

東區區議會

收回位於香港筲箕灣道／南安街的私人土地 以便市區重建局聯同香港房屋協會實施發展提案第 H21 號

目的

本文件就標題事項，徵詢東區區議會的意見。

背景

2. 市區重建局(市建局)於二零零一年五月成立，以推行為期二十年的市區更新計劃。此計劃旨在改善市區老化的問題，提昇舊區的生活環境，以及在社會及經濟層面為這些地區重新注入活力。

3. 為加快重建步伐，市建局與香港房屋協會(房協)於二零零二年十二月簽署合作備忘錄。根據這份合作備忘錄，房協將會進行七個市建局重建項目，作為雙方合作的第一步。房協負責有關項目的規劃、收地以至建造等各方面工作，並承擔所有有關費用和開支。標題所述的筲箕灣道／南安街項目就是房協負責的七個重建項目之一。

發展提案及收購工作

4. 標題所述的筲箕灣道／南安街項目位於港島東區，所涉及的土地面積約為 1,890 平方米[請參閱附錄一的項目位置圖]。標題項目將根據在《城市規劃條例》下所批准的規劃圖則，供作日後住宅發展用途，並附設商舖於樓宇低層。這個發展項目將改善區內居民的居住環境。

5. 房協於二零零四年二月開始向受影響的業權人士以私人協商方式進行收購。在房協提出的 128 項正式收購建議之中，該會已與 88 名業主達成收購協議，其中包括 75 宗正在處理業權轉讓法律程序的個案。房協與餘下 14 個商店舖、23 個位於樓上的住宅/非住宅單位及 3 幢物業的業主仍在積極商討。房協代表將會在會議上報告最新的收購進展。

收地建議

6. 基於社會整體利益，市區更新的工作實刻不容緩。市建局已在今年六月向房屋及規劃地政局局長(局長)提出收地申請，以期儘早獲得所有業權，以展開重建工作。須根據《收回土地條例》第 3 條收回的土地(包括整個地段或地段內不可分割的土地份數)載列於附錄二。所有已經轉讓予房協的土地權益，將會從收地命令中予以刪除。

7. 局長正根據《市區重建局條例》考慮市建局的收地申請，以決定是否向行政長官會同行政會議建議收地。各議員就標題項目收地建議所提出的意見，均會向局長及行政長官會同行政會議匯報。

補償

8. 倘若行政長官會同行政會議同意收地建議，有關土地會於收地公告張貼於土地的日期起計三個月後復歸政府所有。受影響的業主(包括住宅及商舖的業主)可根據《收回土地條例》獲發補償。根據上述法例，前業主有權獲得收回物業按復歸政府當日的公開市值計算的補償。倘雙方未能就補償達成協議，業主可向土地審裁處提出申索，以決定補償款額。因提出申索而合理引致的專業人士費用可獲政府發還。[收地公告刊憲後的程序簡介載列於附錄三。]

9. 根據立法會財委會於二零零一年三月通過的政策，合資格的住宅業主除獲得法定補償外，還可獲發特惠的「自置居所津貼」。該項津貼，連同法定補償，一般可使受影響的自住業主在同區購買一個面積相若而且樓齡相對較新的重置單位。政府在釐定「自置居所津貼」的金額時，會參考約七年樓齡的假設重置單位的樓價作為基準。

10. 合資格的住戶(包括商戶)可獲發特惠津貼。他們亦可選擇根據《收回土地條例》申索實際的搬遷費用或商業損失(如適用)。[政府的收地補償簡介載列於附錄四。]

