

討論文件二〇〇五年八月二十五日

油尖旺區議會

收回位於九龍大角咀的下列私人土地

(1) 洋松街／松樹街

(2) 杉樹街／晏架街

以便市區重建局實施發展提案第 K31 及 K32 號

目的

本文件就標題項目，徵詢油尖旺區議會的意見。

背景

2. 市區重建局(市建局)於二〇〇一年五月成立，以推行為期二十年的市區更新計劃。此計劃旨在改善市區老化的問題，提昇舊區的生活環境，以及在社會及經濟層面為這些地區重新注入活力。

發展提案及收購工作

3. 洋松街／松樹街項目〔第 K31 號〕所涉及的土地面積約為 2176 平方米〔請參閱附錄一的位置圖，當中顯示有關項目的土地界線〕。

4. 杉樹街／晏架街項目〔第 K32 號〕，所涉及的土地面積約為 2300 平方米〔請參閱附錄二的位置圖，當中顯示有關項目的土地界線〕。

5. 根據《城市規劃條例》所批准的規劃圖則，以上兩個標題項目的土地將作住宅發展，樓宇低層則作商業用途。建議的重建計劃將有助改善區內的整體環境。

6. 市建局於二〇〇五年三月開始透過私人協商方式向受影響的業主進行收購。

7. 有關洋松街／松樹街的項目，在市建局提出的 202 項正式收購建議之中，該局已與 145 名業主達成收購協議，其中包括 95 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 23 個商舖及 34 個樓上的住宅／非住宅單位的業主進行收購商討。

8. 至於杉樹街／晏架街的項目，在市建局提出的 167 項正式收購建議之中，該局已與 115 名業主達成收購協議，其中包括 87 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 20 個商舖、28 個樓上的住宅／非住宅單位及四個單幢物業的業主進行收購商討。

9. 市建局代表將會在會議上報告最新的收購進展。

收地建議

10. 基於社會整體利益，市區更新的工作實刻不容緩。市建局已於二〇〇五年六月向房屋及規劃地政局局長(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。須根據《收回土地條例》第 3 條收回的土地（包括整個地段或地段內不可分割的土地份數）載列於附錄三。任何其他已經轉讓予市建局的土地權益不會包括在上述收地命令之內。

11. 局長正根據《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。各議員就標題項目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

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後歸政府所有。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，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四。]

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，一般可使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。當局將按平均七年樓齡的重置單位價值計算自置居所津貼。

14. 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》就有關搬遷費用或商業損失(如適用)提出申索。[政府的收地補償簡介載列於附錄五。]

