

市區重建局

「樓換樓」
(先導計劃) 簡介

適用於市區重建局
需求主導重建項目 (先導計劃)



香港皇后大道中 183 號
中遠大廈 26 樓

【2015 年 9 月】

(一) 簡介的目的

本簡介適用於市區重建局(「市建局」)需求主導重建項目(先導計劃)下的「樓換樓」先導計劃。

本簡介旨在向「合資格自住業主」(定義見下文第(二)段)介紹市建局需求主導項目下「樓換樓」先導計劃(「需求主導樓換樓計劃」)的原則和大綱。直到「市建局」作出任何修訂以前,本簡介所載的資料於此簡介的日期後有效,「市建局」保留權利在毋須事先通知「合資格自住業主」的情況下,不時對《樓換樓》計劃及《需求主導樓換樓》計劃作出修訂。

(二) 「《樓換樓》計劃」的背景資料及主要原則

- (i) 根據發展局於 2011 年 2 月 24 日公布新的《市區重建策略》(「**《新策略》**」),「市建局」會向居住於「市建局」於「**《新策略》**」公布後開展的重建項目(「**市建局重建項目**」)內的住宅單位的唯一居所自住業主(「**合資格自住業主**」)提供「樓換樓」選擇。樓換樓選擇將會在「市建局」重新發展項目原址或同區或適當地盤提供(「**《樓換樓》計劃**」)。「**《新策略》**」進一步指,不論「合資格自住業主」是否選擇參與「**《樓換樓》計劃**」,「市建局」向自住業主提供的現金補償及特惠金金額都不會改變。
- (ii) 「**《樓換樓》計劃**」其中一個目的為保留受「市建局」重建項目影響,於區內居住並以相關單位為唯一居所的住宅自住業主的社區網絡。
- (iii) 「**《樓換樓》計劃**」是一個提供予自住業主的額外選擇。它將不會改變住宅自住業主可收取的現金補償及特惠金的金額。
- (iv) 「**《樓換樓》計劃**」並非為「市建局」重建項目收購的現有單位換取一個與現有單位面積相等或相若的新單位。

- (v) 根據「**《新策略》**」，「市建局」可自行提出開展重建項目或就大廈業主聯合建議在其地段/大廈開展重建項目的事宜作出回應。本簡介所指的「市建局重建項目」包括市建局自行提出開展的重建項目及「市建局需求主導重建項目」。

(三) 「**《需求主導樓換樓》**」計劃的參加資格

- (i) 如欲選擇參加需求主導項目下的「**《需求主導樓換樓》**計劃」，「合資格自住業主」必須(a)於市建局早前提出有條件收購建議收購他於相關「市建局需求主導重建項目」內物業的有效期內，已經接受收購建議及(b)已經與「市建局」簽訂一份有法律約束力之買賣協議出售其物業予「市建局」(「現有物業買賣協議」)。符合以上的資格的業主稱為「合資格需求主導自住業主」。
- (ii) 市建局將會向「合資格需求主導自住業主」發出參加「**《需求主導樓換樓》**計劃」的建議，有興趣參與的「合資格需求主導自住業主」，必須填妥建議內的確認參加「樓換樓」計劃表格，並於建議所訂明的有效日期前交回市建局。「合資格需求主導自住業主」在確認參加「**《樓換樓》**計劃」及填寫有關的確認參加「樓換樓」計劃表格時，必須同時表明他欲選擇以下第(四)段所述的「原址重建發展」或「啓德發展」(「心儀發展」)及樓層區域(「心儀區域」)及呎數(「心儀呎數」)。

(四) 「**《需求主導樓換樓》**」計劃可供選擇的單位購買權益

- (i) 「合資格需求主導自住業主」可獲提供要約購買一個於下列發展項目內「心儀區域」及「心儀呎數」的住宅單位(「新單位購買權益」)：
- a) 位於「市建局」已向「合資格需求主導自住業主」收購物業的地盤內的未來新發展(「**原址重建發展**」)，由「市建局」有絕對權指定的最低數個樓

