

觀塘區議會
觀塘區發展及重建專責小組特別會議
(2018 年 9 月 7 日)

1. 觀塘市中心重建項目是市建局歷來最大的重建項目，涉及私人業權超過一千六百個，基於項目的規模及複雜性，市區重建局（下稱：「市建局」）將觀塘市中心分期進行重建。項目自 2007 年公布至今已成功補償及安置超過 1,700 住戶及店舖，並已經收購了餘下在第四及第五發展區內 98%物業的業權，目前面對最大困難是如何處理 98 個在第五發展區的違例構築物及其用戶。
2. 市建局進行重建項目，過去一直沿用一套既定的收購及安置政策，以釐定擁有註冊業權的物業之收購價，以有關物業的市值作為基礎，再加適用的津貼。但位於第五發展區私人土地上的違例構築物，不但沒有註冊業權，而且坐落於私人樓宇的公用地方，長期用作商舖經營違反建築物條例，部分更堵塞公眾通道，違反有關地契。因此，市建局不能以既定的物業收購及安置政策處理這些違例構築物。然而，考慮到這些違例構築物已在該處佔用多年；同時，因應發展觀塘市中心項目對這些違例構築物用戶所造成的影響，市建局遂採取「以人為本」方針，以「合情、合理」及公平原則，制定一套一次性的特別方案。現時第五區之違例構築物共 98 個，其中 74 個位於私人土地作居住或商用及沒有持小販牌照，今次市建局提出的搬遷方案只處理這批構築物，餘下 24 個構築物，部分位於私人土地並持有小販牌照，部分則佔用政府土地，市建局將會稍後與政府有關部門商討後處理該 24 個構築物。
3. 市建局董事會於 2018 年 7 月 24 日通過處理第五發展區內私人土地上的違例構築物用戶的特別方案框架。市建局根據此框架按照每個構築物的位置、面積、用途（居住或商用）、佔用年期等，再參考專業測量師提供的專業估算定出具體搬遷建議。
4. 搬遷特惠建議除包括現金津貼外，合資格的經營者更可選擇日後遷往第二及第三發展區新建成的商場繼續經營，並獲首三年租金減半優惠。
5. 方案詳情請參考附件。

