

二零零八年十一月十八日
討論文件

灣仔區議會

收回位於灣仔石水渠街／慶雲街／景星街的私人土地
以便市區重建局聯同香港房屋協會及香港特別行政區政府
實施發展計劃第 H05-026 號(藍屋項目)

目的

本文件旨在就標題的收地建議諮詢委員的意見。

背景

2. 市區重建局(下稱「市建局」)於二〇〇一年五月成立，以推行市區更新計劃，藉此解決市區老化的問題、改善舊區的生活環境、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。

3. 為加快市區更新步伐，市建局與香港房屋協會(下稱「房協」)於二零零二年十二月簽訂策略性長期合作備忘錄(下稱「該備忘錄」)，以實施市區更新及相關目的項目。根據該備忘錄，藍屋發展計劃是房協協助市建局推行的其中一個項目(下稱「該項目」)。房協會負責收購私人物業以及安置受該項目影響的住戶。

發展計劃及工作安排

4. 該項目所涉及的土地面積約為 930 平方米(請參閱附錄一的位置圖)。該項目旨在保育石水渠街 72 至 74A 號及慶雲街 2 至 8 號已被列為第一或第二級的歷史建築物。根據有關發展計劃核准圖，該項目計劃把這些歷史建築物活化再利用作文化、商業及社區用途，並提供戶外休憩處作康樂用途，藉以保育文物及改善環境。

5. 為保存歷史建築及相關的地區網絡，並促進公眾參與建築活化工作，而市建局／房協應政府邀請已同意把該項目納入政府的「活化

歷史建築伙伴計劃」(下稱「該伙伴計劃」)。根據該伙伴計劃，非牟利組織會獲邀請提交保育及活化計劃書，建議如何既可保存社區網絡，又可藉妥善及創新的方法，把藍屋建築群活化再利用作文化、社區及商業用途。活化方案將須顧及藍屋建築群的原有住客中，選擇留下繼續居住的住客的需要。

由房協收購物業

6. 該項目涉及兩幢私人物業的土地權益(兩幢建築物各佔一個地段)及 7 幢政府物業。房協於二〇〇八年五月開始收購該兩幢私人物業，現已成功收購其中之一，但因業權問題而未能收購餘下的一幢物業。

7. 房協代表將在會議上報告最新的收購進展。

收地建議

8. 該項目的實施，符合公眾利益。市建局已於二〇〇八年九月向發展局局長(下稱「局長」)提出收地申請，以期收回尚未取得的業權，從而盡早落實該項目。擬根據《收回土地條例》(第 124 章)第 3 條收回的土地載列於附錄二。

9. 局長正根據《市區重建局條例》考慮市建局的收地申請。議員就該項目的收地建議所提出的意見，均會向局長匯報。

補償

10. 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後復歸政府所有。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。

11. 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，一般可讓受影響的自住業主在同區購買一個面積相若而樓齡較新的重置單位。自置居所津貼將按平均七年樓齡的假設重置單位價值計算。

