

二〇一〇年三月二日討論文件

深水埗區議會

**收回位於九龍深水埗海壇街 / 桂林街及北河街的私人土地
以便市區重建局實施發展計劃第SSP/1/003、004 和 005 號**

目的

本文件就標題發展計劃，向深水埗區議會報告市區重建局(市建局)的收購進展及諮詢深水埗區議會的意見。

背景

2. 地政總署於 2009 年 9 月 1 日就標題發展計劃諮詢深水埗區議會。當日的討論文件亦載列於附錄(一)給各議員參閱。
3. 在當天的議會，有議員表達不同的關注事項，包括市建局對區內七年樓齡單位的估值偏低、要求市建局原區安置合資格的租客、標題項目重建的時間表、拆卸建築物時應避免產生石棉瓦等污染物及提高物業的收購率等。
4. 由於上述的關注事項，區議會反對市建局向發展局局長(局長)及行政長官會同行政會議申請引用《收回土地條例》，收回海壇街 / 桂林街及北河街地段。

回應關注事項及報告市建局的收購進展

5. 現就議員的關注事項，綜合回應如下：
 - (i) 市建局在評估七年樓齡的單位價值時，會邀請七間測量師行參考同區七年樓齡物業的成交價，然後提供估值。
 - (ii) 市建局會與房屋委員會(房委會)配合，盡量預留足夠公屋單位予合資格租戶。雖然未必能夠滿足所有原區安置要求，但局方會盡量向房委會要求預留足夠的深水埗區公屋單位。因為深水埗區的公屋資源有限，市建局會優先分配

深水埗區公屋單位予最有需要的住戶(包括有長者,殘疾人士或小孩的家庭),而其餘住戶可獲安排入住地鐵沿線的他區屋邨或他們所選擇的其他屋邨。

- (iii) 由於項目是《市區重建局條例》下的發展計劃,因此市建局必須在行政長官會同行政會議批准該計劃後的十二個月內,提出收地申請。
- (iv) 議員提及的「屋換屋,舖換舖」建議,市建局會於《市區重建策略檢討》中再作考慮。
- (v) 市建局在安排拆卸項目中的建築物時,會聘請專業人士處理,避免產生石棉瓦等污染物,以保障附近居民的健康。

6. 另外,就區議會關注市建局的收購成績,向各區議員報告市建局的收購進展。

7. 市建局於 2008 年 9 月開始以私人協商方式向標題項目內受影響的 389* 個物業的業主收購其物業。被收購物業的分類如下:

| | |
|----------------|-------|
| 住宅單位 : | 309 個 |
| 商舖 / 非住宅用途單位 : | 76 個 |
| 單幢物業 : | 4 個 |
| | 389 個 |

(*當中不包括一個後巷地段物業,其業主身份尙未能確認。)

| | 直至 2009 年 9 月 1 日止 | 直至 2010 年 2 月 5 日止 |
|--------------|---|---|
| 與業主達成收購協議數目 | 323 (包括 262 個住宅單位、 57 個商舖 / 非住宅用途 單位及 4 座單幢物業) | 329 (包括 267 個住宅單位、 58 個商舖 / 非住宅用途 單位及 4 座單幢物業) |
| 與業主達成收購協議百分率 | 83.03% | 84.58% |

8. 就 329 個與業主達成收購協議的物業，其中包括 22 宗正在處理業權轉讓法律程序的個案，其餘 307 宗已完成業權轉讓程序。

9. 市建局會繼續和餘下的 60 個物業的業主商討收購，物業包括 42 個住宅單位（當中 28 個為出租物業）、18 個商舖 / 非住宅用途單位（當中 12 個為出租物業）。在上述 40 個出租物業內約有 136 個租戶正等待安置或補償，若不進行收地，有關租戶便需繼續留在殘破的物業內，搬遷無期。就上述後巷空置地段的業權問題，市建局現正諮詢其法律顧問。待有結果便會聯絡有關業主。

10. 局長現正根據《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。議員就標題發展計劃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。

