



澳門特別行政區
《澳門都市更新法律制度》
諮詢文件

目錄

前言	3
第一章 都市更新的概念、目標及原則.....	9
第二章 都市更新模式.....	13
第三章 利害關係人的保障.....	22
第四章 樓宇重建業權百分比.....	29
第五章 徵購制度.....	34
第六章 多元爭議解決機制.....	37
第七章 與都市更新相關的法律法規及參考資料	39
附件：鄰近國家及地區比較資料.....	44

前言

澳門是一座東西方文化相互交融、多元文化共存且具有悠久發展歷程的歷史文化名城。澳門回歸祖國後，隨著“一國兩制、高度自治”方針和《澳門基本法》的全面貫徹落實，經濟和社會快速發展，城市環境和面貌發生了歷史性的巨大變化，期間澳門歷史城區更被聯合國教科文組織正式列入《世界文化遺產名錄》，但另一方面有必要指出的是，在此發展過程中，城市環境和面貌日漸面臨不同的壓力，部分早期落成的建築物和設施，甚至早期形成的城區漸漸呈現老化現象，都市機能和社區環境亟需全面的復甦和改善。另一方面，受限於澳門城市空間狹小、人口高度密集、土地資源稀缺等客觀狀況，亦一定程度制約了澳門都市更新的發展步伐。這多方面的現實狀況和種種客觀因素，反映澳門的都市更新極具特殊性、複雜性、長期性和艱鉅性；在確定有關都市更新的政策目標和措施、實施都市更新的前提條件和具體範圍等方面，其難度也遠遠大於鄰近地區。

如何通過都市更新改善居民的居住環境和生活條件、改善城市環境，以服務於建設世界旅遊休閒中心這一目標以及解決民生問題、體現“以民為本、施政為民”的政府理念，如何通過都市更新提高土地的利用效率、滿足澳門經濟適度多元化的政策目標，如何通過都市更新實現澳門社會的

多種訴求和可持續發展等，已成為特區政府在都市更新領域的一項長期性的重要工作。為此，特區政府在 2006 年啟動了舊區重整的立法工作，但在立法過程中，社會上有意見指出法案條文應配合整體客觀環境及社會訴求，更好地適應社會發展需要，並與《土地法》、《城市規劃法》、《文化遺產保護法》有更好的配合及銜接，因此，特區政府經過詳細分析與考慮，撤回《舊區重整法律制度》法案，以便在時機成熟時重新進行相關的立法工作。

與此同時，特區政府不斷探索並嘗試尋找更適合澳門社會實際情況及未來發展方向的舊區改造和城市建設發展方式，以切實回應社會對改善社區環境及生活素質的訴求。為此，特區政府在過去舊區重整的方向基礎上，提出都市更新概念，在平衡公共利益和私人權益基礎上，希望持續推動社區有序活化更新，提升居民綜合生活素質，並將都市更新列入《澳門特別行政區五年發展規劃》，政府將全力推進相關法律制度的修改、完善和制定，並在有法可依前提下，採取重點突破、以點帶面、分區分片靈活多元的策略，逐步推動都市更新。

隨後，特區政府於 2016 年 3 月成立了都市更新委員會，作為協助政府制定都市更新政策的諮詢機關。

在具體的立法路向上，鑑於推進都市更新需要不同制度配合支撐，當中法律制度的建設是各個配套環節最重要的一部分，特區政府一直積極跟進各項法規建設工作，包括早期制定的第 4/2007 號行政法規《樓宇維修基金》及多項相關的資助計劃、第 2/2019 號法律《重建樓宇稅務優惠制度》、第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》等。另外，由政府全資擁有的澳門都市更新股份有限公司亦已於 2019 年 4 月成立，公司所營事業包括協調和推動一切與都市更新有關的活動；推動預防現存建築物老化以及衛生、美觀及安全條件惡化，以及推動復修空間的創新城市功能的發展。

為加快推動都市更新相關工作，經綜合分析和評估各方面的情況，目前是適當時機啟動都市更新主體法律的立法工作。

為開展《澳門都市更新法律制度》的立法工作，特區政府組成了跨部門的法規草擬小組（成員包括法務局、土地工務運輸局及房屋局的代表）跟進相關立法研究工作，經參考鄰近地區及其他國家在都市更新方面的立法經驗，以及參考了都市更新委員會及其下設的各專責小組所提出的意見及建議，並進一步考慮《澳門都市更新研究顧問服務》報告的內容後，特區政府現就制定都市更新法律制度提出意向性的政策方向諮詢。

鑑於有關事宜與公眾的利益緊密相關，因此，法規草擬小組草擬了《澳門都市更新法律制度》諮詢文件，在諮詢文件中所提出的各項可能的建議僅具有引導性，主要讓市民大眾和社會各界能夠在發表意見時作為必要的參考，法規草擬小組希望藉著公開諮詢，進一步聽取社會各界對此議題的意見和建議，以至對未來都市更新可遵循的方向和具體路徑的看法，為未來《澳門都市更新法律制度》法案的草擬工作提供更好的民意基礎。

在此，現誠邀社會各界人士在諮詢期內就諮詢文件的內容，以及諮詢文件內未有列明，但與本次諮詢內容有關的其他內容，或其他值得關注的問題，發表意見及提出建議。

我們將在諮詢期結束後，就所收集的意見及建議作諮詢總結報告，並將之公開。如果需要對發表意見者的身份或所提交的意見作全部或部分保密處理，敬請作出特別說明。

索取諮詢文件地點：

法務局：澳門水坑尾街 162 號公共行政大樓 1-3 樓

土地工務運輸局：澳門馬交石炮台馬路 33 號

房屋局：澳門鴨涌馬路 220 號青葱大廈地下 L

政府資訊服務中心：澳門水坑尾街 188-198 號方圓廣場

政府綜合服務大樓：澳門黑沙環新街 52 號

離島政府綜合服務中心：氹仔哥英布拉街 225 號 3 樓

查詢及下載諮詢文件：

法務局：www.dsaj.gov.mo

土地工務運輸局：www.dssopt.gov.mo

房屋局：www.ihm.gov.mo

澳門特別行政區政府入口網站：www.gov.mo

澳門法律網：www.macaolaw.gov.mo

發表意見及建議的方式：

網站：法務局網頁及澳門特別行政區政府入口網站

電郵地址：info@dsaj.gov.mo

圖文傳真：(853) 2871 0445

郵寄地址：澳門水坑尾街 162 號公共行政大樓 19 樓法務局

諮詢期：

2019 年 10 月 11 日至 2019 年 12 月 9 日

第一章

都市更新的概念、目標及原則

一、都市更新的概念

目前本澳法律體系內尚未有正式和明確的「都市更新」概念，考慮到都市更新概念對將來法律制度的制定和適用，以至整個都市更新工作的落實具相當重要性，因此，有必要明確都市更新概念的含義。

與「舊區重整」相比，「都市更新」概念應具有更豐富內涵、更開放理念，更貼近澳門實際情況和未來發展方向。「都市更新」是根據新的城市發展理念，對城市的既有規模、功能區劃、空間布局和建築分佈進行整體檢視，並結合城市未來發展的需要予以更新，從而實現土地的有效利用、充分發揮城市功能、改善居住環境和城市風貌。

為此，考慮到澳門社會實際情況、社區環境現狀及未來長遠發展方向，並參考鄰近國家及地區的經驗，建議都市更新的概念應包含在都市更新規劃內的樓宇重建和維修保養與修復，以及相配套的基礎設施、公共設施及公共地方的規劃建設；活化城區，使樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方在城市建設和環境方面增值，以及未列入都市更新規劃但對居住、社會、環境、經濟帶來裨益的樓宇重建及樓宇的維修保養與修復。