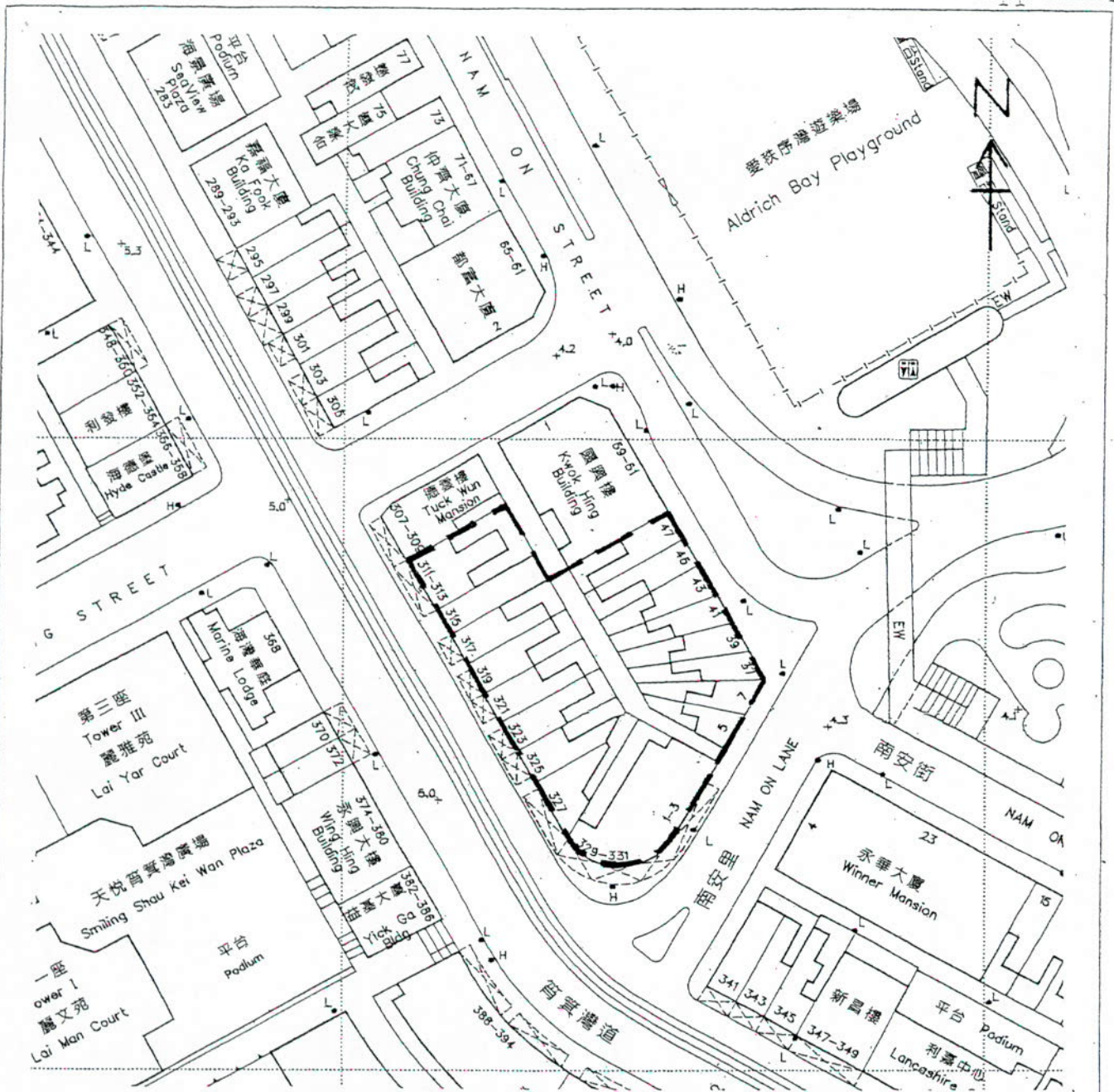
住戶安置安排

11. 符合資格的住戶，可入住香港房屋委員會或房協(以公營房屋供應者身份)提供的單位。住戶亦可選擇收取現金補償，以代替安置安排。補償數額將不會少於私人發展商按二零零四年七月九日前生效的《業主與租客(綜合)條例》規定所支付的法定補償。

附錄

- 一 筲箕灣道／南安街項目位置圖
- 二 收回土地一覽表(見英文版附錄 II)
- 三 收地公告刊憲後的程序(簡介)
- 四 政府的收地補償(簡介)

