

觀塘區議會文件第 19/2011 號
(第二十二次會議:3.5.2011)

討論文件

觀塘區議會
收回位於九龍觀塘市中心的私人土地
以供市區重建局實施
觀塘市中心重建項目(KTTC)(主地盤)發展計劃

目的

本文件就標題建議諮詢議員的意見，並請議員支持本文第 13、14、及 15 段的收地建議。

背景

2. 市區重建局(市建局)於 2001 年 5 月成立，專責推行市區更新計劃，以解決市區老化問題、提升舊區的居住環境、保存具歷史及建築價值的樓宇，以及在社會及經濟層面為這些地區重新注入活力。

發展計劃

3. 觀塘市中心-KTTC 主地盤發展計劃是前土地發展公司(土發公司)所公布的 25 個市區重建項目之一。項目位於觀塘市中心，鄰近港鐵觀塘站，四周以觀塘道、康寧道、物華街及協和街為界，地盤總面積約為 48 860 平方米。根據市建局的重建計劃，主地盤發展項目主要劃分為四個發展區，即第二、第三、第四及第五發展區(請參閱附錄一圖則中的地盤界線)。

4. 地盤範圍內的樓宇大多建於 1960 年代中期，由於老化或失修，現時已經十分殘破。

5. 根據市建局觀塘市中心-主地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2，上述地盤已劃作「綜合發展區(1)」。該地盤會按城市規劃委員會(城規會)於 2009 年 1 月核准的總綱發展藍圖，綜合發展作住宅、商業、酒店和零售用途，並提供政府、機構和社區設施，以及公眾休憩用地。通過提高土地利用的效益、重組街道格局，以及提供需求甚殷的社區設施和公眾休憩用地，擬議重建計劃將有助改善區內的環境。

6. KTTC 主地盤綜合發展計劃包括興建四幢住宅大樓(其多層平台則用作零售及停車場用途)；一個位於上述住宅大樓之下的兩層綜合公共交通交匯處；一個大型商場(包括政府綜合大樓提供政府、機構及社區設施和多用途活動場地)；以及一幢建於商場之上用作辦公室及酒店的商業大廈。此外，整項發展計劃將提供不少於 8 700 平方米的公眾休憩用地。根據分期實施的建議，綜合公共交通交匯處可提早在 2016/17 年投入服務,整個第二及第三發展區預計約在 2018 年完工，而第四及第五發展區則預計在 2021 年完工。

分期實施

7. 由於 KTTC 主地盤發展計劃總共佔地約 48 860 平方米，為確保市中心維持一定活力及道路交通保持通暢，傳統的另一時間發展模式及單一收地日期，並不合適。市建局已把 KTTC 主地盤分成四個發展區，並且建議分期實施發展計劃。有關地盤亦將分期進行收地及清拆。

8. 2009年11月24日，市建局就擬議的分期重建辦法諮詢觀塘區議會，而在會議上發言的議員，大部份都支持合併重建第二及第三發展區。根據當時市建局的建議，第二及第三發展區將於第一期重建，使將在第二及第三發展區內興建的公共運輸交匯處能夠盡快投入服務；第四及第五發展區則稍後才進行收地。市建局現建議進一步加快收地行動，把第四發展區納入第一期收地工作中。第四發展區收回的土地可以為現時在第二發展區內的專營巴士站提供臨時車站。第一期的收地將包括第二、第三、第四發展區及小部分第五發展區；這是由於銀都戲院大廈及輔仁大廈橫跨了第三及第五發展區。至於第二期則會包括第五發展區的主要部分。就這項新建議，市建局已在2010年5月、7月及11月的觀塘區議會交通及運輸委員會會議上進行諮詢及討論，在2011年1月4日的觀塘區議會大會上，區議會並不反對上述建議。