二、都市更新的目標及原則

都市更新不應僅限於解決城區老化，而是應朝向以下目標：

- (一) 優化居民的生活素質；
- (二) 推動城市和諧及可持續發展；
- (三) 開拓更多發展空間，從而為社會、環境和經濟帶來裨益；
- (四) 改善營商環境，尤其是中小企業的營商環境；
- (五) 合理利用土地、維護環境平衡及發揮已建區的功能；
- (六) 保留建築物特色並活化周邊區域；
- (七) 發揮城市空間的多元功能，尤其是居住、營商、服務、文化、康樂及消閒功能；
- (八) 確保高水平的城市建設及環境素質。

為達致上述目標，並避免採取的政策及措施偏離既定目標，建議訂定以下原則，以便在執行及實施都市更新政策時有所依循。

- (一) 謀求公共利益原則：在實施都市更新時，須確保倡導及保障公共利益；
- (二) 平衡利益原則：確保考量在實施都市更新時所涉及的各種公共利益，以及平衡有關的公共利益與私人利益，實施各種利益的共贏，並確保因實施都市更新而利益受損的利害關係人獲得合理、適時的金錢或實物賠償、補償及資助；

- (三) 合法性原則及公正原則：必須遵從法律規範，並確保遵守一切法定程序，尤其是《土地法》、《城市規劃法》、《文化遺產保護法》；
- (四) 透明及促進參與原則：確保在都市更新過程中，向業權人、承租人、住戶、商戶、社團及公眾推廣相關的資訊，並促進其積極參與編製和修改都市更新規劃；
- (五) 可持續發展原則：促進社會經濟、歷史、文化、環境方面的協調及平衡發展，以確保滿足當代社會需要，以及經適當規劃和整治的空間能留傳後代；
- (六) 經濟原則：確保審慎和合理利用土地，促進城市資源的合理分配；
- (七) 保護環境原則：推動保護自然環境，維護生態平衡，並促進環境的可持續發展；
- (八) 協作原則：鼓勵採取以公共實體與私人實體協作為基礎的工作模式，以落實都市更新規劃。

本章要點：

- (1) 明確都市更新概念的含義，包括在都市更新規劃內的樓宇重建和維修保養與修復，以及相配套的基礎設施、公共設施及公共地方的規劃建設；活化城區，使樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方在城市建設和環境方面增值，以及未列入都市更新規劃但對居

住、社會、環境、經濟帶來裨益的樓宇重建及樓宇的維修保養與修復。

(2) 訂定「八項目標」及「八項原則」作為執行及實施都市更新目標及所依循的方向。

您對於本章所述的都市更新的概念、目標和原則有什麼其他意見或想法？

第二章

都市更新模式

要為推動都市更新的順利進行，有效實現都市更新的政策目標，根據澳門社會的實際情況和現存都市環境，科學合理確定都市更新的實施模式至關重要。為此，都市更新的各項環節，包括都市更新執行主體（即實施者）、都市更新實施模式、納入都市更新範圍的標準、啟動都市更新的條件等均必須作深入思考和定位。

一、都市更新執行主體

都市更新執行主體，就是指具體落實執行都市更新工作的主體。如何根據澳門社會的實際情況確定落實執行都市更新的相關參與主體，合理劃分並明確各參與主體在都市更新中的地位和權責，確保各參與主體在有效協調溝通的基礎上，實現各參與主體的利益共贏和公共利益和私人利益最佳平衡和最大化，是確定都市更新模式中需要首先解決的問題。

從不同國家或地區都市更新的歷程和現實狀況來看，由於都市更新具有改善居住環境，復甦都市機能，增進公共利益的功能，所以社會一般期望政府可扮演執行者的主導角色，以引領推動都市更新的工作，因此某些國家或地區是由政府公營機構主導進行都市更新；但另一方面，在某些國

家或地區，執行都市更新工作的主體並不限於政府，私人實體亦可自行或與政府合作執行都市更新工作，有的更以私人實體為主、政府為輔作為執行都市更新工作的模式。

經參考鄰近國家及地區就推動都市更新的執行主體的經驗，以及按照本澳的實際情況，建議引入多元化的都市更新執行主體，以政府全資擁有的澳門都市更新股份有限公司為主導推動都市更新的工作，私人實體則可選擇與澳門都市更新股份有限公司合作，或者在符合法定條件下自行發起，由澳門都市更新股份有限公司提供必要的技術指導輔助，以引導、推廣及促進市場參與澳門都市更新發展的工作。

二、都市更新實施模式

傳統的都市更新著重舊區、舊街、舊樓重建改造，但經驗證明，傳統的都市更新進度遠追不上舊區樓宇老化速度，因此，隨著都市更新的經驗不斷累積，各地區對於都市更新的模式亦漸趨多樣，他們不再局限於老舊建築物的拆建，還更朝向保養和維修，以及活化的新策略發展，實現可持續且更具成效的都市更新模式。

在參考其他國家及地區的制度和發展策略，再結合澳門實際情況和未來發展方向，建議都市更新的模式可循以下三方面發展，並按照不同的標準及實際情況加以推動：

(1) 重建

重建是指拆除原有建築物並在有關地段上對土地重新加以利用而興建新新的建築物和相關配套設施的行為。在進行重建時，除考慮被拆除建築物本身的狀況之外，提高土地的利用效率、改善居住環境及實現都市更新規劃方面的其他公益性訴求，亦是樓宇重建時的重要考量因素。樓宇重建的對象主要針對具相當長時間的樓齡、並且多數業權人也同意拆除而重新興建的一些建築物，除此之外，樓宇重建的對象顯然也包括原有樓宇或建築物的建築結構受損、存在殘破或失修、又或有關樓宇或建築物缺乏基本衛生環境或有潛在危險，而需要透過拆除並重新興建的一些建築物。對於該等被拆除的建築物，透過綜合規劃，改善已建設環境及基礎設施的設計，並提供更多公共設施、綠化環境、休憩及社區空間，將之重建成符合現代城市設計及生活標準的新式樓宇。

(2) 維修保養和修復

參考其他國家或地區的經驗，除樓宇重建之外，加強對建築物的日常維修保養和在必要情況下的修復，改善其內的公共設施、以保持良好狀況，對於改善市區環境、舒緩拆卸重建的逼切性，意義重大，同時亦切合可持續發展的政策目標，因此，對樓宇的維修保養和修復，已成為都市更新工作中的重要組成部分。

具體對澳門的都市更新而言，澳門城市歷史悠久，具有相當長時間樓齡的建築物所佔比例非常之高，據初步統計，三十年或以上樓齡的建築物共有 3,697 座。這些建築物隨著建築物設施本身的老化和缺乏適當保養、年久失修等原因，在居住條件、公共安全和公共衛生方面已經逐漸暴露出各種各樣的問題，如石屎脫落、滲漏水、外牆倒塌、水電供應、防火不足等等，因此，強化對樓宇的維修保養和修復，在澳門的都市更新中更具有特殊意義和突出地位。

強化對樓宇的維修保養和修復，涉及到建築物業權人的義務、政府的有效監管、協調和資助以及都市更新參與主體的推動實施等多方面的工作。建築物的業權人負有對建築物的維修保養和修復的義務。特區政府也針對本澳樓宇的狀況推出了若干樓宇維修和資助計劃，目的在於資助和鼓勵業權人對樓宇進行保養及維修工程，以提高私人樓宇的安全及環境衛生水平。