由地政總署(市區重建組)呈交
二零零四年八月二十日



圖例

Notation :

發展提案範圍界線

--- BOUNDARY OF DEVELOPMENT PROPOSAL

比例

Scale 1:1000

位置圖

Location Plan

H21

市區重建局筲箕灣筲箕灣道/南安街發展提案第 H21 號
 URBAN RENEWAL AUTHORITY
 DEVELOPMENT PROPOSAL H21
 AT SHAU KEI WAN ROAD / NAM ON STREET,
 SHAU KEI WAN

收回位於香港筲箕灣道／南安街的私人土地
以便市區重建局聯同香港房屋協會實施發展提案第H21號

收回下開土地

參考編號	地段編號	地址
1	筲箕灣內地段第 570 號餘段	筲箕灣道 311 號
2	筲箕灣內地段第 571 號餘段	筲箕灣道 313 號
3	筲箕灣內地段第 572 號餘段	筲箕灣道 315 號

收回下開土地不分割份數

參考編號	地段編號	地址	地段中的 不分割份數
1	筲箕灣地段第 123 號 A分段	筲箕灣道 317 號, 地下及閣樓	1/5
2	筲箕灣地段第 123 號 A分段	筲箕灣道 317 號, 二樓	1/5
3	筲箕灣地段第 123 號 A分段	筲箕灣道 317 號, 三樓	1/5
4	筲箕灣地段第 123 號 A分段	筲箕灣道 317 號, 四樓	1/5
5	筲箕灣地段第 123 號 A分段	筲箕灣道 317 號, 五樓	1/5
6	筲箕灣地段第 123 號 B分段	筲箕灣道 319 號, 地下及閣樓	1/5
7	筲箕灣地段第 123 號 B分段	筲箕灣道 319 號, 二樓	1/5
8	筲箕灣地段第 123 號 B分段	筲箕灣道 319 號, 三樓	1/5
9	筲箕灣地段第 123 號 B分段	筲箕灣道 319 號, 四樓	1/5
10	筲箕灣地段第 123 號 B分段	筲箕灣道 319 號, 五樓	1/5
11	筲箕灣地段第 123 號 C分段	筲箕灣道 321 號, 地下及閣樓	1/5
12	筲箕灣地段第 123 號 C分段	筲箕灣道 321 號, 二樓	1/5
13	筲箕灣地段第 123 號 C分段	筲箕灣道 321 號, 三樓	1/5
14	筲箕灣地段第 123 號 C分段	筲箕灣道 321 號, 四樓	1/5
15	筲箕灣地段第 123 號 D分段	筲箕灣道 323 號, 地下及閣樓	1/5
16	筲箕灣地段第 123 號 D分段	筲箕灣道 323 號, 二樓	1/5
17	筲箕灣地段第 123 號 D分段	筲箕灣道 323 號, 四樓	1/5
18	筲箕灣地段第 123 號 D分段	筲箕灣道 323 號, 五樓	1/5
19	筲箕灣地段第 123 號 E分段	筲箕灣道 325 號, 地下及閣樓	1/5
20	筲箕灣地段第 123 號 E分段	筲箕灣道 325 號, 二樓	1/5
21	筲箕灣地段第 123 號 E分段	筲箕灣道 325 號, 五樓	1/5
22	筲箕灣地段第 123 號 F分段	筲箕灣道 327 號, 二樓	1/5
23	筲箕灣地段第 123 號 F分段	筲箕灣道 327 號, 三樓	1/5
24	筲箕灣地段第 123 號 F分段	筲箕灣道 327 號, 四樓	1/5
25	筲箕灣地段第 123 號 F分段	筲箕灣道 327 號, 五樓	1/5
26	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 及 331 號, 南安里 1 及 3 號, 地下 A 部分	8/100 of 4/43
27	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 及 331 號, 南安里 1 及 3 號, 地下 B 部分	7/100 of 4/43
28	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 及 331 號, 南安里 1 及 3 號, 地下 C 部分	8/100 of 4/43

