

誰進行重建？ I. 誰進行重建？ 以大型物業重建來說，以下機構通常是收購土地重建的一方：

市區重建局 地產發展商 如市區重建局或地產發展商有意重建一個地區，首先會考慮以私人協議方式向現有的業主收購土地。如未能收購土地的全部權益，市區重建局或地產商可能會通過收地或強制售賣的方式，收購其餘土地。市區重建局會根據《市區重建局條例》（香港法例第563章）和《收回土地條例》（香港法例第124章）收回土地。地產發展商可根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（香港法例第545章），申請強制售賣令，以取得土地的所有權益，進行重建。

市區重建局 II. 市區重建局 市區重建局於2001年5月成立，乃根據《市區重建局條例》（香港法例第563章）設立的法定機構，取代前土地發展公司，進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新。

A. 市區重建局重建項目 A. 市區重建局重建項目 根據《市區重建局條例》（香港法例第563章），市區重建局可藉發展項目方式或發展計劃方式，實施任何項目。發展項目 若根據《城市規劃條例》（香港法例第131章），項目不需要修改有關分區計劃大綱圖上的土地用途，市區重建局會以「發展項目」的形式推行重建。發展計劃 若有關項目的覆蓋範圍較大，需要修改有關分區計劃大綱圖上的土地用途，市區重建局便會以「發展計劃」的形式推行重建。由於需要修改分區計劃大綱圖，市區重建局會向城市規劃委員會（城規會）提交擬備的圖則。城規會會進行聆訊，聽取及考慮對草圖的申述和意見，再將擬備的圖則或經修訂擬備的圖則，呈交行政長官會同行政會議核准。

B. 公布重建項目及重建計劃 B. 公布重建項目及重建計劃 市區重建局在實施自行提出或「需求主導重建計劃」的重建項目時，必須於兩個月的期間內（公布期）在每期憲報刊登公告，以及每星期在一份中文及一份英文的本地報章，刊登一次公告，公布該項目開始實施的日期、項目的資料摘要（項目的一般性質及其影響），以及將於何時何地展示關於該項目的資料，和讓公眾查閱。

C. 反對及上訴 C. 反對及上訴 發展項目 在公布期內，任何人如認為他/她將會受有關發展項目所影響，可向市區重建局提交書面陳述書，反對該項目。市區重建局須於公布期屆滿後3個月內，將有關發展項目、市區重建局對該等反對書所作的評議、任何沒有撤回的反對書、及影響評估等，呈交發展局局長考慮。發展局局長將考慮有關發展項目及沒有撤回的反對書，並決定：（1）不修訂發展項目，授權市區重建局着手進行該發展項目；（2）因應反對而修訂該發展項目；或（3）拒絕授權進行該發展項目。如發展局局長授權市區重建局着手進行有關發展項目，他/她須下令市區重建局於憲報刊登項目已獲授權的公告，並在公告內簡介有關項目的一般性質及其影響，以及刊登劃定項目土地界線的圖則。如發展局局長因應反對而修訂某發展項目，他/她須下令市區重建局於憲報刊登關於該項修訂的公告。如發展局局長覺得該項修訂會影響任何並非屬於反對者的土地，發展局局長須向該土地的擁有人送達關於該項修訂的書面通知、廣告或其他適宜及切實可行的方式，向該擁有人發出通知，將該項修訂告知土地擁有人。其他土地擁有人如欲反對發展局局長的修訂—如該擁有人屬於原有發展項目所包含的擁有人，他須於在發展局局長送達或發出通知後的14天內，將一份提出該項反對的陳述書送交發展局局長。如該擁有人不屬於原有發展項目所包含的擁有人，而其土地在項目修訂後受到影響，他/她須於在發展局局長送達或發出通知後的2個月內，將一份提出該項反對的陳述書，送交發展局局長。如發展局局長拒絕授權進行發展項目，他/她須下令市區重建局於憲報刊登公布，宣布撤回該項目。市區重建局須以書面通知、廣告或其他適宜及切實可行的方式，告知該擁有人有關決定。因發展局局長的決定而感到受屈的反對人，可向獨立的上訴委員會提出上訴。上訴委員會可確認、推翻或更改發展局局長的決定。發展計劃 當市區重建局在政府憲報刊登個別發展計劃的公告後，市民可向城市規劃委員會提出反對，城市規劃委員會根據《城市規劃條例》，就這些反對予以考慮。詳情請參閱城市規劃委員會指引編號29A。