在都市更新政策和法律制定以及將來具體實施時，應進一步強化業權人維修保養和修復自身樓宇的意識和責任，並加大對樓宇狀況的監察力度。

(3) 保育和活化

保育和活化的目的就是對具有歷史、文化及建築價值的樓宇、地點及建築物，透過都市更新的過程，以地區特色、歷史文化及藝術價值為原材料，並配合當區的人文景觀，營造一個具有鮮明地方特色的區域環境，展現和保護當區的地方特徵及歷史文化遺產。保育和活化包括對建築物的立面進行維護或對其內部進行保養和修復改造，主要對象適用於具有歷史、文化及建築價值的樓宇。

三、納入都市更新範圍的標準

按照澳門實際情況科學合理界定納入都市更新範圍的標準，對於快速啟動都市更新項目具有基礎性和關鍵性的作用。從比較法上的經驗和較為科學合理地進行都市更新項目的角度，確定都市更新範圍可以從都市更新規劃內或都市更新規劃外作區分。

參考鄰近地區都市更新的經驗，對於都市更新樓宇重建範圍均有法定文件予以確定。另外，亦允許在法定規劃範圍外開展樓宇重建工作，不限制私人自發重建，但如果利害關係人希望適用都市更新的優惠或特定政策，則需要符合特定條件方可。

於澳門情況而言，都市更新處於初始起步階段，應更偏向從簡單便捷的方式開展都市更新，因此，似乎不適宜限制都更樓宇重建僅限於都市更新規劃範圍的地區，然而，縱觀其他國家及地區的經驗，都市更新範圍外的樓宇重建，也要符合一定條件方可被視為屬都市更新，才可以適用都市更新法例的規定進行業權整合（徵購制度）、補償（多樣式的賠償/暫住房或置換房）等。

(1) 都市更新規劃內的重建區域

為加快推進都市更新工作，特區政府可在《土地法》、《城市規劃法》和《文化遺產保護法》的制度框架下，因地制宜、因時制宜，尤其是針對一些樓宇的樓齡明顯偏高、樓宇保養狀況極差、已經存在比較嚴重的公共安全和衛生環境隱患等，因而亟需進行都市更新的區域，制定專門性的都市更新規劃，明確訂定某一區為都市更新區域，該區的樓宇重建便可自動歸入都市更新範疇，適用都市更新法規。

(2)都市更新規劃外的重建區域

至於都市更新規劃以外的樓宇重建，以什麼標準認定是否屬都市更新？參考其他國家及地區的經驗，可以考慮從樓宇狀況（如是否明顯失修、是否已被界定為殘危或已損毀等）或樓齡（按香港相關規定，樓齡達 50 年或位處非工業地區但屬工業建築物樓齡達 30 年，台灣方面則沒有劃一的樓齡標準）等可歸類為都市更新而適用相關法律；從澳門實際情況而言，可以考慮以樓齡 30 年作為分界標準，樓齡 30 年或以上的方具備條件納入都市更新。

四、啟動都市更新的條件

綜合以上各項內容，於本澳的情況而言，應更偏向從簡單便捷的方式開展都市更新，因此，可考慮如符合以下任一條件，不論其屬於單元重建（單幢重建）又或片區重建（區域重建），即可適用都市更新法律啟動進行都市更新：

(1) 屬都市更新規劃內的樓宇：

為了更好地啟動和發展都市更新項目，實現都市更新的政策目標，有必要在澳門現行法律制度下，尤其是根據《土地法》、《城市規

劃法》和《文化遺產保護法》的相關原則和要求，因應城市不同區域樓宇的分佈狀況、樓齡、樓宇的用途和保養狀況以及相應的人口密度，在評估都市更新對城市社區居住環境、公共衛生、基礎設施、社會設施和經濟社會發展影響的基礎上，制定相關的都市更新規劃並具體劃定相關的都市更新區，從而對處於都市更新區內的樓宇實施一系列的都市更新措施。

(2) 屬都市更新規劃外的樓宇，且樓宇狀況或樓齡符合認定為都市更新的界定標準，包括以下任一情況：

(2.1) 樓宇被權限部門認定為殘危或妨礙公共衛生及安全；

(2.2) 不屬上項情況，但樓宇的樓齡達 30 年或以上。

至於符合上述啟動都市更新條件的樓宇，所涉及的業權百分比要求，將於第四章進行闡述。

本章要點：

明確都市更新的各項環節，包括都市更新執行主體、都市更新實施模式、納入都市更新範圍的標準及啟動都市更新的條件：

(1) 都市更新執行主體：多元化的都市更新執行主體，以政府全資擁有的澳門都市更新股份有限公司為主導推動都市更新的工作，私

人實體則可選擇與澳門都市更新股份有限公司合作，或者在符合法定條件下自行發起，由澳門都市更新股份有限公司提供必要的技術指導輔助。

(2) 都市更新實施模式：依循三方面發展－重建、維修保養和修復、保育和活化。

(3) 納入都市更新範圍的標準：

(3.1) 都市更新規劃內的重建區域：制定專門性的都市更新規劃，明確訂定某一區為都市更新區域，該區的樓宇重建便可自動歸入都市更新範疇；

(3.2) 都市更新規劃以外的樓宇重建：以樓齡 30 年作為分界標準，樓齡 30 年或以上的方具備條件納入都市更新。

(4) 啟動都市更新的條件：

(4.1) 已被納入都市更新規劃的樓宇；

(4.2) 都市更新規劃外的樓宇，當符合樓宇樓齡達 30 年或以上或樓宇被權限部門認定為殘危或妨礙公共衛生及安全。

您對於本章所述的都市更新的模式有什麼其他意見或想法？

第三章

利害關係人的保障

為有效推動和鼓勵業權人積極參與和實施都市更新，對利害關係人的保障至關重要，各地制度甚至以此作為核心關鍵以推動都市更新。有些國家和地區對於參與都市更新樓宇重建的業權人提供多元化的補償措施，甚至在物業單位價值的基礎下提供多種類的額外津貼，以鼓勵更多業權人參與都市更新。

按照澳門的現實情況，要有效推動都市更新，改善都市機能，提升居民居住品質，必須採取有效措施鼓勵業權人積極參與和實施都市更新，因此，業權人的保障機制是推動都市更新最為關鍵的部分。

因此，經參考和綜合其他國家和地區的經驗，並結合澳門實際情況和未來發展策略，建議都市更新樓宇重建的保障措施可循以下兩方面考慮：

（一）居住用途的不動產

（1）單位置換—即「樓換樓」

俗稱「樓換樓」的單位置換補償措施，是指受樓宇重建影響的單位業權人，可以基於參與都市更新計劃，按原有被拆卸單位業權為基礎，換回同等或相若的新建或其他單位。

較常見的「樓換樓」是以被拆卸單位換回原址樓宇重建後的單位，即「回遷」概念，但如果基於城市規劃或其他原因以致未能回遷，那麼，「樓換樓」亦可以是同區或其他區的單位，同時，亦可以適用第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》所規範的置換房制度。

至於釐定適合澳門實際情況的「樓換樓」措施，其具體執行條件、價值計算方式等，需要整體考慮社會的認受程度、對都市更新未來發展的作用、受影響業權人的財務承受能力、對有關都市更新執行主體的財務影響、重建樓宇的容積率，並須平衡業權人獲得合理安置的利益。

(2) 現金補償

參考各地經驗，各城市的都市更新補償措施主要是向受影響的業權人提供現金補償，以保障業權人的權益、減低都市更新對他們的影響並促進有效推行都市更新。現金補償的金額必須有一個公正公平的估算，使受影響的人士可得到合理且合時的賠償。