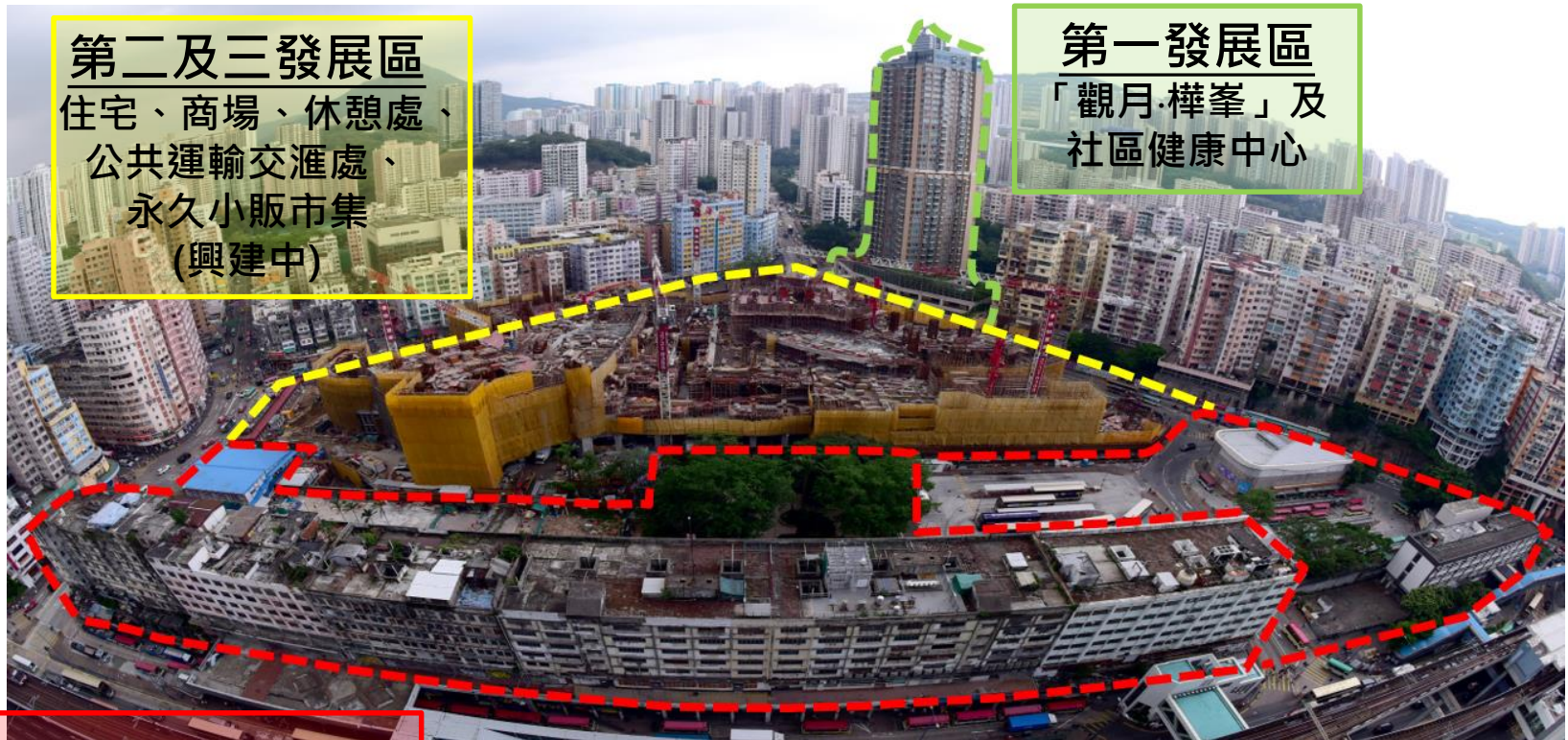
市區重建局
2018 年 9 月 7 日

觀塘市中心發展計劃 第五發展區 觀塘重建項目進度報告

2018年9月7日

觀塘市中心發展計劃

□ 保持社區活力，劃為五個發展區分期進行： -



第二及三發展區

住宅、商場、休憩處、
公共運輸交匯處、
永久小販市集
(興建中)

第一發展區

「觀月·樺峯」及
社區健康中心

第四及五發展區

最後階段收購及遷置工作

98個違例構築物 (“構築物”)

- 74：在私人土地上
(包括 11個與大廈外牆相連的靠牆構築物)
- 9： 擁有食環署固定攤位小販牌照
- 15：在政府土地上

搬遷工作

日期	事項
2月至3月	❑ 本地大學轄下調查研究機構協助用戶意見調查
3月12日	❑ 市建局出席首次座談會
3月13日 至 4月13日	❑ 進行意見及使用情況的訪問
4月18日	❑ 管理層探訪構築物用戶
4月18日起	❑ 進行甄別登記 ❑ 獨立建築測量顧問公司實地量度構築物的面積
6月15日	❑ 管理層探訪構築物用戶，舉行第二次座談會
7月24日	❑ 董事會通過特別搬遷方案的框架，並在同日進行更新調查
8月20日	❑ 董事會轄下的專責委員會制訂具體搬遷方案的建議
9月7日	❑ 出席觀塘區議會發展及重建專責小組會議，講解搬遷方案
(10月4日)	❑ 出席觀塘區議會發展及重建專責小組會議，匯報進展
(11月6日)	❑ 出席觀塘區議會大會，匯報進展 (如有需要)
(2019年)	❑ 刊憲收地
(2020年9月)	❑ 第五發展區完成搬遷工作
(2026年)	❑ 第五發展區的新發展落成