9. 如有需要，市建局代表可於會上再詳細解釋將第二、第三及第四及小部分第五發展區一併納入第一期收地工作的原因。

收購工作

10. 2008 年 12 月，市建局開始以私人協商方式向受影響的業主收購在 KTTC 主地盤發展計劃範圍內的物業權益。

11. 在第二、第三及第四發展區受影響的 1 189 項物業權益中，市建局已與 1 002 項物業權益的業主達成收購協議，其中包括 20 宗正在進

行業權轉讓法律程序的個案。就第二、第三及第四發展區餘下的 187 項物業權益，市建局現仍積極與各業主商討收購事宜。總括而言，市建局至今已於第二、第三及第四發展區就約 84% 的物業達成協議／成功進行收購。由於預計第五發展區的收地工作會於幾年後展開，因此市建局亦正積極與第五發展區仍未同意自願收購的業主進行協商。在第五發展區內共有 468 項物業權益，市建局已與 428 項物業權益的業主達成收購協議。總括而言，KTTC 主地盤發展計劃共涉及 1 657 項權益，市建局至今已就約 86% 的物業（即 1 430 項物業權益）達成協議／成功進行收購。市建局曾公布，該局會在 2013 年 6 月底前，向所有尚未進入收地階段及仍未向該局出售其業權的業主一次過提出修訂收購建議。按照市建局的最新建議，坐落於第二、三及四發展區範圍內的大廈將會較早被政府收回。如物業在 2013 年 6 月底前已被政府提前收回，有關業主當不會收到該一次過修訂收購建議。因此，市建局已於 2011 年 3 月 25 日去信仍未出售其業權的業主，通知他們市建局的最新建議。市建局亦建議他們若有意在政府收回物業前出售物業，可以書面提出收購要求，以便該局考慮。

12. 市建局代表可於會上報告最新的收購進展。

收地建議

13. 基於社會整體利益，觀塘市中心更新工作，實在刻不容緩。市建局已於 2009 年 7 月向發展局局長(局長)提出收地申請，收回未能成功以協議方式收購及已收購但業權欠妥的物業，以期早日獲得所有業權，盡早展開重建工作。至於在第二、第三及第四發展區內未能成功收回的物業權益，擬根據《收回土地條例》(第 124 章)第 3 條收回的未能成功收購物業載列於附錄二。

14. 為配合市建局的分期重建計劃，KTTC 主地盤發展計劃的收地工作會分期進行。第二、第三及第四發展區會先進行收地，而第五發展區的收地工作會在稍後階段展開，確實時間表仍未敲定。預計第五發展區的收地工作約在 2014 年年底進行。

15. 局長現正根據《市區重建局條例》考慮市建局提交的收地申請，以決定應否向行政長官會同行政會議建議收地。議員就標題計劃的收地建議所提意見，將會向局長及行政長官會同行政會議匯報。

其他事項

重置小販市場

16. 在第一期的收地工作期間，在物華街及協和街小販市場的持牌小販將臨時搬遷到第四發展區內將拆卸的觀塘政府合署的原址。待 2017 年第三發展區內的永久小販市場建成後，上述持牌小販將遷回永久小販市場內繼續經營。市建局在 2007 年 3 月為 KTTC 主地盤發展計劃進行凍結人口調查，在協和街小販市場內及其附近範圍記錄了使用情況。有關部門會根據現行法例和政策處理。市建局會從以人為本的角度，適當地給予協助及處理其問題。

重置觀塘美沙酮診所

17. 市建局在 2010 年 7 月 6 日的觀塘區議會全會上提出最新的方案，將觀塘美沙酮診所重置在觀塘開源道／觀塘道迴旋處西北方。城市規劃委員會已於 2010 年 12 月 23 日批准有關的規劃申請。

觀塘政府合署暫時遷出

18. 為配合合併重建第二、第三及第四發展區，觀塘政府合署預計於 2011 年年底開始分批遷出，以便在永久設施完成之前，騰出地方容納受影響的社區設施（包括兩個小販市場、一個垃圾收集站、一個公廁和小巴總站）。市建局已在觀塘道以南的工商業區為各有關政府部門尋找適合的過渡期辦公及營運地點。賽馬會各診所則會於 2013 年遷往月華街地盤發展計劃內。

封路措施

19. 在第一期及在第二期收地刊憲後，KTTC 主地盤發展計劃內的封路措施將會隨之根據《道路(工程、使用及補償)條例》分期刊憲。

臨時小巴士站、巴士總站、小販市集、公廁及垃圾收集站

20. 市建局建議於現時位於同仁街的觀塘政府合署現址興建臨時小巴士站、小販市集、公廁及垃圾收集站，而觀塘政府合署則預計於 2011 年年底開始分批遷出，以便騰出地盤，改建為上述的臨時設施。市建局亦建議拆遷位於第四發展區的美都大廈，以興建臨時巴士總站。

