

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會

市區重建局
啟德道／沙浦道發展計劃 (KC-015)

1. 前言

- 1.1 這文件是介紹市區重建局（市建局）於 2019 年 2 月 22 日在憲報刊登公告，公布開展啟德道／沙浦道發展計劃（「該計劃」）的內容。

2. 背景資料

- 2.1. 該計劃範圍見**附件一**，地盤總面積約 6,100 平方米，包括沙浦道 31 至 49 號（單數）、沙浦道 55 至 73 號（單數）、啟德道 24 至 82 號（雙數）內的建築物及土地、兩塊政府土地、一條後巷、部分沙浦道及周邊的部分公眾行人路。項目範圍在現時的馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24 上劃為「住宅（甲類）2」及「道路」。
- 2.2. 該計劃的發展計劃草圖（該草圖）建議把該計劃的土地劃為「住宅（甲類）」地帶，建議的發展將包括住宅、商業及社區用途。此外，該計劃亦可能包括城規會要求或批准的其他設施及用途。

3. 規劃程序

- 3.1 該計劃是根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃推行。市建局於 2019 年 2 月 22 日在憲報刊登公告開展項目，並於同日進行凍結人口調查及同時開展相關的規劃程序。該草圖以及第一階段社會影響評估報告已於 2019 年 2 月

22 日提交城市規劃委員會（城規會）。城規會於 2019 年 3 月 1 日至 22 日展示該草圖供公眾查詢及提交意見，任何人士如對該草圖及相關文件有任何意見，可向城規會提出。

3.2 根據《市區重建策略》規定，市建局所擬備的第二階段社會影響評估報告會於 2019 年 4 月 4 日提交城規會。城規會將於 2019 年 4 月 12 日至 26 日期間，展示該報告供公眾查閱及提交意見，任何人士如對該報告有任何意見，可向城規會提出。

3.3 由提交城規會直至城規會討論該草圖為止，該草圖包括第一及第二階段社會影響評估報告，會在憲報所刊載的地點及市建局網站 (<http://www.ura.org.hk>) 供公眾查閱。

3.4 根據《市區重建局條例》第 25(6)條，如果城規會經考慮後認為該草圖適宜公布，該草圖會被當作是城規會根據《城市規劃條例》（第 131 章）的規定而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。城規會會按照《城市規劃條例》第 5 條的規定展示該草圖予公開查閱，為期兩個月。期間，任何人士可就該草圖向城規會作出書面申述。該草圖連同所有申述須經由城規會呈交行政長官會同行政會議核准。

4. 建議的發展

4.1 該計劃考慮了「九龍城市區更新地區諮詢平台」（「諮詢平台」）在該區所建議的規劃意向，及按 2011《市區重建策略》市區更新的目標，透過重新規劃及重整土地用途，提升土地使用的效率，設計更有效的交通及道路網絡，讓周邊土地用途相互配合，為該區帶來規劃效益。

4.2 該計劃會透過重整規劃範圍內的沙埔道走線，以騰出毗鄰太子道東行人路的土地，興建一個約 1000 平方米的分層地下廣場（分層廣場），將九龍城舊區及啟德

新發展區連接。分層廣場會銜接啟德地下購物街的地下入口，方便市民穿梭新舊社區，並將啟德新發展區活力延伸至九龍城「龍城」舊區。該分層廣場將開放予公眾使用，提供零售設施、休憩處及多元化活動空間，並透過地方營造注入活力及地區特色。

- 4.3 分層廣場的地面部分會與毗鄰太子道東行人路融合，以提供更多地面空間改善行人流通情況，及為該處的巴士站提供更多乘客上落車空間，改善候車環境。
- 4.4 除發展附設的停車場，該計劃亦希望進一步善用地下空間，興建一個約有 300 個私家車泊車位的地下公眾停車場，以緩解區內的泊車位短缺問題。長遠而言，在泊車位供求平衡下，可研究騰出路邊泊位作行人路的可行性，進一步改善區內步行環境。
- 4.5 視乎將來細部設計，該草圖初步建議提供約 810 個住宅單位，平台低層將用作商業／零售用途，當中並預留約 800 平方米的非住宅樓面面積作社區用途，以配合社區需要。此外，該計劃亦可能包括城規會要求或批准的其他設施及用途。