附錄

(一)深水埗區議會文件 140/09。

地政總署（市區重建組）

2010 年 3 月 2 日

二〇〇九年九月一日討論文件

深水埗區議會

收回位於九龍深水埗海壇街／桂林街及北河街的私人土地
以便市區重建局實施發展計劃第 SSP/1/003、004 和 005 號

目的

本文件就標題發展計劃徵詢深水埗區議會的意見。

背景

2. 市區重建局(市建局)於二〇〇一年五月成立，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。

發展計劃及收購工作

3. 海壇街／桂林街及北河街發展計劃第 SSP/1/003、004 和 005 號所涉及的土地面積約為 7 440 平方米。介乎海壇街與通州街的一段北河街亦包括在發展計劃範圍內，該段道路將會封閉，禁止車輛來往。[請參閱附錄一顯示有關項目土地界線的位置圖。]

4. 在項目地盤內的所有樓宇皆建於 1940 至 1950 年代，大部分的樓宇呈殘破或惡化的狀況。地盤內又有各種僭建物及違規建築。這些樓宇亦缺乏業主立案法團，令進行復修的方案十分困難。市建局推行以上發展計劃，可改善居民的居住環境。

5. 標題發展計劃的土地，可根據《城市規劃條例》將批准的總綱發展藍圖發展為住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和社會福利設施。該發展計劃旨在透過綜合重建、重整街道網、提升土地用途效益，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。

6. 市建局於二〇〇八年九月開始，以私人協商方式向受影響的業主收購其物業權益。

7. 在 391 個受影響的業權之中，市建局已與 323 名業主達成收購協議，其中包括 73 宗正在處理業權轉讓法律程序的個案。現時市建局仍在積極與餘下 19 個商舖、47 個樓上單位、一面共用牆及一條後巷的業主進行收購商討。

8. 市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

收地建議

9. 基於社會整體利益，市區更新的工作實刻不容緩。市建局已於二〇〇九年五月向發展局局長(局長)提出收地申請，以期盡早獲得所有業權，以展開重建工作。擬根據《收回土地條例》第 3 條收回的土地，載列於附錄二。

10. 局長現正根據《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。議員就標題發展計劃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

11. 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(包括住宅及商舖的業主)可根據《收回土地條例》獲發補償。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。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。]

12. 根據立法會財務委員會於二〇〇一年三月通過的政策，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購買一個面積相若而樓齡較新的重置單位。政府會評估七年樓齡的假設重置單位價值(即\$/平方米)計算自置居所津貼。

13. 合資格的佔用人(包括商用物業的佔用人)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列於附錄四。]

