

討論文件

黃大仙區議會  
收回位於九龍新蒲崗衙前圍村的私人土地  
以供市區重建局實施發展項目第 K1 號

目的

本文件就標題項目諮詢議員的意見。

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、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。

發展項目及收購物業

3. 衙前圍村發展項目第 K1 號是前土地發展公司公布的 25 項市區重建項目之一，該項目所涉及的土地面積約為 4 637 平方米(請參閱附錄一顯示有關土地界線的位置圖)。

4. 衙前圍村原為一條「圍村」，但如今其圍牆以及圍繞村外的壕溝已不復再。村內大部份的建築物皆為一至二層高的村屋，其中約三分之二的村屋在過去 20 年已遭私人業主拆卸。餘下的建築物由於缺乏維修及基本衛生設施，目前已經十分殘破，居住環境相當惡劣。市建局推行此發展項目，可改善居民的居住環境。二〇〇五年十一月八日，黃大仙區議會要求市建局加快重建該村，以改善村民的居住環境，但須保存該處的天后古廟、圍村門樓和位於門樓頂部的石匾，而這三個項目均已經過村民及區議員確認。古物諮詢委員會已於二〇〇六年三月獲告知這項安排，而該委員會對有關安排並無異議。

5. 除了改善居民的居住環境外，市建局在設計上更採用了「保育為本，新舊交融」的設計概念，盡量保留衙前圍村真正的歷史建築及文物，以達致「保育為主題」的設計目的，而同時又可進行住宅重建。根據計劃，一個包含現時村內天后古廟、圍村門樓、門樓石匾以及其他

村內重要文物的公眾休憩空間將會以「保育公園」形式，在項目地盤中央呈現。市建局會以獨特的設計概念，透過園景建築及種植花木重塑原有圍村的風貌，以誌頌該村的文化和歷史。

6. 根據《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19》，本項目的土地劃作「住宅 (甲類)」用途。該土地將用作住宅發展，而樓宇低層則作零售用途。建議的發展有助改善區內的整體環境。

7. 市建局於二〇〇八年一月三日開始，以私人協商方式向受影響的業主收購其物業權益。

8. 在受影響的 114 項物業權益之中，市建局已與持有 83 項物業權益的主要業權人「世寧地產有限公司」達成聯合發展協議。至於餘下的 31 項物業權益之中，市建局已與其中的 20 項物業權益的業主達成收購協議，並正積極與其餘 11 項物業權益的業主進行商討。

9. 市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

### 收地建議

10. 基於公眾利益，市區更新工作實刻不容緩。市建局已於二〇〇九年十月八日向發展局局長 (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。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。

11. 局長現正根據已廢除的《土地發展公司條例》(第 15 章)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。議員就有關收地建議提出的意見，均會向局長及行政長官會同行政會議匯報。

### 補償

12. 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。一般而言，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作為補償。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)。

13. 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」(統稱為一般的補償方案)。這方案旨在讓受影響的自住業主在同區內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，以計算自置居所津貼。

14. 由於重建項目涉及收回市區村屋及影響原居村民，市區村屋補償方案因此適用。根據立法會財務委員會於二〇〇一年六月通過的政策，新九龍舊批約屋地業主可獲發「建築用地特惠補償」。至於合資格的舊批約屋地原居村民業主，以及在一九四一年十二月二十五日以前已從該等屋地的業權人繼承有關屋地的業主(父系後人)，更可額外獲發一筆原居村民業權人津貼。