至於現金補償金額如何釐定，有以下三種計算方式供考慮和選擇：

(2.1) 按劃一訂定的樓宇樓齡標準作出補償

因受樓宇重建而影響的業權人，可以參照劃一訂定的樓宇單位某一樓齡的實際價值作為計算一筆過補償金額的標準，要釐定適合澳門社會和經

濟發展情況的樓齡標準，需要審慎考慮訂定該樓齡標準在社會的認受程度、對實施都市更新財務方面的影響、都市更新未來的可持續發展，並須平衡受樓宇重建影響的業權人獲取合理補償的利益。採用樓宇樓齡標準作為現金補償有其優缺，優點是都市更新執行主體可按此劃一的標準開展及推動都市更新的工作，但其缺點在於未能多元式反映受重建影響樓宇的各方面條件和因素，另外，樓齡的設置亦需考慮會否對將來推動都市更新執行主體造成經濟負擔，從而確保澳門都市更新的可持續發展。

(2.2) 參考樓宇當時市場價值，並在此基礎上再額外按樓價的某一百分比作出補償

除了上項所指的標準外，亦可以考慮按照樓宇當時的市場價值作出補償，並在此基礎上再提供一筆額外的補償金額，該金額是以有關樓宇當時市場價值的某一百分比（例如 20%甚至 30%）額外補償予業權人（如香港市區重建局在收購空置住宅物業時，是給予業主物業的市值價及補助津貼，補助津貼一般為自置居所津貼的 25%至 75%，視乎業主擁有多少物業及其佔用狀況），額外補償旨在提供一定經濟誘因，以鼓勵業權人參與都市更新。

(2.3) 參考重建後的建築物容積率等標準建立多元式的現金補償機制

除了以上兩項所指的標準外，尚可以考慮透過重建後的建築物容積率等標準建立多元式的現金賠償機制。

本澳不少舊區用地現狀是建為低層樓宇，如非處於建築高度限制區域，預計重建後的容積及建築高度會有所增加，從土地使用效益角度而言，這些地塊的重建發展優勢更佳，因此，補償措施可以更好考慮地塊的未來發展優勢、潛力、土地使用效益、對片區發展的正面影響等因素，訂定多元多樣的現金賠償機制，例如透過加大誘因（包括增加現金賠償額）鼓勵這些低層樓宇業權人參與都市更新。

至於多元式的現金補償機制的具體項目、標準、執行條件、價值計算等，需要整體考慮社會的認受程度、對都市更新的綜合影響、對都市更新執行主體的財務影響，並須平衡業權人獲得合理補償的利益。

(3) 特別津貼

特別津貼是指在現金補償的基礎下，按照個別不同情況而設立不同特別津貼，例如業權人可獲相關津貼資助因遷移新居而引致的開支及搬遷費用。

設立特別津貼的作用是在現金補償的基礎下，進一步鼓勵業權人參與都市更新，在儘可能減輕業權人的額外負擔的情況下，提供更多誘因讓業權人更主動參與都市更新。

至於釐定適合澳門實際情況的特別津貼，其具體項目、標準、執行條件、價值計算等，需要整體考慮社會的認受程度、對都市更新未來發展的作用、對有關都市更新執行主體的財務影響，並須平衡業權人獲得合理安置的利益。

（二）非居住用途的不動產¹

至於對非居住用途的不動產利害關係人的保障，可考慮對業權人給予特定的現金補償和額外津貼，標準可以考慮按營商年期、所在區分特性、租金租期、其他因素（搬遷及重新開業支出、停業損失等）作為現金補償和額外津貼的標準。

至於釐定適合澳門實際情況的非居住用途的不動產補償措施，需要整體考慮社會的認受程度、對都市更新未來發展的作用、對有關都市更新執行主體的財務影響，並須平衡相關利害關係人獲得合理安置的利益。

¹需要考慮是否涵蓋所有非居住用途不動產，包括：

1) 工業用途；2) 商業用途；3) 服務、寫字樓及自由職業用途；4) 酒店及同類活動用途；5) 社會、集體或公共設備用途；6) 機動車輛停泊用途。

都市更新補償以外的補充措施（暫住房及置換房）

除以上提及的補償措施外，為進一步推動都市更新，第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》所規範的暫住房及置換房制度亦作為推動都市更新的補充措施，暫住房及置換房是希望為業權人提供多一種選擇，當等待「回遷」時，業權人可以選擇租住暫住房；同樣，當無法「回遷」時，業權人可以選擇購買置換房。對受拆卸影響的業權人而言，暫住房和置換房是私人房屋租售市場之外的一種補充，當具備房源時，供合資格的業權人選擇租住或購買。

本章要點：

為更好鼓勵業權人積極參與和實施都市更新，針對受都市更新樓宇重建影響的業權人訂定相應的保障措施：

（一）居住用途的不動產

（1）單位置換—即「樓換樓」

（2）現金補償

（2.1）按劃一訂定的樓宇樓齡標準作出補償

(2.2) 參考樓宇當時市場價值，並在此基礎上再額外按樓價的某一百分比作出補償

(2.3) 參考重建後的建築物容積率等標準建立多元式的現金補償機制

(3) 特別津貼

(二) 非居住用途的不動產

對業權人給予特定的現金補償和額外津貼，標準可以考慮按營商年期、所在區分特性、租金租期、其他因素（搬遷及重新開業支出、停業損失等）作為現金補償和額外津貼的標準。

補充措施（暫住房及置換房）

除上述提及的補償措施外，按照第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》，暫住房及置換房作為推動都市更新的補充措施，為業權人提供多一種租住或購房的選擇，當具備房源時，供合資格的業權人選擇租住或購買。

您對於本章所述的利害關係人的保障有什麼其他意見或想法？

第四章

樓宇重建業權百分比

促進都市更新發展是符合公眾利益，重新發展舊區和重建已殘破的樓宇或建築物，能改善環境、衛生及更有效利用土地資源，對社會整體有利。然而，業權份額的問題往往令到一些得到大多數小業主同意的重建項目不能推展，故此，業權份額的問題一向是都市更新的主要障礙。

為了便利參與和加快都市更新的工作，有些國家和地區對於參與都市更新的樓宇降低重建業權比例，部分地區甚至對已納入都市更新規劃的樓宇重建無須受限於業權比例，同時，亦設立強制出售制度，容許某一地段擁有達到一個指定多數份額的人/實體，可申請要求作出重新發展該地段而強制出售該地段餘下份額。

目前本澳法律體系內雖未有專門關於都市更新發展的業權比例要求，但按照民法一般規定，涉及樓宇重建業權百分比及要件的規定，是按照《民法典》第 1337 條（建築物之損毀）以有關樓宇已存在損毀，或按照《民法典》第 1321 條（憑證之更改）第 1 款的規定，當有關樓宇並沒有任何損毀，來決定有關重建業權百分比；如屬損毀部分較小的樓宇，則透過擁有

份額至少占分層建築物總值的三分之二的所有人議決同意，如屬沒有損毀的樓宇，則必須得到全體業權人一致議決同意，方可進行重建。

值得一提，上述提及的業權份額是指樓宇的發展商在興建時透過設定憑證（獨立單位說明書）而對各個獨立單位設定的相對價值，並以有關分層建築物總值之百分比或千分比在物業登記中作出登記。為此，在計算有關業權百分比時應按物業登記上所顯示的比例進行計算。

從民法一般規定可以看到，對於沒有損毀的樓宇採用一致同意的方式議決重建，從物權角度上，確實能有效保障所有業權人的利益。然而，澳門大多數舊區樓宇的樓齡較大，與此同時，大量樓宇亦面臨逐漸老化，單純依靠在重建的過程中涉及業權人之間的整合，未必能夠輕易達成一致的共識。都市更新的需求具有即時性，同時涉及重大的公共利益，因此，一致同意的方式決議重建樓宇不但存在成本高、操作困難等問題，同時妨礙了社會持續發展和公共利益。