住戶安置安排

14. 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。

15. 市建局代表將於會上解釋提供適合住所給受發展計劃影響而須搬遷的住戶的安排。

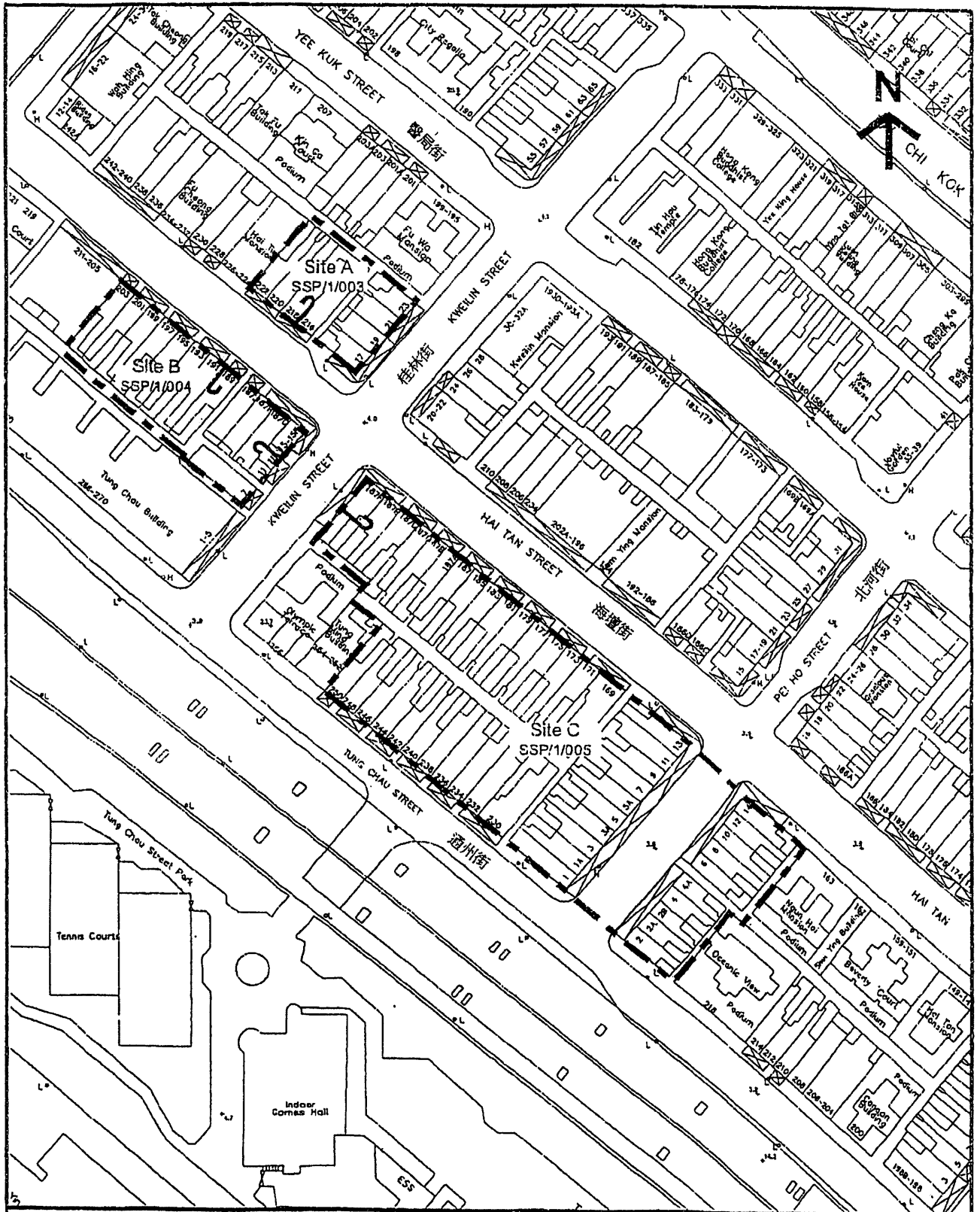
附錄

- 一 市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃第 SSP/1/003、004 和 005 號位置圖
- 二 收回土地一覽表
- 三 收地公告刊憲後的程序(簡介)
- 四 政府的收地補償(簡介)

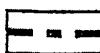
地政總署

市區重建組

二〇〇九年八月十七日



圖例：

 土地界線

SSP/1/003、004 和 005 號
 深水埗海壇街/桂林街及北河街



位置圖

Scale 1 : 1250

Date: 21 - 2 - 2006

收回位於九龍深水埗海壇街／桂林街及北河街的
私人土地以便市區重建局
實施發展計劃第 SSP/1/003、004 和 005 號

將予收回的土地

| 參考編號 | 地段編號 | 地址 |
|------|------------------------------|--|
| 1 | 新九龍內地段第 328 號部分 | 海壇街 187J 號及海壇街 189 號之間的後巷 |
| 2 | 新九龍內地段第 179 號 A 分段第 12 小分段部分 | 位於海壇街 224-226 號而樹立於海壇街 224-226 號及海壇街 222 號的共用牆 |

將予收回的不分割份數

| 參考編號 | 地段編號 | 地址 | 不分割份數 |
|------|--------------------------------|-----------------|--------------|
| 1 | 新九龍內地段第 49 號 C 分段第 3 小分段 | 海壇街 171 號地下 | 1/5 份 |
| 2 | 新九龍內地段第 49 號 C 分段第 3 小分段 | 海壇街 171 號四樓 | 1/5 份 |
| 3 | 新九龍內地段第 49 號 C 分段第 5 小分段 | 海壇街 175 號三樓 | 1/5 份 |
| 4 | 新九龍內地段第 49 號 C 分段第 5 小分段 | 海壇街 175 號五樓 B 室 | 1/5 份之 1/3 份 |
| 5 | 新九龍內地段第 49 號 C 分段第 4 小分段 | 海壇街 177 號地下 | 1/5 份 |
| 6 | 新九龍內地段第 49 號 C 分段第 4 小分段 | 海壇街 177 號二樓 | 1/5 份 |
| 7 | 新九龍內地段第 49 號 C 分段第 4 小分段 | 海壇街 177 號三樓 | 1/5 份 |
| 8 | 新九龍內地段第 49 號 C 分段第 4 小分段 | 海壇街 177 號五樓 | 1/5 份 |
| 9 | 新九龍內地段第 434 號 E 分段 | 海壇街 179 號六樓 | 1/6 份 |
| 10 | 新九龍內地段第 434 號餘段 | 海壇街 181 號六樓 A 室 | 1/6 份之 1/4 份 |
| 11 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段第 1 小分段 A 段 | 海壇街 187 號三樓 | 1/5 份 |
| 12 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段第 1 小分段 A 段 | 海壇街 187 號五樓 | 1/5 份 |