5. 項目進度

- 5.1 市建局在 2019 年 2 月 27 日晚上舉行了兩場簡報會，向受影響的業主、租客及其他持份者解釋項目的規劃程序、補償及安置政策，及解答出席者的提問。由「市區更新基金」資助、完全獨立於市建局的社區服務隊亦已開始為有需要的居民、租客及商戶提供適切的幫助和輔導。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局的九龍城地區辦事處查詢。
- 5.2 市建局現正就凍結人口調查及社會影響評估問卷所得的資料擬備第二階段社會影響評估報，以評估重建計劃對居民及商戶可能產生的影響。
- 5.3 若該計劃獲行政長官會同行政會議核准，初步預算需時 8 - 10 年完成。

6. 現行措施

- 6.1 該計劃獲得行政長官會同行政會議批准及刊憲後，市建局會按既定政策對受影響的業主和租客作出補償。市建局現行亦有其他措施，以協助受影響的業主和租客，如「出租住宅物業長者業主體恤津貼」、「發還修葺費用計劃」等，有關資料可參閱**附件二**。
- 6.2 市建局在推行市區更新項目時，不時聆聽社區包括區議會的意見，以落實「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，本局期望議會能就此計劃向城規會提出寶貴意見。

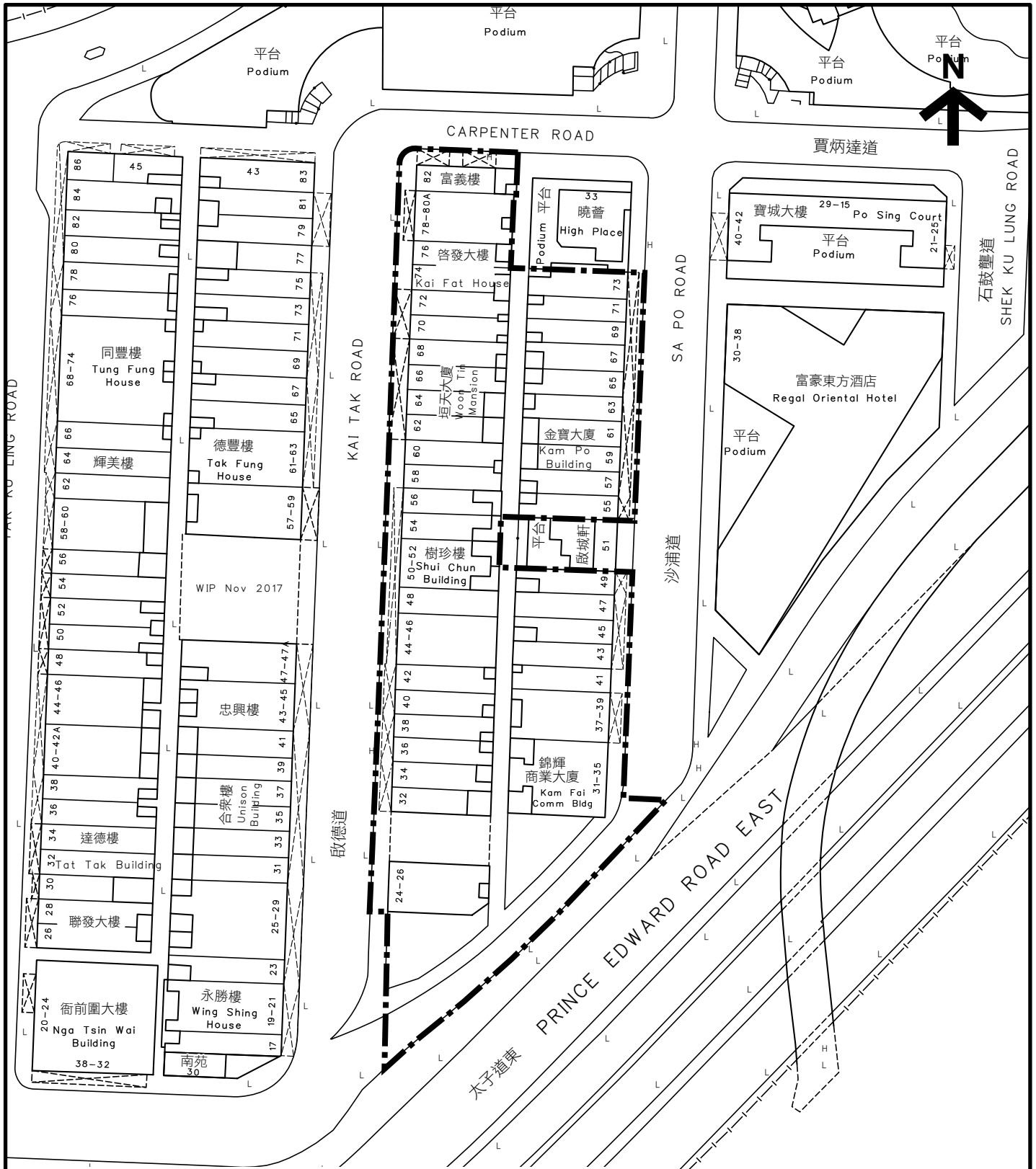
附件

附件一： 地盤平面圖

附件二： 市區重建局收購補償醒目錦囊(2018年7月版)及發還修葺費用計劃簡章(2017年11月版)


市區重建局

2019年3月



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印。(地圖更新至2018年9月)
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands (Map updated to September 2018)

Legend 圖例：

 THE SCHEME

KC-015
Development Scheme at
Kai Tak Road / Sa Po Road



Site Plan
地盤平面圖

Scale 1:1,000

Date: 8 January 2019

收購補償醒目錦囊

收購價



7年樓齡
的假設重置
單位呎價

X

物業實用
面積

+

相關費用
津貼

現金補償以外
的選擇

樓換樓



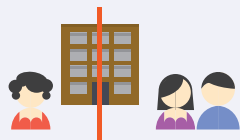
業主可以市值購買市建局新單位

何謂
自住物業？



- 業主或其直系親屬居住
- 唯一居所
- 以凍結人口調查日的情況為準
(調查日後收回物業自用，不被當作自住業主)

分契樓業主



合符資格可選擇公屋安置以取代
「自置居所津貼」

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準 (2018年7月版)

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



市建局向業主提出收購

以物業實用面積及凍結人口調查日住用情況為準

4



業主接受收購建議

5



簽署買賣合約並收取訂金

6



完成交易並收尾數

自住業主如有需要可延長交吉期

查詢：