D. 收購價 D. 收購價 市區重建局會向受影響的自住業主，收購其住宅物業，收購價會根據該物業的市值交吉價，再加一筆特惠津貼（即自置居所津貼）計算。自置居所津貼的計算方式，是被收購單位的市值，與假設重置單位價值的差價。假設重置單位是指類似地區、假設有7年樓齡、面積相若、位於中層及座向一般的單位。如物業是空置單位，物業業主只會獲發放該物業的市值交吉價及補助津貼，而非自置居所津貼。補助津貼是自置居所津貼的某個百分比。

若業主並非以被收購物業作為其唯一居所，此物業的佔用情況會被視作「空置」。

E. 凍結人口調查 E. 凍結人口調查 市區重建局是以凍結人口調查當天物業的使用情況，以釐訂業主應獲「自置居所津貼」還是「補助津貼」，市區重建局會在項目開始實施日期，進行凍結人口調查。在凍結人口調查後，即使物業使用情況有轉變，亦不會影響業主可獲的津貼金額。因此，即使業主在凍結人口調查後至市區重建局完成物業收購期間，趕走租戶並成為該物業的自住業主，他/她也不會獲取更高的津貼。

F. 「樓換樓」計劃 F. 「樓換樓」計劃 「樓換樓」計劃將適用於政府在2011年2月24日宣布新的「市區重建策略」之後開展的項目。受市區重建局收購重建項目影響的住宅自住業主，可選擇「樓換樓」，以取代現金補償。選擇「樓換樓」的住宅自住業主，必須先接受按「7年樓」呎價計算的現金補償金額，才可選擇「樓換樓」。之後他們可選擇購買在原址重建物業的單位，但只限中最低的5至8樓層，亦可選擇購買市區重建局在啟德發展區的樓換樓單位。市區重建局將會在發出收購建議時，釐定「樓換樓」單位的呎價。

G. 需求主導重建計劃 G. 需求主導重建計劃 根據政府在2011年2月24日公布的「市區重建策略」，市區重建局可回應大廈業主聯合提出在其地段/大廈開展重建項目的建議。因此，市區重建局故

推出業主自發的需求主導重建計劃，以協助舊區更新。1. 先導計劃的原則 1. 先導計劃的原則 與市區重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》（香港法例第563章）實施。先導計劃只會涵蓋可根據《市區重建局條例》（香港法例第563章）第26條而實施的發展項目，即重建項目不需要修改分區計劃大綱圖。

市區重建局現行的收購物業準則，將適用於需求主導重建項目的先導計劃。

市區重建局現行的安置及特惠金發放準則，亦適用於需求主導重建項目的先導計劃。2. 申請資格 2. 申請資格 申請必須符合下列資格：

必須由重建地盤內，每個地段擁有不少於80%的不分割份數業權的業主，共同提出申請；

在重建地盤內的有關住宅樓宇狀況屬「失修或明顯失修」；重建地盤總面積應大於700平方米，如有特殊需要，或如地盤可與鄰近地盤合併，共同發展，市區重建局才會考慮面積較小的地盤；重建地盤內，不可包括具歷史、建築或文化價值的建築物，除非這些建築物可配合未來的新建築設計；

及若重建地盤所屬的區內有成立「市區更新地區諮詢平台」（「諮詢平台」），該重建地盤應位於「諮詢平台」已識別的「重建區」之內、或不是位於「諮詢平台」所建議的「保育區」內。3.

篩選 3. 篩選 市區重建局會篩選符合資格的申請。所有合資格申請會按照下列因素進行評分：

住宅樓宇狀況 例如：

大多數住宅樓宇狀況欠佳及日久失修，例如混凝土剝落、出現裂縫、爆裂及滲漏等；

大多數住宅樓宇確定出現「劏房」；及住宅樓宇由地面至天台的火警逃生途徑被永久堵塞。

規劃上的裨益 例如：

重建可令建築物後移/擴闊路面等（如政府的意向明確）或有潛力帶來上述裨益；

重建可擴闊行人路/令街角後移/重整行人通道；重建可改善景觀及空氣流通；

重建可提供地面休憩空間、社會企業用途空間、政府、機構或社區設施；

建議的項目中有具歷史、建築或文化價值的建築物，可透過「獨特主題」為未來發展增值；

重建可透過設計減輕現有噪音問題；現有用途包括厭惡性行業、未獲授權或非法活動，而透過重建，可消除有關活動，又可改善區內居住環境；及惡劣的居住環境，例如一屋多戶的情況

