

油尖旺區議會

收回位於九龍大角咀福全街/杉樹街的私人土地
以便市區重建局實施發展項目第 TKT/2/001 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。

發展計劃及收購工作

3. 福全街 / 杉樹街發展項目〔TKT/2/001〕所涉及的土地面積約為 536 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. 根據旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/24，以上標題項目的土地是劃為「住宅(甲類)」用途。該土地將作住宅發展，樓宇低層則作商業用途。建議的發展項目有助改善區內的整體環境。

5. 市建局於二〇〇六年八月開始透過私人協商方式向受影響的業主進行收購。

6. 在市建局提出的 79 項正式收購建議之中，該局已與 62 名業主達成收購協議，其中包括 15 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 8 個商舖及 9 個樓上的住宅單位的業主進行收購商討。

7. 市建局代表將會在會議上報告最新的收購進展。

收地建議

8. 基於社會整體利益，市區更新的工作實刻不容緩。市建局已於二〇〇七年一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。擬根據《收回土地條例》第3條收回的土地載列於附錄二。在行政長官制定收地命令前有關土地已轉讓予市建局的權益，將不包括在收地命令內。

9. 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

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，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。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四。]

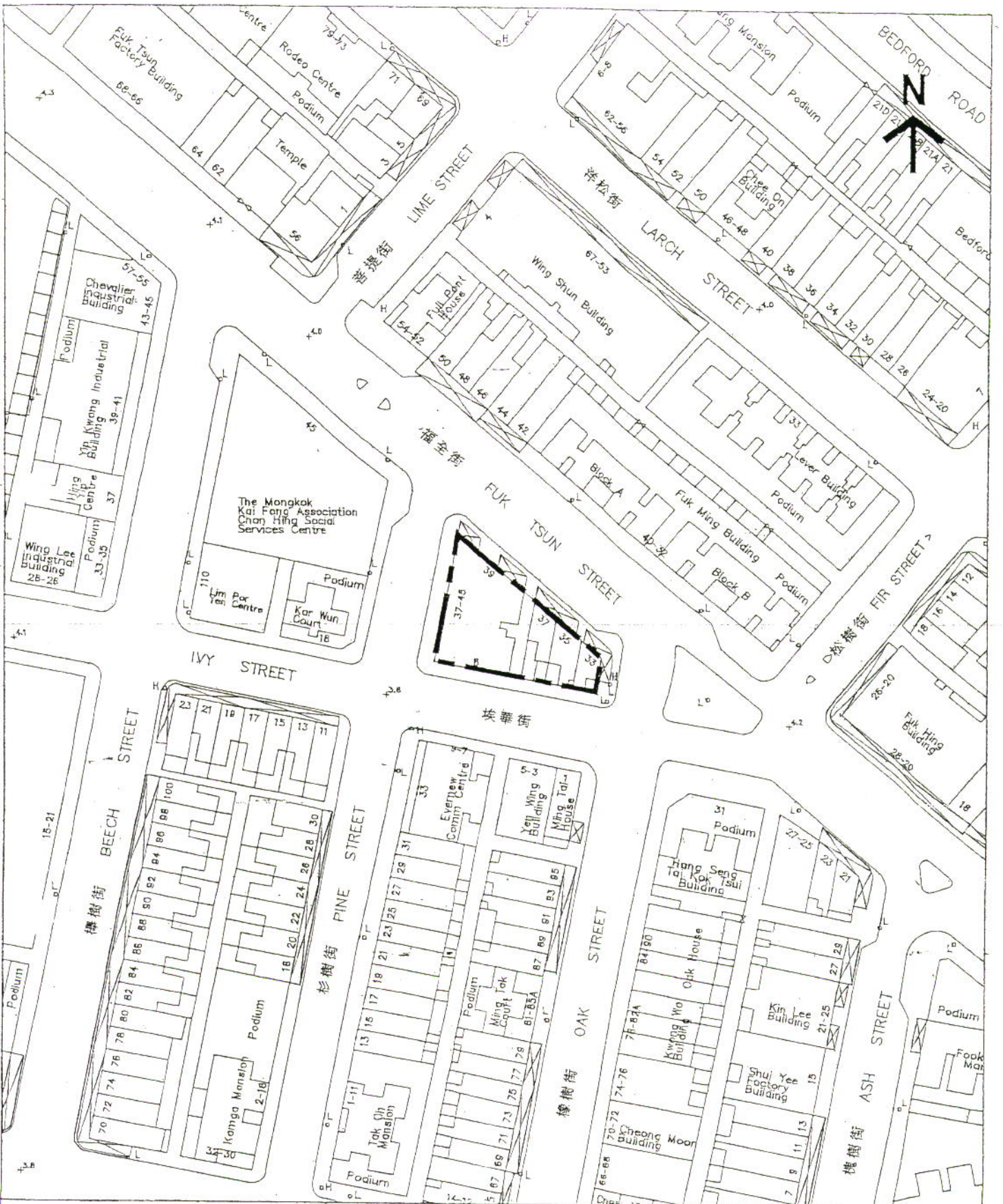
住戶安置安排

13. 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。

附錄

- 一 市區重建局福全街/杉樹街發展項目〔TKT/2/001〕位置圖
- 二 收回土地一覽表(見英文版附錄 II)
- 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
二〇〇七年三月三十日



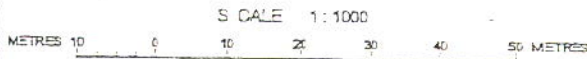
 PROJECT AREA 項目範圍 AND ITS BOUNDARIES

市區重建局禧全街及杉樹街發展項目

FUK TSUN STREET / PINE STREET DEVELOPMENT PROJECT



EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.11.05
BASED ON SURVEY SHEET No.11-NW-19A



PLAN No. 圖則編號
URA/TKT/2/001

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，政府會要求前業主或物業佔用人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
 - 或
 - (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
 - 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

不適用於市區重建局福全街/杉樹街發展項目(TKT/2/001)

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及第5頁。