住戶安置安排

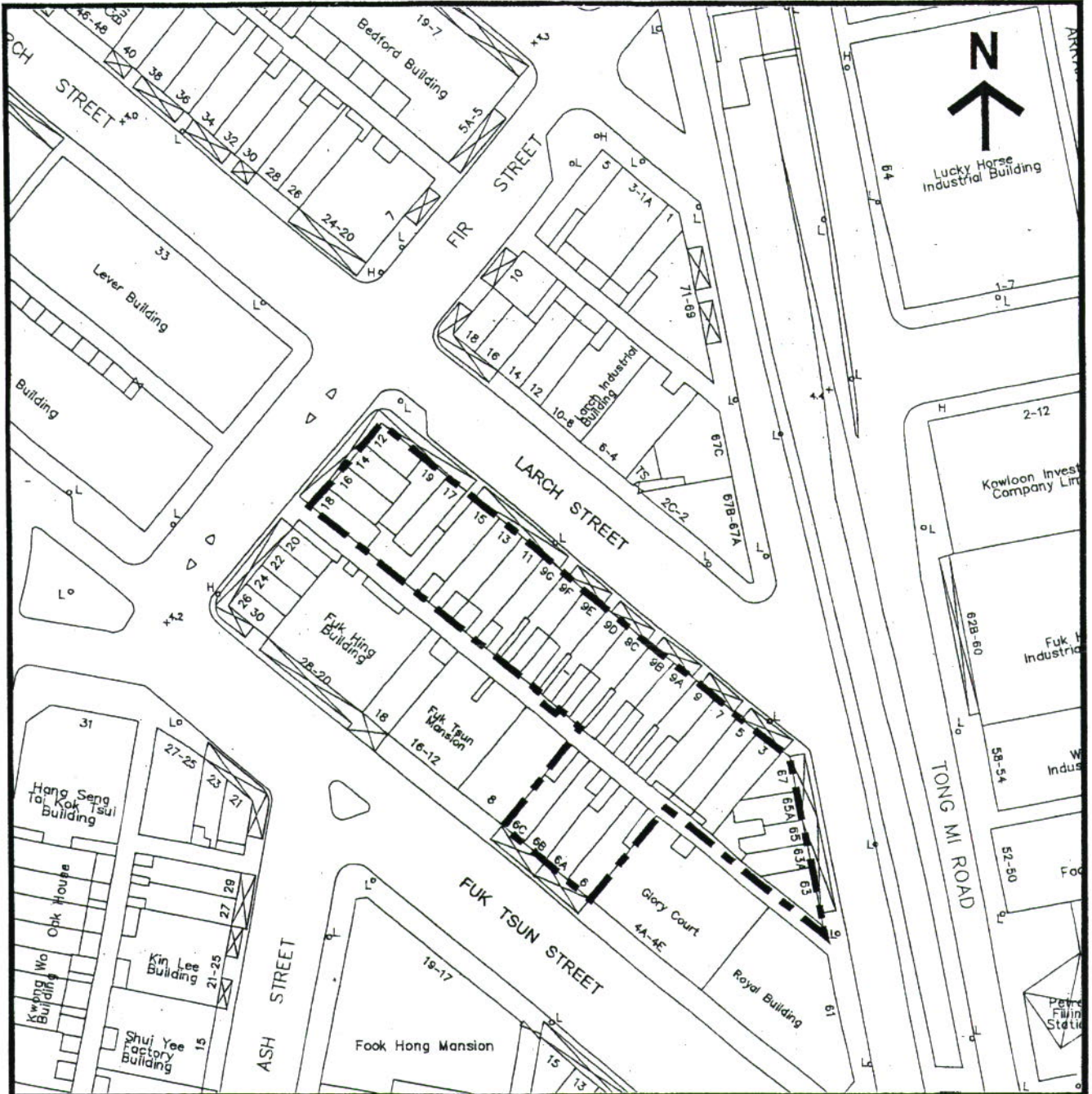
15. 合資格的住戶，可獲安置入住香港房屋委員會或香港房屋協會提供的單位。合資格的住戶亦可選擇收取現金補償，以代替安置安排，而有關補償數額將不會少於《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》於二〇〇四年七月九日生效以前，私人發展商向住宅租戶收回物業的空置管有權時，按《業主與租客(綜合)條例》的規定所支付的法定補償。

附錄

- 一 市區重建局第 K31 號洋松街／松樹街項目位置圖
- 二 市區重建局第 K32 杉樹街／晏架街項目位置圖
- 三 須收回的土地資料表(見英文版附錄 III)
- 四 收地公告刊憲後的程序(簡介)
- 五 政府的收地補償(簡介)

地政總署市區重建組

二〇〇五年八月十二日



圖例

Notation:



發展提案範圍界線

BOUNDARY OF DEVELOPMENT PROPOSAL

市區重建局大角咀洋松街/松樹街發展提案第 K31 號
 URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT
 PROPOSAL K31 AT LARCH STREET / FIR STREET,
 TAI KOK TSUI