對規劃的影響 例如：重建建議中的地盤將妨礙推行另一更具規模而對社會有利的項目。

現有用途（具獨特的地方特色）將會因重建而消失。區內於同一年度推行太多項目。

其他有關的規劃因素：例如：區內有明顯訴求 業權結構 區內公屋安置單位數目 租客被迫遷 若有符合所有申請資格的合適項目，市區重建局可行使其絕對酌情權，及考慮是否具足夠資源，在合適的時段啟動該等重建項目。

被市區重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。若有關申請獲選及經財政司司長批核，市區重建局會在申請地盤內的樓宇，進行人口凍結調查，並以此代表該申請已被選中及正式實施。4. 實施需求主導重建項目 4. 實施需求主導重建項目

要實施批核項目，必須符合下列兩個先決條件：在市區重建局發出「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多於80%不分割份數業權的業主，接受市區重建局的「有條件收購建議」及簽署正式買賣合約；及在市區重建局發出「有條件收購建議」日期起計的1年內，發展局局長根據《市區重建局條例》（香港法例第563章）第24條，授權市區重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。當符合上述兩個先決條件，市區重建局會以書面通知申請業主，完成有關正式買賣合約。有關買賣將於所有條件符合日期起計的1個月內完成交易。當批核項目未能符合上述兩個先決條件，市區重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正式買賣合約。H.

市區重建局中介服務 H. 市區重建局中介服務 根據政府在2011年2月公布的「市區重建策略」，市區重建局可以「促進者」的身份，協助有興趣的業主集合業權，作聯合出售，而便開展重建項目。

市區重建局透過新成立的附屬公司「市區重建中介服務有限公司」（市建中介公司），推行有關先導計劃（中介服務（先導計劃））。1. 中介服務（先導計劃）服務 1. 中介服務（先導計劃）服務 市區重建局及市建中介公司將不涉及收購、補償、安置或收回土地的工作。

市建中介公司將為合資格的業主提供中介服務，目前主要協助業主集合土地業權出售，服務包括：為業主委聘顧問公司，並為業主統籌及監督顧問公司的服務；及

游說其他尚未參加的業主參與中介服務（先導計劃），出售其物業。2. 申請資格 2. 申請資格

市建中介公司甄別所有收到的申請，評核每個申請是否符合下列資格：

必須由申請地盤內每個地段擁有不少於50%的不分割份數業權的業主，共同提出申請。

有關樓宇的狀況屬「失修或明顯失修」。不在市區重建局已開展的重建項目範圍之內。

並非工業樓宇、或有一半或超過一半樓面面積屬商業用途的樓宇。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」），該申請地盤應位於「諮詢平台」已識別的「重建區」之內、或不是位於「諮詢平台」所建議的「保育區」內。3. 申請程序 3. 申請程序

申請及挑選項目

有興趣參與中介服務（先導計劃）的業主，須共同向市建中介公司提交申請表格和相關資料。市建中介公司會決定是否選取有關申請作初步處理。在考慮是否選取任何一份申請作初步處理時，市建

中介公司會考慮所有申請資格是否均已符合；市建中介公司當時可調配的人力和財務資源；以及其他有關因素，包括但不限於樓宇的業權結構等。對於獲市建中介公司選取作初步處理的申請，市建中介公司會自資聘請一間估價顧問公司，以評估聯合出售有關物業業權在財務上是否可行。申請業主可從市建中介公司準備的顧問名單中，選出估價顧問。中介協議若估價顧問報告認為聯合出售有關物業的業權，在財務上屬可行，獲初步處理的申請便會被視為核准項目，以作正式執行。市建中介公司會和每一位申請者及其後參與該核准項目的業主，簽訂中介協議。該協議將詳細列明市建中介公司和申請者於該核准項目下的權利和責任，以及該核准項目時間表內的一些重要期限、申請者須支付的費用及導致退出/終止中介服務（先導計劃）的因素等。市建中介公司將會代表參與業主委聘該核准項目的有關顧問（包括但不限於律師、估價顧問、拍賣顧問等），並會協調及監督有關顧問工作，以及游說尚未參加的業主參與該核准項目。聯合出售協議當參與業主擁有不分割份數的百分比總數達90%（或百分比總數介乎80%至90%之間，視乎市建中介公司的絕對酌情權），市建中介公司將安排參與業主簽署具法律約束力的聯合出售協議。

