

市區重建局收購工業樓宇物業的 租客特惠津貼發放準則簡章 (只適用於土瓜灣道 / 馬頭角道發展計劃 (KC-019))

本簡章所載，乃市區重建局（「市建局」）就其重建項目土瓜灣道 / 馬頭角道發展計劃 (KC-019)（「該項目」）所影響的工業樓宇物業租客而訂定的特惠津貼發放準則概要。

(A) 工業樓宇物業租客特惠津貼

1. 根據《業主與租客（綜合）條例》，非住宅物業租客在租約期滿及不獲續租的情況下，均必須搬離物業及不會獲得業主任何補償。雖然如此，市建局仍會向同意搬離物業的工業樓宇物業租客發放一筆相當於現行政府收地時所採用的工業樓宇合法佔用人特惠津貼（「政府特惠津貼」）¹的 2 倍金額，作為特惠津貼。
2. 除上述第(A)1 段所指的特惠津貼外，工業樓宇物業的自用租客如在凍結人口調查的首日（「凍結人口調查日」）之前已開始使用有關物業營商，並在市建局的特惠津貼建議有效期內無條件接受該特惠津貼建議及同意搬離物業，均可獲得額外的營商特惠津貼。此營商特惠津貼金額與自用租客在物業內連續營商的年期成正比例。在計算連續營商年期時，年期的屆滿日定為由市建局向物業業主提出首次收購建議日起計兩年為止。每經營 1 年可獲得其物業應課差餉租值的百分之十作為津貼，以 30 年為上限，在非完整年期的情況下，營商特惠津貼金額將以最貼近的月份按比例攤分，最高金額為 70 萬元，最低金額則按下表計算。

連續營商年期	營商特惠津貼的最低金額
(a) 10 年或以內	港幣 100,000 元 (由 2026 年 4 月 1 日起生效，並會每年檢討)
(b) 超過 10 年 (以 30 年為上限)	除上述(a)項的最低金額外，超過 10 年後的每一完整年期額外增加港幣 10,000 元

3. 在申請營商特惠津貼時，自用租客需要提供在物業內連續營商年期的證明。「自用租客」是指於其租用的物業內自行經營業務的租客，而該物業屬合法處所。

¹ 有關政府特惠津貼的計算方法，是根據現行地政總署給予工業樓宇合法佔用人每平方米的基本津貼額乘以受影響物業的實用面積。

4. 自用租客亦可選擇就(i)根據《僱傭條例》(第 57 章)向其僱員發放的遣散費(如有)及(ii)餘下租期市值及合理的專業費用開支(如有)申請補償,以代替營商特惠津貼(如適用)。
5. 自用租客亦可選擇就其營業損失(包括上述第(A)4 段所提及的申請)申請補償,以代替上述第(A)1 段及第(A) 2 段的兩項工業樓宇物業租客津貼(如適用)。
6. 車位或外牆物業的租客,如同意將有關車位或外牆物業交吉予市建局,均可獲得下列其中一項特惠津貼:
 - (i) 如其租約於凍結人口調查日之前已生效並已佔用有關車位或外牆物業,特惠津貼的金額相等於其車位或外牆物業的應課差餉租值;或
 - (ii) 如其租約於凍結人口調查日或之後才生效並已佔用有關車位或外牆物業,特惠津貼的金額相等於其車位或外牆物業的應課差餉租值一半。
7. 如工業樓宇物業的現有用途不符合地契准許的用途²,而自用租客未能提供證明有關物業獲准許作現有用途,市建局給予自用租客的特惠津貼(營商特惠津貼除外),或就其營業損失申請的補償金額(如自用租客選擇申請營業損失補償以代替全部津貼)將會扣減百分之十。如對符合地契准許的用途有任何爭議,市建局擁有最終決定權。

(B) 付款安排

1. 上述所有適用津貼,半數會於租客簽妥退租協議書時支付,餘數則於租客交吉後支付。

(C) 其他

1. 特惠津貼的計算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。

² 該項目的地段地契訂明「工業用途」為准許用途。

2. 租客必須在凍結人口調查日前已經在該物業經營和在市建局成功收購物業後仍是租客，方可獲得上述特惠津貼。
3. 如任何工業樓宇物業租客在該項目的凍結人口調查日或之後才租用有關物業，市建局將不會向該租客發放任何上述的津貼，包括營商特惠津貼或任何適用於工業樓宇物業的津貼。在一般情況下，市建局只會給予該租客一筆津貼，其金額相等於上述第(A)1段的政府特惠津貼。
4. 於凍結人口調查日或之後才遷入該項目的工業樓宇物業的非法佔用者，必須遷出，並將不會獲得任何特惠津貼。
5. 如工業樓宇物業租客拒絕接受有關特惠津貼建議及／或拒絕簽署退租協議書，市建局將按有關法例申請收回有關物業。
6. 工業樓宇物業租客如其租約於凍結人口調查日之前已生效，但在市建局成功收購有關物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，並於凍結人口調查日後遷出有關物業而未能按上述第(A)部分收取特惠津貼（「受影響工業樓宇物業租客」），可申請市建局的特別營商特惠津貼，其金額相等於上述第(A)2段的營商特惠津貼。受影響工業樓宇物業租客須在遷出有關物業前至少一個月向市建局提出申請，並須提供其租約、租單收據、由其業主發出的終止租約通知書及其他相關營商證明等文件，以便市建局初步審核其獲得特別營商特惠津貼的資格。
7. 申請特別營商特惠津貼的受影響工業樓宇物業租客必須符合下列資格準則：
 - (i) 在合法處所內營商；
 - (ii) 在凍結人口調查日之前起已經根據有效租約一直在有關物業營商，直至搬離有關物業前已一直在有關物業營商最少 6 個月；
 - (iii) 並非因租客違反租約條款而被業主終止租約；
 - (iv) 被業主終止租約或不被續約而並非因租客本身自願提早終止租約；
 - (v) 並非因租客在沒有任何合理理由及情況下於租約期滿後拒絕續租；及
 - (vi) 沒有收取因被要求遷出有關物業而由業主提供的任何補償或款項。

市建局會在完成收購有關物業或由政府收回有關物業後，方會正式審批有關受影響工業樓宇物業租客獲得特別營商特惠津貼的資格。

8. 市建局已提醒在凍結人口調查日其物業已出租的業主，在以下的情況，市建局將不會考慮提高其物業的收購價：
 - (i) 物業已空置；或
 - (ii) 業主與舊租客或新租客簽訂新租約；或
 - (iii) 業主將物業收回自用。
9. 市建局亦提醒業主／租客，業主非法剝奪租客佔用其物業，或為自己或另一人獲益，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。
10. 本簡章所載只適用於市建局公布的土瓜灣道/馬頭角道發展計劃(KC-019)。對於其他項目，市建局保留採用其他政策及準則的權利。
11. 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特惠津貼發放方案，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

2026 年 4 月