地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號
陽光廣場1樓K及L室
電話：2588 2238
網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
收購物業
(工業樓宇除外)
準則簡章

收購補償醒目錦囊

收購價



物業市值

+

補助津貼

+

相關費用
津貼



出租物業長者業主

合符資格可另獲「出租住宅物業長者
業主體恤津貼」



出租物業需要交吉？

不需要交吉，
市建局會處理租客搬遷安排



切勿迫遷租客，以圖增加業主補償
在凍結人口調查日後收回物業自用，
不會被當作自住業主
市建局會將涉嫌違法個案
轉介予執法機構

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準（2018年7月版）

物業收購 流程

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



市建局向業主提出收購

以物業實用面積及凍結人口調查日住用情況為準

4



業主接受收購建議

5



簽署買賣合約並收取訂金

6



完成交易並收尾數

市建局連租約購入出租物業；或業主交吉空置物業

查詢：

地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號

陽光廣場1樓K及L室

電話：2588 2238

網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
收購物業
(工業樓宇除外)
準則簡章

收購補償醒目錦囊

收購價



物業市值

+

津貼

+

營商特惠
津貼

市值**35%或**
4倍應課差餉租值*

*以較高者為準

每年連續營商可得
應課差餉租值的**10%**，
上限為30年，金額由最低
HK\$110,000
(10年或以內)
至最高**HK\$700,000**

或

營業損失補償代替上述兩項津貼



凍結人口調查日後，
迫遷租客收回物業自用，
不被當作自用業主

凍結人口調查日後才購入物業的業主
不會獲得任何津貼

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準（2018年7月版）

物業收購 流程

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



市建局向業主提出收購

以物業實用面積及凍結人口調查日佔用情況為準

4



業主接受收購建議

5



簽署買賣合約並收取訂金

6



完成交易並收尾數

自用業主如有需要可延長交吉期

查詢：

地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號

陽光廣場1樓K及L室

電話：2588 2238

網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
收購物業
(工業樓宇除外)
準則簡章

市區重建局

非住宅物業業主

出租·空置

收購補償醒目錦囊

物業收購
流程

收購價



物業市值

+

非住宅
單位津貼

市值10%或
應課差餉租值*

*以較高者為準



出租物業需要交吉?