層並用作「《樓換樓》計劃」的單位（「**原址單位**」）；及

b) 位於啓德區內香港政府撥予「市建局」作「《樓換樓》計劃」的新九龍內地段第 6515 號（「**啓德發展**」）興建中的新發展項目內的樓宇內的部分單位（「**啓德單位**」）。

(ii) 「新單位購買權益」只是一項購買於某特定發展項目之某特定樓層區域內某特定呎數住宅單位的權益，並非購買某一個指定的住宅單位的權益。

(五) 「《樓換樓》計劃」如何運作

A. 「《樓換樓》計劃」單位的基本資料

(i) 「原址單位」

- 位於「原址重建發展」最低數個住宅樓層（「市建局」有絕對權不時指定）的中小型單位（實用面積約由 300 至 650 平方呎）將會提供予「合資格需求主導自住業主」選擇。
- 「市建局」有絕對權決定「原址重建發展」可供「市建局需求主導重建項目」「合資格需求主導自住業主」選擇的單位面積、單位數目和單位樓層組合。

(ii) 「啓德單位」

- 「市建局」有絕對權決定「啓德發展」可供「市建局需求主導重建項目」「合資格需求主導自住業主」選擇的單位面積、單位數目和單位樓層組合。「啓德單位」的實用面積約由 350 至 650 平方呎。
- 「市建局」在可行情況下會盡量使到在選擇單位的過程中，較遲啓動的「市建局重建項目」的「合資

格自住業主」所得的待遇與較早啟動的「市建局重建項目」的「合資格自住業主」大致相同。

B. 單位的售價

(i) 原址單位固定呎價

- 原址單位將會分為不同樓層區域(見下文圖 A)。每個樓層區域均將各自設有固定單位呎價(「原址單位固定呎價」)。
- 每個樓層區域的「原址單位固定呎價」將會由「市建局」委託的獨立估價師參考「項目落實日期」(定義見下文第五(B)(iii)段)時的區內或類似地區質素相若的新樓市價而評估。
- 每個樓層區域的「原址單位固定呎價」是由「市建局」以某樓層區域內的所有單位的實用面積平均呎價而釐定，不論該樓層區域內的個別單位有否提供給有關「市建局需求主導重建項目」的「合資格需求主導自住業主」選擇。
- 不同樓層區域內，不管個別單位的具體樓層或方向，每個樓層區域在任何一個「市建局需求主導重建項目」均只有一個「原址單位固定呎價」而該「原址單位固定呎價」將適用於該樓層區域內的所有單位。不同「市建局需求主導重建項目」在個別的「原址重建發展」將有個別的「原址單位固定呎價」。

(ii) 啓德單位固定呎價

- 啓德單位將會分為數個樓層區域(見下文圖 B)。每個樓層區域均將各自設有固定單位呎價(「啓德單位固定呎價」)。
- 每個樓層區域的「啓德單位固定呎價」將會由「市建局」委託的獨立估價師參考「項目落實日期」(定義見下文第五(B)(iii)段)時的啓德地區內或類似地區質素相若的新樓市價而釐定。

- 每個樓層區域的「啓德單位固定呎價」是由「市建局」以某樓層區域內的所有單位的實用面積平均呎價而釐定，不論該樓層區域內的個別單位是否有提供給有關「市建局重建項目」的「合資格自住業主」選擇。
- 在每個不同樓層區域內，不管個別單位的具體樓層或方向，每個樓層區域在任何一個「市建局重建項目」均只有一個「啓德單位固定呎價」，而該「啓德單位固定呎價」將適用於該樓層區域內的所有單位。在不同時間開展的不同「市建局重建項目」，它們可有不同的「啓德單位固定呎價」。「啓德單位固定呎價」將由「市建局」獨立估價師參考同區或類似地區新樓的單位當時市價評估。

(iii) 「項目落實日期」的定義為：

當發展局局長根據《市區重建局條例》第 24 條授權「市建局」着手進行某發展項目（「局長授權決定」）後：

- 如沒有人就「局長授權決定」提出上訴，「項目落實日期」是指「局長授權決定」於憲報刊登後 30 天的屆滿日期；或
- 如有關人士根據《市區重建局條例》第 28 條就「局長授權決定」提出上訴，「項目落實日期」是指上訴委員會根據《市區重建局條例》第 28(21) 條在憲報刊登公告駁回所有上訴之日期。