當然，在尊重業權人的私人財產權的角度上，如都市更新執行主體能夠與樓宇或建築物的所有業權人達成一致共識是最為理想的情況，然而，在都市更新的過程中若經過多次協商後仍然無法達成一致意見時，為有效推動都市更新，則需要考慮以多數決的方式推動。因此，在考慮本澳的實際情況、推動都市更新發展的作用，並在平衡公共與私人利益的前提下，

可透過法律形式制定都市更新樓宇重建的業權百分比，因應不同情況適當放寬重建的業權百分比，並訂定相應的配套制度。在參考其他國家和地區的經驗，亦考慮到樓齡 30 年以下的樓宇，如非處於妨礙公共安全、衛生或被確定為殘危的樓宇，其建築結構一般是安全良好，暫未有充份理據支持把這些樓宇也納入都市更新範圍內。換言之，未來澳門都市更新工作的主要適用對象應為樓齡 30 年或以上的樓宇。因此，可考慮以下方向訂定樓齡 30 年或以上的樓宇啟動重建所需業權百分比：

(1) 樓齡 30 年或以上至 40 年以下的樓宇，90%的業權人同意

樓齡 30 年或以上至 40 年以下的樓宇以結構安全性而言，仍在樓宇的設計使用年限的範圍內，在妥善的維修保養下仍能維持相當的居住品質，但考慮到這些樓宇正逐漸老化，如果大部分業權人皆有意參與都市更新，應提供一定程度的幫助和便利，建議可將業權比例適當下調至 90%。

(2) 樓齡 40 年或以上的樓宇，80%的業權人同意

一般樓宇的設計壽命約 50 年，即樓宇樓齡逾 50 年後很可能因結構老化而出現建築強度下降的情況，造成樓宇的損毀和引致危險

狀況，都市更新作為都市防災的預防性措施，有必要在樓宇結構出現可預見問題前作出相應的措施，以保障公共利益。

考慮到整合業權、拆卸至啟動重建項目需時，建議樓齡 40 年或以上，達 80%的業權人同意後便可啟動樓宇重建。至於建議採用重建樓宇百分比為 80%的原因，主要參考其他國家和地區在類似重建模式下的重建業權百分比皆為 80%。

(3) 被權限部門認定為殘危或危及公共衛生或安全且已被拆卸的樓宇，60%的業權人同意

被認定為殘危或危及公共衛生或安全且已被拆卸的樓宇，如欲在該土地上重新興建樓宇，按現時法例要求，必須取得全體業權人的同意方可為之，然而，事實上亦未必能夠輕易達成一致的共識。澳門土地資源稀缺，如珍貴的土地資源未被善用，亦一定程度窒礙社區活化和城市更新的發展速度，因此，為鼓勵土地的再利用，建議降低此類土地的重新興建樓宇業權百分比要求，達 60%的業權人同意後便可啟動重新興建樓宇，以促進土地的善用發展。

本章要點：

為便利參與和促進澳門都市更新工作的開展，對都市更新的樓宇重建訂定相應的業權百分比：

- (1) 樓齡 30 年或以上至 40 年以下的樓宇，90%的業權人同意。
- (2) 樓齡 40 年或以上的樓宇，80%的業權人同意。
- (3) 被權限部門認定為殘危或危及公共衛生或安全且已被拆卸的樓宇，60%的業權人同意。

您對於本章所述的樓宇重建業權百分比有什麼其他意見或想法？

第五章

徵購制度

業權整合是落實執行都市更新樓宇重建的一個關鍵環節，亦往往是最困難的環節，在一般情況下，業權整合是透過以私人協商方式向現有的業權人收購不動產所有權，但如已經取得樓宇重建最低業權百分比，而窮盡所有方式仍未能透過私法途徑完成餘下業權整合時，則必須考慮在都市更新中引入專門的徵購制度作為促進且最後的介入手段。

在現行法律制度下，除第 12/92/M 號法律《因公益而徵用的制度》以及充實公用徵收法律制度的第 43/97/M 號法令有針對以公用為目的的徵收問題進行規範外，未有其他可適用於都市更新的徵購制度。

《因公益而徵用的制度》及充實公用徵收法律制度作為一般性的制度，難以適應及配合都市更新的特殊性及需求快速性的特點。因此，建議考慮建立一套專門針對都市更新的徵購制度，以更好配合實施都市更新的整體制度。

徵購制度是協助都市更新執行主體在已經取得樓宇重建最低業權百分比情況下，但窮盡所有方式亦未能取得餘下業權份額時，容許透過徵購能夠取得餘下未達成共識的業權。

徵購制度目的是為了解決在重建過程中，在整合業權百分比時，已經取得樓宇重建最低業權百分比情況下，但仍無法依據私法取得餘下的業權，又或者因利害關係人無行為能力、身份不明或失蹤，且無安排代理的情況，此時，容許透過徵購，讓都市更新執行主體能夠取得餘下未達成共識的業權，並對業權人作出合理及適時的賠償，該制度同時規定，基於在徵購過程中，對於不動產價值或賠償方案意見不一時，可透過為此目的而成立的仲裁委員會解決有關爭議，如對有關仲裁裁決不服，亦可對該裁決提起司法上訴。

為順利開展都市更新，便於解決業權整合的問題，除了建立完善的補償機制、降低樓宇重建業權百分比外，亦有必要考慮在都市更新範疇內設立專門的徵購制度，以作為不能透過私法協商取得餘下相關業權時的最後介入手段。

本章要點：

為便於解決業權整合的問題，除了建立完善的補償機制、降低樓宇重建業權百分比外，亦有必要建立徵購制度以解決都市更新執行主體在已經取得樓宇重建最低業權百分比，但窮盡所有方式亦未能取得餘下業權份額

時，透過徵購制度作為最後的介入手段，讓都市更新執行主體能夠取得餘下未達成共識的業權。

您對於本章所述的徵購制度有什麼其他意見或想法？

第六章

多元爭議解決機制

都市更新工作涉及多環節多主體多權益，執行過程中必然面對各種不同意見、不同利益考量，甚至各方未能達至共識的情況下產生爭議而僵持不下，這情況必然妨礙都市更新的進程。

要提升都市更新效率、加快爭議解決進程、減輕法院的工作壓力、縮短爭議解決時間，必須向都市更新相關利害關係人提供訴訟以外的替代性爭議解決機制，包括仲裁在內的替代性爭議解決機制在都市更新範疇內最被廣為採用。考慮到爭議的妥善處理、訴訟經濟、專業性等因素，有需要設立涉及都市更新的爭議解決機制。

考慮到在推動都市更新過程中，涉及多種多樣的利益，亦因此往往難於及時且完全達成共識，因此建議考慮設立“必要仲裁”機制解決有關爭議，如果都市更新相關利害關係人之間發生爭議，應首先透過仲裁的方式解決，而不可直接向法院提起訴訟。而如果對有關仲裁裁決不服，可對該裁決提起司法上訴。另外，為進一步加快都市更新的進程，建議因都市更新而進行的司法上訴，均具有緊急性質，有關訴訟行為較任何非緊急的司法工作優先進行。

除了仲裁之外，亦可以考慮調解作為另一替代性爭議解決機制。調解的程序較仲裁更便捷，但需要雙方均有意願進行調解才可以開展相關程序。

將來都市更新的爭議解決機制適用於徵購價格、遷離條件、補償的爭議，如受都市更新影響的利害關係人對釐定徵購的價格、其他遷離條件、相關補償計算方式或金額不滿或各方未能達至共識，相關利害關係人（包括都市更新執行主體、業權人、承租人等）可向專門實體提出啟動爭議解決程序，以確保訂定平衡各方利益且合時合理的各項補償措施。