不需要交吉，
市建局會處理租客搬遷安排



切勿迫遷租客，以圖增加業主補償
在凍結人口調查日後收回物業自用，
不會被當作自用業主
凍結人口調查日後才購入物業的業主
不會獲得任何津貼

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準（2018年7月版）

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



市建局向業主提出收購

以物業實用面積及凍結人口調查日佔用情況為準

4



業主接受收購建議

5



簽署買賣合約並收取訂金

6



完成交易並收尾數

查詢：

地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號

陽光廣場1樓K及L室

電話：2588 2238

網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
收購物業
(工業樓宇除外)
準則簡章



特惠津貼・安置醒目錦囊



或



或



應課差餉租值按階梯計算

第一個	\$10,000	X9
⋮		
第九個	\$10,000及以上	X1

1人最少 \$170,000# 2人或以上最少 \$190,000#

特惠津貼

#特惠津貼的最少金額
會每年檢討



相等於
政府收地特惠金
1倍、2倍
或3倍

- ✓ 在凍結人口調查日前或後入住
- ✓ 並非真正居住於重建項目內
- ✓ 有其他居所
- ✓ 於凍結人口調查日前兩年內，曾接受重建補償
- ✓ 非合法香港居民或未持有有效的香港身份證

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準（2018年7月版）

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



業主接受收購或政府收地

4



租客登記

5



特惠津貼或安置

6



搬遷

查詢：

地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號
陽光廣場1樓K及L室
電話：2588 2238
網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
租客安置及
特惠津貼
發放準則簡章