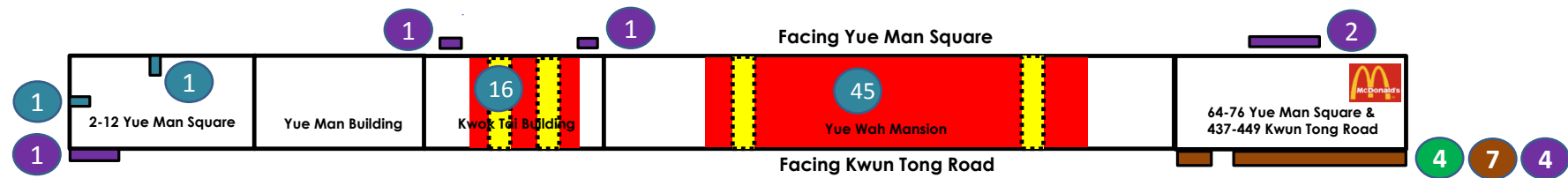
違例構築物

- ❑ 大部分構築物位於裕華大廈及國泰大樓的公眾通道內
 - 違反地契
 - 違反建築物條例
 - 沒有土地註冊業權
- ❑ 市建局不能沿用一貫為合法註冊業權制定的物業收購及安置政策



市建局將提出特別搬遷方案的構築物

違例構築物



63 - 在私人土地上

7 - 大廈外牆相連的靠牆構築物

4 - 大廈外牆相連的靠牆構築物 (住用)

9 持有食環署固定攤位小販牌照

市建局現正與食環署商討有關固定攤位小販牌照的構築物的搬遷事宜，以制訂合適的方案

相同特別搬遷方案

構築物用戶

商用 構築物

經營者 - 於構築物經營業務，但並非持有構築物

持有人 - 持有但沒有佔用構築物

自用經營者 - 持有構築物並在此經營業務

二房東 - 收取經營者及支付予持有人費用

住用 構築物

住客 - 於構築物居住，但並非持有構築物

持有人 - 持有但沒有佔用構築物

自住者 - 持有構築物並在此居住

二房東 - 收取住客及支付予持有人費用

搬遷方案 - 商用構築物

特別現金津貼

基本現金津貼

經營年期津貼



特別遷置安排

不選擇遷置安排:
100%
「遷置津貼」

選擇遷置安排:
50%
「遷置津貼」



額外現金津貼

基本現金津貼 - 減低商戶承受的業務影響

經營年期津貼 - 協助較長經營年期的商戶

遷置安排 - 可選擇租用第二及三發展區新商場之舖位

遷置津貼 - 協助商戶搬遷以繼續經營

額外現金津貼 - 鼓勵用戶盡早遷出

搬遷方案 - 住用構築物

津貼 或 安置

不選擇安置：
「特惠津貼」

選擇安置：
「特惠搬遷津貼」

特惠津貼 - 協助住客搬遷

安置安排 - 公屋安置予合資格住客選擇



額外現金津貼

額外現金津貼 - 鼓勵用戶盡早遷出

搬遷方案 - 基本現金津貼 (1)

基本
現金津貼
(商用及住用)

經營年期
津貼
(商用)

遷置津貼
(商用)

特惠津貼
或 安置
(住用)

額外
現金津貼
(商用及住用)

- ❑ 經營者、自用經營者、自住者、持有人及二房東
- ❑ 三倍「基本金額」計算

$$\text{基本金額} = \frac{\text{按月單位}}{\text{基率}} \times \frac{\text{構築物}}{\text{加權面積}} \times 12\text{個月}$$

- ❑ 獨立建築測量顧問實地量度面積
- ❑ 構築物加權面積

構築物不同部份	適用百分比
上層部份	25%
下層部份	12.5%
開孔部份	25%
地下樓梯底面積	50%
低樓底的地下部份(樓底高度少於一米)	12.5%

- ❑ 無佔用構築物的二房東所獲得的津貼相等於基本金額的一半

搬遷方案 - 基本現金津貼 (2)

基本
現金津貼
(商用及住用)

經營年期
津貼
(商用)

遷置津貼
(商用)

特惠津貼
或 安置
(住用)

額外
現金津貼
(商用及住用)

□ 按月單位基率

(每平方米每月)

面向	構築物按月單位基率 ^{註一及註二}
裕民坊	\$2,660
觀塘道 / 康寧道	\$1,600
內巷	\$1,330

註一：加權面積超過10平方米後(如有)，按月單位基率 x 50%

註二：由兩間獨立產業測量顧問評估，採納兩者中較高者為準

搬遷方案 - 基本現金津貼 (3)

基本
現金津貼
(商用及住用)

經營年期
津貼
(商用)

遷置津貼
(商用)

特惠津貼
或 安置
(住用)

額外
現金津貼
(商用及住用)