15. 以上合法住宅業權人可獲的補償額，為一般的補償方案金額與市區村屋的補償方案金額兩者之中價值較高的一項。

16. 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)載於附錄四)。

### 住戶的安置安排

17. 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。

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

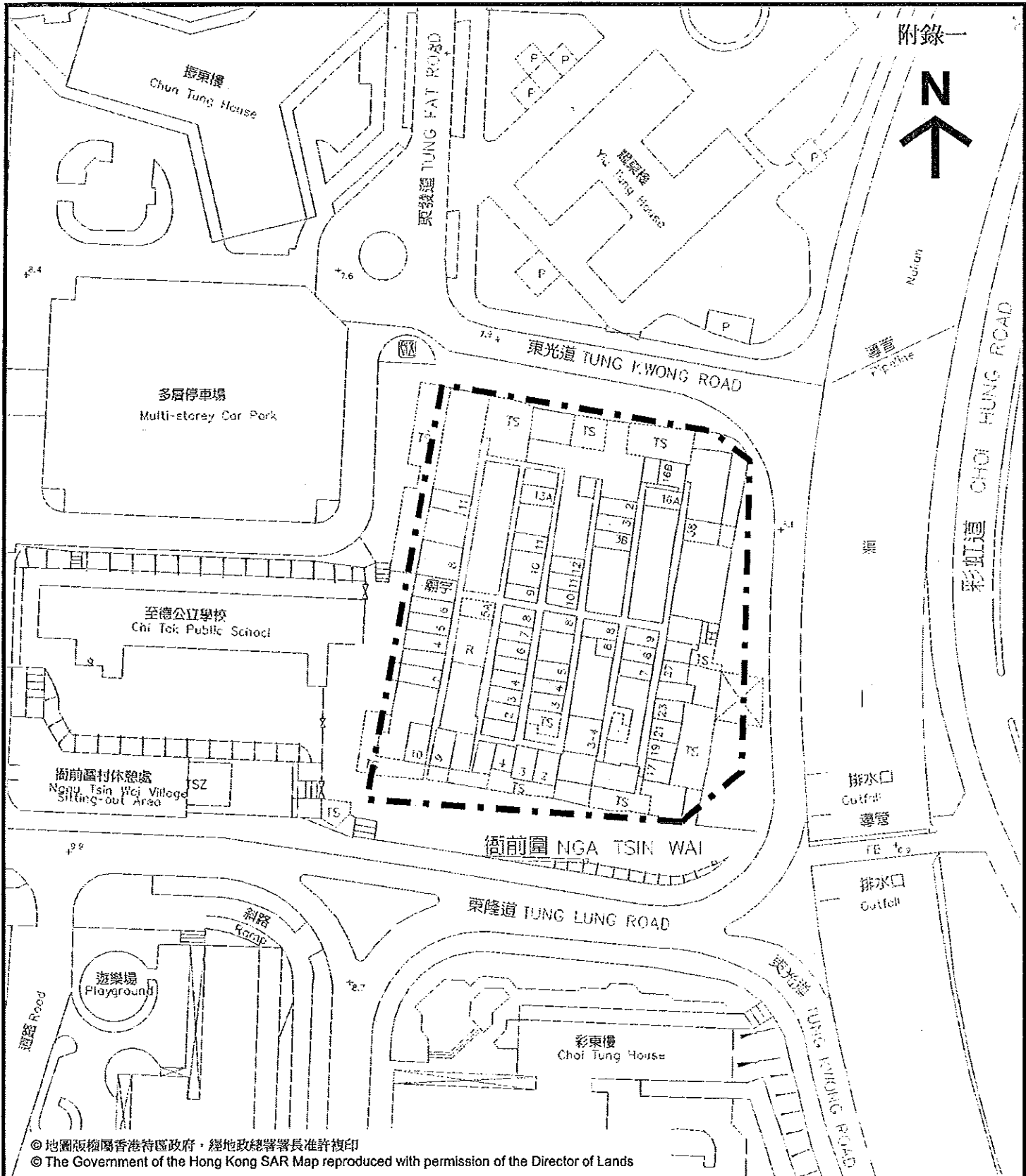
### 附錄

- 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

二〇一〇年九月十三日



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印  
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands

本網址所提供的地圖資料受香港特別行政區政府（“政府”）擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地區資料或本網站有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責上責任。  
 The mapping information provided on this web site is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the “Government”). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever arising from any cause whatsoever in connection with such mapping information or with this web site.

