

二零零九年一月二十日

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
實施保育暨活化計劃第 H05-026 號(藍屋項目)

目的

本署於二零零八年十一月十八日就標題所示的收地建議(附件一的文件第 109/2008 號)諮詢灣仔區議會，會上議員關注香港房屋協會為落實藍屋保育暨活化計劃進行的收購過程及租客安置的問題。我們就議員的關注，現提交以下補充資料，並就標題的所示的收地建議進一步諮詢區議會的意見。

房協收購過程及遇到的困難

2. 藍屋保育暨活化計劃(下稱「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)及七幢政府物業(九幢建築物統稱「藍屋建築群」)。兩幢私人物業分別為慶雲街 4 號及石水渠街 74A 號。香港房屋協會(下稱「房協」)於二零零八年五月根據他們於二零零六年三月及四月進行的凍結人口調查紀錄的物業用途及參考市區重建局(下稱「市建局」)就受其市區更新項目影響的物業所訂定的收

購準則，首次向該兩幢私人物業的業主提出收購建議。經多番磋商後，房協於二零零八年九月成功收購慶雲街4號全幢，並於同年十月將有關業權交予政府，以配合日後的保育及活化工作。

3. 該項目範圍內現僅餘一個私人土地權益，即石水渠街74A號(下稱「該物業」)。根據土地註冊處、房協及其法律顧問提供的資料，該物業的註冊業主於一九二七年購入該物業後，於一九三四年去世；而他的兩位遺囑執行人亦已去世數十年。土地註冊處的土地登記冊上並沒有法院授予的附加遺囑認證的註記。由於土地註冊處的土地登記冊上並沒有列載有效的承辦遺產文件，在缺乏任何註冊記錄顯示誰人是尚存遺囑執行人的情況下，房協自二零零六年三月起已嘗試從不同的途徑及方法盡力去尋找可能的業權繼承人，其中包括：發信和通告予在土地註冊處內所登記的最後更新之業主；在有關物業張貼尋找啓事；於可刊登法定公告的報章(包括星島日報、英文虎報及明報)登報尋找與物業業權有關之人士；透過差餉物業估價署聯絡與物業業權有關人士；及與該物業的住戶聯絡查詢業權情況等。

4. 由二零零六年十一月至今，有若干名在香港以外的地方居住的人士曾透過代表律師或直接聯絡房協，向房協報稱自己擬就已故業主的遺產向法院申請遺產管理書；亦另有人聲稱爲已故業主的遺產管理人。儘管房協及其代表律師在過去一年不斷透過書信及電話向他們查詢及要求他們提供與該物業業權有關的資料，包括有效法律證明文件以證明其遺產管理人的身分及闡明與已故業主的關係、該物業的租契及業權契約正本，及是否已向香港法院或香港以外的法院申請授權遺產承辦及有關申請的進度等，希望可以進一步了解該物業的繼承業權事宜以便商討收購，都不獲得明確回覆。

5. 房協根據其所得的有限資料，無法獲知誰人有權申請承辦管理已故業主的遺產(包括該物業)，但估計不但該物業的已故業主的遺產事宜涉及兩代以上的人士，該物業的業權繼承及業權擁有亦可能涉及

爭議。考慮該物業現在佔用情況及該物業的業權涉及複雜的遺產繼承程序，在參考法律意見後，房協表示需待該物業的繼承業權事宜辦妥，確定已故業主的尚存遺產承辦人及該物業合法業權人身份，以釐清該物業的業權後，才可以作進一步商討收購。

6. 鑑於已故業主的遺產情況頗為複雜，估計由向香港法院申請至獲法院發出授予書(俗稱「承辦紙」)授權依法管理已故業主的遺產(包括該物業)需要最少約二十四個月時間。如果有關遺產承辦的申請涉及爭議或有人對該申請提出反對或訴訟，或有關的授予書是向香港以外法院申請，獲法院發出授予書所需的時間可能會更長。如果有關的遺產授予書是由香港以外的法院發出，該遺產授予書屬外國公文，須獲香港法院認證及蓋章，才可以在香港具有效力及作用。由於至今尚未有任何文件資料顯示有人已就該物業的已故業主的遺產或就繼承該物業的業權向香港法院申請發出授予書或授權處理該物業，房協無法就香港法院何時發出授予書和該物業的業權可獲釐清的時間表作出實際評估。

7. 由於該物業的業權不清，在法律上擁有權限與身份代表該物業之業主處理該物業的人及尚存遺囑執行人或遺產管理人的資料又不詳，房協無法作進一步的收購商討。

房協提供的租客安置安排

8. 根據房協提供的資料，該物業內有十三位租客，當中大部份已表示選擇遷離「藍屋建築群」及希望獲安置或現金賠償，有兩位租客表示選擇留下。其餘的三位租客中，有兩位租客為未有在該物業內任何部份居住的二房東，按市建局現行政策，合乎補償資格的非居住在出租物業內的二房東，房協只提供特惠金發放建議，安置安排並不適用於非居住在該物業內的租客。現餘下一位租客未有對選擇留下、安置安排或領取特惠金作出回應。