12. 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

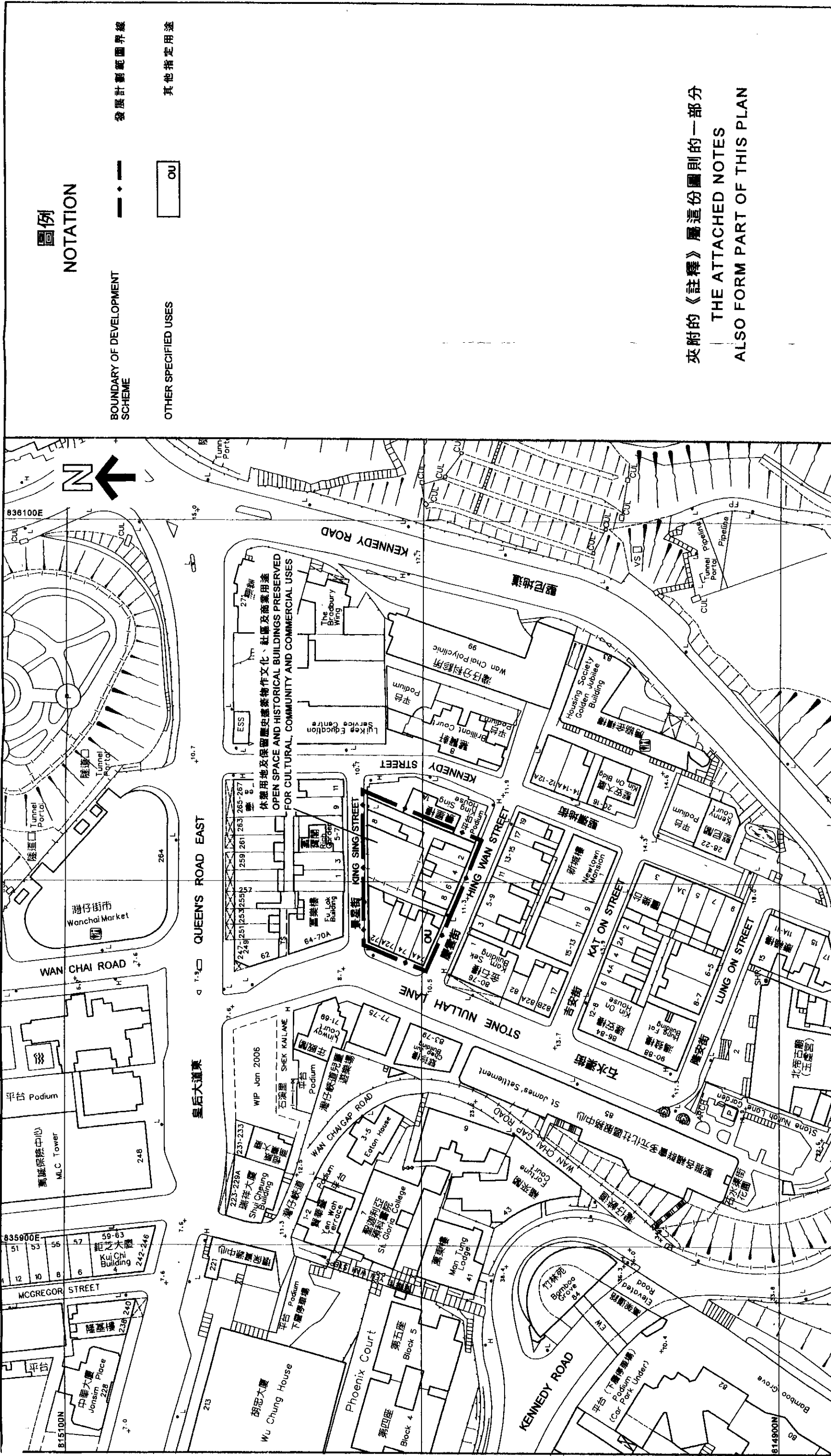
13. 根據該伙伴計劃，租客或物業佔用人可依其意願選擇留下繼續居住。選擇遷出的合資格住戶，可獲房協安置或提供現金補償。合資格的住戶可選擇收取現金補償，以代替安置安排。

附錄

- 一 市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃第 H05-026 號的位置圖
- 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)

二〇〇八年十一月四日



圖例
NOTATION

- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME
- OTHER SPECIFIED USES
- 發展計劃範圍界線
- 其他指定用途

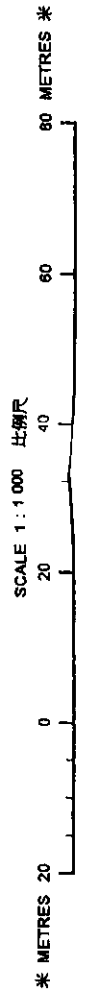


夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES
ALSO FORM PART OF THIS PLAN

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局石水渠街/慶雲街/景星街發展計劃圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
URBAN RENEWAL AUTHORITY STONE NULLAH LANE / HING WAN STREET / KING SING STREET
DEVELOPMENT SCHEME PLAN

行政長官會同行政會議於2007年10月2日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 2 OCTOBER 2007

(Signature)
LAM Chik-ting, Tony
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL



圖則編號
PLAN No. S/H5/URA2/2

依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備
PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE
URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

收回位於灣仔石水渠街／慶雲街／景星街的私人土地
以便市區重建局聯同香港房屋協會及香港特別行政區政府
實施發展計劃第 H05-026 號(藍屋項目)

將予收回的土地

地段編號

地址

內地段第 775 號餘段

石水渠街 74A 號

收回位於灣仔石水渠街／慶雲街／景星街的私人土地
以便市區重建局聯同香港房屋協會及香港特別行政區政府
實施發展計劃第 H05-026 號(藍屋項目)

收地公告刊憲後的程序(簡介)

<p>收地公告 刊憲</p>	<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香港房屋協會達成協議出售有關物業。
<p>復歸日期</p>	<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。
<p>補償建議</p>	<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。
<p>交回物業 空置管有權</p>	<ul style="list-style-type: none">- 根據政府的「活化歷史建築伙伴計劃」，租客或物業佔用人可依其意願選擇留下繼續居住。而選擇遷出的人士須在合理時間內遷離佔用物業。- 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。

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

不適用於藍屋項目。

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。