例子



□ 面向裕民坊

□ 加權面積：12平方米

□ 「基本金額」 = \$351,120
($\$2,660 \times 10\text{平方米} \times 12\text{個月}$) +
($\$2,660 \times 50\% \times 2\text{平方米} \times 12\text{個月}$)

$$\begin{aligned}\text{基本現金津貼}^{\text{註}} &= \text{三倍「基本金額」} \\ &= 3 \times \$351,120 \\ &= \$1,053,360\end{aligned}$$

註：基本現金津貼最高金額為\$3,000,000

持有人基本現金津貼最低金額為\$300,000

搬遷方案 - 經營年期津貼 (1)

基本
現金津貼
(商用及住用)

經營年期
津貼
(商用)

遷置津貼
(商用)

特惠津貼
或 安置
(住用)

額外
現金津貼
(商用及住用)

- ❑ 適用於經營者及自用經營者
- ❑ 每經營一年可獲得\$10,000津貼^註
- ❑ 最高金額為\$300,000，最低金額為\$100,000

註: 在非完整年期的情況下，將以最貼近的月份按比例攤分

搬遷方案 - 經營年期津貼 (2)

基本
現金津貼
(商用及住用)

經營年期
津貼
(商用)

遷置津貼
(商用)

特惠津貼
或 安置
(住用)

額外
現金津貼
(商用及住用)



例子一:

□ 經營5年半

$$\$10,000 \times 5.5\text{年} = \$55,000$$

(以最低金額\$100,000為實際發放津貼)

例子二:

□ 經營35年

$$\$10,000 \times 35\text{年} = \$350,000$$

(以最高金額\$300,000為實際發放津貼)

搬遷方案 - 遷置津貼 (1)

基本
現金津貼
(商用及住用)

經營年期
津貼
(商用)

遷置津貼
(商用)

特惠津貼
或 安置
(住用)

額外
現金津貼
(商用及住用)

□ 適用於經營者及自用經營者

構築物加權面積	遷置津貼
<10m ²	\$200,000
10m ² 至 <20m ²	\$300,000
20m ² 至 <30m ²	\$400,000
30m ² 或以上	\$500,000

- 若選擇「特別遷置安排」在第二及第三發展區商場內的預留店舖繼續經營其業務，會獲得「遷置津貼」金額的50%

搬遷方案 - 遷置津貼 (2)

基本
現金津貼
(商用及住用)

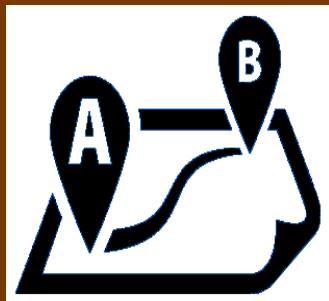
經營年期
津貼
(商用)

遷置津貼
(商用)

特惠津貼
或 安置
(住用)

額外
現金津貼
(商用及住用)

例子



❑ 加權面積 : 12m^2

❑ 不選擇「特別遷置安排」

❖ 「遷置津貼」 = \$300,000

❑ 選擇「特別遷置安排」

❖ 「遷置津貼」 = $\$300,000 \times 50\%$
= \$150,000

搬遷方案 - 特惠津貼或安置

基本
現金津貼
(商用及住用)

經營年期
津貼
(商用)

遷置津貼
(商用)

特惠津貼
或 安置
(住用)

額外
現金津貼
(商用及住用)

- ❑ 只適用於住客及自住者
- ❑ 特惠津貼 或 (安置+特惠搬遷津貼)
- ❑ 安置只適用於2007年3月30日凍結人口調查前以構築物作為唯一居所的住客，並符合有關資格審核，詳細安排可參考市建局「租客安置及特惠津貼發放準則」
- ❑ 安置 - 香港房屋委員會、香港房屋協會、市建局安置大廈

搬遷方案 - 額外現金津貼

基本
現金津貼
(商用及住用)

經營年期
津貼
(商用)

遷置津貼
(商用)

特惠津貼
或 安置
(住用)

額外
現金津貼
(商用及住用)

□ 金額為\$100,000元^註

□ 需符合下列要求

- ❖ 於搬遷建議期限(即28日內)接受建議；及
- ❖ 接受搬遷建議起計14日內簽訂文件及協議書；及
- ❖ 於2019年2月28日或以前遷出及將其空置管有權交予市建局 (不適用於持有人)

