

谁进行重建？ I. 谁进行重建？ 以大型物业重建来说，以下机构通常是收购土地重建的一方：

市区重建局 地产发展商 如市区重建局或地产发展商有意重建一个地区，首先会考虑以私人协议方式向现有的业主收购土地。如未能收购土地的全部权益，市区重建局或地产商可能会通过收地或强制售卖的方式，收购其余土地。市区重建局会根据《市区重建局条例》（香港法例第563章）和《收回土地条例》（香港法例第124章）收回土地。地产发展商可根据《土地（为重新发展而强制售卖）条例》（香港法例第545章），申请强制售卖令，以取得土地的所有权益，进行重建。

市区重建局 II. 市区重建局 市区重建局于2001年5月成立，乃根据《市区重建局条例》（香港法例第563章）设立的法定机构，取代前土地发展公司，进行、鼓励、推广及促进本港市区更新。 A.

市区重建局重建项目 A. 市区重建局重建项目 根据《市区重建局条例》（香港法例第563章），市区重建局可藉发展项目方式或发展计划方式，实施任何项目。发展项目 若根据《城市规划条例》

（香港法例第131章），项目不需要修改有关分区计划大纲图上的土地用途，市区重建局会以“发展项目”的形式推行重建。发展计划 若有关项目的覆盖范围较大，需要修改有关分区计划大纲图上的土地用途，市区重建局便会以“发展计划”的形式推行重建。由于需要修改分区计划大纲图，市区重建局会向城市规划委员会（城规会）提交拟备的图则。城规会会进行聆讯，听取及考虑对草图的申述和意见，再将拟备的图则或经修订拟备的图则，呈交行政长官会同行会议核准。 B.

公布重建项目及重建计划 B. 公布重建项目及重建计划 市区重建局在实施自行提出或“需求主导重建计划”的重建项目时，必须于两个月的期间内（公布期）在每期宪报刊登公告，以及每星期在一份中文及一份英文的本地报章，刊登一次公告，公布该项目开始实施的日期、项目的资料摘要（项目的一般性质及其影响），以及将于何时何地展示关于该项目的资料，和让公众查阅。

C. 反对及上诉 C. 反对及上诉 发展项目 在公布期内，任何人如认为他/她将会受有关发展项目所影响，可向市区重建局提交书面陈述书，反对该项目。市区重建局须于公布期届满后3个月内，将有关发展项目、市区重建局对该等反对书所作的评议、任何没有撤回的反对书、及影响评估等，呈交发展局局长考虑。发展局局长将考虑有关发展项目及没有撤回的反对书，并决定：（1）不修订发展项目，授权市区重建局着手进行该发展项目；（2）因应反对而修订该发展项目；或（3）拒绝授权进行该发展项目。如发展局局长授权市区重建局着手进行有关发展项目，他/她须下令市区重建局于宪报刊登项目已获授权的公告，并在公告内简介有关项目的一般性质及其影响，以及刊登划定项目土地界线的图则。如发展局局长因应反对而修订某发展项目，他/她须下令市区重建局于宪报刊登关于该项修订的公告。如发展局局长觉得该项修订会影响任何并非属于反对者的土地，发展局局长须向该土地的拥有人送达关于该项修订的书面通知、广告或其他适宜及切实可行的方式，向该拥有人发出通知，将该项修订告知土地拥有人。其他土地拥有人如欲反对发展局局长的修订—如该拥有人属于原有发展项目所包含的拥有人，他须于在发展局局长送达或发出通知后的14天内，将一份提出该项反对的陈述书送交发展局局长。如该拥有人不属于原有发展项目所包含的拥有人，而其土地在项目修订后受到影响，他/她须于在发展局局长送达或发出通知后的2个月内，将一份提出该项反对的陈述书，送交发展局局长。如发展局局长拒绝授权进行发展项目，他/她须下令市区重建局于宪报刊登公布，宣布撤回该项目。市区重建局须以书面通知、广告或其他适宜及切实可行的方式，告知该拥有人有关决定。因发展局局长的决定而感到受屈的反对人，可向独立的上诉委员会提出上诉。上诉委员会可确认、推翻或更改发展局局长的决定。发展计划 当市区重建局在政府宪报刊登个别发展计划的公告后，市民可向城市规划委员会提出反对，城市规划委员会根据《城市规划条例》，就这些反对予以考虑。详情请参阅城市规划委员会指引编号29A。 D. 收购价 D. 收购价 市区重建局会向受影响的自住业主，收购其住宅物业，收购价会根据该物业的市值交吉价，再加一笔特惠津贴（即自置居所津贴）计算。自置居所津贴的计算方式，是被收购单位的市值，与假设重置单位价值的差价。假设重置单位是指在类似地区、假设有7年楼龄、面积相若、位于中层及座向一般的单位。如物业是空置单位，物业业主只会获发放该物业的市值交吉价及补助津贴，而非自置居所津贴。补助津贴是自置居所津贴的某个百分比。

若业主并非以被收购物业作为其唯一居所，此物业的占用情况会被视作“空置”。 E.