最終簽署聯合出售協議的參與業主必須擁有不分割份數的百分比總數達90%

（或百分比總數介乎80%至90%之間，視乎市建中介公司的絕對酌情權）。該聯合出售協議將會約束所有簽署聯合出售協議的參與業主，以其同意的底價拍賣物業，並根據其同意的攤分比率表，攤分拍賣所得的收益。

拍賣底價和攤分比率表將由估價顧問釐定，並且必須得到所有簽署聯合出售協議的參與業主同意。

拍賣聯合出售協議所涵蓋的物業，將會售予在拍賣中達到或超出底價而又出價最高的買家。

若拍賣時沒有人承價或出價低於底價，聯合出售即被視為失敗，而聯合出售協議即告終止。若成功拍賣業權，拍賣所得的收益，在扣除市建中介公司所得的中介收益後，將按聯合出售協議內的同意攤分比率表，攤分給已簽署協議的參與業主。

4. 重要期限

在簽署首份中介協議日期後的1年之內，參與業主擁有不分割份數的百分比總數必須達60%。在簽署首份中介協議日期後的2年之內，參與業主擁有不分割份數的百分比總數必須達90%（或80%至90%之間，視乎市建中介公司的絕對酌情權）。即使參與業主擁有不分割份數的百分比總數未能達至80%，在市建中介公司的絕對酌情權下及得到所有參與業主的全體同意下，市建中介公司會為參與業主，提供一次服務，聯合出售集合所得的業權。

根據中介協議，在參與業主擁有不分割份數的百分比總數達到90%（或80%至90%之間，視乎市建中介公司的絕對酌情權）的3個月內，參與業主必須與拍賣公司及市建中介公司（如市建中介公司認為有需要）簽署聯合出售協議，同時，有關拍賣亦必須於該3個月內進行。收回土地 III. 收回土地當發展項目或發展計劃展開，市區重建局需要收回土地進行重建。市區重建局首先會考慮通過私人談判，收購重建區的物業。市區重建局如因任何理由，例如業權問題、遺產繼承手續未辦妥或業主失蹤等，未能以私人協議方式收購土地，就會要求政府根據《收回土地條例》（香港法例第124章），收回土地。A. 申請收回土地 A. 申請收回土地 根據《市區重建局條例》（香港法例第563章），市區重建局可向發展局局長提出申請，要求他向行政長官會同行政會議，建議收回用作市區重建的土地。當行政長官會同行政會議決定須收回土地作公共用途時，行政長官可命令收回該土地。

B. 批准收回土地的通知 B. 批准收回土地的通知 當行政長官批准市區重建局的收回土地申請後，政府會在憲報刊登公告。如可行，公告的副本亦會張貼在重建地區及送達業主。C.

擁有權歸還政府 C. 擁有權歸還政府

在一般情況下，當政府公告刊登起計的3個月後，物業的業權即復歸政府所有。

倘有迫切需要收回有關物業，通知期可能會縮短。業主享有的任何法律權利及權益，會於復歸日期當日終止。此後，前業主不得向其租戶或物業佔用人收取租金或任何費用。D. 補償 D. 補償

當局會向受收地影響而又符合資格的人士作出法定補償及特惠土地補償建議。

符合資格人士包括有關土地的前業主或擁有該土地權益的人士，例如租戶。法定補償 合法業權擁有人有權獲得的法定補償，會根據收回物業在復歸政府當日的公開市值計算，並以騰空交回管有權或連租約，作為計算基礎。特惠補償

自住業主亦有可能同時領取稱為「自置居所津貼」的特惠補償。向個別業主發放的自置居所津貼金額，為同一地區內、與收回單位面積相若的七年樓齡單位價值，與收回單位公開市值之間的差額。

1. 政府何時會提出補償建議，或邀請提出法定補償申索？ 1.

政府何時會提出補償建議，或邀請提出法定補償申索？政府會在復歸日期起計的28 天內，就收回土地，向前業主及在緊接復歸日期前擁有該土地產業權或權益的人士，發出補償建議，或邀請有關人士就法定補償提出申索。當有關土地涉及仍未解決的法律爭議，例如業權問題及路權問題，政府會邀請有關人士就法定補償提出申索。獲邀請提出法定補償的申索人須按地政總署署長所指明的格式呈交其申索，說明他/她尋求追討的款額，並須按地政總署署長的合理要求，將帳目、文件及詳情，提交地政總署署長，以支持該項申索。常規做法是申索人以書面向地政總署署長提出申索。2.