註：不適用於並無佔用構築物的二房東

搬遷方案 - 適用的津貼 (商用構築物)

經營者

**經營者
基本現金津貼** 註



經營年期津貼 註



遷置津貼

(遷置安排 + 50% 遷置津貼)
或 (100% 遷置津貼)



額外現金津貼

例子: 構築物加權面積為12平方米, 經營年期20 年

面向裕民坊
(\$2,660)

面向觀塘道/康寧道
(\$1,600)

面向內巷
(\$1,330)

\$1,053,360

\$633,600

\$526,680

\$200,000

\$200,000

\$200,000

\$300,000

\$300,000

\$300,000

\$100,000

\$100,000

\$100,000

**合共
\$1,653,360**

**合共
\$1,233,600**

**合共
\$1,126,680**

註: 經營者可選擇提出商業損失申索以替代以上津貼。

搬遷方案 - 適用的津貼 (商用構築物)

例子: 構築物加權面積為12平方米

持有人

**持有人
基本現金津貼** 註



額外現金津貼

面向裕民坊
(\$2,660)

面向觀塘道/康寧道
(\$1,600)

面向內巷
(\$1,330)

\$1,053,360

\$633,600

\$526,680

\$100,000

\$100,000

\$100,000

合共
\$1,153,360

合共
\$733,600

合共
\$626,680

註: 並無佔用構築物的二房東(如有)所獲得的「二房東基本現金津貼」(相等於基本金額的一半), 會從相關商用構築物持有人原本可獲得的「持有人基本現金津貼」中扣除。

搬遷方案 - 適用的津貼 (商用構築物)

自用經營者

經營者
基本現金津貼^註



持有人
基本現金津貼^註
(最低金額為\$300,000)



經營年期津貼



遷置津貼

(遷置安排+50%遷置津貼)
或 (100%遷置津貼)



額外現金津貼

例子: 構築物加權面積為12平方米, 經營年期20 年

面向裕民坊
(\$2,660)

面向觀塘道/康寧道
(\$1,600)

面向內巷
(\$1,330)

\$1,053,360

\$633,600

\$526,680

\$1,053,360

\$633,600

\$526,680

\$200,000

\$200,000

\$200,000

\$300,000

\$300,000

\$300,000

\$100,000

\$100,000

\$100,000

合共
\$2,706,720

合共
\$1,867,200

合共
\$1,653,360

註: 自用經營者可選擇提出商業損失申索以替代以上津貼。

搬遷方案 - 適用的津貼 (商用構築物)

二房東

(並無佔用構築物)

例子: 構築物加權面積為12平方米

面向裕民坊
(\$2,660)

面向觀塘道/康寧道
(\$1,600)

面向內巷
(\$1,330)