特惠津貼醒目錦囊

特惠津貼



3倍 應課差餉租值



營商特惠
津貼

每年連續營商可得
應課差餉租值的10%，上限為30年，
金額由最低HK\$110,000（10年或以內）
至最高HK\$700,000



申請營業損失補償



凍結人口調查日後遷入的租客
不可獲得營商特惠津貼或
申請營業損失補償

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準（2018年7月版）

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



業主接受收購或政府收地

4



租客登記

5



特惠津貼建議

6



搬遷

查詢：

地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號

陽光廣場1樓K及L室

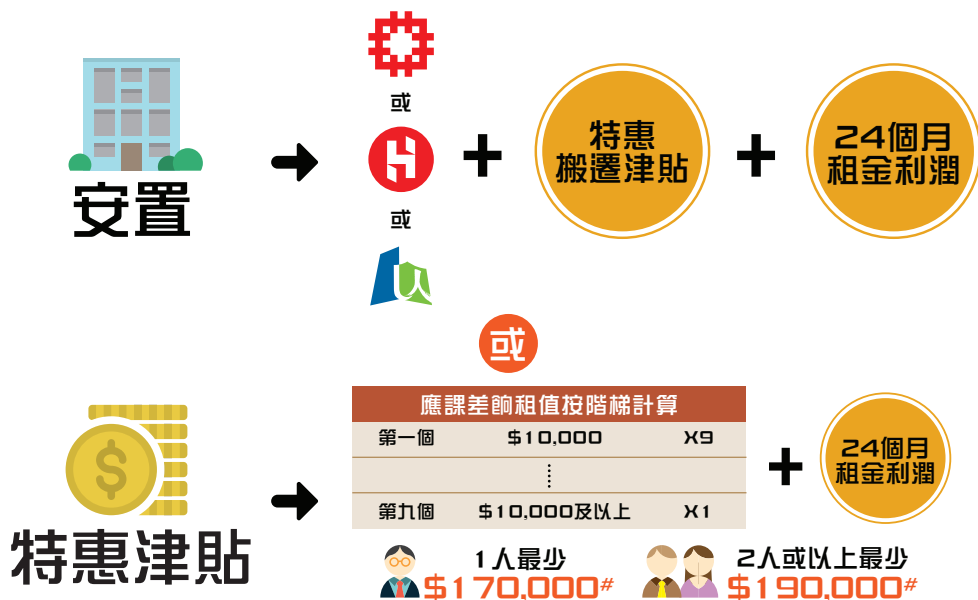
電話：2588 2238

網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
租客安置及
特惠津貼
發放準則簡章

特惠津貼・安置醒目錦囊



*只適用於在受影響單位內居住的二房東
#特惠津貼的最少金額會每年檢討

相等於政府收地特惠津貼

2倍*或3倍及24個月租金利潤	1倍*或2倍
在凍結人口調查日之前租約已生效並已居於重建項目內	在凍結人口調查日或之後租約生效及居於重建項目內
<ul style="list-style-type: none"> 另有居所;或 並非真正在重建項目內居住 <p>*非合法香港居民或未持有有效的香港身份證</p>	<ul style="list-style-type: none"> 另有居所;或 並非真正在重建項目內居住;或 於凍結人口調查日前兩年,起,曾接受重建補償/安置;或 非合法香港居民或未持有有效的香港身份證

以上只是政策簡介,一切以市建局當時所實施的政策準則為準(2018年7月版)

- 凍結人口調查
- 政府批准項目
- 業主接受收購或政府收地
- 租客登記
- 特惠津貼或安置
- 搬遷

查詢：
地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號
陽光廣場1樓K及L室
電話：2588 2238
網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
租客安置及
特惠津貼
發放準則簡章

發還修葺費用計劃簡章

引言

- 1) 業主有責任確保其樓宇安全穩固、完好無損及沒有違建工程。
- 2) 有關政府部門可發出指令 / 通知書，着令業主在指定期限內，拆除物業範圍內所有違法或危險搭建物。
- 3) 市區重建局（本局）絕對支持有關部門採取任何保障公眾安全的措施，並籲請業主履行公民責任，遵從該些部門的要求。
- 4) 本局現正推行「發還修葺費用計劃」。

計劃的目的是向該些業主提供特惠津貼，即使他們的樓宇可能會在數年內進行重建，亦鼓勵他們遵從有關部門的維修及修葺要求。

- 5) 業主若已經接納本局的收購建議及**已簽署物業買賣合約**，他們可以根據上述計劃提出申請，本局會考慮因**下列情況由業主進行維修及修葺工程而繳付的費用及有關工程餘下的有效期價值⁴**，提供**特惠津貼**：

“該等工程是因以下規定進行：

- i) 屋宇署根據《建築物條例》第 123 章第 26 條, 26A 條及 28 條; 或
- ii) 屋宇署根據《建築物條例》第 123 章第 30B 條推行的《強制驗樓計劃》; 或
- iii) 屋宇署根據《建築物條例》第 123 章第 30C 條推行的《強制驗窗計劃》; 或
- iv) 消防處根據《消防安全（商業處所）條例》第 502 章 及《消防安全（建築物）條例》第 572 章; 或
- v) 機電工程署根據《升降機及自動梯條例》第 618 章”

- 6) 在推行這項計劃時，本局會經常檢討計劃的成效，並保留隨時中止此項計劃或修訂其內容的所有權利。

申請

- 7) 接受了本局收購建議的業主，若果他們符合上述第 5 段列出的情況，並且因為遵從指令/通知書等而付出了維修費用（及附帶的專業服務費用），他們可以向本局索取**指定的申請表格**，申請特惠津貼。有關申請表格及證明文件必須於簽署物業買賣合約後七日內提交。為縮短審批過程，申請人祇需

要提交一份申請表格，以處理所有根據此計劃而提出的特惠津貼申請。

8) 申請人必須連同申請表格提交以下**有關證明文件**：

- a) 申請人是有關物業的註冊業主；
- b) 有關的指令 / 通知書及業主已遵行該等指令 / 通知書證明；
- c) 有關支出證明（例如：承建商 / 顧問報價單和收據；業主大會的會議紀錄；有關業主立案法團繳費通知和付款收據等等）

9) 若果同一物業的業權人超過一位，**所有業權人**需要聯同提出申請。

10) 在接獲申請人填妥的申請書及所有必需的資料和證明文件後，本局會在三十日內知會申請人有關申請結果。經批核的特惠津貼將於完成買賣物業後付予業主。

評估原則

11) 發還修葺費用計劃**不會**考慮以下工程項目：

- a) 清拆物業範圍內的違例建築工程及非法建築物；
- b) 有關法令或通知書規定以外的裝修 / 翻新或同類的改善工程；及
- c) 上文第 5 段所述以外的例行檢修或其他樓宇修葺工程。