受收地影響而不獲補償建議的人士可做甚麼？ 2. 受收地影響而不獲補償建議的人士可做甚麼？任何人士如認為其擁有該收回土地的可獲補償權益，而又未接獲政府的補償建議、或獲邀請提出補償申索，可於復歸日起計的1年內，以書面向地政總署署長提出申索，列明其在有關土地上擁有的產業

權或權益的性質，以及他/她就政府收回有關產業權或權益所申索的補償額。如果政府及業主或有權獲得賠償的人士，以為雙方會達成收地協議，但最終要強制收地時，就通常會發生上述情況。E. 轉介土地審裁處及支付自置居所津貼的上訴機制

轉介土地審裁處及支付自置居所津貼的上訴機制 法定補償 倘申索人與政府未能就法定補償額（如有的話）達成協議，任何一方可向土地審裁處申請裁定補償額。土地審裁處判定的數額對申索人及政府均具約束力。倘有關個案已轉介土地審裁處處理，先前的自置居所津貼/額外津貼建議，即告撤回。特惠補償 業主倘就發放自置居所津貼/額外津貼，對地政總署署長的決定（包括領取自置居所津貼、計算自置居所津貼的樓面面積、及其他有關事宜）感到不滿，可於署長作出決定後的60天內，向上訴委員會提出上訴。

上訴委員會進行聆訊和調查後，倘有需要，可就地政總署署長的決定，作出裁決。

地政總署署長倘不接納裁決，有關個案將呈交發展局局長覆核和作出最後決定。有關重置單位基本單位價值（即\$/平方米）之上訴，會由地政總署署長考慮。法定業主須於提出補償建議日期起計的2個月內，提出書面上訴。業主面臨的恐嚇手段 IV. 業主面臨的恐嚇手段 不時有新聞報道指，有小業主因拒絕出售自己的物業作重建之用，而遭受恐嚇。恐嚇行為可能包括：不斷打電話；

在單位外叫喊；切斷電力和食水供應；用膠水封住鎖孔；及用鏈鎖鎖上閘門。

若業主遭受這些恐嚇行為，應立即報警，因有人可能已觸犯刑事罪行。

如有必要，業主也可以諮詢律師及申請強制令，以避免遭受進一步恐嚇和騷擾。協助 V. 協助 長者小業主可尋求長者安居協會的協助。長者安居協會提供（1）電話及網上查詢服務、（2）社區教育、及（3）個案服務。電話及網上查詢服務 長者安居協會提供的資料，包括申請強制售賣及其程序、小業主的權益、向土地審裁處提出申請及上訴的程序、物業參考價格，以及過往強制售賣個案的拍賣底價。若有需要，可致電2345-5265或參閱長者安居協會的網頁查詢有關資料。社區教育 在長者中心舉辦講座、工作坊及外展宣傳活動，並向市民提供強制售賣資料刊物。個案服務 提供的個案服務包括：向長者業主講解物業收購的一般做法，和根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（香港法例第545章）進行強制售賣的程序；

免費幫助長者業主核實其物業是否屬適用於八成強制售賣申請門檻的地段類別；

長者業主如需搬遷，將個案轉介至其他社會服務機構；及

轉介長者業主的個案予專業人士（例如測量師），尋求意見和支援。5. 費用 5. 費用 在達至聯合出售的過程中，市建中介公司會代表參與業主委聘有關顧問（包括但不限於律師、估價顧問、拍賣顧問等），為參與業主提供服務。參與業主須支付所有有關費用。每名參與業主須攤分的費用，將按其在那地段中所擁有的不分割份數計算。參與業主在簽署中介協議後，需預繳一筆費用，以支付上述顧問費。尚未參與的業主按業權攤分的費用，將由市建中介公司墊支。其後參與該核准項目的業主，需歸還按其業權攤分的費用予市建中介公司。當業權成功聯合出售之後，市建中介公司將收取聯合售賣業權所得款項的1%，作為中介服務收益。同時，市建中介公司會向參與業主退還已支付的費用。若有關項目在簽署中介協議後因任何原因而失敗，參與業主及市建中介公司將按照其支付的費用比例，取回未動用費用的餘額（如有）。若參與業主在未簽署聯合出售協議之前的任何時間主動退出中介服務（先導計劃），將不會獲退回任何已支付或預繳的費用。6. 退出/中止項目 6. 退出/中止項目 任何參與業主有權在簽署中介協議後以至聯合出售協議前的任何時間，取消中介協議及退出中介服務（先導計劃）。若該核准項目到重要期限時仍未能符合所述的要求，所有已簽署的中介協議及該核准項目將會終止。