冻结人口调查 E. 冻结人口调查 市区重建局是以冻结人口调查当天物业的使用情况，以厘订业主应获“自置居所津贴”还是“补助津贴”，市区重建局会在项目开始实施日期，进行冻结人口调查。

在冻结人口调查后，即使物业使用情况有转变，亦不会影响业主可获的津贴金额。因此，即使业主在冻结人口调查后至市区重建局完成物业收购期间，赶走租户并成为该物业的自住业主，他/她也不会获取更高的津贴。 F. “楼换楼”计划 F. “楼换楼”计划

“楼换楼”计划将适用于政府在2011年2月24日宣布新的“市区重建策略”之后开展的项目。

受市区重建局收购重建项目影响的住宅自住业主，可选择“楼换楼”，以取代现金补偿。选择“楼换楼”的住宅自住业主，必须先接受按“7年楼”尺价计算的现金补偿金额，才可选择“楼换楼”。之后他们可选择购买在原址重建物业的单位，但只限中最低的5至8楼层，亦可选择购买市区重建局在启德发展区的楼换楼单位。市区重建局将会在发出收购建议时，厘定“楼换楼”单位的尺价。

G. 需求主导重建计划 G. 需求主导重建计划 根据政府在2011年2月24日公布的“市区重建策略”，市区重建局可回应大厦业主联合提出在其地段/大厦开展重建项目的建议。因此，市区重建局故

推出业主自发的需求主导重建计划，以协助旧区更新。1. 先导计划的原则 1. 先导计划的原则 与市区重建局自行提出开展的重建项目相同，需求主导重建项目将会根据《市区重建局条例》（香港法例第563章）实施。先导计划只会涵盖可根据《市区重建局条例》（香港法例第563章）第26条而实施的发展项目，即重建项目不需要修改分区计划大纲图。

市区重建局现行的收购物业准则，将适用于需求主导重建项目的先导计划。

市区重建局现行的安置及特惠金发放准则，亦适用于需求主导重建项目的先导计划。2. 申请资格 2. 申请资格 申请必须符合下列资格：

必须由重建地盘内，每个地段拥有不少于80%的不分割份数业权的业主，共同提出申请；

在重建地盘内的有关住宅楼宇状况属“失修或明显失修”；重建地盘总面积应大于700平方米，如有特殊需要，或如地盘可与邻近地盘合并，共同发展，市区重建局才会考虑面积较小的地盘；重建地盘内，不可包括具历史、建筑或文化价值的建筑物，除非这些建筑物可配合未来的新建筑设计；

及 若重建地盘所属的区内有成立“市区更新地区谘询平台”（“谘询平台”），该重建地盘应位于“谘询平台”已识别的“重建区”之内、或不是位于“谘询平台”所建议的“保育区”内。3.

筛选 3. 筛选 市区重建局会筛选符合资格的申请。所有合格申请会按照下列因素进行评分：

住宅楼宇状况 例如：

大多数住宅楼宇状况欠佳及日久失修，例如混凝土剥落、出现裂缝、爆裂及渗漏等；

大多数住宅楼宇确定出现“劏房”；及 住宅楼宇由地面至天台的火警逃生途径被永久堵塞。

规划上的裨益 例如：

重建可令建筑物后移/扩阔路面等（如政府的意向明确）或有潜力带来上述裨益；

重建可扩阔行人路/令街角后移/重整行人通道；重建可改善景观及空气流通；

重建可提供地面休憩空间、社会企业用途空间、政府、机构或社区设施；

建议的项目中有具历史、建筑或文化价值的建筑物，可透过“独特主题”为未来发展增值；

重建可透过设计减轻现有噪音问题；现有用途包括厌恶性行业、未获授权或非法活动，而透过重建，可消除有关活动，又可改善区内居住环境；及 恶劣的居住环境，例如一屋多户的情况