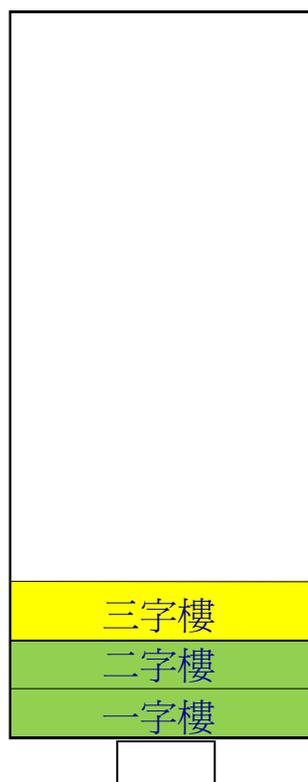
(iv) 「新單位」（定義見下文第(五)(E)段）的價格將等於「原址單位固定呎價」或「啓德單位固定呎價」乘以「獲分配呎數」（定義見下文第(五)(C)段）（視乎是否需要按下文第(五)(F)段所述作出調整）。

圖 A

「原址單位」

中小型單位

(實用面積約 300
至 650 平方呎)



(每個樓層區域均設有以實用面積為基準的該樓層區域的「固定呎價」)

第二樓層區域

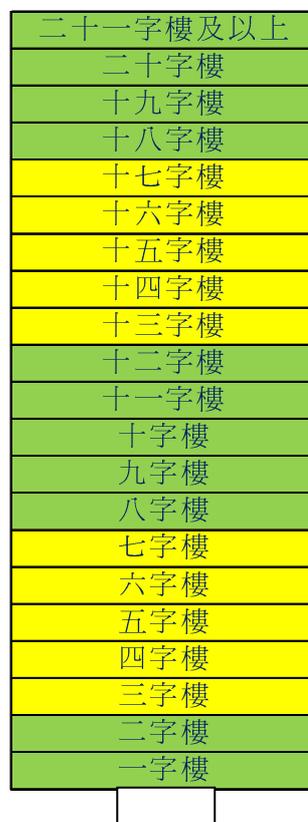
第一樓層區域

圖 B

「啓德單位」

中小型單位

(實用面積約 350
至 650 平方呎)



第五樓層區域

第四樓層區域

第三樓層區域

第二樓層區域

第一樓層區域

備註：上述圖 A 「原址單位」的樓層區域及於任何樓層區域內的樓層號數只作參考用途。市建局保留權利不時決定及更改不同的「市建局重建項目」的「原址單位」的樓層區域數目及每個區域內的樓層數目。就「啓德單位」而言，直至「市建局」（有絕對決定權）作出任何修訂以前，有關樓層區域及於任何樓層區域內的樓層號數將等同於圖 B 所顯示的情況。

C. 選擇新發展、樓層區域及單位面積

- (i) 「市建局」為某「市建局需求主導重建項目」向「合資格需求主導自住業主」提出「《需求主導樓換樓》計劃」的建議時，將會同時通知「合資格需求主導自住業主」該「市建局需求主導重建項目」可供他們選擇位於「原址重建發展」及「啓德發展」中的「新單位購買權益」的數目及詳情。
- (ii) 「合資格需求主導自住業主」在(a)決定參與「《需求主導樓換樓》計劃」後及(b)經下述第(iii)或第(v)分段的選樓程序獲成功分配「原址重建發展」或「啓德發展」中某樓層區域內某單位呎數的「購買新單位權益」後，「市建局」即會在特定時間內與他簽署「承諾書」（「**承諾書**」）。在簽署「承諾書」後，「合資格需求主導自住業主」簡稱為「參與《樓換樓》業主」。「承諾書」是「市建局」與「參與《樓換樓》業主」之間具法律約束力的文件。根據「承諾書」，「市建局」承諾向「參與《樓換樓》業主」出售「新單位購買權益」下的某新發展（「**獲分配新發展**」）中某樓層區域（「**獲分配區域**」）內某呎數（「**獲分配呎數**」）的一個單位。
- (iii) 撥作「《需求主導樓換樓》計劃」及可供某一「市建局需求主導重建項目」的「合資格需求主導自住業主」選擇的「新單位購買權益」數目供應有限。當市建局向某項目的「合資格需求主導自住業主」發出的「《需求主導樓換樓》計劃」建議的有效期屆滿後，如任何新發展中某樓層區域內某種呎數的單位的「新單位購買權益」需求超過該項目內的可供「合資格需求主導自住業主」選擇的該類別的「新單位購買權益」的指定數目，「市建局」將安排抽籤（「第一輪抽籤」），以決定那位「合

