

九龍城區議會轄下
房屋及發展規劃委員會

收回位於九龍九龍城盛德街／馬頭涌道的土地
以供市區重建局推行 CBS-1:KC 發展項目

目的

本文件就標題所述收地建議，徵詢議員的意見。

背景

2. 市區重建局(「市建局」)於 2001 年 5 月成立，專責推行市區更新計劃，以解決市區老化問題，改善舊區的生活環境，為舊區重新注入活力。

發展項目及物業收購工作

3. 盛德街／馬頭涌道 CBS-1:KC 發展項目(「該發展項目」)涉及的地盤面積約為 5,164 平方米，地盤界線於附錄一的地盤位置圖標示。

4. 該發展項目涉及重建公務員建屋合作社(「合作社」)計劃用地。全部所涉合作社均已解散，而所有單位亦已轉讓予前合作社的個別社員，並以法定押記形式押記予政府，由於該等單位仍有未清償的土地補價，所以其業權受轉讓限制。前合作社社員須先向政府繳付土地補價以撤銷轉讓限制，才可以自由出租或轉售單位(包括轉售予市建局)。

5. 該發展項目涵蓋 30 個街號的樓宇，即盛德街 12、14、16、18、20、22、24、26、28、30、32 及 34 號、馬頭涌道 51、53、55、57、59、61、63、65、67、69、71、73、75 及 77 號，以及馬頭角道 2、2A、4 及 4A 號。在地盤界線內的現有建築物，於 1958 至 1960 年間落成，樓高 5 至 6 層，不設升降機，主要作住宅用途。大部分樓宇的狀況均可接受，但是樓宇的部分構築物卻懷疑屬違例建築工程。

6. 根據《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/28》，上述地盤已劃作「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準以上 100 米。根據市建局提交的初步建議，該發展項目會符合「住宅(甲類)」土地用途的規定，包括在

商業／零售基座平台之上興建住宅大廈，提供約 640 個住宅單位。該發展項目預計於 2029/2030 年度落成。

7. 該發展項目的合資格住宅自住業主，可選擇適用於該發展項目的「樓換樓」計劃。市建局提供的「樓換樓」計劃，旨在為合資格的住宅自住業主提供額外選擇。業主可收取現金補償額及特惠津貼額，不會因選擇「樓換樓」計劃而有所改變。而考慮到前合作社社員必須先繳付土地補價，以撤銷轉讓限制，才可向市建局出售單位，政府和市建局因此為合資格的前合作社社員作出特別重置安排。除了上述的「樓換樓」計劃外，作為自住業主的前合作社社員(包括早已繳付土地補價並仍居於單位的前合作社社員)，如符合若干條件(但無須通過經濟狀況審查)，可選擇申請購置由香港房屋協會正在興建，位於啟德的專用安置屋邨的資助出售房屋單位。

8. 市建局自 2021 年 8 月開始，以私人協商方式向受該發展項目影響的業主收購物業業權，收購進度理想。在受影響的 155 個私人物業中，141 個物業的業主已接納市建局的收購建議及已簽妥物業的轉讓契約。目前，市建局仍在積極與餘下 14 個業主協商或聯絡。

收地建議

9. 考慮到社會的整體利益，以及該發展項目範圍內現有建築物的殘舊狀況，市區更新工作實在刻不容緩。市建局已於 2021 年 11 月，就該發展項目向發展局局長（「局長」）提出收地申請，以便早日收回所有業權，盡早展開重建工作。擬根據《收回土地條例》(第 124 章)第 3 條收回未能收購的物業一覽表，載於**附錄二**。

10. 局長現正根據《市區重建局條例》(第 563 章)考慮市建局的收地申請，以決定應否向行政長官會同行政會議建議收地。我們會把議員就上述收地建議提出的意見，向局長和行政長官會同行政會議匯報。

補償

11. 假如行政長官命令收地，政府將會在相關土地張貼公告，述明在通知期屆滿後，該土地即會復歸政府所有。一般而言，通知期為三個月，由公告在相關土地張貼當日起計。受影響的業主可根據《收回土地條例》獲得補償。根據該條例，前業主可獲發的補償額，以該物業在復歸當日的價值計算。假如相關的物業並未向政府繳付土地補價以撤銷轉讓限制，相關的價值須在補償額中扣除。如果雙方未能就補償額達成協議，前業主可向土