收回位於香港筲箕灣道／南安街的私人土地
以便市區重建局聯同香港房屋協會實施發展提案第H21號

收回下開土地不分割份數

參考編號	地段編號	地址	地段中的 不分割份數
29	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 及 331 號, 南安里 1 及 3 號, 地下 D 部分	18/100 of 4/43
30	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 及 331 號, 南安里 1 及 3 號, 地下 E 部分	25/100 of 4/43
31	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 及 331 號, 南安里 1 及 3 號, 地下 F 部分	8/100 of 4/43
32	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 及 331 號, 南安里 1 及 3 號, 地下 G 部分	7/100 of 4/43
33	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 及 331 號, 南安里 1 及 3 號, 地下 H 部分	10/100 of 4/43
34	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 及 331 號, 南安里 1 及 3 號, 地下 I 部分	9/100 of 4/43
35	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 二樓	1/43
36	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 三樓	1/43
37	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 四樓	1/43
38	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 五樓	1/43
39	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 六樓	1/43
40	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 七樓	1/43
41	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 八樓	1/43
42	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 九樓	1/43
43	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 十樓連露台	1/43
44	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 329 號, 天台頂房	1/43
45	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 二樓	1/43
46	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 三樓	1/43
47	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 四樓	1/43
48	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 五樓	1/43
49	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 六樓	1/43
50	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 七樓	1/43
51	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 八樓	1/43
52	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 九樓	1/43
53	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 十樓	1/43
54	筲箕灣內地段第 614 號	筲箕灣道 331 號, 天台頂房	1/43
55	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 二樓	1/43
56	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 三樓	1/43
57	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 四樓	1/43

收回位於香港筲箕灣道／南安街的私人土地
以便市區重建局聯同香港房屋協會實施發展提案第H21號

收回下開土地不分割份數

參考編號	地段編號	地址	地段中的 不分割份數
58	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 五樓	1/43
59	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 六樓	1/43
60	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 七樓	1/43
61	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 八樓	1/43
62	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 九樓	1/43
63	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 十樓	1/43
64	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 1 號, 天台頂房	1/43
65	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 3 號, 二樓	1/43
66	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 3 號, 三樓	1/43
67	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 3 號, 四樓	1/43
68	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 3 號, 五樓	1/43
69	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 3 號, 六樓	1/43
70	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 3 號, 七樓	1/43
71	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 3 號, 八樓	1/43
72	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 3 號, 九樓	1/43
73	筲箕灣內地段第 614 號	南安里 3 號, 十樓	1/43
74	筲箕灣地段第 123 餘段 筲箕灣內地段第 615 餘段	南安里 5 號, 地下及閣樓	1/6
75	筲箕灣地段第 123 餘段 筲箕灣內地段第 615 餘段	南安里 5 號, 二樓	1/6
76	筲箕灣地段第 123 餘段 筲箕灣內地段第 615 餘段	南安里 5 號, 三樓	1/6
77	筲箕灣地段第 123 餘段 筲箕灣內地段第 615 餘段	南安里 5 號, 四樓	1/6
78	筲箕灣地段第 123 餘段 筲箕灣內地段第 615 餘段	南安里 5 號, 五樓	1/6
79	筲箕灣地段第 123 餘段 筲箕灣內地段第 615 餘段	南安里 5 號, 六樓	1/6
80	筲箕灣地段第 123 號 M 分段 筲箕灣內地段第 615 號 E 分段	南安里 7 號, 地下及閣樓	1/6
81	筲箕灣地段第 123 號 M 分段 筲箕灣內地段第 615 號 E 分段	南安里 7 號, 二樓	1/6
82	筲箕灣地段第 123 號 M 分段 筲箕灣內地段第 615 號 E 分段	南安里 7 號, 三樓	1/6
83	筲箕灣地段第 123 號 M 分段 筲箕灣內地段第 615 號 E 分段	南安里 7 號, 四樓	1/6
84	筲箕灣地段第 123 號 M 分段 筲箕灣內地段第 615 號 E 分段	南安里 7 號, 五樓	1/6
85	筲箕灣地段第 123 號 M 分段 筲箕灣內地段第 615 號 E 分段	南安里 7 號, 六樓	1/6
86	筲箕灣地段第 123 號 L 分段 筲箕灣內地段第 615 號 D 分段	南安街 37 號, 地下及閣樓	1/6
87	筲箕灣地段第 123 號 L 分段 筲箕灣內地段第 615 號 D 分段	南安街 37 號, 二樓	1/6