資格需求主導自住業主」可獲分配該「新單位購買權益」類別。若「第一輪抽籤」後，「原址重建發展」或「啓德發展」中任何樓層區域內仍有任何剩餘「新單位購買權益」類別可供選擇，在「第一輪抽籤」中未獲分配任何「新單位購買權益」的「合資格需求主導自住業主」可於「市建局」舉行「第一輪抽籤」的同一天內參與「第二輪抽籤」（「第二輪抽籤」）。在「第二輪抽籤」中，於「第一輪抽籤」中未獲分配「新單位購買權益」而有興趣參與「第二輪抽籤」的「合資格需求主導自住業主」，可按其在「第二輪抽籤」中獲分配的優先次序從餘下的任何新發展、任何樓層區域、任何呎數的單位的「新單位購買權益」類別選擇某類別的「新單位購買權益」。獲分配「《需求主導樓換樓》計劃」「新單位購買權益」的「合資格需求主導自住業主」須於舉行「第一輪抽籤」或「第二輪抽籤」（以合適者為準）的日期後 7 個工作天內與「市建局」簽訂「承諾書」。

(iv) 以下是供參考的例子：

「啓德發展」的第一樓層區域內有 10 個 350 平方呎的「新單位購買權益」類別可供選擇，而選擇該「新單位購買權益」類別的「合資格需求主導自住業主」有 15 名。這 15 名「合資格需求主導自住業主」將會參與「第一輪抽籤」。最先抽出的 10 名「合資格需求主導自住業主」將可參與「《需求主導樓換樓》計劃」並獲分配「啓德發展」中第一樓層區域內 350 平方呎的「新單位購買權益」類別。

在「第一輪抽籤」中未能獲分配任何「新單位購買權益」類別的五位「合資格需求主導自住業主」可參與「第二輪抽籤」，他們可根據在「第二輪抽籤」中分配得的優先次序從「原址重建發展」及「啓德發展」未被其他「合資格需求主導自住業主」選取的餘下的任何「新單位購買權益」類別中選擇「新單位購買權益」。舉例來說，當「合資格需求主導自住業主」在「第二輪抽籤」後選擇「新單位購買權益」時，若「原址重建發展」中的第一樓層區域餘下一個 450 平方呎的單位的「新單位購買權益」，而他又願意選擇該類別「新單位

購買權益」，他即可選擇該「新單位購買權益」以參加「《需求主導樓換樓》計劃」。

- (v) 若「原址重建發展」或「啓德發展」中任何樓層區域內任何呎數單位的「新單位購買權益」的需求相等於或少於可供某「市建局需求主導重建項目」的「合資格需求主導自住業主」選擇的該類別的「新單位購買權益」數目，「合資格需求主導自住業主」已選擇的「心儀新發展」、「心儀區域」及「心儀呎數」即會自動成為該名「合資格需求主導自住業主」在參加「《需求主導樓換樓》計劃」的「獲分配新發展」、「獲分配區域」及「獲分配呎數」。在這情況下，「市建局」將會以書面通知該「合資格需求主導自住業主」，他已獲分配其所心儀的「新單位購買權益」以參加「《需求主導樓換樓》計劃」，在「市建局」發出書面通知的日期後 7 個工作天內，他必須與「市建局」簽訂有關「承諾書」。
- (vi) 「市建局」及「參與《樓換樓》業主」需各自支付有關準備、批核及完成「承諾書」的法律費用及支出，惟「市建局」在「參與《樓換樓》業主」向「市建局」提供「市建局」滿意之法律費用付款憑據後，「市建局」將償還予「參與《樓換樓》業主」最高不多於港幣三千元之法律費用。有關「承諾書」之印花稅（如須繳付）將由「參與《樓換樓》業主」獨自承擔。