| | | | |
|----|--------------------------------|-------------------------------|----------------|
| 13 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段第 1 小分段 B 段 | 海壇街 187A 號地下及閣樓 | 1/5 份 |
| 14 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段第 1 小分段 B 段 | 海壇街 187A 號五樓 | 1/5 份 |
| 15 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段第 1 小分段 C 段 | 海壇街 187B 號地下及閣樓 | 1/5 份 |
| 16 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段第 1 小分段餘段 | 海壇街 187C 號地下及閣樓 | 1/5 份 |
| 17 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段第 1 小分段餘段 | 海壇街 187C 號三樓 | 1/5 份 |
| 18 | 新九龍內地段第 1026 號 B 分段 | 海壇街 187D 號二樓 | 1/5 份 |
| 19 | 新九龍內地段第 1026 號 B 分段 | 海壇街 187D 號三樓 | 1/5 份 |
| 20 | 新九龍內地段第 1026 號 B 分段 | 海壇街 187D 號五樓 | 1/5 份 |
| 21 | 新九龍內地段第 1026 號餘段 | 海壇街 187E 號三樓 | 1/5 份 |
| 22 | 新九龍內地段第 1026 號 A 分段 | 海壇街 187F 號地下及閣樓 | 1/5 份 |
| 23 | 新九龍內地段第 328 號 D 分段 | 海壇街 187G 號，桂林街 11-15F 號地下 A 舖 | 75325/729975 份 |
| 24 | 新九龍內地段第 328 號 D 分段 | 海壇街 187G 號，桂林街 11-15F 號地下 E 舖 | 30800/729975 份 |
| 25 | 新九龍內地段第 328 號 D 分段 | 海壇街 187G 號，桂林街 11-15F 號四樓 B 室 | 16125/729975 份 |
| 26 | 新九龍內地段第 328 號 D 分段 | 海壇街 187G 號，桂林街 11-15F 號六樓 B 室 | 16125/729975 份 |
| 27 | 新九龍內地段第 328 號 D 分段 | 海壇街 187G 號，桂林街 11-15F 號六樓 C 室 | 15750/729975 份 |
| 28 | 新九龍內地段第 328 號 D 分段 | 海壇街 187G 號，桂林街 11-15F 號四樓 E 室 | 26150/729975 份 |
| 29 | 新九龍內地段第 328 號 E 分段第 1 小分段 | 海壇街 189 號地下連閣樓 | 1/4 份 |
| 30 | 新九龍內地段第 328 號 E 分段第 3 小分段 | 海壇街 193 號地下及閣樓 | 1/4 份 |
| 31 | 新九龍內地段第 328 號 E 分段第 4 小分段 | 海壇街 195 號天台 A 部分 | 1/4 份之 1/6 份 |
| 32 | 新九龍內地段第 179 號 A 分段第 5 小分段 | 海壇街 216 號地下連閣樓 | 1/5 份 |
| 33 | 新九龍內地段第 179 號 A 分段第 5 小分段 | 海壇街 216 號三樓 D 室 | 1/5 份之 2/10 份 |