補償

21. 倘若行政長官命令進行收地，有關土地將會在張貼於該土地的收地公告所述的通知期屆滿時即復歸政府所有。一般情況下，通知期為張貼收地公告日期起計三個月。受影響的業主(包括住宅及商舖物業的業主)可根據《收回土地條例》獲發法定補償。根據該條例，前業主可獲得根據該收回物業在復歸政府當日的價值計算的補償。倘雙方未能就補償金額達成協議，前業主可向土地審裁處提出申索，以裁定補償額。前業主因提出法定申索而合理招致的專業人士費用，可獲政府發還[收地公告刊憲後的程序(簡介)載列於附錄三]。

22. 根據立法會財務委員會於 2001 年 3 月通過的政策，合資格的住宅自住業主除了獲得法定補償外，還可獲發特惠「自置居所津貼」。該項津貼連同法定補償，旨在讓受影響的自住業主在被收回單位的鄰近地方購買一個面積相若而樓齡較新的重置單位。政府會評估約七年樓齡的假設重置單位的價值（即\$/平方米）來計算自置居所津貼。

23. 合資格的佔用人(包括商舖物業的佔用人)可獲發特惠津貼。他們亦可選擇根據《收回土地條例》就有關搬遷費用及商業損失(如適用)提出申索[政府的收地補償(簡介)載於附錄四]。

住戶安置安排

24. 合資格的住戶，可獲安置入住香港房屋委員會或香港房屋協會提供的單位。合資格的住戶亦可選擇收取現金補償，以代替安置安排。

25. 市建局代表可於會上解釋住戶安置的安排。

請議員支持

26. 請議員表達意見，並支持上文提述的收地建議。

附錄

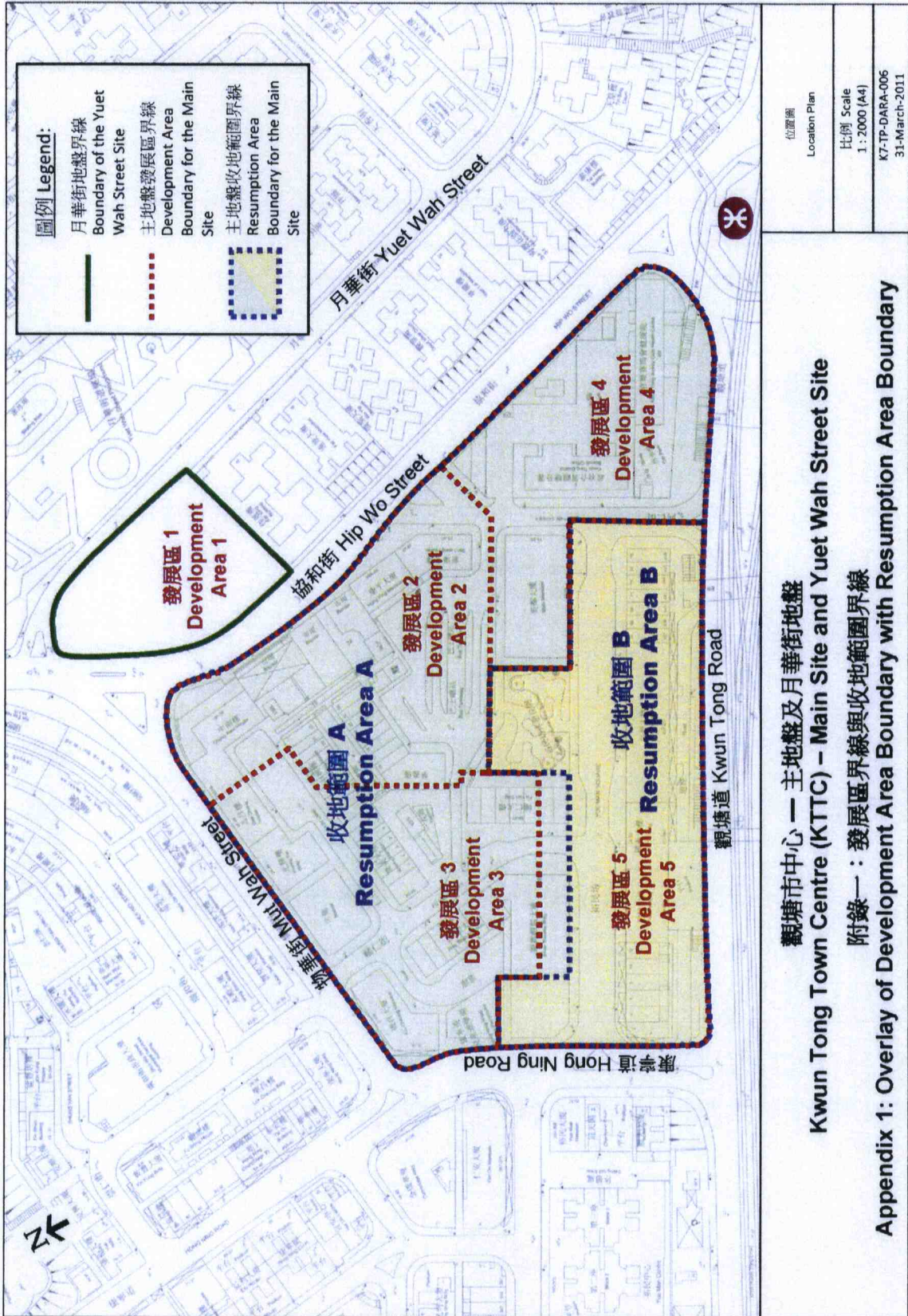
- 一 位置圖
- 二 擬收回未能收購物業一覽表
- 三 收地公告刊憲後的程序(簡介)
- 四 政府的收地補償(簡介)

