

討論文件

油尖旺區議會

收回位於九龍旺角洗衣街/奶路臣街/花園街的私人土地
以供市區重建局實施發展提案第 K28 號

目的

本文件就標題提案徵詢議員的意見。

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。

發展提案及收購工作

3. 洗衣街/奶路臣街/花園街發展提案第 K28 號所涉及的土地面積約為 2,465 平方米〔請參閱附錄一顯示有關提案土地界線的位置圖〕。

4. 在該土地上的樓宇全部建於一九五〇及一九六〇年代。大部分樓宇都是殘破或在日益惡化的狀況，並有天台僭建物及違規建築。由於這些樓宇大多沒有業主立案法團，令復修樓宇的方案難以進行。市建局推行這個發展提案，可改善居民的居住環境。

5. 根據旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/26，上述土地劃作「住宅(甲類)」用途。提案建議發展作住宅樓宇，樓宇低層則作商業用途。建議有助改善區內的整體環境。

6. 市建局於二〇〇八年三月開始，以私人協商方式向受影響的業主收購其物業權益。

7. 在受影響的 175 項物業權益之中，市建局已收購 153 項物業權益，另有 6 項物業權益的受影響業主已同意出售其權益，現正處理轉讓該 6 項物業權益的法律程序。現時市建局仍在積極與餘下 2 個商

舖及 12 個樓上單位的業主商討收購事宜，至於 2 項後巷物業權益的業主，則無法聯絡。

8. 市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

收地建議

9. 基於社會整體利益，市區更新的工作實刻不容緩。市建局已於二〇〇九年十月向發展局局長(局長)提出收地申請，收回未能成功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。

10. 局長現正根據《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。議員就這個提案的收地建議所提的意見，均會向局長及行政長官會同行政會議匯報。

補償

11. 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。]

12. 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」。該項津貼連同法定補償，可讓受影響的自住業主購買一個面積相若而樓齡較新的重置單位。政府會以七年樓齡的假設重置單位價值，計算自置居所津貼。

13. 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

14. 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。他們亦可選擇收取現金補償，以代替安置安排。

15. 市建局代表將於會上闡述為受發展提案影響而須搬遷的住戶提供適合住所的安排。

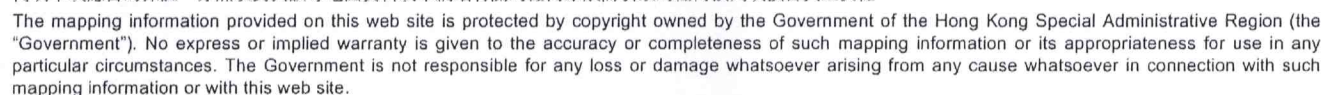
附錄

- 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

二〇一〇年四月十二日



Date: 10 - 3 - 2009

擬收回未能收購物業一覽表

參考編號	地段編號	地址	地段中的 不分割份數
1.	九龍內地段第 3327 號餘段	九龍花園街 78 號地下 A2 舖	2/12 份之 60/212 份
2.	九龍內地段第 3327 號餘段	九龍花園街 78 號地下 D 舖*	2/12 份之 67/212 份
3.	九龍內地段第 3327 號餘段	九龍花園街 78 號二樓 B 室*	1/12 份
4.	九龍內地段第 3328 號餘段	九龍花園街 80 號九樓及天台	1/9 份
5.	九龍內地段第 3329 號餘段	九龍花園街 82 號三樓*	1/9 份
6.	九龍內地段第 3332 號 B 分段	九龍花園街 92 號四樓*	1/8 份
7.	九龍內地段第 3335 號	九龍花園街 98 號二樓	1/7 份
8.	九龍內地段第 1565 號 B 分段第 2 小分段餘段	九龍洗衣街 63 號六樓 A 部份*	1/8 份之 1/3 份
9.	九龍內地段第 1565 號 B 分段第 3 小分段餘段	九龍洗衣街 65 號地下全層	7/14 份
10.	九龍內地段第 1565 號 B 分段第 3 小分段餘段	九龍洗衣街 65 號二樓	1/14 份
11.	九龍內地段第 1565 號 B 分段第 3 小分段餘段	九龍洗衣街 65 號四樓	1/14 份
12.	九龍內地段第 1565 號 B 分段第 3 小分段餘段	九龍洗衣街 65 號七樓	1/14 份
13.	九龍內地段第 1565 號 B 分段第 4 小分段餘段	九龍洗衣街 67 號二樓	2/22 份
14.	九龍內地段第 1565 號 B 分段第 6 小分段餘段	九龍洗衣街 71 號五樓	1/8 份
15.	九龍內地段第 1565 號 B 分段第 6 小分段餘段	九龍洗衣街 71 號六樓	1/8 份
16.	九龍內地段第 1565 號 B 分段第 7 小分段餘段	九龍洗衣街 73 號五樓 C 室	1/8 份之 1/3 份
17.	九龍內地段第 1565 號餘段	九龍洗衣街 81 號地下*	1/4 份
18.	九龍內地段第 1565 號餘段	九龍洗衣街 81 號四樓	1/4 份
19.	九龍內地段第 1565 號 F 分段	九龍洗衣街 83 號三樓	1/4 份
20.	九龍內地段第 1565 號 F 分段	九龍洗衣街 83 號四樓	1/4 份
21.	九龍內地段第 3328 號 A 分段	九龍花園街 80 號後巷	1 份
22.	九龍內地段第 3329 號 A 分段	九龍花園街 82 號後巷	1 份

* 6 個物業業主已接納市建局的收購建議，正待簽立法律文件。

收地公告刊憲後的程序(簡介)

收地公告刊憲	- 收地公告的副本會張貼在受影響的物業或其附近 - 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 - 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	- 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止。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
補償建議	- 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； 政府一般會給予前業主 28 天，以考慮是否接納補償建議 - 政府會向合資格的租客或物業佔用人發出特惠津貼建議； 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
交回物業的空置管有權	- 政府會要求前業主或物業佔用人於合理時間內遷出物業^(註) - 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
清拆	- 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、煤氣)的供應後進行

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

(A) 法定補償

1. 業主的物業權益 - 收回物業在復歸日期的公開市值
2. 租客的物業權益 - 其於收回物業中所擁有權益(如有的話)在復歸日期的公開市值
3. 合法佔用人 - 搬遷費用及開支(一般會以特惠津貼方式支付以代替法定補償)

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裁決。

(B) 自置居所津貼及額外津貼

1. 自住業主 - 除法定補償外，亦可獲發自置居所津貼
2. 出租單位或出租地方或空置單位的業主 - 除法定補償外，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) 收回物業在復歸日期的現有用途價值 加上
 - (i) 相等於收回物業於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
 - (b) 收回物業在復歸日期的重新發展價值

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，加上相等於該物業復在復歸日期的應課差餉租值的特惠津貼
- (b) 收回物業在復歸日期的重新發展價值

3. 租客 - 其於收回物業中所擁有權益(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洗衣街/奶路臣街/花園街發展項目第 K28 號

註：

(i) 上述政府收地補償的簡介，只供參考，絕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。