

供二零零四年二月五日討論之用

## 九龍城區議會

### 收回位於九龍紅磡必嘉圍的私人土地 以便市區重建局實施發展提案第 K33 號

#### 目的

本文件就標題事項，徵詢九龍城區議會的意見。

#### 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，以及為這些地區重新注入活力。

#### 發展提案及收購工作

3. 標題的必嘉圍重建項目位於紅磡區，所涉及的土地面積約為 250 平方米[請參閱附錄一的重建項目範圍位置圖]。標題項目日後將發展成為附有商舖於低層的住宅大廈。有關發展將改善區內居民的居住環境。

4. 市建局於二零零三年八月開始向受影響的業權人士以私人協商方式進行收購。截至二零零四年一月十二日，市建局在提出的 14 個收購建議中已成功透過協議方式取得 2 項土地權益。餘下的 12 項土地權益包括 8 個尚未完成土地權益轉讓所需的法律程序的個案及 4 個無法與業主達成收購協議的個案。市建局代表將會在會議上報告最新的收購進展。

#### 收地建議

5. 基於社會整體利益，市區更新的工作實刻不容緩。市建局已在今年十一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。須收回的地段內不可分割的土地份數載列於附錄二。所有已經轉讓予市建局的土地權益，將會由收地命令刪除。

6. 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，將被滙報局長及行政長官會同行政會議。

## 補償

7. 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刊憲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，合法業權擁有人有權獲得收回物業在復歸政府當日的公開市值。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於附錄三。]

8. 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。

9. 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於附錄四。]