地政總署

市區重建組

2011年4月21日

位置圖



截至 2011 年 3 月 31 日

擬收回未能收購物業一覽表

土地

參考編號	地段編號	地址
1.	觀塘內地段第 706 號	輔仁街中華電力變電站

地段中的不分割份數

參考編號	地段編號	地址	不分割份數
1.	觀塘內地段第 191 號	輔仁街 88 號及 90 號銀都戲院大廈地下銀行物業	7/100 份
2.	觀塘內地段第 191 號	輔仁街 88 號及 90 號銀都戲院大廈地下餐廳及廚房	7/100 份
3.	觀塘內地段第 191 號	輔仁街 88 號及 90 號銀都戲院大廈二樓南面辦公室	4/100 份
4.	觀塘內地段第 191 號	輔仁街 88 號及 90 號銀都戲院大廈三樓南面辦公室	4/100 份
5.	觀塘內地段第 191 號	輔仁街 88 號及 90 號銀都戲院大廈四樓南面辦公室	4/100 份
6.	觀塘內地段第 191 號	輔仁街 88 號及 90 號銀都戲院大廈五樓南面辦公室	4/100 份
7.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈地下 D 舖 D2 部份	1/71 份
8.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈地下 E 舖(物華街 6 號)	2/71 份
9.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈地下 F 舖	2/71 份
10.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈地下 G2 舖(物華街 10 號)	2/71 份之 37/100 份

11.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈地下 G3 鋪(物華街 10 號)	2/71 份之 31/100 份
12.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈地下 J 鋪(物華街 8A 號)	2/71 份
13.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈地下 N 鋪(康寧道 12A 號)	2/71 份
14.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈地下 P 鋪	1/71 份
15.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈三樓 A 室(康寧道 16 號)	1/71 份
16.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈三樓 B 室(康寧道 16 號)	1/71 份
17.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈三樓 H 室(康寧道 16 號),	1/71 份
18.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈三樓 J 室(康寧道 16 號)	1/71 份
19.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈三樓 K 室(康寧道 16 號)	1/71 份
20.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈四樓 B 室(康寧道 16 號)	1/71 份
21.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈四樓 E 室(康寧道 16 號)	1/71 份
22.	觀塘內地段第 197 號	康寧道 12 至 16 號及物華街 2 至 10A 號僑昌大廈天台 3 號部份即五樓以上天台部份	1/71 份之 1/5 份
23.	觀塘內地段第 199 號	輔仁街 83 號及 85 號、仁愛圍 1 至 13 號,仁信里 2 號及 4 號隆美大廈地下 C 鋪	1/51 份
24.	觀塘內地段第 199 號	輔仁街 83 號及 85 號、仁愛圍 1 至 13 號,仁信里 2 號及 4 號隆美大廈地下 K 鋪	1/51 份