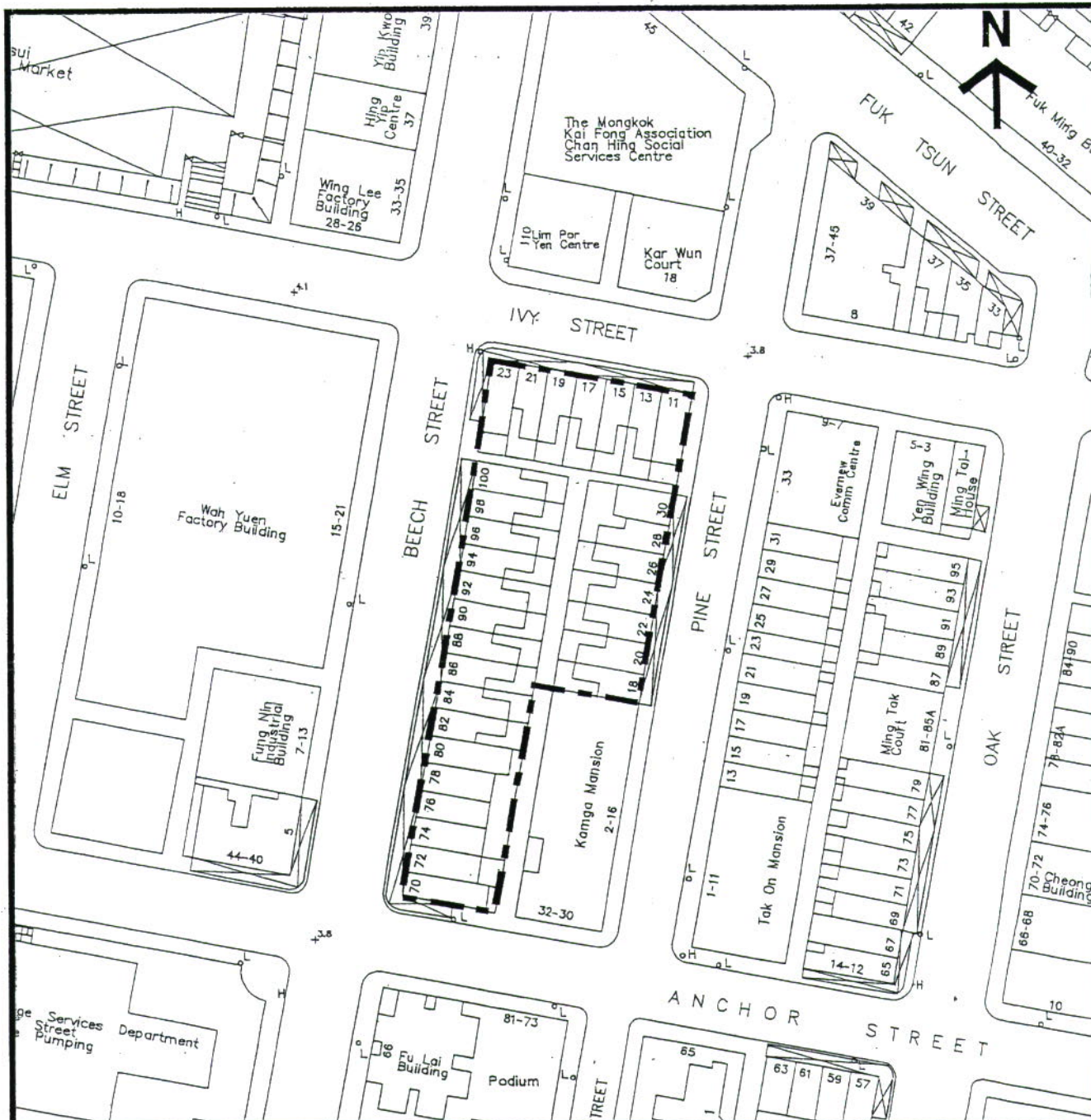
比例

Scale 1:1000

位置圖

Location Plan

K31



圖例

Notation:

發展提案範圍界線
 BOUNDARY OF DEVELOPMENT PROPOSAL

市區重建局大角咀杉樹街/晏架街發展提案第 K32 號
 URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT
 PROPOSAL K32 AT PINE STREET / ANCHOR STREET,
 TAI KOK TSUI

比例
 Scale 1:1000

位置圖
 Location Plan
 K32

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亦於復歸日期當日須予終絕。此後，前業主不得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 <p style="margin-left: 40px;">前業主會有 28 天的時間去考慮是否接納政府的補償建議</p> <ul style="list-style-type: none"> - 政府會向租客或物業佔用人發出特惠津貼建議 <p style="margin-left: 40px;">租客或物業佔用人會有 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	<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其物業 ^(備註) - 政府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