收回位於香港筲箕灣道／南安街的私人土地
以便市區重建局聯同香港房屋協會實施發展提案第H21號

收回下開土地不分割份數

參考編號	地段編號	地址	地段中的 不分割份數
88	筲箕灣地段第 123 號 L分段 筲箕灣內地段第 615 號 D分段	南安街 37 號, 三樓	1/6
89	筲箕灣地段第 123 號 L分段 筲箕灣內地段第 615 號 D分段	南安街 37 號, 五樓	1/6
90	筲箕灣地段第 123 號 L分段 筲箕灣內地段第 615 號 D分段	南安街 37 號, 六樓	1/6
91	筲箕灣地段第 123 號 K分段 筲箕灣內地段第 615 號 C分段	南安街 39 號, 地下及閣樓	1/6
92	筲箕灣地段第 123 號 K分段 筲箕灣內地段第 615 號 C分段	南安街 39 號, 二樓	1/6
93	筲箕灣地段第 123 號 K分段 筲箕灣內地段第 615 號 C分段	南安街 39 號, 三樓	1/6
94	筲箕灣地段第 123 號 K分段 筲箕灣內地段第 615 號 C分段	南安街 39 號, 四樓	1/6
95	筲箕灣地段第 123 號 K分段 筲箕灣內地段第 615 號 C分段	南安街 39 號, 五樓	1/6
96	筲箕灣地段第 123 號 K分段 筲箕灣內地段第 615 號 C分段	南安街 39 號, 六樓	1/6
97	筲箕灣地段第 123 號 J分段 筲箕灣內地段第 615 號 B分段	南安街 41 號, 地下及閣樓	1/6
98	筲箕灣地段第 123 號 J分段 筲箕灣內地段第 615 號 B分段	南安街 41 號, 二樓	1/6
99	筲箕灣地段第 123 號 J分段 筲箕灣內地段第 615 號 B分段	南安街 41 號, 三樓	1/6
100	筲箕灣地段第 123 號 J分段 筲箕灣內地段第 615 號 B分段	南安街 41 號, 四樓	1/6
101	筲箕灣地段第 123 號 J分段 筲箕灣內地段第 615 號 B分段	南安街 41 號, 六樓	1/6
102	筲箕灣地段第 123 號 I分段 筲箕灣內地段第 615 號 A分段	南安街 43 號, 地下及閣樓	1/6
103	筲箕灣地段第 123 號 I分段 筲箕灣內地段第 615 號 A分段	南安街 43 號, 五樓 A 室	1/2 of 1/6
104	筲箕灣地段第 123 號 I分段 筲箕灣內地段第 615 號 A分段	南安街 43 號, 五樓 B 室	1/2 of 1/6
105	筲箕灣地段第 123 號 I分段 筲箕灣內地段第 615 號 A分段	南安街 43 號, 六樓	1/6
106	筲箕灣地段第 123 號 H分段	南安街 45 號, 地下及閣樓	1/5
107	筲箕灣地段第 123 號 H分段	南安街 45 號, 二樓	1/5
108	筲箕灣地段第 123 號 H分段	南安街 45 號, 三樓	1/5
109	筲箕灣地段第 123 號 H分段	南安街 45 號, 四樓	1/5
110	筲箕灣地段第 123 號 H分段	南安街 45 號, 五樓	1/5
111	筲箕灣地段第 123 號 G分段	南安街 47 號, 地下及閣樓	1/5
112	筲箕灣地段第 123 號 G分段	南安街 47 號, 二樓	1/5

收地公告刊憲後的程序(簡介)