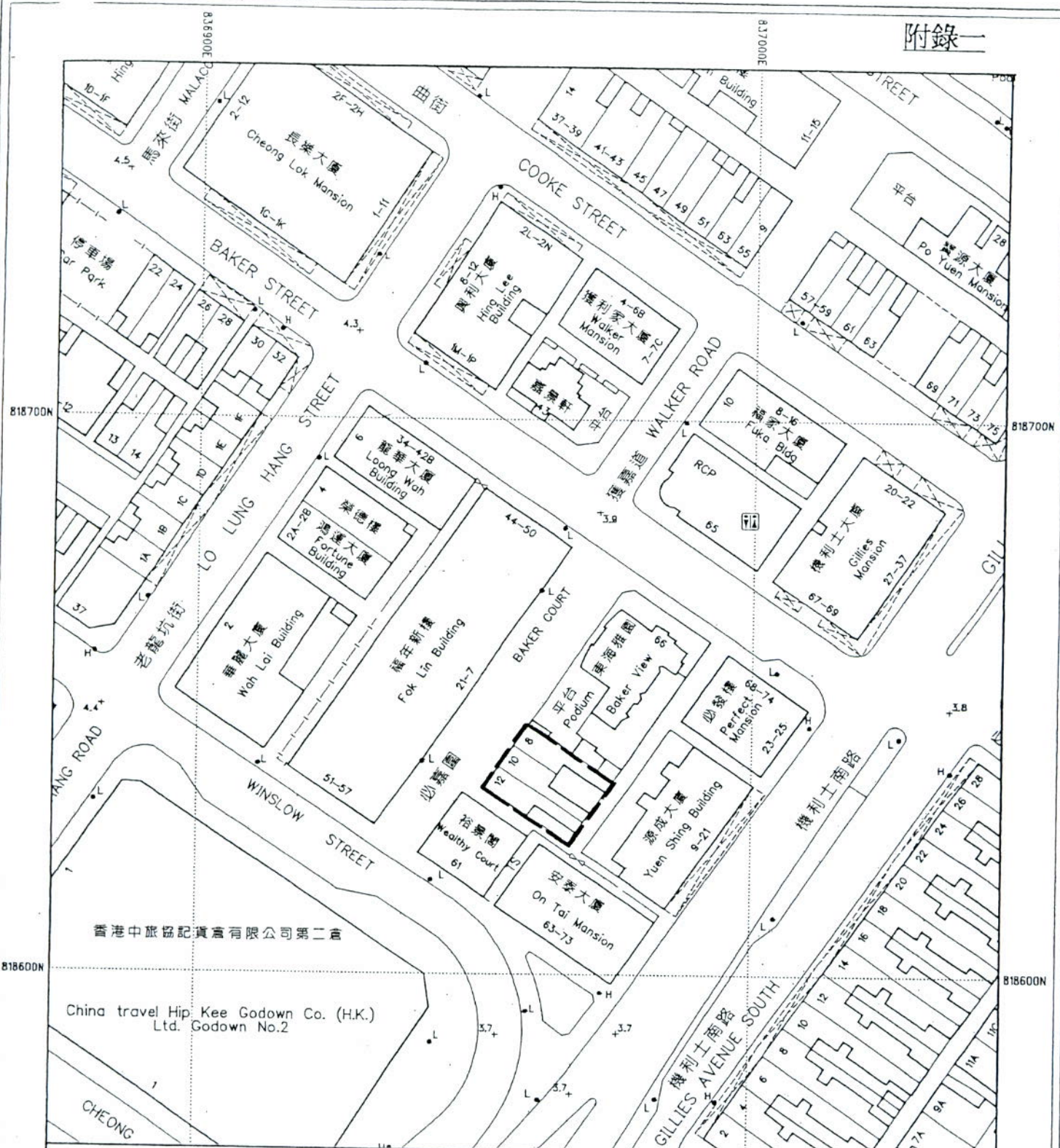
## 住戶安置安排

10. 符合資格的住戶，可入住香港房屋委員會、香港房屋協會或市建局提供的單位。住戶亦可選擇收取現金補償，以代替安置安排。數額將不會少於按《業主與租客(綜合)條例》規定所支付的法定補償。

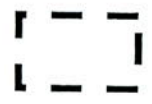
## 附錄

- 一 必嘉圍重建項目位置圖
- 二 須收回的地段內不可分割的土地份數
- 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  
二零零四年一月十六日



圖例



重建項目範圍

市區重建局

於九龍紅磡必嘉圍的發展提案第 K33 號

836900E

837000E

收回位於九龍紅磡必嘉圍的私人土地  
以便市區重建局實施發展提案第 K33 號

須收回的地段中的不分割份數業權

參考編號	地段編號	地址	地段中的 不分割份數
1	紅磡內地段第 235 號 I 段 4 小分段	必嘉圍 8 號地下	1/4
2	紅磡內地段第 235 號 I 段 4 小分段	必嘉圍 8 號二樓	1/4
3	紅磡內地段第 235 號 I 段 4 小分段	必嘉圍 8 號三樓	1/4
4	紅磡內地段第 235 號 I 段 4 小分段	必嘉圍 8 號四樓 A 室	1/4 份之 1/3 份
5	紅磡內地段第 235 號 I 段 4 小分段	必嘉圍 8 號四樓 B 室	1/4 份之 1/3 份
6	紅磡內地段第 235 號 I 段 4 小分段	必嘉圍 8 號四樓 C 室	1/4 份之 1/3 份
7	紅磡內地段第 235 號 I 段 5 小分段	必嘉圍 10 號地下	1/4
8	紅磡內地段第 235 號 I 段 5 小分段	必嘉圍 10 號三樓	1/4
9	紅磡內地段第 235 號 I 段 5 小分段	必嘉圍 10 號四樓	1/4
10	紅磡內地段第 235 號 I 段餘段	必嘉圍 12 號地下	1/4
11	紅磡內地段第 235 號 I 段餘段	必嘉圍 12 號二樓	1/4
12	紅磡內地段第 235 號 I 段餘段	必嘉圍 12 號三樓	1/4

## 收地公告刊憲後的程序(簡介)

收地公告刊憲	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 該公告的副本會張貼在受影響的物業或其附近</li> <li>- 該公告的副本會盡可能寄交有關的註冊業主</li> <li>- 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</li> <li>- 在復歸日期之前，受影響物業的業主仍可與市區重建局達成私人協議出售有關物業</li> </ul>
復歸日期	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 自復歸日期起，有關人士享有的一切法律權利及權益亦於該日終止。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</li> <li>- 支付給註冊業主的補償額，是根據該收回物業在復歸日期當日的公開市值計算</li> </ul>
補償建議	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul> <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"> <li>- 政府會向租客或物業佔用人發出特惠津貼建議</li> </ul> <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"> <li>- 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<sup>(備註)</sup></li> <li>- 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</li> </ul>
清拆	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>

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將該物業的空置管有權交回。

## 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

業主可向地政總署署長或自置居所津貼上訴委員會提出有關爭訟的上訴

### (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 K33 號發展提案

備註：

- (i) 以上只是政府的收地補償簡介。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。