25.	觀塘內地段第 199 號	輔仁街 83 號及 85 號、仁愛圍 1 至 13 號,仁信里 2 號及 4 號隆美大廈地下 L 舖	1/51 份
26.	觀塘內地段第 199 號	輔仁街 85 號隆美大廈三樓 C 室	1/51 份
27.	觀塘內地段第 199 號	輔仁街 85 號隆美大廈三樓 F 室	1/51 份
28.	觀塘內地段第 199 號	輔仁街 85 號隆美大廈三樓 O 室	1/51 份
29.	觀塘內地段第 199 號	輔仁街 85 號隆美大廈天台 B 部份	1/51 份之 3/10 份
30.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈地下 5 號室	2/214 份
31.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈地下 6 號室	2/214 份
32.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈地下 7 號室	2/214 份
33.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 1 號室	1/214 份
34.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 2 號室	1/214 份
35.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 3 號室	1/214 份
36.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 4 號室	1/214 份
37.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 5 號室	1/214 份
38.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 6 號室	1/214 份
39.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 7 號室	1/214 份
40.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 8 號室	1/214 份
41.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 9 號室	1/214 份
42.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 10 號室	1/214 份
43.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 11 號室	1/214 份
44.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 12 號室	1/214 份
45.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 13 號室	1/214 份
46.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 14 號室	1/214 份

47.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈二樓 15 號室	1/214 份
48.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈六樓 14 號室	1/214 份
49.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈七樓 9 號室	1/214 份
50.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈七樓 13 號室	1/214 份
51.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈七樓 14 號室	1/214 份
52.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈九樓 2 號室	1/214 份
53.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈十二樓 8 號室	1/214 份
54.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈十二樓 10 號室	1/214 份
55.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈十三樓 4 號室	1/214 份
56.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈十四樓 1 號室	1/214 份
57.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈十四樓 4 號室	1/214 份
58.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈十四樓 8 號室	1/214 份
59.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈十五樓 11 號室	1/214 份
60.	觀塘內地段第 312 號	輔仁街 70 至 84 號興順大廈天台	3/214 份
61.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈地下 B 鋪	2/74 份
62.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈地下 C 鋪	2/74 份
63.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈地下 D 鋪	2/74 份
64.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈地下 E 鋪	2/74 份
65.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈地下 F 鋪	2/74 份

66.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈地下 G 鋪	2/74 份
67.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈地下 H 鋪	2/74 份
68.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈地下 I 鋪	2/74 份
69.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈地下 J 鋪	2/74 份
70.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈二樓 J 室	1/74 份
71.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈二樓 Q 室	1/74 份
72.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈三樓 K 室	1/74 份
73.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈三樓 M 室	1/74 份
74.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈四樓 K 室	1/74 份
75.	觀塘內地段第 313 號	仁愛圍 15 至 33 號及仁信里 18 至 32 號中興大廈四樓 M 室	1/74 份
76.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 87 號, 87A 號, 89A 號, 91 號, 91A 號, 93 號, 93A 號, 95 號, 95A 號, 97 號 及 99 號輔仁大樓地下 B 鋪	1/100 份
77.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 87 號, 87A 號, 89A 號, 91 號, 91A 號, 93 號, 93A 號, 95 號, 95A 號, 97 號及 99 號輔仁大樓地下 D 鋪	1/100 份
78.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 87 號, 87A 號, 89A 號, 91 號, 91A 號, 93 號, 93A 號, 95 號, 95A 號, 97 號及 99 號輔仁大樓地下 E 鋪	1/100 份