9. 選擇遷離「藍屋建築群」而符合資格上公屋的住戶，房協會按他們的選擇，安排他們入住香港房屋委員會(下稱「房委」)或房協出租單位。選擇遷離「藍屋建築群」而有意置業的住戶，房協會安排他們獲得綠表資格，以購買房委或房協資助房屋置業計劃的單位。不符合安置資格的租客如因疾病、傷殘、特殊家庭問題等因素而有實際困難者，房協的社工隊會因應各個案的情況，向住戶作出詳細的探討及了解，然後向房協建議安排體恤安置，讓受影響的住戶仍可入住房委或房協的出租單位。

10. 當時由於「藍屋建築群」是約在八十多年前建成，對環境衛生和防火安全設施的要求，和現今社會的標準都有一段距離，推行該項目其中一個目的便是按受影響居民的意願，透過翻新和修葺「藍屋建築群」，或為租客辦理安置，改善他們的生活環境。但是，根據現行市建局政策，房協需於成功收購私人物業後始處理有關安置租客及發放特惠金等事宜，因此房協現在並未能對該物業內有關租客的安置及發放特惠金的資格作出審核及確認。雖然如此，為加快進度，房協已於二零零八年五月發信各租客了解他們的意願，並已為有需要的居民量度其單位面積以作計算特惠金額發放之參考。房協對每個個案的安排及協助要視乎個別案的實際情況而定。

11. 此外，根據一般程序，房協於收地刊憲後，才會向選擇入住公屋的住戶進行甄別。但是政府理解該物業的住戶期待已久能盡快改善居住環境，為了讓已表示希望獲得公屋安置的住戶早日可以入住公屋，房協會考慮於收地刊憲前向選擇入住公屋的住戶進行甄別。該物業復歸政府後，政府會盡快透過「活化歷史建築伙伴計劃」翻新和修葺該物業，改善選擇留下住戶的居住環境，有關詳情載於本文件第 13 段。至於該物業內一位未有表示意願的租客，房協至今仍未能聯絡上，房協會繼續嘗試接觸他，了解他的意願。房協代表將在會議上報告查詢進展。

收地建議

12. 「藍屋建築群」包括石水渠街 72 至 74A 號、慶雲街 2 至 8 號及景星街 8 號共九幢的建築物，除景星街 8 號外，所有建築物建於上世紀二十年代均被列為第一或第二級的歷史建築物，它們都缺乏基本的衛生設備。該物業被列為第一級的歷史建築物約建於一九二三至一九二五年，樓宇不但缺乏基本的衛生設備，其狀況及設施亦因日久失修，十分殘破。

13. 實施該項目旨在保育這批歷史建築物及改善「藍屋建築群」內住戶的居住環境。由於牽涉來自多方的複雜土地業權申索，該物業的業權問題難以在短期內解決。引用《收回土地條例》(下稱「該條例」)收回該物業的建議，可以讓房協在該物業的業權復歸政府後，向物業內受影響的租客提供現金補償及房屋安置。在房協完成有關安置工作後，政府便可將藍屋發展計劃納入「活化歷史建築伙伴計劃」(下稱「該伙伴計劃」)，讓這個保育及活化「藍屋建築群」的項目得以實行，透過鞏固建築物的結構、保留具特色的元素(包括現存建築物的舊式建築組件)以及進行翻新工程(包括提供基本的衛生設備)，改善選擇留下繼續居住於「藍屋建築群」的租客的居住環境及藉創新的方法把受保護的建築物活化再利用。在建築物修葺期間，獲選定的營運機構會安排選擇留下居住的住客在灣仔區附近一帶暫住。

對業主的補償

14. 倘若行政長官命令按該條例進行收回該物業的業權，業權將會在張貼於該物業的收地公告所述的通知期(一般情況為張貼收地公告日期起計三個月)屆滿後復歸政府所有，政府會根據該條例計算和發放補償。就該物業現在的業權情況而言，雖然現在業權情況未能確認，但政府進行收地，並不會令將來確定的業權人或遺產執行人的利

益受損。根據該條例，前業主可獲得根據該物業在復歸政府當日的公開市值作為補償，政府並會支付由復歸日至付款日期間的利息。若有關人士就已故業主的遺產(包括該物業)他日獲香港法院發出授予書以依法管理及處置該物業的業權，他可根據該條例向政府提出補償申索。其遺產管理人身份或擁有權限與身份代表該物業之業主處理該物業及其前業主業權經核實後，便可獲發補償。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，以裁定法定補償額。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。