D. 「承諾書」中的保證金

- (i) 「市建局」根據「新單位購買權益」出售予「參與《樓換樓》業主」的單位的臨時樓價（「**獲分配單位臨時樓價**」）為有關「固定呎價」乘以「獲分配呎數」。
- (ii) 「參與《樓換樓》業主」必須於簽署「承諾書」之同時，依據「承諾書」條款向作為「承諾書」的保證金保存人的「市建局」代表律師支付一筆相當於「獲分配單位臨時樓價」30%之金額（「保證金」），作為「參與《樓換樓》業主」根據「承諾書」的條款履行其責任的保證。

E. 發出預售同意書後選擇新單位

- (i) 在「市建局」書面通知「參與《樓換樓》業主」地政總署署長已發出「獲分配新發展」預售樓花同意書（「**預售樓花同意書**」）的 30 個工作天內，「參與《樓換樓》業主」必須(a)出席於「市建局」辦事處或「市建局」指定的地方及(b)根據「新單位購買權益」從「獲分配新發展」的「獲分配區域」中選擇「獲分配呎數」的單位及(c)在選擇單位（「**新單位**」）後立即與「市建局」簽訂新單位的臨時買賣合約（「**新單位臨約**」）及（d）按下述 G 段所提及的時間及方法支付新臨時訂金。「參與《樓換樓》業主」選擇新單位的優先次序，須以抽籤或其他「市建局」採用的方式（「**新單位選樓程序**」）決定。
- (ii) 「市建局」在實際情況容許下會於「新單位選樓程序」的抽籤或其他安排採納下列原則：
- (a) 抽籤將公開進行；
 - (b) 所有於不同「市建局重建項目」獲分配相同「獲分配新發展」、相同的「獲分配區域」及相同的「獲分配呎數」的「購買新單位權益」類別的「參與《樓換樓》業主」將同地及同時參與同一「新單位選樓程序」；
 - (c) 可供予不同「市建局重建項目」「參與《樓換樓》業主」抽籤的某一特定「獲分配新發展」中某一特定「獲分配區域」的某一特定「獲分配呎數」的單位數目將等同於該特定「獲分配新發展」及該特定「獲分配區域」內該特定「獲分配呎數」單位之總數（例如：某「獲分配發展」的某「獲分配區域」共有 12 個 350 平方呎單位。於「新單位選樓程序」時，「市建局重建項目」A 共有 2 個「參與《樓換樓》業主」獲分配該「新單位購買權益」類別，而「市建局重建項目」B 共有 6 位「參與《樓換樓》業主」獲分配到該相同「購買新單位權益」類別，這 8 位「參與《樓換樓》業主」將從該「獲

分配發展」中的「獲分配區域」的 12 個 350 平方呎單位以抽籤方式挑選/被分配他們各自的「新單位」)；

- (d) 抽籤次序在實際情況容許下將根據相關「市建局重建項目」的開展日期。較早開展之「市區重建項目」的「參與《樓換樓》業主」將較早參予抽籤。

F. 「獲分配新單位臨時樓價」的調整

除下文 H 段另有規定外，若「新單位」實際的實用面積（「實際面積」）多於或少於「獲分配呎數」，「獲分配單位臨時樓價」將會作出相應上調或下調，金額相當於實際面積乘以固定呎價與「獲分配單位臨時樓價」之間的差額。經上述調整後的「獲分配單位臨時樓價」將會成為「**新單位樓價**」。若樓價不需調整，「獲分配單位臨時樓價」便是「新單位樓價」。