对规划的影响 例如：重建建议中的地盘将妨碍推行另一更具规模而对社会有利的项目。

现有用途（具独特的地方特色）将会因重建而消失。区内于同一年度推行太多项目。

其他有关的规划因素：例如：区内有明显诉求 业权结构 区内公屋安置单位数目 租客被迫迁 若有符合所有申请资格的合适项目，市区重建局可行使其绝对酌情权，及考虑是否具足够资源，在合适的时段启动该等重建项目。

被市区重建局挑选的需求主导重建项目，须经财政司司长批核，方可实施。若有关申请获选及经财政司司长批核，市区重建局会在申请地盘内的楼宇，进行人口冻结调查，并以此代表该申请已被选中及正式实施。4. 实施需求主导重建项目 4. 实施需求主导重建项目

要实施批核项目，必须符合下列两个先决条件：在市区重建局发出“有条件收购建议”日期起计不多于90天内，申请地盘内的地段有不少于80%不分割份数业权的业主，接受市区重建局的“有条件收购建议”及签署正式买卖合同；及 在市区重建局发出“有条件收购建议”日期起计的1年内，发展局局长根据《市区重建局条例》（香港法例第563章）第24条，授权市区重建局以发展项目形式实施该批核项目及就有关授权的批核项目上诉期届满时，未收到任何上诉；或如有上诉，所有上诉已被驳回。当符合上述两个先决条件，市区重建局会以书面通知申请业主，完成有关正式买卖合同。有关买卖将于所有条件符合日期起计的1个月内完成交易。当批核项目未能符合上述两个先决条件，市区重建局将不会进一步推行批核项目，并会取消任何与业主已签订的正式买卖合同。H.

市区重建局中介服务 H. 市区重建局中介服务 根据政府在2011年2月公布的“市区重建策略”，市区重建局可以“促进者”的身份，协助有兴趣的业主集合业权，作联合出售，而便开展重建项目。

市区重建局透过新成立的附属公司“市区重建中介服务有限公司”（市建中介公司），推行有关先导计划（中介服务（先导计划））。1. 中介服务（先导计划）服务 1. 中介服务（先导计划）服务

市区重建局及市建中介公司将不涉及收购、补偿、安置或收回土地的工作。

市建中介公司将为合格的业主提供中介服务，目前主要协助业主集合土地业权出售，服务包括：为业主委聘顾问公司，并为业主统筹及监督顾问公司的服务；及

游说其他尚未参加的业主参与中介服务（先导计划），出售其物业。2. 申请资格 2. 申请资格

市建中介公司甄别所有收到的申请，评核每个申请是否符合下列资格：

必须由申请地盘内每个地段拥有不少于50%的不分割份数业权的业主，共同提出申请。

有关楼宇的状况属“失修或明显失修”。不在市区重建局已开展的重建项目范围之内。

并非工业楼宇、或有一半或超过一半楼面面积属商业用途的楼宇。若申请地盘所属的区内有成立“市区更新地区谘询平台”（“谘询平台”），该申请地盘应位于“谘询平台”已识别的“重建区”之内、或不是位于“谘询平台”所建议的“保育区”内。3. 申请程序 3. 申请程序

申请及挑选项目

有兴趣参与中介服务（先导计划）的业主，须共同向市建中介公司提交表格和相关资料。市建中介公司会决定是否选取有关申请作初步处理。在考虑是否选取任何一份申请作初步处理时，市建

中介公司会考虑所有申请资格是否均已符合；市建中介公司当时可调配的人力和财务资源；以及其他有关因素，包括但不限于楼宇的业权结构等。对于获市建中介公司选取作初步处理的申请，市建中介公司会自资聘请一间估价顾问公司，以评估联合出售有关物业业权在财务上是否可行。申请业主可从市建中介公司准备的顾问名单中，选出估价顾问。中介协议 若估价顾问报告认为联合出售有关物业的业权，在财务上属可行，获初步处理的申请便会被视为核准项目，以作正式执行。市建中介公司会和每一位申请者及其后参与该核准项目的业主，签订中介协议。该协议将详细列明市建中介公司和申请者于该核准项目下的权利和责任，以及该核准项目时间表内的一些重要期限、申请者须支付的费用及导致退出/终止中介服务（先导计划）的因素等。市建中介公司将会代表参与业主委聘该核准项目的有关顾问（包括但不限于律师、估价顾问、拍卖顾问等），并会协调及监督有关顾问工作，以及游说尚未参加的业主参与该核准项目。联合出售协议 当参与业主拥有不分割份数的百分比总数达90%（或百分比总数介乎80%至90%之间，视乎市建中介公司的绝对酌情权），市建中介公司将安排参与业主签署具法律约束力的联合出售协议。