本章要點：

要提升都市更新效率、加快爭議解決進程、減輕法院的工作壓力、縮短爭議解決時間，有需要設立涉及都市更新的爭議解決機制，當中包括調解及必要仲裁，並建議因都市更新而進行的司法上訴均具有緊急性質。

您對於本章所述的多元爭議解決機制有什麼其他意見或想法？

第七章

與都市更新相關的法律法規及參考資料

一、澳門

(一) 《中華人民共和國澳門特別行政區基本法》

(二) 《民法典》

(三) 土地及城市規劃

- 1) 第 10/2013 號法律《土地法》
- 2) 第 6/2019 號行政法規《判給土地的公開招標程序》
- 3) 第 12/2013 號法律《城市規劃法》
- 4) 第 5/2014 號行政法規《城市規劃法施行細則》
- 5) 第 3/2014 號行政法規《城市規劃委員會》
- 6) 第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》
- 7) 八月二十一日第 79/85/M 號法令《都市建築總章程》
- 8) 六月九日第 24/95/M 號法令核准的《防火安全規章》

(四) 稅費法例

- 1) 六月二十七日第 17/88/M 號法律通過的《印花稅規章》
- 2) 《物業登記手續費表》規定的公證及登記手續費
- 3) 十二月十三日第 522/99/M 號訓令核准的《公證手續費表》
- 4) 第 2/2018 號法律《取得非首個居住用途不動產的印花稅》
- 5) 第 2/2019 號法律《重建樓宇稅務優惠制度》

(五) 公用徵收法例

- 1) 八月十七日第 12/92/M 號法律《因公益而徵用的制度》
- 2) 十月二十日第 43/97/M 號法令（充實公用徵收法律制度）

(六) 樓宇維修基金

- 1) 第 4/2007 號行政法規《樓宇維修基金》
- 2) 第 103/2007 號行政長官批示核准的《樓宇維修無息貸款計劃規章》
- 3) 第 210/2008 號行政長官批示核准的《樓宇維修資助計劃規章》
- 4) 第 256/2008 號行政長官批示核准的《樓宇管理資助計劃規章》
- 5) 第 443/2009 號行政長官批示核准的《樓宇維修方案支援計劃規章》
- 6) 第 57/2009 號行政長官批示核准的《低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃規章》
- 7) 第 45/2013 號行政長官批示核准的《僭建物自願拆卸資助計劃規章》
- 8) 第 109/2017 號行政長官批示核准的《P 級及 M 級樓宇共同部分檢測臨時資助計劃規章》

(七) 其他

- 1) 《物業登記法典》
- 2) 第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》
- 3) 第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》
- 4) 第 5/2016 號行政法規《都市更新委員會》
- 5) 第 12/2019 號行政法規《設立澳門都市更新股份有限公司》
- 6) 第 20/2019 號行政長官公告（公佈《澳門都市更新股份有限公司章程》）
- 7) 《澳門特別行政區五年發展規劃（2016-2020 年）》

二、廣州

- 1) 《廣州市城市更新辦法》
- 2) 《廣州市舊村莊更新實施辦法》
- 3) 《廣州市舊廠房更新實施辦法》
- 4) 《廣州市舊城鎮更新實施辦法》
- 5) 《廣州市城市更新項目監督管理實施細則》
- 6) 《廣州市城市更新安置房管理辦法》
- 7) 《廣州市人民政府關於提升城市更新水平促進節約集約用地的實施意見》

三、香港

- 1) 《市區重建局條例》
- 2) 《建築物條例》
- 3) 《城市規範條例》
- 4) 《業主與租客（綜合）條例》
- 5) 《收回土地條例》
- 6) 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
- 7) 《土地（雜項條文）條例》
- 8) 《消防安全條例》
- 9) 《環境影響評估條例》
- 10) 《市區重建策略》
- 11) 《樓宇復修綜合支援計劃》
- 12) 《強制驗樓計劃》
- 13) 《強制驗窗計劃》
- 14) 《清拆僭建物計劃》
- 15) 《違例招牌檢核計劃》

- 16) 《青年共享空間計劃》
- 17) 《建築物能源效益守則》
- 18) 《能源審核準則》
- 19) 《香港 2030 規劃遠景與策略》

四、台灣

- 1) 《都市更新條例》
- 2) 《都市更新發展計劃》
- 3) 《整體住宅政策》
- 4) 《都市危險及老舊建築物加速重建條例》
- 5) 《環境基本法》
- 6) 《國土計劃法》
- 7) 《都市計劃法》
- 8) 《古蹟管理維護辦法》
- 9) 《都市計畫法實施細則》
- 10) 《文化資產保護法》
- 11) 《土地徵收條例》
- 12) 《產業創新條例》
- 13) 《永續發展願景與策略綱領》
- 14) 《工業園各種用地用途及使用規範辦法》
- 15) 《都市更新 168 專案》

五、新加坡

- 1) 《規劃法》 (The Planning Act)
- 2) 《建築物控制法》 (The Building Control Act)
- 3) 《住房發展商(控制和許可)法》(The Housing Developer (Control & Licensing) Act)

- 4) 《住宅物業法》 (The Residential Property Act)
- 5) 《印花稅法》 (The Stamp Duties Act)
- 6) 《財產稅法》 (The Property Tax Act)
- 7) 《土地徵用法》 (The Land Acquisition Act)
- 8) 《土地業權 (分層) 法》 (The Land Titles (Strata) Act)
- 9) 《可持續新加坡發展藍圖 2015》 (The Sustainable Singapore Blueprint 2015)

謹此，對撥冗閱覽本諮詢文件的讀者，以及提供寶貴意見的各界人士，致以謝忱！

附件
鄰近國家及地區比較資料

	廣州	香港	台灣	新加坡
都市更新的概念	城市更新是指在城市更新規劃範圍內，對低效存量建設用地進行盤活利用，以及對危破舊房進行整治、改善、重建、活化、提升的活動。	市區重建主要策略是重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育。	《都市更新條例》指是在都市計劃範圍內，實施重建、整建或維護措施。	市區重建目標是重建或改建發展、保護具歷史或建築價值的建築物、改善社區環境。
都市更新執行主體	公私營實體並行參與的方式。城市更新可以由市政府工作部門或區政府及其部門作為主體，也可以由單個土地權屬人作為主體，或多個土地權屬人聯合作為主體。	公私營實體並行參與的方式，市區重建局一方面推動並落實各項重建計劃，另一方面其全資附屬機構也為有興趣重建樓宇的業主發展商提供顧問服務。	都市更新實施者可以包括政府機關、專責法人或機構和團體，是公辦民辦並行。	在公共部門，開發、活化和再開發的工作由建屋發展局（只管理公共住房）和裕廊集團（只管理工業項目和政府工業賣地計劃）負責。在私營部門，發展、活化和重建主要由市場驅動，不僅

	廣州	香港	台灣	新加坡
都市更新實施模式	對低效存量建設用地進行盤活利用，以及對危破舊房進行整治、改善、重建、活化、提升的活動。城市更新方式包括全面改造和微改造方式。	依照發展局於 2011 年制定的《市區重建策略》，重點圍繞重建、樓宇修復和文物保育三大板塊。	《都市更新條例》指出是涵蓋重建、整建和維護。	主要採取舊樓修繕、舊樓重建和樓宇新建三大方式。
納入都市更新範圍的標準	《廣州市城市更新辦法》所定義的土地，經申請納入省“三舊”改造地塊數據庫，可列入城市更新範圍。（註：“三舊”是指舊城、舊村及舊廠。）關於不屬於《廣州市城市更新辦法》所指的城市更新範圍的土地，未明確規定。	都市更新樓宇重建範圍均有法定文件予以確定，由發展局公佈的《市區重建策略》和市區重建局制定的業務綱領確定。同時允許法定規劃範圍外開展樓宇重建工作，香港做法是 unlimited 私人自發重建，但如果涉及需要市區重建，但如果涉及需要市區重	都市更新樓宇重建範圍均有法定文件予以確定，由主管機關劃定的「更新地區」及訂定的「都市更新計畫」確定。同時允許法定規劃範圍外開展樓宇重建工作，不限制私人自發重建，但如果利害關係人希望適用《都市更新	新加坡市區重建局會發布總體規劃，新加坡總體規劃是一項國家土地利用規劃，指導國家今後 10 至 15 年的發展。私宅的重建主要由民間自發組織啟動。透過由《土地業權(分層)法》所規定的整體出售(en bloc sale)方式，

