道 / 马头角道发展计划 (KC-019) (「该项目」) 所影响的工业楼宇物业租客而订定的特惠津贴发放准则概要。

(A) 工业楼宇物业租客特惠津贴

- 根据《业主与租客(综合)条例》，非住宅物业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工业楼宇物业租客发放一笔相当于现行政府收地时所采用的工业楼宇合法占用人特惠津贴(「政府特惠津贴」)¹的2倍金额，作为特惠津贴。
- 除上述第(A)1段所指的特惠津贴外，工业楼宇物业的自用租客如在冻结人口调查的首日(「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受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例。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，最低金额则按下表计算。

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2025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」是指于其租用的物业内自行经营业务的租客，而该物业属合法处所。

¹ 有关政府特惠津贴的计算方法，是根据现行地政总署给予工业楼宇合法占用人每平方米的基本津贴额乘以受影响物业的实用面积。

4. 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)。
5. 自用租客亦可选择就其营业损失(包括上述第(A)4段所提及的申请)申请补偿,以代替上述第(A)1段及第(A)2段的两项工业楼宇物业租客津贴(如适用)。
6. 车位或外墙物业的租客,如同意将有关车位或外墙物业交吉予市建局,均可获得下列其中一项特惠津贴:
 - (i) 如其租约于冻结人口调查日之前已生效并已占用有关车位或外墙物业,特惠津贴的金额相等于其车位或外墙物业的应课差饷租值;或
 - (ii) 如其租约于冻结人口调查日或之后才生效并已占用有关车位或外墙物业,特惠津贴的金额相等于其车位或外墙物业的应课差饷租值一半。
7. 如工业楼宇物业的现有用途不符合地契准许的用途²,而自用租客未能提供证明有关物业获准许作现有用途,市建局给予自用租客的特惠津贴(营商特惠津贴除外),或就其营业损失申请的补偿金额(如自用租客选择申请营业损失补偿以代替全部津贴)将会扣减百分之十。如对符合地契准许的用途有任何争议,市建局拥有最终决定权。

(B) 付款安排

1. 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。

(C) 其他

1. 特惠津贴的计算以实用面积为计算基础。实用面积的定义,是根据香港测量师学会于一九九九年三月制订的「量度作业守则」及于二零一四年七月所发出的「量度作业增补守则」之定义作为标准。而计算面积时,一般会以已登记转让文件图则上界线划定及以屋宇署最后批核的有关建筑图则(若有)量度所得的面积为准,并且业主必须拥有该物业或该部分的妥善业权。

² 该项目的地段地契订明「工业用途」为准许用途。

2. 租客必须在冻结人口调查日前已经在该物业经营和在市建局成功收购物业后仍是租客，方可获得上述特惠津贴。
3. 如任何工业楼宇物业租客在该项目的冻结人口调查日或之后才租用有关物业，市建局将不会向该租客发放任何上述的津贴，包括营商特惠津贴或任何适用于工业楼宇物业的津贴。在一般情况下，市建局只会给予该租客一笔津贴，其金额相等于上述第（A）1 段的政府特惠津贴。
4. 于冻结人口调查日或之后才迁入该项目的工业楼宇物业的非法占用者，必须迁出，并将不会获得任何特惠津贴。
5. 如工业楼宇物业租客拒绝接受有关特惠津贴建议及/或拒绝签署退租协议书，市建局将按有关法例申请收回有关物业。
6. 工业楼宇物业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，并于冻结人口调查日后迁出有关物业而未能按上述第（A）部分收取特惠津贴（「受影响工业楼宇物业租客」），可申请市建局的特别营商特惠津贴，其金额相等于上述第（A）2 段的营商特惠津贴。受影响工业楼宇物业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。
7. 申请特别营商特惠津贴的受影响工业楼宇物业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工业楼宇物业租客获得特别营商特惠津贴的资格。

8. 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。
9. 市建局亦提醒业主/租客，业主非法剥夺租客占用其物业，或为使自已或另一人获益，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。
10. 本简章所载只适用于市建局公布的土瓜湾道/马头角道发展计划（KC-019）。对于其他项目，市建局保留采用其他政策及准则的权利。
11. 根据社会福利署（社署）现行规定，综合社会保障援助（综援）计划及公共福利金计划下的长者生活津贴属无须供款的社会保障措施，申请人须接受经济状况调查。综援及长者生活津贴申请人/受助人/受惠人如因市建局推行重建项目而被收购/收回物业获发特惠津贴、补偿或现金津贴，有关金额可由收款日起获豁免计算为资产及入息三个月。其后，未动用的金额会被视为储蓄。综援及长者生活津贴申请人/受助人/受惠人的经济状况有任何改变（包括从市建局获得上述补偿），应立即向社署申报。

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常规而定。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

2025 年 9 月