最终签署联合出售协议的参与业主必须拥有不分割份数的百分比总数达90%

（或百分比总数介乎80%至90%之间，视乎市建中介公司的绝对酌情权）。该联合出售协议将会约束所有签署联合出售协议的参与业主，以其同意的底价拍卖物业，并根据其同意的摊分比率表，摊分拍卖所得的收益。

拍卖底价和摊分比率表将由估价顾问厘定，并且必须得到所有签署联合出售协议的参与业主同意。

拍卖 联合出售协议所涵盖的物业，将会售予在拍卖中达到或超出底价而又出价最高的买家。

若拍卖时没有人承价或出价低于底价，联合出售即被视为失败，而联合出售协议即告终止。若成功拍卖业权，拍卖所得的收益，在扣除市建中介公司所得的中介收益后，将按联合出售协议内的同意摊分比率表，摊分给已签署协议的参与业主。

4. 重要期限

在签署首份中介协议日期后的1年之内，参与业主拥有不分割份数的百分比总数必须达60%。在签署首份中介协议日期后的2年之内，参与业主拥有不分割份数的百分比总数必须达90%（或80%至90%之间，视乎市建中介公司的绝对酌情权）。即使参与业主拥有不分割份数的百分比总数未能达至80%，在市建中介公司的绝对酌情权下及得到所有参与业主的全体同意下，市建中介公司会为参与业主，提供一次服务，联合出售集合所得的业权。

根据中介协议，在参与业主拥有不分割份数的百分比总数达到90%（或80%至90%之间，视乎市建中介公司的绝对酌情权）的3个月内，参与业主必须与拍卖公司及市建中介公司（如市建中介公司认为有需要）签署联合出售协议，同时，有关拍卖亦必须于该3个月内进行。收回土地 III. 收回土地 当发展项目或发展计划展开，市区重建局需要收回土地进行重建。市区重建局首先会考虑通过私人谈判，收购重建区的物业。市区重建局如因任何理由，例如业权问题、遗产继承手续未办妥或业主失踪等，未能以私人协议方式收购土地，就会要求政府根据《收回土地条例》（香港法例第124章），收回土地。A. 申请收回土地 A. 申请收回土地 根据《市区重建局条例》（香港法例第563章），市区重建局可向发展局局长提出申请，要求他向行政长官会同行政会议，建议收回用作市区重建的土地。当行政长官会同行政会议决定须收回土地作公共用途时，行政长官可命令收回该土地。

B. 批准收回土地的通知 B. 批准收回土地的通知 当行政长官批准市区重建局的收回土地申请后，政府会在宪报刊登公告。如可行，公告的副本亦会张贴在重建地区及送达业主。C.

拥有权归还政府 C. 拥有权归还政府

在一般情况下，当政府公告刊登起计的3个月后，物业的业权即复归政府所有。

倘有迫切需要收回有关物业，通知期可能会缩短。业主享有的任何法律权利及权益，会于复归日期当日终止。此后，前业主不得向其租户或物业占用人收取租金或任何费用。D. 补偿 D. 补偿

当局会向受收地影响而又符合资格的人士作出法定补偿及特惠土地补偿建议。

合符资格人士包括有关土地的前业主或拥有该土地权益的人士，例如租户。法定补偿 合法业权拥有人有权获得的法定补偿，会根据收回物业在复归政府当日的公开市值计算，并以腾空交回管有权或连租约，作为计算基础。特惠补偿

自住业主亦有可能同时领取称为“自置居所津贴”的特惠补偿。向个别业主发放的自置居所津贴金额，为同一地区内、与收回单位面积相若的七年楼龄单位价值，与收回单位公开市值之间的差额。

1. 政府何时会提出补偿建议，或邀请提出法定补偿申索？ 1.

政府何时会提出补偿建议，或邀请提出法定补偿申索？政府会在复归日期起计的28天内，就收回土地，向前业主及在紧接复归日期前拥有该土地产业权或权益的人士，发出补偿建议，或邀请有关人士就法定补偿提出申索。当有关土地涉及仍未解决的法律争议，例如业权问题及路权问题，政府会邀请有关人士就法定补偿提出申索。获邀请提出法定补偿的申索人须按地政总署署长所指明的格式呈交其申索，说明他/她寻求追讨的款额，并须按地政总署署长的合理要求，将帐目、文件及详情，提交地政总署署长，以支持该项申索。常规做法是申索人以书面向地政总署署长提出申索。2.