79.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 87 號, 87A 號, 89A 號, 91 號, 91A 號, 93 號, 93A 號, 95 號, 95A 號, 97 號及 99 號輔仁大樓地下 H 鋪	1/100 份
80.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 87 號, 87A 號, 89A 號, 91 號, 91A 號, 93 號, 93A 號, 95 號, 95A 號, 97 號及 99 號輔仁大樓地下 I 鋪	1/100 份
81.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 87 號, 87A 號, 89A 號, 91 號, 91A 號, 93 號, 93A 號, 95 號, 95A 號, 97 號及 99 號輔仁大樓地下 J 鋪	1/100 份
82.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 87 號, 87A 號, 89A 號, 91 號, 91A 號, 93 號, 93A 號, 95 號, 95A 號, 97 號及 99 號輔仁大樓地下 K 鋪	1/100 份
83.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 87 號, 87A 號, 89A 號, 91 號, 91A 號, 93 號, 93A 號, 95 號, 95A 號, 97 號及 99 號輔仁大樓地下 L1 鋪	1/100 份之 1/2 份
84.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 89 號輔仁大樓三樓 C 室	1/100 份
85.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 89 號輔仁大樓三樓 D 室	1/100 份
86.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 89 號輔仁大樓四樓 E 室	1/100 份
87.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 89 號輔仁大樓四樓 K 室	1/100 份
88.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 89 號輔仁大樓五樓 A 室	1/100 份
89.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 89 號輔仁大樓五樓 K 室	1/100 份
90.	觀塘內地段第 329 號	輔仁街 89 號輔仁大樓六樓 B 室	1/100 份
91.	觀塘內地段第 331 號	物華街 24 至 40 號光輝大樓地下 1 號鋪	2/124 份
92.	觀塘內地段第 331 號	物華街 24 至 40 號光輝大樓地下 2 號鋪	2/124 份
93.	觀塘內地段第 331 號	物華街 24 至 40 號光輝大樓地下 4A 號鋪	1/124 份
94.	觀塘內地段第 331 號	物華街 24 至 40 號光輝大樓地下 5 號鋪	2/124 份
95.	觀塘內地段第 331 號	物華街 24 至 40 號光輝大樓六樓 A 號室	1/124 份

96.	觀塘內地段第 331 號	物華街 24 至 40 號光輝大樓六樓 K 號室	1/124 份
97.	觀塘內地段第 331 號	物華街 24 至 40 號光輝大樓九樓 J 號室	1/124 份
98.	觀塘內地段第 331 號	物華街 24 至 40 號光輝大樓十樓 C 號室	1/124 份
99.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓地下 A 鋪	2/80 份
100.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓地下 B 鋪	2/80 份
101.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓地下 C 鋪	2/80 份
102.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓地下 D 鋪	2/80 份
103.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓二樓 B 室	1/80 份
104.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓二樓 C 室	1/80 份
105.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓二樓 D 室	1/80 份
106.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓二樓 G 室	1/80 份
107.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓二樓 H 室	1/80 份
108.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓三樓 A 室	1/80 份
109.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓三樓 F 室	1/80 份
110.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓五樓 D 室	1/80 份

111.	觀塘內地段第 332 號	物華街 42 號, 42A 號, 44 號, 44A 號, 46 號, 46A 號, 48 號及 48A 號志昌樓八樓 B 室	1/80 份
112.	觀塘內地段第 333 號	仁愛圍 2 至 8A 號華義樓地下 C 舖	2/32 份
113.	觀塘內地段第 333 號	仁愛圍 2 至 8A 號華義樓四樓 F 室以上天台	無* *根據土地註冊處 記錄
114.	觀塘內地段第 334 號	仁愛圍 12 號地下	2/65 份
115.	觀塘內地段第 334 號	仁愛圍 14 號地下	2/65 份
116.	觀塘內地段第 334 號	仁愛圍 20 號地下	2/65 份
117.	觀塘內地段第 334 號	仁愛圍 22 號地下	2/65 份
118.	觀塘內地段第 334 號	仁愛圍 10 號二樓	1/65 份
119.	觀塘內地段第 334 號	仁愛圍 18 號二樓	1/65 份
120.	觀塘內地段第 334 號	仁愛圍 16A 號二樓	1/65 份
121.	觀塘內地段第 334 號	仁愛圍 12A 號三樓	1/65 份
122.	觀塘內地段第 334 號	仁愛圍 10A 號天台	1/65 份之 1/10 份
123.	觀塘內地段第 335 號	協和街 59 號, 59A 號, 61 號, 61A 號, 63 號, 63A 號, 65 號及 65A 號康平大廈地下 A 舖及閣樓	5/91 份
124.	觀塘內地段第 335 號	協和街 59 號, 59A 號, 61 號, 61A 號, 63 號, 63A 號, 65 號及 65A 號康平大廈二樓 D 室	1/91 份
125.	觀塘內地段第 335 號	協和街 59 號, 59A 號, 61 號, 61A 號, 63 號, 63A 號, 65 號及 65A 號康平大廈二樓 G 室	1/91 份
126.	觀塘內地段第 335 號	協和街 59 號, 59A 號, 61 號, 61A 號, 63 號, 63A 號, 65 號及 65A 號康平大廈四樓 G 室	1/91 份
127.	觀塘內地段第 335 號	協和街 59 號, 59A 號, 61 號, 61A 號, 63 號, 63A 號, 65 號及 65A 號康平大廈五樓 G 室	1/91 份
128.	觀塘內地段第 335 號	協和街 59 號, 59A 號, 61 號, 61A 號, 63 號, 63A 號, 65 號及 65A 號康平大廈天台	1/91 份