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) 收回物業於復歸政府當日的重新發展價值
 - (b) 收回物業於復歸政府當日的現有用途價值 加上
 - (i) 相等於復歸政府當日的收回物業的應課差餉租值四倍的特惠津貼
 - (ii) 根據《收回土地條例》(第 124 章) 提出的商業損失申索
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重新發展價值
 - (b) 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
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) 相等於復歸政府當日的收回物業的應課差餉租值三倍的特惠津貼
 - (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

不適用於市區重建局第 K31 及 K32 號發展提案

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 (二〇〇三年七月修訂本)』。
- (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 及第 5 頁。

油尖旺區議會

市區重建局大角咀重建項目 收回私人土地

- (1) 洋松街／松樹街 (K31)
- (2) 杉樹街／晏架街 (K32)

1. 背景

這兩個項目位於洋松街／松樹街及杉樹街／晏架街，屬於前土地發展公司在一九九八年曾經宣布的二十五個計劃之一，並獲市建局列入五年業務綱領，及二零零四／零五年業務計劃之中。

兩個重建項目範圍相當接近，共涉及二十四幢樓宇。有關樓宇建於六十年代，樓宇狀況一般都相當殘舊。

市建局於 2004 年 12 月公佈開展該兩個項目，在 2005 年 3 月開始進行收購。此文件旨在介紹市建局社區服務隊對受影響的居民提供的服務及項目將來的發展。

2. 市建局市區重建社區服務隊的工作

(1) 洋松街／松樹街 (K31)

洋松街/ 松樹街重建項目於 2004 年 12 月開展至今，救世軍大角咀市區重建社區服務隊隨即進行洗樓、街頭詢問站及旅行等活動，目的旨在與居民建立良好的工作關係以便服務隊社工能加深對居民的認識，提供適切的服務。針對本區長者租客對安置的需要，服務隊與前大角咀重建區居民聯絡，得到他們協助下安排本區對安置單位有興趣的長者，到前重建項目受惠居民的安置單位作參觀，這樣可使長者們在搬遷前有更佳的準備。針對一些對買賣樓宇欠缺認識的長者業主，服務隊社工向他們提供正確的法律諮詢渠道，以減輕不必要的疑慮。

(2) 杉樹街／晏架街 (K32)

在杉樹街/晏架街重建項目上，自 2004 年 12 月公佈開始，救世軍大角咀市區重建社區服務隊在該區隨即投入服務，當中，協助了不少的業主及租客解決他們所遇到的困難，包括協助業主申請重新評估物業的佔用情況、協助辦理業主的遺產承辦問題、處理因樓宇買賣而引致的家庭糾紛、舊居搬遷事宜等。

至於在租客方面，救世軍的工作主要協助租客處理安置或現金補償等事宜，這包括協助獨居長者搬遷、招募義工協助他們清潔新居、定期家訪、以小組的形式，向租客講解有關安置或現金補償的情況，讓租客在選擇需要何種補償前有周詳的考慮，從而減輕他們的憂慮。

3. 項目發展內容

這兩個項目將作住宅發展，並配以低層商業用途，杉樹街／晏架街項目並提供園景美化地方，以改善該區整體環境。詳細發展內容如下：

(1) 洋松街／松樹街（K31 項目）

地盤總面積	2 176 平方米
擬建住宅樓面面積	16 320 平方米
擬建非住宅樓面面積	3 264 平方米
停車設施	根據香港規劃標準與準則而定

(2) 杉樹街／晏架街（K32 項目）

地盤總面積	2 300 平方米
擬建住宅樓面面積	17 250 平方米
擬建非住宅樓面面積	3 450 平方米
停車設施	根據香港規劃標準與準則而定
園景美化地方	450 平方米

4. 預計發展進度

兩個項目於 2005 年 3 月開始進行收購，並估計於下列時間完成各項有關工作：

- * 2007 年 3 月完成搬遷
- * 2007 年 9 月完成清拆
- * 2010 年竣工