| | | | |
|----|--|-----------------|--------------|
| 34 | 新九龍內地段第 179 號 A 分段第 7 小分段 | 海壇街 220 號地下連閣樓 | 1/5 份 |
| 35 | 新九龍內地段第 179 號 A 分段第 7 小分段 | 海壇街 220 號二樓 | 1/5 份 |
| 36 | 新九龍內地段第 179 號 A 分段第 8 小分段 | 海壇街 222 號三樓 | 1/5 份 |
| 37 | 新九龍內地段第 328 號餘段 | 桂林街 7 號地下 | 2/12 份 |
| 38 | 新九龍內地段第 179 號 A 分段第 3 小分段 | 桂林街 19 號三樓 | 1/5 份 |
| 39 | 新九龍內地段第 179 號 A 分段第 1 小分段 | 桂林街 23 號四樓 | 1/5 份 |
| 40 | 新九龍內地段第 49 號餘段 | 北河街 1A 號地下連閣樓 | 1/4 份 |
| 41 | 新九龍內地段第 49 號餘段 | 北河街 1A 號四樓及天台 | 1/4 份 |
| 42 | 新九龍內地段第 49 號 I 分段 | 北河街 7 號地下連閣樓 | 1/4 份 |
| 43 | 新九龍內地段第 49 號 I 分段 | 北河街 7 號天台 | 1/4 份之 1/3 份 |
| 44 | 新九龍內地段第 49 號 K 分段 | 北河街 11 號三樓 | 1/4 份 |
| 45 | 新九龍內地段第 49 號 L 分段 | 北河街 13 號地下連閣樓 | 1/4 份 |
| 46 | 新九龍內地段第 48 號 C 分段第 2 小分段 | 北河街 2B 號地下及閣樓 | 3/6 份 |
| 47 | 新九龍內地段第 48 號 C 分段第 2 小分段 | 北河街 2B 號二樓 | 1/6 份 |
| 48 | 新九龍內地段第 48 號 C 分段第 2 小分段 | 北河街 2B 號三樓 | 1/6 份 |
| 49 | 新九龍內地段第 48 號 C 分段第 2 小分段 | 北河街 2B 號四樓及天台 | 1/6 份 |
| 50 | 新九龍內地段第 48 號 C 分段第 1 小分段 | 北河街 4A 號三樓 | 1/5 份 |
| 51 | 新九龍內地段第 47 號 O 分段 | 北河街 8 號天台 A 部分 | 1/4 份之 1/5 份 |
| 52 | 新九龍內地段第 47 號 O 分段 | 北河街 8 號天台 B 部分 | 1/4 份之 1/5 份 |
| 53 | 新九龍內地段第 47 號 N 分段 | 北河街 10 號四樓及天台 | 1/4 份 |
| 54 | 新九龍內地段第 47 號 M 分段 | 北河街 12 號二樓 | 1/4 份 |
| 55 | 新九龍內地段第 47 號 M 分段 | 北河街 12 號三樓 | 1/4 份 |
| 56 | 新九龍內地段第 49 號 A 分段餘段 新九龍內地段第 49 號 B 分段 | 通州街 232 號七樓 A 室 | 1/8 份之 1/4 份 |
| 57 | 新九龍內地段第 49 號 A 分段第 3 小分段 | 通州街 234 號七樓 | 1/8 份 |
| 58 | 新九龍內地段第 49 號 A 分段第 2 小分段 | 通州街 236 號四樓 | 1/8 份 |

| | | | |
|----|----------------------------|-------------|-------|
| 59 | 新九龍內地段第 49 號 A 分段第 1 小分段 | 通州街 238 號閣樓 | 1/8 份 |
| 60 | 新九龍內地段第 49 號 A 分段第 1 小分段 | 通州街 238 號三樓 | 1/8 份 |
| 61 | 新九龍內地段第 434 號 A 分段 | 通州街 240 號地下 | 1/5 份 |
| 62 | 新九龍內地段第 434 號 A 分段 | 通州街 240 號三樓 | 1/5 份 |
| 63 | 新九龍內地段第 434 號 A 分段 | 通州街 240 號四樓 | 1/5 份 |
| 64 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段第 2 小分段 | 通州街 248 號地下 | 1/5 份 |
| 65 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段第 2 小分段 | 通州街 248 號五樓 | 1/5 份 |
| 66 | 新九龍內地段第 1024 號 A 分段餘段 | 通州街 250 號二樓 | 1/5 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 天的時間去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 天的時間去考慮是否接納政府的特惠津貼建議 |
| 交回物業 空置管有權 | <ul style="list-style-type: none"> - 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) - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 清拆工作將於收回所有物業空置管有權後及所有的公用設施(如水、電、煤氣的供應)截斷後進行 |

備註：一般情況下，政府會要求前業主或物業佔用人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 (一般會以特惠津貼方式支付以代替法定補償)

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，亦可獲發自置居所津貼
2. 出租單位或出租地方或空置單位的業主 - 除法定補償外，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) 商用物業

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，加上相等於該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，有權取得類似商用物業可獲發的補償，但特惠津貼則會根據收回物業的樓面面積評估。

註：

- (i) 上述政府收地補償的簡介，只供參考，絕不構成政府的任何陳述，也不應引起任何期望，故不得以此作為政府陳述或任何期望的依據。如需較詳盡的資料，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。