15. 我們歡迎各議員就收地建議提出意見。

附件

一. 灣仔區議會文件第 109/2008 號

地政總署（市區重建組）

二〇〇九年一月二日

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

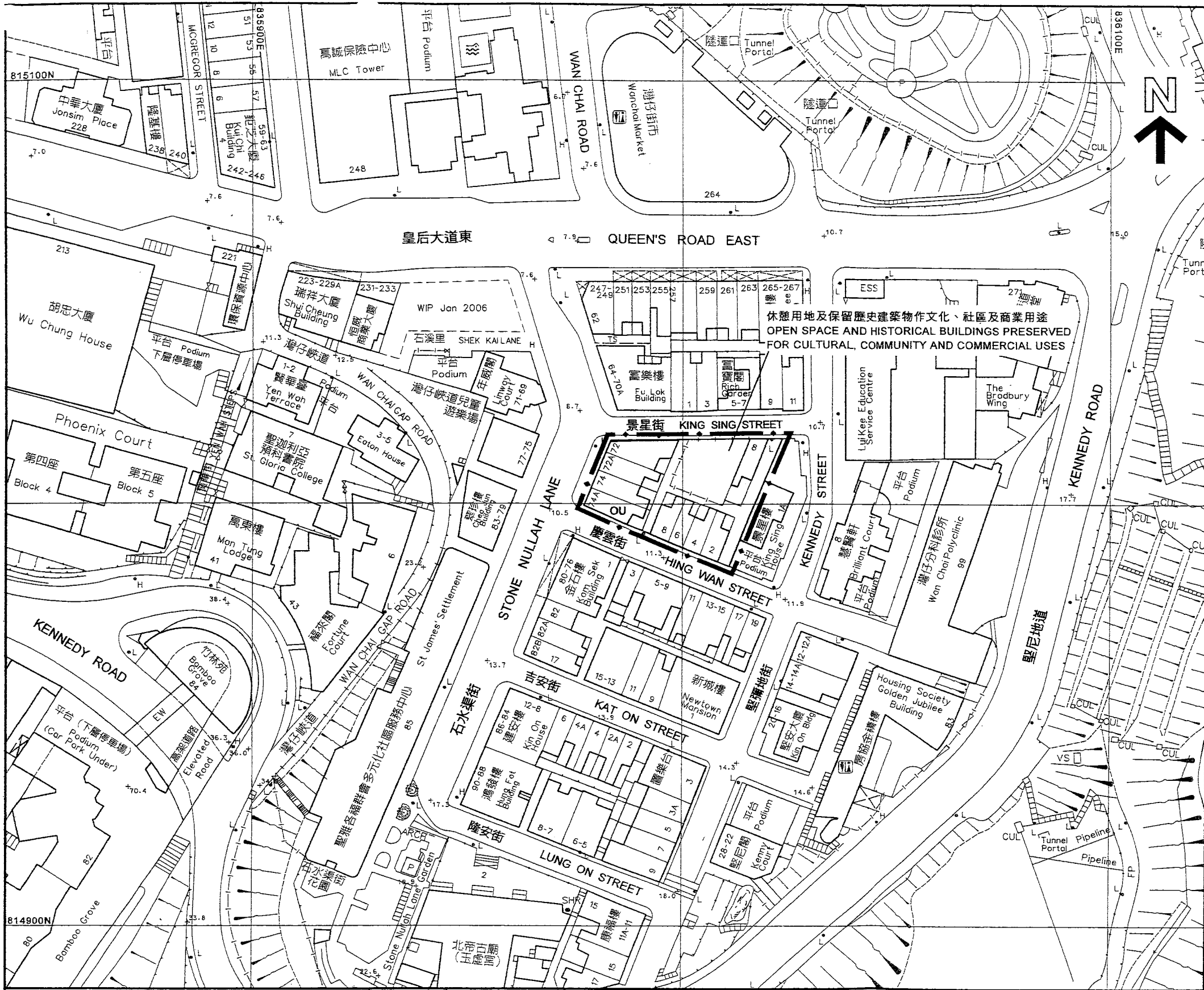
13. 根據該伙伴計劃，租客或物業佔用人可依其意願選擇留下繼續居住。選擇遷出的合資格住戶，可獲房協安置或提供現金補償。合資格的住戶可選擇收取現金補償，以代替安置安排。

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 發展計劃範圍界線

OTHER SPECIFIED USES 其他指定用途



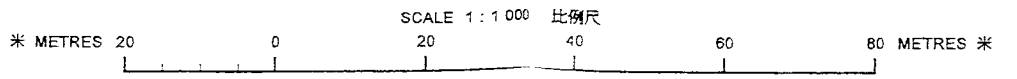
夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES
ALSO FORM PART OF THIS PLAN

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

LAM Chik-ting, Tony 林植廷
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

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



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

圖則編號
PLAN No. S/H5/URA2/2

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强行進入或非法佔用。

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。