**二房東
基本現金津貼^註**

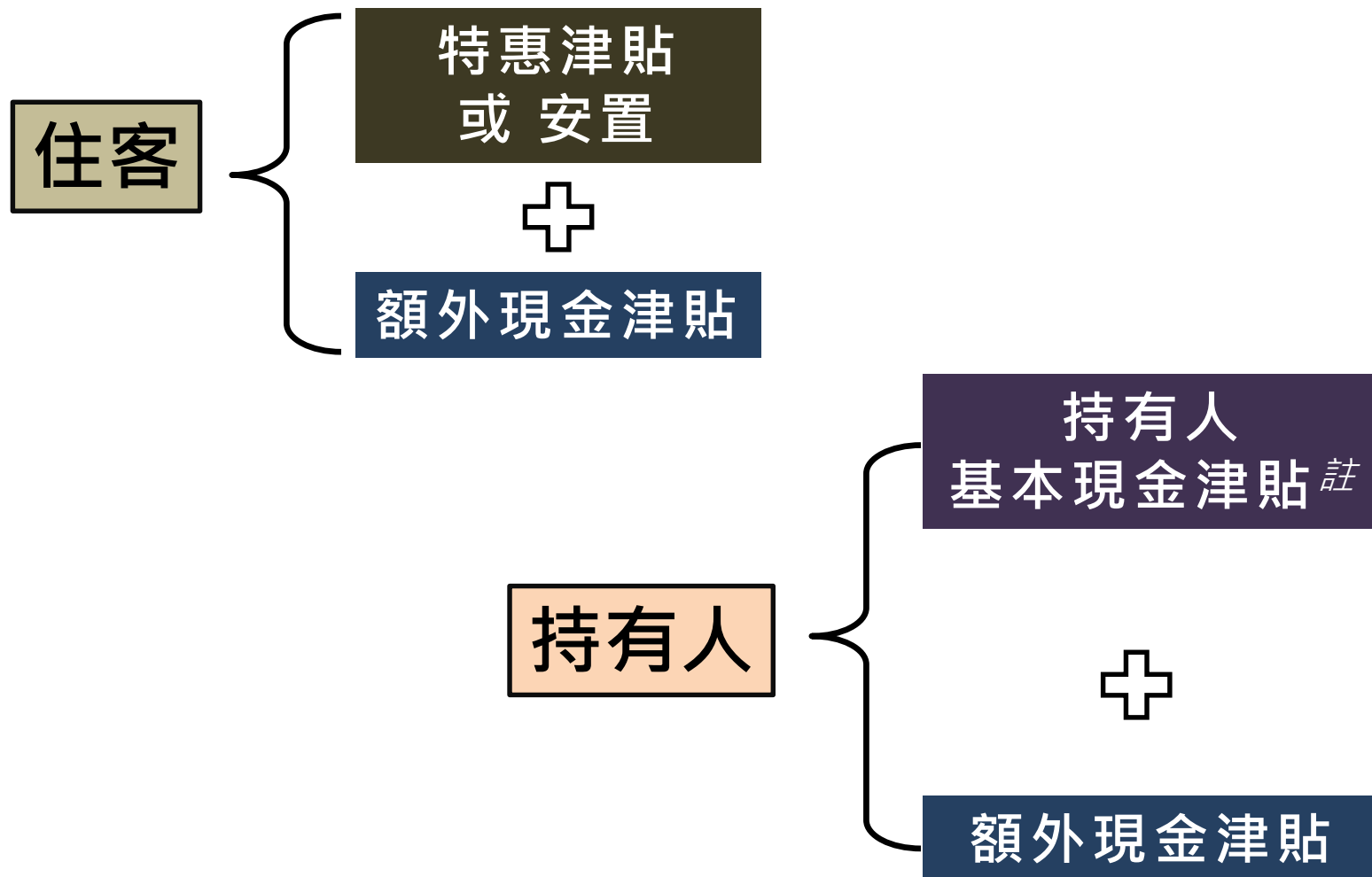
\$175,560

\$105,600

\$87,780

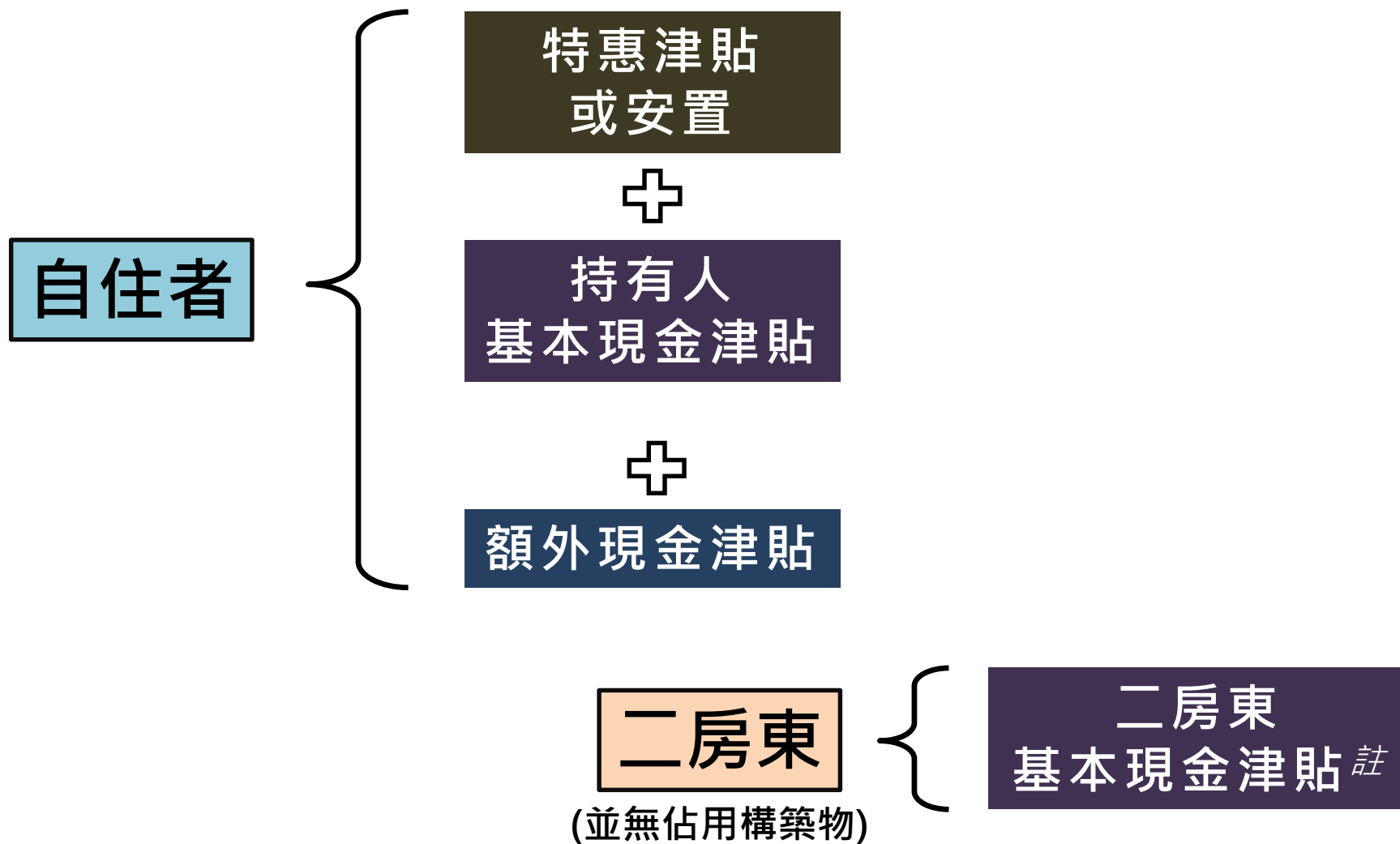
註: 相等於基本金額的一半

搬遷方案 - 適用的津貼 (住用構築物)



註：並無佔用構築物的二房東(如有)所獲得的「二房東基本現金津貼」(相等於基本金額的一半)，會從相關住用構築物持有人原本可獲得的「持有人基本現金津貼」中扣除。

搬遷方案 - 適用的津貼 (住用構築物)