12) 在申請人提供足夠的資料和證明文件情況下，本局會根據以下原則計算特惠津貼：

- a) 特惠津貼將以維修及修葺工程餘下的有效期計算，根據有關政府部門要求而完成的**所有維修及修葺工程，全部以七年有效期¹**作為計算標準。
- b) 申請發還款項的上限將以**固定單價乘以業主物業的實用面積計算³**，並需考慮工程**餘下的有效期⁴**。請參閱註 5 說明事項。
- c) 如多於一項已執行的指令/通知書，發還特惠津貼的總額上限將以固定單價乘以業主物業的實用面積計算。
- d) 有關政府部門要求清拆的**違例建築工程及非法建築物**，並不符合申請津貼的資格。倘若業主未能提供證明文件，適當地分開計算此計劃所涵蓋的**維修及修葺工程**與清拆**違例建築工程及非法建築物**的工程費用，本局有全權決定前一類工程應佔開支的比例。發還款項的上限將以固定單價

乘以業主物業的實用面積計算，並考慮已完成維修及修葺工程的餘下有效期。

e)倘若業主未能提供證明文件，適當地分開計算此計劃所涵蓋的維修及修葺工程與**其他工程（例如：裝修、改善及修飾工程）**的費用。本局有全權決定前一項工程應佔開支的比例。發還款項的上限將以固定單價乘以業主的物業的實用面積計算，並考慮已完成維修及修葺工程的餘下有效期。

f)就上述第 12 段 (b) 至 (e) 而言，所指的固定單價如下：

<u>項目</u>	<u>固定單價</u> ^{註 2}
(i) 工程是因屋宇署如上述第 5 段 (i) 規定進行	每平方米港幣四百元 (大約每平方呎港幣三十七元二角)
(ii) 工程是因屋宇署如上述第 5 段 (ii) 規定進行	每平方米港幣壹仟元 (大約每平方呎港幣九十二元九角)
(iii) 工程是因屋宇署如上述第 5 段 (iii) 規定進行	每平方米港幣四百元 (大約每平方呎港幣三十七元二角)
(iv) 工程是因消防處如上述第 5 段 (iv) 規定進行	每平方米港幣八百元 (大約每平方呎港幣七十四元三角)
(v) 工程是因機電工程署如上述第 5 段 (v) 規定進行	每平方米港幣三百元 (大約每平方呎港幣二十七元九角)

註 1: 個別修葺工程的有效期將因工程的性質、用料、施工水平及環境等因素而有所不同。為了令津貼額的評估基礎保持一致，市建局將採取七年的有效期為推行此項計劃的標準。

註 2: 事實上，大部分按法定維修令進行的工程，都會在某程度上包括其他裝修及改善工程，而這類工程並不符合「發還修葺費用計劃」的申請資格。為免申請人需要提供大量證明文件，或就維修令的適用範圍引起爭端，本局設立的津貼上限，將有助加快評估程序。同時，固定單價是建基於有關政府部門過去要求進行同類維修工程所需的費用。本局可按時檢討本計劃內最高津貼額所採用的計算基礎。

註 3: 實用面積是指香港測量師學會量度作業守則內，有關實用面積及附屬地方的定義所包括的全部面積。

註 4: 餘下有效期的計算方式如下：

餘下有效期 =

七年 - [完成買賣日期 (月/年) - 完成維修及修葺工程日期 (月/年)]

(**完成維修及修葺工程日期**，是有關政府部門發出通知確認有關指令/通知書已妥善執行的日期。如沒有此等確認通知，本局可在適當情況下，以業主通知有關政府部門，表示它們要求的工程已經完成的發信日期，為完成維修及修葺工程日期。)

註 5: 發還修葺費用的金額，以下述兩者較低者為準：

有關部門要求的維修及修葺工程 具證明的費用	x	$\frac{\text{工程餘下有效期}}{\text{七年有效期}}$
物業每平方米的實用面積 x 固定單價	x	$\frac{\text{工程餘下有效期}}{\text{七年有效期}}$

本簡章只可作參考之用，並不具任何法律效力及不可視為法律文件。本簡章所載僅為「發還修葺費用計劃」概要，未盡全錄，及會在毋須事先通知之下作出修改。

若有疑問，可向市區重建局對外關係處查詢。

諮詢熱線：2588 2333 傳真：2827 0176

地址：香港中環皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓

二零一七年十一月