129.	觀塘內地段第 335 號	協和街 59 號, 59A 號, 61 號, 61A 號, 63 號, 63A 號, 65 號及 65A 號康平大廈北西外牆	1/91 份
130.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 27 號, 29 號, 31 號, 33 號, 35 號及 37 號, 協和街 55 至 57 號新隆大樓地下 A 鋪連閣樓	1/108 份
131.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓十樓 K 室	1/108 份
132.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓十一樓 C 室	1/108 份
133.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 至 37 號及協和街 55 至 57 號新隆大樓地下低層 G 鋪	1/108 份之 1/5 份
134.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 27 號, 29 號, 31 號, 33 號, 35 號及 37 號, 協和街 55 至 57 號新隆大樓地下 G1 鋪	1/108 份之 4/5 份之 70/80 份
135.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 27 號, 29 號, 31 號, 33 號, 35 號及 37 號, 協和街 55 至 57 號新隆大樓地下 B 鋪	1/108 份
136.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓三樓 F 室	1/108 份
137.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓三樓 G 室	1/108 份
138.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 27 號, 29 號, 31 號, 33 號, 35 號及 37 號, 協和街 55 至 57 號新隆大樓地下 C1 鋪	1/108 份之 1/2 份
139.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓三樓 H 室	1/108 份
140.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓三樓 J 室	1/108 份
141.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓三樓 K 室	1/108 份
142.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 27 號, 29 號, 31 號, 33 號, 35 號及 37 號, 協和街 55 至 57 號新隆大樓地下 C2 鋪	1/108 份之 1/2 份
143.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓四樓 H 室	1/108 份
144.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 27 號, 29 號, 31 號, 33 號, 35 號及 37 號, 協和街 55 至 57 號新隆大樓地下 D 鋪及閣樓 B, C 及 D 室	1/108 份
145.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 27 號, 29 號, 31 號, 33 號, 35 號及 37 號, 協和街 55 至 57 號新隆大樓地下 E 鋪前座及閣樓 E 室	1/108 份之 68/100 份

146.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓六樓 J 室	1/108 份
147.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓七樓 C 室	1/108 份
148.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 27 號, 29 號, 31 號, 33 號, 35 號及 37 號, 協和街 55 至 57 號新隆大樓地下 E3 鋪	1/108 份之 16/100 份
149.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓八樓 C 室	1/108 份
150.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 27 號, 29 號, 31 號, 33 號, 35 號及 37 號, 協和街 55 至 57 號新隆大樓地下 E4 鋪	1/108 份之 16/100 份
151.	觀塘內地段第 336 號	同仁街 25 號新隆大樓十樓 C 室	1/108 份
152.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 A 鋪	1/151 份
153.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 B 鋪	1/151 份
154.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 C 鋪	1/151 份
155.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 D 鋪	1/151 份
156.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 E 鋪	1/151 份
157.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 F 鋪	1/151 份
158.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 G1 鋪	1/151 份之 1/2 份
159.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 G2 鋪	1/151 份之 1/2 份
160.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 I 鋪	1/151 份
161.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 L 鋪	1/151 份

162.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓閣樓 A 鋪	1/151 份
163.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓閣樓 B 鋪	1/151 份
164.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓閣樓 C 鋪	1/151 份
165.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓閣樓 D 鋪	1/151 份
166.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓閣樓 E 鋪	1/151 份
167.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓閣樓 F 鋪	1/151 份
168.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓閣樓 J 鋪(前稱閣樓 L 鋪)	1/151 份
169.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓二樓 A 室	1/151 份
170.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓二樓 B 室	1/151 份
171.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓四樓 N 室	1/151 份
172.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓四樓 P 室	1/151 份
173.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓五樓 N 室	1/151 份
174.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓五樓 P 室	1/151 份
175.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓七樓 C 室	1/151 份