註: 相等於基本金額的一半

構築物的統計資料

□ 構築物的用戶數目^註

經營者	自用經營者	持有人	二房東	住客	自住者
33	36	35	2	3	1

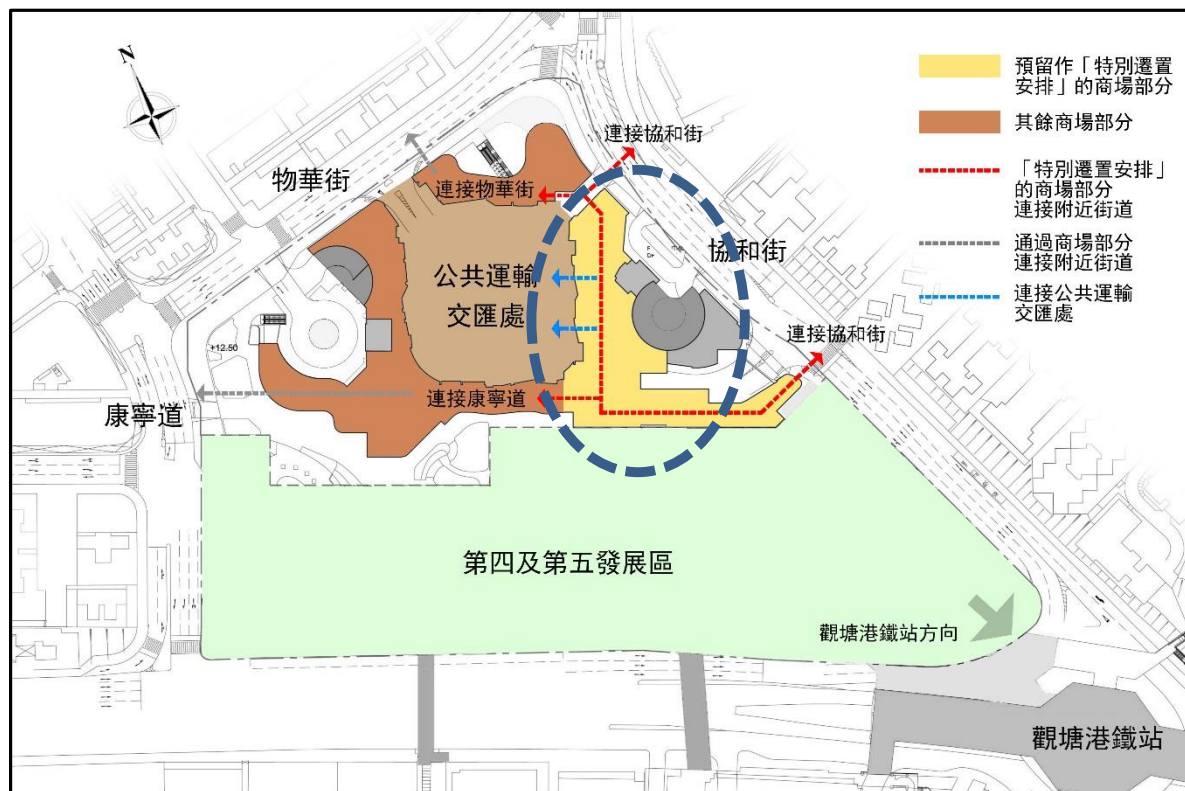
註：以上資料需經核實後才可確定

□ 構築物的加權面積分布

構築物加權面積	構築物數目
<10m ²	55
10m ² 至 <20m ²	10
20m ² 至 <30m ²	2
30m ² 至 <40m ²	3
40m ² 至 <50m ²	3
50m ² 或以上	1

「特別遷置安排」簡介 (1)

- ❑ 以優惠租金優先租用觀塘市中心發展計劃第二及第三發展區新落成的商場(「新商場」)之店舖
- ❑ 預計新商場最早可於2021年第一季遷入 (實際入伙日期會受工程進度、政府部門驗收等不同因素影響而有所變更)



右圖不按比例
只供參考之用
以最終設計方案為準

「特別遷置安排」簡介 (2)

- ❑ 租期三年，優惠租金以當時政府評估之應課差餉租值^註的一半為基準。租約期滿後，參與商戶可以申請續約，而新租約的租金將按照當時的市值租金計算
- ❑ 面積約由10至40平方米不等的店舖
- ❑ 參與商戶只可在店舖內經營於相關用戶調查所登記的業務
- ❑ 參與商戶必須遵守租約條款，同時亦要遵守新商場的政府地契、大廈公契、經營規則、裝修工程規則等條文

註：若政府當時未有預留店舖的應課差餉租值，市建局會委聘專業測量師以相同基準釐定預留店舖的租金。

參加「特別遷置安排」的資格

- ❑ 於2018年7月24日前至今仍然經營業務；及
- ❑ 於搬遷建議期限(即28日內) 接受建議及選擇參加「特別遷置安排」；及
- ❑ 在接受建議起計14日內簽訂有關文件及協議書；及
- ❑ 於2019年2月28日或以前遷出及將其空置管有權交予市建局。

向構築物用戶提出搬遷建議

- ❑ 市建局會盡快以掛號形式郵寄搬遷建議至受影響構築物用戶所提供的通訊地址
- ❑ 有關方案適用於第五發展區內私人土地上（包括裕華大廈和國泰大樓地面公用通道等）及與大廈外牆相連的靠牆構築物的用戶
- ❑ 市建局將於發出搬遷建議後舉行簡報會，向受影響的構築物用戶講解搬遷方案及安排
- ❑ 專責職員會主動聯絡每一位用戶，並會於裕華大廈的地區及聯絡辦事處辦工，解答用戶的問題