	廣州	香港	台灣	新加坡
利害關係人的保障	<p>1.如屬舊城鎮的情況：</p> <p>(1) 全面改造項目。由市、區政府安排財政資金組織拆遷補償安置；</p> <p>(2) 微改造項目。</p> <p>(2.1)由政府統籌實施的微改造項目由市、區財政安排資金；</p> <p>(2.2)由權利主體或者街道（社區）與權利主體共同完成的微改造，除與權屬人協商收購外，可由市、區財政</p>	<p>建局協助，或因不能收集全部業權而須動用強制售賣制度，樓宇本身就需是失修或樓齡符合一定要求。</p> <p>現金補償金額定為被市區重建局收購住宅單位的市場價值，加上特惠津貼（相當於鄰近地區一個樓齡假設為7年而面積相若的重置單位價值的差價，並需要獨立委任測量師進行估值）。至於非住宅單位，補償金額定為給予業主物業的市值交吉價和津貼。出租及空置物業的業主可獲補助津貼（自置居所津貼的五成）。</p>	<p>《條例》有更優的權利轉換制度、放寬容積比等優惠，則需要經主管機關核准納入都市更新計劃後，方可適用《都市更新條例》。</p> <p>台灣在都市更新的推動以單位置換為主，原業主需要攤分重建時所需的建築成本及其他間接成本。如不願意參與更新後權利分配，權利義務關係人得到現金補償。補償金額由第三方估價師估算，並經過都市更新審議會審議。</p> <p>在單位置換方面，業權人可透過估價及權利變換機制（參照台灣都市更新條例</p>	<p>透過由多數業主以集體出售業權的方式把物業售予私人發展商。</p> <p>新加坡公營部門透過選擇性整體重建計劃（SERS）執行都市更新工作，該計劃目的是為推動舊公營房屋的重建工作。建屋發展局會賠償業主 SERS 實施時物業的市場價值，同時會補償搬遷和安置費用。建屋發展局會在 SERS 計劃的鄰近區域提供新公營房屋置換，業主若選擇重置只需補償舊居與新居的差價。</p>

	廣州	香港	台灣	新加坡
	<p>安排資金補貼。</p> <p>2.如屬舊村莊的情況，按全面改造模式區分為：</p> <p>(1) 徵收儲備。由政府整理土地，負責村民住宅和村集體物業復建安置補償。</p> <p>(2) 自主改造。由村集體經濟組織負責根據批復的專案實施方案自行拆遷補償安置。</p> <p>(3) 合作改造。由村集體經濟組織負責根據批復的專案實施方案和制定的拆遷補償安置方案。</p>	<p>市區重建局亦會提供特惠津貼，以協助業主支付相關費用，及鼓勵他們早日出售物業予市區重建局。</p> <p>市區重建局是以凍結人口調查當天物業的使用情況釐定業主應獲的“自置居所津貼”或“補助津貼”，凍結人口調查後物業使用情況的轉變不會影響業主可獲的津貼金額。按香港市區重建局收購物業的準則，津貼的實際金額將於個別項目進行收購時作實及公佈。</p> <p>另外，因搬遷而引致的其他開支，包括印花稅、地產代</p>	<p>第3條第7款)，與發展商或各業權人自行協議，選購在原址新建房屋單位，並在更新後依審議結果分配更新後之單位及土地持分，同時按照更新後的持分比例攤分項目重建費用。</p> <p>台灣的經驗中，都市更新的重點措施就是樓宇重建可獲得額外增額容積，以加大吸引力，因此部分區位極佳的舊樓業權人，甚至幾乎不需要額外支付價金，就可舊樓換新樓，但當然這僅是個別情況。</p>	<p>《土地徵用法》於2007年被修訂，允許被收購物業的所有者根據物業的當前市場價值獲得補償。如果業主可以證明他在賠償後仍然遭受經濟損失，政府可以自行決定考慮業主的個人情況而提供特惠金作為賠償。</p> <p>此外，建屋發展局在 SERS 計劃鄰近區域提供新公營房屋置換。受影響的居民有機會搬遷到 99 年新租約的單位，並繼續住在現有居所附近。業主選擇重置只需補償舊居與新居的差價。</p> <p>至於向建屋發展局租用公</p>

	廣州	香港	台灣	新加坡
	<p>3.如屬舊廠房的情況：</p> <p>(3.1)國有土地上的舊廠房改為保障性住房外的居住用地的，由土地儲備機構收購，政府組織公開出讓。除花都區、從化區、增城區外，用地規劃容積率在 2.0 以內的，按照土地公開出讓成交價款的 40%計算補償款，超出 2.0 部分不再計算補償款；花都區、從化區、增城區的用地規劃容積率（毛容積率，下同）在 2.0 以內的，按照土地公開出讓成交價款的 50%計算補償</p>	<p>理佣金及律師費，如多於市區重建局給予的相關費用津貼，業權人可向市區重建局提出申請發還多付的費用，惟條件是業權人必須在市區重建局提出首次收購建議的有效期內接受有關收購建議，並於有關物業售予市區重建局後 12 個月內提出申請發還有關費用。除了現金補償外，政府也提供單位置換，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。他們可選擇購買在原址重建的單位中最低數個樓層，或市區重建</p>		<p>營房屋的租戶，則可以利用租戶優先計劃（Tenants' Priority Scheme），受政府資助購買住宅單位。貧困的新加坡公民家庭則可申請公共租賃計劃，假若家庭收入在 1,500 新加坡元以下而符合條件的貧困家庭，可以高補貼率租用其他建發局公營單位。</p> <p>而由私人自發組織啟動的都市更新，主要是由私人業主透過集體出售（en bloc sale）方式與發展商達成出售協議，當中的買賣條件能反映各個業權人所得的收益和補償。</p>

	廣州	香港	台灣	新加坡
	<p>款，超出 2.0 部分不再計算補償款。土地出讓成交後因規劃調整使土地價款發生增減的，收益補償不再調整；</p> <p>(3.2) 國有土地上舊廠房改造為居住用地方式的，由企業自行搬遷整理土地，原土地使用權人的土地整理、修復費用不再另行補償。</p>	<p>局在同區項目或啟德發展區內預留的樓換樓單位。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。然而，實務經驗上，“樓換樓”計劃在執行上有困難，而且行政成本高，因此，“樓換樓”案例不多，而受影響市民較多接受現金補償。</p> <p>非住宅物業</p> <p>對於非住宅物業（工業樓宇除外），出租或空置物業的業主可得的非住宅單位津貼相等於物業市值交吉價的 10% 或物業應課差餉租</p>		

	廣州	香港	台灣	新加坡
		<p>值3倍的金額，以較高者為準；自用業主可得的非住宅單位（工業樓宇除外）津貼是物業市值交吉價的35%，或相等於其物業應課差餉租值4倍的金額，以較高者為準。“自用業主”是指在佔用本身的物業並自行經營業務的業主。市區重建局也為商舖的租戶按營商年期提供額外營商特惠津貼，在首10年連續營商年期最少提供港幣110,000元作津貼，而營商超過10年以上則按每一完整年期額外增加港幣10,000元，以30年為上限。</p>		