G. 「新單位臨約」及「新單位買賣合約」的付款條款

- 當「參與《樓換樓》業主」簽署「新臨約」，並根據「一手住宅物業銷售條例」有關條款繳付所訂明的金額作為臨時訂金（「新單位臨時訂金」）後，保證金保存人的「市建局」的代表律師便會即時連同保存人帳戶內的有關利息將保證金全數退回予「參與《樓換樓》業主」，「承諾書」到這時便會失去效力。「新單位臨約」的條款須按照「預售樓花同意書」所訂定的條款及受「一手住宅物業銷售條例」規限。
- 在簽署新單位的正式買賣合約（「新單位買賣合約」）當天（必須於新臨約簽訂後 5 個工作天或「一手住宅物業銷售條例」規定的時間內簽署），「參與《樓換樓》業主」須向「市建局」支付「新單位」樓價的 30% 減去「新單位臨時訂金」的差額作為加付訂金。「新單位買賣合約」必須依循「預售樓花同意書」及「一手住宅物業銷售條例」的條款。

- 在「新單位買賣合約」完成當日，「參與《樓換樓》業主」須向「市建局」支付「新單位樓價」餘下的 70%。購買「新單位」的交易須根據「新單位買賣合約」的條款完成。

H. 退出及終止機制

- 在簽署「承諾書」後，「參與《樓換樓》業主」只可在下述其中一種情況下終止「承諾書」及獲退回「保證金」連同利息(但對「市建局」沒有任何損害或損失或賠償之申索)：
 - ✓ 如選擇「原址重建發展」，「原址重建發展」的新批地契未能於「市建局」發出參加「《需求主導樓換樓》計劃」建議日後起計的 48 個月內由政府批出予「市建局」。
 - ✓ 如選擇「原址重建發展」，「市建局」未能於發出參加「《需求主導樓換樓》計劃」建議起計的 84 個月限期內與「參與《樓換樓》業主」簽訂「新單位臨約」。如選擇「啓德發展」，「市建局」未能於 2016 年 6 月 30 日前與「參與《樓換樓》業主」簽訂「新單位臨約」。
 - ✓ 「新單位」的實際面積大於或小於「獲分配面積」超過 5%。
- 「參與《樓換樓》業主」不可轉讓或轉移其於「承諾書」的權利或提名任何其他人士與市建局簽訂「新單位臨約」。

I. 「參與《樓換樓》業主」違約

若「參與《樓換樓》業主」違反「承諾書」，在絕對不損害「市建局」就「參與《樓換樓》業主」違約申索進一步損失及損害賠償的權利為原則下，「市建局」將會沒收三分之一的「保證金」。保存人帳戶內來自該筆被沒收「保證金」的累算利息將歸「市建局」所有。

J. 雙方解除「承諾書」下的法律責任

如因任何法例、政府規例、指示、新批地契條款或任何不在「市建局」權力範圍內的原因引致「承諾書」無法履行（「不可抗力事件」），「市建局」及「參與《樓換樓》業主」將解除在「承諾書」下的相互責任，「市建局」將會在「不可抗力事件」發生後的 30 天內將「保證金」連同利息退還予「參與《樓換樓》業主」，「參與《樓換樓》業主」將不能因或在與「承諾書」有關連的情況下而蒙受的損失向「市建局」作出索償。

K. 「啓德發展」內的「資助房屋計劃」不適用於「《樓換樓》計劃」

- 「市建局」董事會已決議在取得政府批核後，會於「啓德發展」內撥出大約七成的單位作為資助房屋出售，並以當時市價的大約八成的折扣發售（「資助房屋計劃」）。
- 「資助房屋計劃」不適用於「啓德發展」內撥作「《樓換樓》計劃」的單位。

本簡介只作一般參考之用，其內容乃根據編訂此簡介時市區重建局的準則及常規而定。此簡介不應被視為市區重建局任何的陳述或給予任何人士任何的期望，故任何人士並不能以此作為任何依據。每宗個案將按其個別情況而作出考慮。市區重建局保留增減或修訂本簡介的部份或全部內容的權利。