地審裁處提出申索，以裁定應得的補償額。前業主因提出申索而合理招致的專業諮詢費用，也可獲政府發還。收地公告刊憲後的收地程序簡介，載於**附錄三**。

12. 此外，根據立法會財務委員會於 2001 年 3 月通過的政策，合資格的住宅自住業主，除獲得法定補償外，還可獲發特惠「自置居所津貼」。該項津貼連同法定補償，旨在讓受影響的自住業主，在被收回單位的所在地區，購買一個面積相若而樓齡相對較新的重置單位。自置居所津貼額，一般以樓齡七年的假設重置單位價值，作為計算基礎。

13. 合資格的佔用人，可獲發特惠津貼。他們也可選擇根據《收回土地條例》就搬遷費用及其他損失(如適用)提出申索。政府的收地補償簡介，載於**附錄四**。

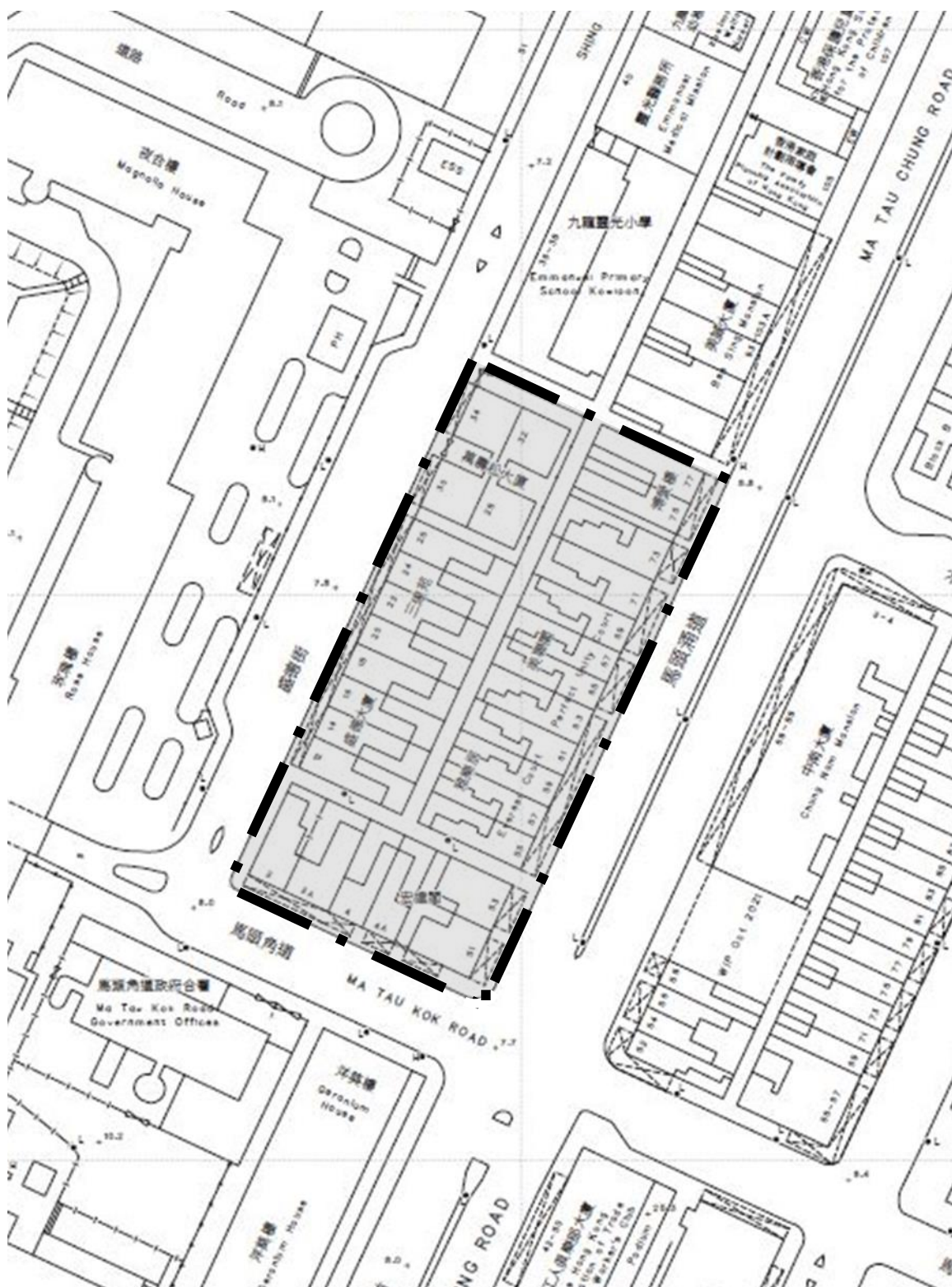
租戶安置安排

14. 根據現行政策，合資格的租戶可獲安置入住香港房屋委員會或香港房屋協會提供的出租單位，或市建局提供的安置大廈單位。合資格的租戶亦可選擇收取特惠津貼，以代替安置安排。

附錄

- 一 發展項目位置圖
- 二 擬收回未能收購的物業一覽表
- 三 收地公告刊憲後的收地程序簡介
- 四 政府的收地補償簡介

地政總署
市區重建組
2022 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。

© 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，亦無須對與該等地圖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 in connection with such mapping information or with this web site.