	廣州	香港	台灣	新加坡
		自用業主亦可選擇就其營業損失申請補償，以代替上述兩項非住宅單位津貼。		
樓宇重建業權百分比	<p>1.如屬舊城鎮的情況，(1)全面改造項目，分兩次徵求改造區域居民的意見：</p> <p>(1.1) 徵詢改造區域居民意願，同意改造戶數的比例達到90%以上(含90%)的，方可啟動改造，並辦理地塊改造前期手續；</p> <p>(1.2) 徵詢改造區域居民對拆遷補償安置方案的意見，在規定時間內，簽訂附生效條件的房屋拆遷補償安置協定的居民達到2/3以上(含2/3)的，方可具體</p>	<p>根據1998年制定的《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)，任何人士如擁有某地段指明百分比的不分割份數，便可向土地審裁處申請強制售賣該地段所有不分割份數的命令，以便重新發展該地段。於2010年4月1日生效的《土地(為重新發展而強制售賣)公告》(第545章)就三類地段的售賣令申請門檻由擁有該地段不少於90%的不分割份數調低</p>	<p>在台灣，根據《公寓大廈管理條例》第13條規定，公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。而根據《都市更新條例》，按各區域性質所需的門檻規範如下：</p> <p>(1) 土地及建物所有權人最低比例：</p> <p>a) 經劃定：四分之三/75%；</p> <p>b) 未劃定：五分之四/80%；</p> <p>c) 迅行劃定：二分之一/50%。</p>	<p>新加坡方面，建屋發展局可根據選擇性整體重建計劃(SERS)回購建發局單位，而新加坡的公營房屋居民不能反對SERS計劃。SERS計劃由政府及建發局主導，大多在老舊組屋區實施。至於私人住宅方面，發展少於10年的物業需要按業權價值和分層面積計算至少90%。而發展10年或以上的物業，則需按業權價值和分層面積計算至少80%。</p>

	廣州	香港	台灣	新加坡
	<p>實施拆遷。</p> <p>(2) 微改造項目。應當徵詢改造區域內居民的意願，但沒有明確百分比的規定。</p> <p>2.如屬舊村莊的情況：</p> <p>(1) 全面改造項目。有關的實施方案村民表決稿（含拆遷補償安置方案）須經村民（含村改居後的居民）和世居祖屋權屬人總人數的80%以上同意；</p> <p>(2) 微改造項目。有關的實施方案應當由具選舉權的成員的半數以上參加或2/3以上的戶的代表參加的農</p>	<p>至少於80%。降低門檻可提高業主重建樓宇的能力以解決樓宇老化問題及改善居住環境和市容。三個類別地段為：</p> <p>(1) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上；</p> <p>(2) 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；</p> <p>(3) 地段坐落於非工業地帶而地段上的所有工業大廈的樓齡均達30年或以上。而不屬於該三類別的物業，發展商須取得90%業權才能申請強拍。</p>	<p>(2) 地板面積最低比例：</p> <p>a) 經劃定：四分之三/75%；</p> <p>b) 未劃定：五分之四/80%；</p> <p>c) 迅行劃定：二分之一/50%。</p> <p>台灣的門檻可分為都市更新事業計劃劃定及未劃定地區。一般地區的劃定是由直轄市、縣（市）主管機關就都市的發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區。而迅行劃定是受重大災害影響的地區：1) 因戰爭、地</p>	

	廣州	香港	台灣	新加坡
	<p>村集體經濟組織成員大會作表決，而該表決應當經出席人員的半數以上通過。但如該表決結果在公示的五日期間內，有 1/10 以上具選舉權的成員提出異議，則應當重新表決。</p> <p>3.如屬舊廠房的情況，沒有明確規定。</p>		<p>震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞;2) 為避免重大災害的發生;3) 為配合中央或地方的重大建設等情形之一者。</p> <p>台灣的同意比例門檻並不是單一的標準，同意比例會同時考慮業權人的數量以及地板面積比例，而非單一的業權比例為主要考量。而在滿足同意比例的要求後，可依據《都市更新條例》第 25 條的規定，由實施者（同意進行都市更新的所有權人或其組成的公司、又由前述所有權人委託的營建商）檢具協議合建及協議</p>	

	廣州	香港	台灣	新加坡
徵購制度	<p>1. 如屬舊城鎮的情況，由區政府負責牽頭組織訂全面改造項目徵收補償安置方案。舊城鎮更新改造徵收補償安置政策和標準按照廣州市國有土地上的房屋徵收有關政策和標準執行。</p> <p>2. 如屬舊村莊的情況，各區政府負責其轄區舊村莊更新改造工作的拆遷補償安置方案，並負責與拆遷補償</p>	<p>根據《市區重建局條例》第29條的規定，市區重建局（市建局）可向發展局局长提出申請，要求局长向行政长官會同行政會議建議，根據《收回土地條例》收回市建局為進行有關重建項目所需的土地。《市區重建局條例》及《收回土地條例》並無就市建局以協商方式收購的業權訂下任何百分比才可申請收回土地。當市</p>	<p>價購的條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。</p> <p>受《土地徵收條例》規範。在協助私人推動都市更新時，沿用行政機關為公共用途（如開闢道路等）時使用的《土地徵收條例》，以解釋公共利益的方式在《都市更新條例》中將土地徵收擴大適用至協助私人整合業權；而私人則需要在都市更新事業計劃中闡述該項目所具備的公共利益，以及在前期的協議價購階段已善</p>	<p>政府部門的強制收地受《土地徵用法》規範。賦予政府部門在公眾利益前提下，強制收回私人土地，即當地政府有權在必要時，因發展需要而需取得土地或為公共用途強制徵用私有土地，給予土地所有者補償。</p> <p>私人方面，當取得最低業權百分比（少於10年的樓宇為90%，10年或以上的樓宇</p>

	廣州	香港	台灣	新加坡
	<p>安置相關的維護社會穩定工作。拆遷補償安置方案的補償安置原則、標準應當參照農民集體所有土地徵收補償辦法和廣州市村莊規劃建設管理的有關規定執行。</p> <p>3.如屬舊廠房的情況，國有舊廠房改造為商業服務業設施用地，符合以下情形之一的，企業應當將土地交還政府收儲，由政府依法收回土地使用權：</p> <p>(1)位於舊城區、重點功能區的核心發展區、重點生態敏感地區以及“珠江黃金岸</p>	<p>建局認為其收購工作已進入成熟階段及難以作進一步收購，市建局會諮詢區議會聽取地區人士意見，然後要求發展局局長啟動程序，考慮向行政長官會同行政會議建議，根據《收回土地條例》收回有關重建項目所需的土地。</p> <p>另外，俗稱「強拍」的強制售賣制度，受第545章《土地（為重新發展而強制售賣）條例》規範。強制售賣主要用於“在地段的不分割份數中擁有達到一個指</p>	<p>盡可行的方法，但未能與所有業主達成共識，方可申請政府進行徵收，並讓售予實施者。</p>	<p>為80%)且尋找到合適的買家(發展商)，可向分層屋契委員會(strata titles board)申請集體出售，分層地契局經審批後發出集體出售業權令，命令將物業項目內所有單位及土地集體出售。</p>

	廣州	香港	台灣	新加坡
	<p>線”等重要珠江景觀控制區範圍內；</p> <p>(2)位於地鐵、城際鐵路網站周邊800米範圍內；</p> <p>(3)其他市政府明確規定納入儲備的。</p>	<p>明多數的份數的人可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令”。強制售賣是私人自主重建收集全部業權的最後手段，亦是最重要的手段。</p>		