圖例 Legends :  
 地盤界線  
 Site Boundary

K1  
 衙前圍村  
 Nga Tsin Wai Village

位置圖  
 Location Plan

## 擬收回未能收購物業一覽表

參考編號	地址	地段編號	地段中的份數
1.	測量約份第 1 約地段第 4002 號 A 分段 (第 4 巷 11 號)	測量約份第 1 約地段第 4002 號 A 分段	1 份
2.	測量約份第 1 約地段第 4055 號 (大坑街 23 號)	測量約份第 1 約地段第 4055 號	1 份
3.	測量約份第 1 約地段第 4058 號 (大坑街 29 號)	測量約份第 1 約地段第 4058 號	1 份
4.	測量約份第 1 約地段第 4097 號 A 分段 (第 4 巷 6 號)	測量約份第 1 約地段第 4097 號 A 分段	1 份
5.	測量約份第 1 約地段第 5961 號 A 分段 (南邊街 2 號)	測量約份第 1 約地段第 5961 號 A 分段	1 份
6.	測量約份第 1 約地段第 5961 號餘段地下 (南邊街 3 號地下)	測量約份第 1 約地段第 5961 號餘段	1/2 份
7.	測量約份第 1 約地段第 5973 號 (第 6 巷 6 號)	測量約份第 1 約地段第 5973 號	1 份
8.	測量約份第 1 約地段第 5974 號 (第 5 巷 6A 號)	測量約份第 1 約地段第 5974 號	1 份
9.	測量約份第 1 約地段第 5975 號 (第 6 巷 7-8A 號)	測量約份第 1 約地段第 5975 號	1 份
10.	測量約份第 1 約地段第 5990 號 (第 5 巷 5A 號)	測量約份第 1 約地段第 5990 號	1 份
11.	測量約份第 1 約地段第 5992 號 (第 5 巷)	測量約份第 1 約地段第 5992 號	1 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"> <li>- 收地公告的副本會張貼在受影響的物業或其附近</li> <li>- 收地公告的副本會寄交有關的註冊業主</li> <li>- 在一般情況下，有關土地會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</li> <li>- 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</li> </ul>
復歸日期	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 有關人士享有的一切法律權利及權益於復歸日期當日告終。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</li> <li>- 支付給註冊業主的補償額，根據該收回物業在復歸日期的公開市值計算</li> </ul>
補償建議	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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，或邀請他們提出補償申索</li> <li>- 政府一般會給予前業主 28 天，讓其以考慮是否接納補償建議</li> <li>- 政府會向合資格的租客或物業佔用人發出特惠津貼建議</li> <li>- 政府一般會給予租客或物業佔用人 28 天，以考慮是否接納特惠津貼建議</li> </ul>
交回物業的空置管有權	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 政府會要求前業主或物業佔用人於合理時間內遷出物業<sup>(註)</sup></li> <li>- 政府在收回物業的空置管有權後，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</li> </ul>
清拆	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 清拆工作將於收回所有物業的空置管有權及截斷所有公用設施(如水、電及煤氣) 的供應後進行</li> </ul>

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

1. 業主的物業權益 - 以下(a), (b)或 (c)項補償中價值較高的一項：
  - (a) 收回物業在復歸日期的公開市值 (法定補償<sup>(1)</sup>) 加上 自置居所津貼 / 額外津貼<sup>(2)</sup>  
或
  - (b) 收回物業在復歸日期如為單一業權人所擁有，其重新發展的價值 (法定補償<sup>(1)</sup>)  
或
  - (c) (i) 非原居業權人  
建築用地特惠補償<sup>(3)</sup>；或  
(ii) 原居業權人  
建築用地特惠補償<sup>(3)</sup> 加上 原居業權人額外津貼<sup>(4)</sup>
2. 租客的物業權益 - 其於收回物業中所擁有權益(如有的話)在復歸日期的公開市值 (法定補償<sup>(1)</sup>)
3. 合法佔用人 - 搬遷費用及開支 (法定補償<sup>(1)</sup>) (一般會以特惠搬遷津貼<sup>(5)</sup>方式支付以代替法定補償)

#### 註：

- (1) 申索人如未能與政府就法定補償額達成協議，可向土地審裁處申請裁決。
- (2) 自用業主除法定補償外，可獲發自置居所津貼；而出租單位或出租地方或空置單位的業主除法定補償外，則可獲發額外津貼。業主如欲上訴自置居所津貼 / 額外津貼，可向地政總署署長或自置居所津貼上訴委員會提出。
- (3) 建築用地特惠補償是根據政府收地政策，以受影響屋地地價的單價為基礎。一般而言，會按被收購土地的註冊面積計算。
- (4) 原居業權人額外津貼是政府根據現行政策於收地時向原居業權人提出的額外津貼。
- (5) 特惠搬遷津貼是政府根據現行政策於收地時提出的特惠津貼。

(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) 收回物業在復歸日期的現有用途價值 加上
    - (i) 相等於收回物業在復歸日期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
  - 或
  - (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) 收回物業在復歸日期的現有用途價值，加上相等於該物業在復歸日期的應課差餉租值的特惠津貼
  - 或
  - (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
  - (i) 相等於收回物業在復歸日期的應課差餉租值三倍的特惠津貼
  - 或
  - (ii) 根據《收回土地條例》(第 124 章) 提出的商業損失申索

(III) 工業物業

不適用於市區重建局衙前圍村發展提案第 K1 號

註：

- (i) 上述政府收地補償的簡介，只供參考，並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 (二〇〇六年八月修訂本)」。
- (ii) 有關「現有用途價值」及「重新發展價值」的定義，請參閱上述小冊子第 3 及第 5 頁。