收地公告刊憲	<ul style="list-style-type: none"> - 該公告的副本會張貼在受影響的物業或其附近 - 該公告的副本會盡可能寄交有關的註冊業主 - 張貼公告當日起計的三個月限期屆滿後，受影響物業的業權復歸政府所有 - 在復歸日期之前，受影響物業的業主仍可與香港房屋協會訂立協議出售有關物業
復歸日期	<ul style="list-style-type: none"> - 有關人士享有的一切法律權利及權益於物業復歸日期當日終止。此後，前業主不得向其租客或物業佔用人收取租金或任何費用 - 支付給前業主的補償額，是根據該收回物業在復歸日期當日的公開市值計算
補償建議	<ul style="list-style-type: none"> - 自復歸日期起計 28 天內，政府會向前業主及在緊接復歸前擁有該土地產業權或權益的任何人士，發出補償建議，或邀請有關人士在復歸日期起計的 28 天內，就法定補償提出申索 <p style="margin-left: 40px;">前業主會有 28 天去考慮是否接納政府的補償建議</p> <ul style="list-style-type: none"> - 政府會向租客或物業佔用人發出特惠津貼建議 <p style="margin-left: 40px;">租客或物業佔用人會有 28 天去考慮是否接納政府的特惠津貼建議</p>
交回物業 空置管有權	<ul style="list-style-type: none"> - 政府會發出通告要求前業主或物業佔用人於合理時間內遷出^(備註) - 政府會作出足夠的保安措施以確保空置的樓宇、單位不會被非法佔用
清拆	<ul style="list-style-type: none"> - 清拆工作將於有關的公用設施(如水、電、煤氣等供應)終止後進行

備註：一般情況下，政府會要求前業主於復歸日期起計三個月內交回該物業的空置管有權。

政府的收地補償(簡介)

(I) 住宅物業

(A) 法定補償

1. 業主的物業權益 - 收回物業在復歸政府當日的公開市值
2. 租客的物業權益 - 其於須收回的住宅物業所擁有權益(如有的話)的公開市值
3. 合法的住宅物業佔用人 - 搬遷費用及開支

倘申索人與政府未能就法定補償額達成協議，可向土地審裁處申請訟裁

(B) 自置居所津貼及額外津貼

1. 自住業主 - 除法定補償外，自住業主亦有可能領取稱為自置居所津貼的特惠補償
2. 出租單位或出租地方或空置單位的業主 - 除法定補償外，出租單位或出租地方或空置單位的業主有資格領取額外津貼

如有任何上訴，業主可向地政總署署長或自置居所津貼上訴委員會提出上訴

(II) 商業物業

1. 自用業主 - 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業於復歸政府當日的重新發展價值
 - (b) 收回物業在復歸政府當日的現有用途價值 加上
 - (i) 相等於復歸日當時的收回物業應課差餉租值四倍的特惠津貼
 - 或
 - (ii) 根據《收回土地條例》提出商業損失申索
2. 非佔用物業業主 - 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業於復歸政府當日的重新發展價值
 - (b) 收回物業的現有用途價值加相等於同一物業復歸日當時的應課差餉租值的特惠津貼
3. 租客 - 其於商業物業所擁有權益(如有的話)的公開市值 加上
 - (a) 相等於復歸日當時的收回物業應課差餉租值三倍的特惠津貼
 - 或
 - (b) 根據《收回土地條例》提出商業損失申索

(III) 工業物業

不適用於市區重建局第 H21 號發展提案

備註：

- (i) 以上只是政府的收地補償簡介，只供參考，絕不構成由政府作出的任何陳述，也絕不應引起任何其他期望，故亦不得作為政府作出任何陳述或引起任何期望的根據。如需較詳盡資料，請參閱地政總署印備的『收回市區土地及補償安排 - 供業主、佔用人及測量師參考的指引 (二零零三年七月修訂本)』。
- (ii) 有關「現有用途價值」及「重新發展價值」的定義，請參閱上述小冊子的第 3 頁及第 5 頁。