

市區重建局衙前圍村項目進度報告

1. 黃大仙區議會曾於 2007 年 9 月 27 日的會議上討論市區重建局衙前圍村項目的未來發展。本文件旨在匯報此項目的最新進度。

正式啓動項目

2. 市區重建局(市建局)於 07 年 10 月 2 日宣布，正式啓動黃大仙衙前圍村項目，以「保育爲本、新舊交融」的創新意念進行規劃設計，保育和發展的總成本估計爲 12 億 4 千萬元。
3. 衙前圍村的面積約爲 49,900 平方呎，約三分之二的村屋已在近 20 年被私人業主拆卸。除了村民和區議會原本要求保留的三項文物(天后宮、門樓及「慶有餘」牌匾)之外，設計方案還包括保留圍村的中軸線，及其兩旁原有結構較爲完整的 8 間村屋，再加上村內里弄的整體布局，形成保育的主體元素。根據這些元素發展而成的圍村保育公園，將會重現昔日圍村的氛圍。
4. 根據「保育爲本、新舊交融」的設計意念，將來的住宅大樓將會靠近地盤南北兩面的邊緣。南北大樓之間會保留約 120 呎闊的露天空間，令到保育公園最少有百分之六十的土地可以通向藍天。
5. 市建局希望衙前圍村項目會成爲一個成功例子，證明保育和發展可以並行不悖。

展開物業收購

6. 市建局於 08 年 1 月 3 日向受衙前圍村項目影響的業主寄送收購建議信。由於重建範圍涉及市區村屋及原住民業主，情況獨特，因此市建局除了實施現行的兩套補償方案之外，另外以政府收回市區村屋的補償安排爲基礎，特別訂定多一套計算補償額的方案。

現行的補償方案

7. 第一種現行的方法是以政府自置居所津貼政策為準，亦即慣稱的「七年樓」政策。在同類地區一個樓齡假設為七年，而質素相若的重置單位的市價（即慣稱「七年樓」價）與被收購物業的市價之間的差額，便是自置居所津貼。除了物業市值外，自住的住宅物業業主將可獲全數的自置居所津貼。至於出租和非業主自住的住宅物業，業主除了物業市值之外，亦會獲得補助津貼，最高金額為「自置居所津貼」的一半。衙前圍村項目的假設「七年樓」呎價為每平方呎實用面積 5,202 元。
8. 除此之外，業主若果在 60 日的考慮期內接納收購建議，他們將可以獲得一筆相關費用津貼，以資助搬遷及重置物業方面的雜項開支。現時自住物業業主可得的相關費用津貼是 106,400 元，或每平方呎實用面積 98 元（即每平方米 1,050 元），以較高者為準；出租或空置的住宅物業則可得 83,600 元的相關費用津貼。
9. 至於商用和非住宅物業的業主，可獲得物業市值和津貼。自用業主可得的津貼是物業市值的百分之三十五，或相等於其應課差餉租值四倍的金額，以較高者為準。出租或空置物業的業主可得的津貼是物業市值的百分之十，或相等於其應課差餉租值的金額，亦以較高者為準。
10. 現行的第二種方法適用於單一業權的物業，這類物業在衙前圍村甚為普遍。按照此計算方法，補償額是以物業現時的使用價值計算，另加上述適用於物業內商舖及住宅單位的津貼，或以其重建價值另加特惠津貼百分之五，以較高者為準。

市區村屋補償方案

11. 第三種乃特別訂定的計算方法，可稱為「政府補償安排另加百分之十」的方案。此方案祇適用於衙前圍村。現時政府收回市區村屋的補償額，是根據受影響的屋地的呎價為基礎，一般稱為「市區舊批約屋地特惠補償津貼」。此外，原住民業主可兼得「原住民特惠津貼」。若果他們將物業用作自住，同時會獲得特惠搬遷津貼。市建局為了進一步

提高收購建議的吸引力，若果業主在六十日考慮期內接受收購建議，他們可以在政府的計算準則之上另得百分之十的津貼。

12. 至於如何評定假設七年住宅樓的價值，一如先前的項目，市建局委託了七家獨立測量師行分別進行評估，最低和最高的估值結果會被剔除，餘下所得的平均數便成為出價的基礎。這套計算方法有寬闊的基礎、客觀和專業。在早前開展的項目中，已廣為業主所接受。此外，專為這個獨特的項目而設的「市區舊批約屋地特惠補償津貼」和「原住民特惠津貼」單價的釐定，同樣採用七家測量師行估價的計算機制。至於個別物業的市值和發展值，則仍然是以公開招標形式，委託兩間專業測量師行進行評估。
13. 除了現金補償之外，市建局不久前開始試行的認購意向安排，同樣適用於這個項目。住宅物業的自住業主若果希望在項目準備發售時，以當時市價優先購買物業，可向市建局登記其意向。此舉對於因為個人理由而需要回遷的業主，例如為了保持社區網絡，提供了一定援助。
14. 對於自用商舖的業主和商舖租戶，除了現有的特惠津貼之外，他們亦可獲得額外的營商特惠津貼，最高金額為差餉租值的3倍（約為36個月的租金）。金額以他們連續使用該商舖的年期為基礎，每年可得應課差餉租值的10%，以30年為限。金額最低和最高分別為7萬元和50萬元。此舉可減輕商戶因重建而可能引致的生意損失。
15. 當物業收購工作完成後，市建局會為租戶提供現金補償或為合資格者安排入住公屋。因為衙前圍村項目乃前土地發展公司公佈的重建項目，故此在現金補償方面，市建局遵守承諾以《2004 業主與租客（綜合）（修訂）條例》修訂前的「舊例」為基礎，計算現金補償額予住宅租客。

加強協助受影響村民

16. 市建局將會分別為業主和租客舉行簡布會，解釋收購、補償及安置事宜。市建局委託救世軍成立的市區重建社區服務隊，會為受影響的居民提供適切的輔導，以助解決他們在個人或家庭方面的問題。

區議會與社區的支持

17. 市建局非常感謝衙前圍的村民和黃大仙區議會一直以來對衙前圍村項目提供寶貴意見及給予支持。

市區重建局
2008年1月