176.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓八樓 O 室	1/151 份
177.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 91 號及物華街 50 至 58 號中南樓地下 3 個入口大堂	1/151 份
178.	觀塘內地段第 337 號	協和街 79 至 87 號,79A 至 83A 號 及 87A 號,物華街 50 至 56 號, 52A 號及 54A 號中南樓二樓 O2 室	1/151 份之 9/10 份
179.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 2 號鋪	1/176 份
180.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 3A 新鋪	1/176 份之 1/4 份
181.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 6 號鋪	2/176 份
182.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 7 號鋪	1/176 份
183.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 8 號鋪	1/176 份
184.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 9 號鋪	1/176 份
185.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 10 號鋪	1/176 份
186.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 11 號鋪	1/176 份
187.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 12 號鋪	1/176 份
188.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 13 號鋪	1/176 份
189.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 15 號鋪 A 部份	3/176 份之 1/5 份

190.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 15 號鋪 B 部份	3/176 份之 1/5 份
191.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 15 號鋪 C 部份	3/176 份之 1/5 份
192.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 15 號鋪 D 部份	3/176 份之 1/5 份
193.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈二樓 1 號室	1/176 份
194.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈二樓 3 號室	1/176 份
195.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈二樓 6 號室	1/176 份之 4/8 份
196.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈二樓 8 號室	1/176 份
197.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈二樓 9 號室	1/176 份
198.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈二樓 10 號室	1/176 份
199.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈三樓 1 號室	1/176 份
200.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈三樓 11 號室	1/176 份
201.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下預留區(包括走廊, 洗手間及天井)	1/176 份之 1/8 份
202.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 1 新鋪	1/176 份之 1/8 份
203.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 2 新鋪	1/176 份之 1/8 份

204.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 3B 新鋪	1/176 份之 2/4 份
205.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈地下 4 新鋪	1/176 份之 1/8 份
206.	觀塘內地段第 243 號	同仁街 13 至 23 號及裕民坊 51 至 63 號美都大廈天台及外牆	1/176 份之 1/4 份

收地公告刊憲後的程序(簡介)

收地公告刊憲	<ul style="list-style-type: none">- 該收地公告的副本會張貼在受影響的物業或其附近- 該收地公告的副本會寄交有關的註冊業主- 一般情況下，有關土地將在收地公告張貼於該土地當日起計的三個月後，復歸政府所有- 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復歸日期當日須予終絕。此後，前業主不得訂立任何租約或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，或邀請有關人士提出補償申索- 前業主一般會給予 28 天的時間考慮是否接納政府的補償建議- 政府會向合資格的租客或物業佔用人發出特惠津貼建議- 租客或物業佔用人一般會給予 28 天的時間考慮是否接納政府的特惠津貼建議

交回物業	- 政府會要求前業主或物業佔用人於合理時間內遷出物業 (備註)
空置管有權	- 政府在收回物業空置管有權後會提供足夠的保安措施以確保空置的物業不會被強行進入或非法佔用
清拆	- 清拆工作將於收回所有物業空置管有權後及截斷所有公用設施(如水、電、煤氣)的供應後進行

備註：一般情況下，前業主或物業佔用人須於復歸日期起計三個月內將物業的空置管有權交回政府。

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 - 其於收回物業中所擁有權益(如有的話)的公開市值
3. 合法佔用人 - 搬遷費用及開支 (一般以特惠補償支付)

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仲裁。

(B) 自置居所津貼及額外津貼

1. 自住業主 - 除法定補償外，自住業主亦可獲發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，該等業主亦可獲發額外津貼

業主如欲提出上訴，可向地政總署署長或自置居所津貼上訴委員會提出。

(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) 收回物業在復歸政府當日的現有用途價值 加上
 - (i) 相等於收回物業於復歸政府當日的應課差餉租值四倍的特惠津貼
 - 或
 - (ii) 根據《收回土地條例》(第 124 章)提出的商業損失申索
 - (b) 在適當的情況下，收回物業於復歸政府當日的重新發展價值
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現有用途價值，加

上相等於同一物業復歸政府當日的應課差餉租值的特惠津貼

(b) 在適當的情況下，收回物業於復歸政府當日的重新發展價值

3. 租客 - 其於收回的物業中所擁有權益(如有的話)的公開市值 加上

(a) 相等於收回物業於復歸政府當日的應課差餉租值三倍的特惠津貼

或

(b) 根據《收回土地條例》(第 124 章)提出的商業損失申索

(III) 工業物業 (如適用)

工業物業的合法業主(不論是否佔用物業)及租客，有權取得類似商業物業的補償，但特惠津貼則會根據收回物業的樓面面積評估。

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 (二零零六年八月修訂本)』。

(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。