圖例 Legends:



地盤界線

Site Boundary

CBS-1:KC

盛德街／馬頭涌道發展項目

Shing Tak Street / Ma Tau Chung Road Development Project

發展項目位置圖

Location Plan

不按比例
Not to Scale

只作識別用途
For Identification Only

附錄二

擬收回未能收購的物業一覽表

(截至 2022 年 3 月 22 日的情況)

參考編號	地段編號	地址	不分割份數
1.	九龍內地段第 10980 號	九龍盛德街 16 號 4 字樓	1/20 份
2.	九龍內地段第 10981 號	九龍盛德街 24 號地下	1/20 份
3.	九龍內地段第 10981 號	九龍盛德街 22 號 2 字樓	1/20 份
4.	九龍內地段第 7091 號	九龍馬頭涌道 53 號 3 字樓	577/10000 份
5.	九龍內地段第 11027 號	九龍馬頭涌道 55 號雅樂居 1 字樓	1/20 份
6.	九龍內地段第 11027 號	九龍馬頭涌道 61 號雅樂居 3 字樓	1/20 份
7.	九龍內地段第 6839 號	九龍馬頭涌道 63-69 號美聯閣公用地方	1/21 份
8.	九龍內地段第 6839 號	九龍馬頭涌道 63-69 號美聯閣 馬頭涌道 63 號 2 字樓及露台	1/21 份
9.	九龍內地段第 6839 號	九龍馬頭涌道 63-69 號美聯閣 馬頭涌道 69 號 2 字樓及露台	1/21 份
10.	九龍內地段第 6839 號	九龍馬頭涌道 63-69 號美聯閣 馬頭涌道 67 號 3 字樓及露台	1/21 份
11.	九龍內地段第 6839 號	九龍馬頭涌道 63-69 號美聯閣 馬頭涌道 69 號 3 字樓及露台	1/21 份
12.	九龍內地段第 7101 號	九龍馬頭涌道 73 號啓業閣 2 字樓連露台	1/10 份
13.	九龍內地段第 10979 號	九龍馬頭涌道 75 號博愛樓 1 字樓	100/1200 份
14.	九龍內地段第 10979 號	九龍馬頭涌道 77 號博愛樓 2 字樓	100/1200 份

附錄三

收地公告刊憲後的收地程序簡介

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相關的註冊業主。 — 一般情況下，在收地公告張貼於相關土地當日起計的三個月後，土地即會復歸政府所有。 — 在復歸日期之前，受影響物業的業主仍可與市區重建局磋商，以達成出售相關物業的協議。
歸還日期	— 相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，以該收回物業在復歸日期的公開市值計算。
補償建議	— 在復歸日期起計 28 天內，政府會向前業主及在緊接復歸日期前擁有該土地產業權或權益的任何人士，提出補償建議，或邀請他們提出補償申索。政府一般會給予前業主 28 天期限，以便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提出特惠津貼建議，一般會給予 28 天期限，以便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離物業^(備註)。 — 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强行進入或非法佔用。
清拆	— 政府在收回物業的空置管有權，以及截斷所有公用事業設施(例如水、電、煤氣)的供應後，方會展開清拆行動。

備註：在一般情況下，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還政府。

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 — 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. 合法佔用人的補償 — 搬遷費用及開支(一般以特惠補償支付)

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定。

(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、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) 商業物業

不適用於市區重建局的盛德街／馬頭涌道發展項目(CBS-1:KC)。

(III) 工業物業

不適用於市區重建局的盛德街／馬頭涌道發展項目(CBS-1:KC)。

註：

- (i) 上述政府收地補償簡介，只供參考，絕不構成政府的任何陳述，也絕不應引起任何期望，故不得以此為政府作出任何陳述或引致任何期望的依據。欲知更詳盡的資料，請參閱地政總署發布的《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》(2013年7月修訂本)。
- (ii) 至於「現有用途價值」及「重新發展價值」的定義，請參閱上述小冊子。