受收地影响而不获补偿建议的人士可做什么？ 2. 受收地影响而不获补偿建议的人士可做什么？任何人士如认为其拥有该收回土地的可获补偿权益，而又未接获政府的补偿建议、或获邀请提出补偿申索，可于复归日起计的1年内，以书面向地政总署署长提出申索，列明其在有关土地上拥有的产业

权或权益的性质，以及他/她就政府收回有关产业权或权益所申索的补偿额。如果政府及业主或有权获得赔偿的人士，以为双方会达成收地协议，但最终要强制收地时，就通常会发生上述情况。E. 转介土地审裁处及支付自置居所津贴的上诉机制

转介土地审裁处及支付自置居所津贴的上诉机制 法定补偿 倘申索人与政府未能就法定补偿额（如有的话）达成协议，任何一方可向土地审裁处申请裁定补偿额。土地审裁处判定的数额对申索人及政府均具约束力。倘有关个案已转介土地审裁处处理，先前的自置居所津贴/额外津贴建议，即告撤回。特惠补偿 业主倘就发放自置居所津贴/额外津贴，对地政总署署长的决定（包括领取自置居所津贴、计算自置居所津贴的楼面面积、及其他有关事宜）感到不满，可于署长作出决定后的60天内，向上诉委员会提出上诉。

上诉委员会进行聆讯和调查后，倘有需要，可就地政总署署长的决定，作出裁决。

地政总署署长倘不接纳裁决，有关个案将呈交发展局局长覆核和作出最后决定。有关重置单位基本单位价值（即\$/平方米）之上诉，会由地政总署署长考虑。法定业主须于提出补偿建议日期起计的2个月内，提出书面上诉。业主面临的恐吓手段 IV. 业主面临的恐吓手段 不时有新闻报道指，有小业主因拒绝出售自己的物业作重建之用，而遭受恐吓。恐吓行为可能包括：不断打电话；

在单位外叫喊；切断电力和食水供应；用胶水封住锁孔；及用链锁锁上闸门。

若业主遭受这些恐吓行为，应立即报警，因有人可能已触犯刑事罪行。

如有必要，业主也可以谘询律师及申请强制令，以避免遭受进一步恐吓和骚扰。协助 V. 协助 长者小业主可寻求长者安居协会的协助。长者安居协会提供（1）电话及网上查询服务、（2）社区教育、及（3）个案服务。电话及网上查询服务 长者安居协会提供的资料，包括申请强制售卖及其程序、小业主的权益、向土地审裁处提出申请及上诉的程序、物业参考价格，以及过往强制售卖个案的拍卖底价。若有需要，可致电2345-5265或参阅长者安居协会的网页查询有关资料。社区教育 在长者中心举办讲座、工作坊及外展宣传活动，并向市民提供强制售卖资料刊物。个案服务 提供的个案服务包括：向长者业主讲解物业收购的一般做法，和根据《土地（为重新发展而强制售卖）条例》（香港法例第545章）进行强制售卖的程序；

免费帮助长者业主核实其物业是否属适用于八成强制售卖申请门槛的地段类别；

长者业主如需搬迁，将个案转介至其他社会服务机构；及

转介长者业主的个案予专业人士（例如测量师），寻求意见和支援。5. 费用 5. 费用 在达至联合出售的过程中，市建中介公司会代表参与业主委聘有关顾问（包括但不限于律师、估价顾问、拍卖顾问等），为参与业主提供服务。参与业主须支付所有有关费用。每名参与业主须摊分的费用，将按其在该地段中所拥有的不分割份数计算。参与业主在签署中介协议后，需预缴一笔费用，以支付上述顾问费。尚未参与的业主按业权摊分的费用，将由市建中介公司垫支。其后参与该核准项目的业主，需归还按其业权摊分的费用予市建中介公司。当业权成功联合出售之后，市建中介公司将收取联合售卖业权所得款项的1%，作为中介服务收益。同时，市建中介公司会向参与业主退还已支付的费用。若有关项目在签署中介协议后因任何原因而失败，参与业主及市建中介公司将按照其支付的费用比例，取回未动用费用的余额（如有）。若参与业主在未签署联合出售协议之前的任何时间主动退出中介服务（先导计划），将不会获退回任何已支付或预缴的费用。6. 退出/中止项目 6. 退出/中止项目 任何参与业主有权在签署中介协议后以至联合出售协议前的任何时间，取消中介协议及退出中介服务（先导计划）。若该核准项目到重要期限时仍未能符合所述的要求，所有已签署的中介协议及该核准项目将会终止。