

討論文件

深水埗區議會 收回位於九龍深水埗海壇街的私人土地 以供市區重建局實施發展項目第 DL-1:SSP 號

目的

本文件就標題所述收地建議諮詢議員的意見。

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、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。

發展項目及物業收購工作

3. 海壇街發展項目第 DL-1:SSP 號(該發展項目)是市建局第一個「需求主導」重建項目。該發展項目所涉及的地盤面積約 483 平方米。請參閱附錄一顯示地盤界線的位置圖。

4. 根據市建局「需求主導」重建先導計劃，批核「需求主導」項目的實施，必須符合下列兩個先決條件：

(i) 在市建局發出「有條件收購建議」日期起計 60 天內，重建地盤內的地段有不少於 80%不分割份數業權的業主接受市建局的「有條件收購建議」及簽署正式買賣合約；及

(ii) 在市建局發出「有條件收購建議」日期起計的一年內，發展局局長根據《市區重建局條例》第 24 條授權市建局以發展項目形式實施該發展項目及上訴期屆滿或駁回上訴(如有)。

5. 市建局於 2012 年 7 月 4 日向該發展項目內受影響業主發出「有條件收購建議」，並於 2012 年 9 月 3 日已有超過八成不分割份數業權的業主同意將其物業出售予市建局及簽署正式買賣合約。發展局局長亦於 2012 年 9 月 13 日授權市建局以發展項目形式實施該批核項目(該發展項目在兩個月的公布期內沒有收到任何的反對意見)。

6. 在該地盤界線內的現有一幢建築物（即海壇街 229A 至 G 號海生大廈）於 1964 年落成，樓高九層，不設升降機。該樓宇主要作住宅用途，而地舖則主要用作工場、貨倉及汽車維修等。樓宇狀況日趨殘舊，並且缺乏適當維修。

7. 根據《長沙灣分區計劃大綱核准圖》編號:S/K5/33，上述地盤劃作「住宅（甲類）6」用途地帶，建築物高度限制為主水平基準上 100 米。根據市建局提供的資料，該發展項目將重建發展成一幢提供約 69 個住宅單位的住宅樓宇及 2 至 3 層高的平台作零售用途，項目預計於 2019/20 年完成。

8. 現有樓宇的自住業主亦可受惠適用於該發展項目的「樓換樓」（先導計劃），市建局在該發展項目內預留重建後新落成的單位及在啓德發展區內市建局地盤的單位，為合資格的自住業主提供額外的選擇。住宅自住業主可收取的現金補償及特惠金的金額，不會因為「樓換樓」（先導計劃）而有所改變。

9. 在受影響的 58 項私人擁有權益中，市建局已收到 51 個物業的業主接受有條件收購建議，並已完成簽署轉讓契約。現時市建局仍在積極與餘下業主進行協商，包括 2 個地舖業主和 5 個上層住宅單位的業主。

10. 市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

收地建議

11. 基於社會整體利益，市區更新工作，以及該發展項目現有建築物日久失修破舊情況下，重建工作實在刻不容緩。市建局已於 2013 年 2 月向發展局局長(局長)提出收地申請，以便早日獲得所有業權，盡早展開重建工作。擬根據《收回土地條例》(第 124 章)第 3 條收回的物業，包括未能成功收購或有業權問題的物業，有關物業資料載列於附錄二。

12. 局長現正根據《市區重建局條例》考慮市建局的收地申請，以決定應否向行政長官會同行政會議建議收地。議員就上述的收地建議所提意見，將會向局長及行政長官會同行政會議匯報。

補償

13. 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，通知期為在有關土地張貼收地公告日期起計三個月。受影響的業主(包括住宅及商業物業的業主)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，以裁定應付的補償額。前業主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。收地公告刊憲後的收地程序(簡介)載列於附錄三。

14. 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在被收回單位的所在地區購買一個面積相若而樓齡較新的重置單位。自置居所津貼是以一般樓齡七年的假設重置單位的價值（即\$/平方米）來計算。

15. 合資格的佔用人(包括商業物業的佔用人)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)載於附錄四。

住戶安置安排

16. 根據現行政策，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。

17. 對於因實施該發展項目而需遷出的租客，市建局代表將於會上解釋住戶安置的安排。

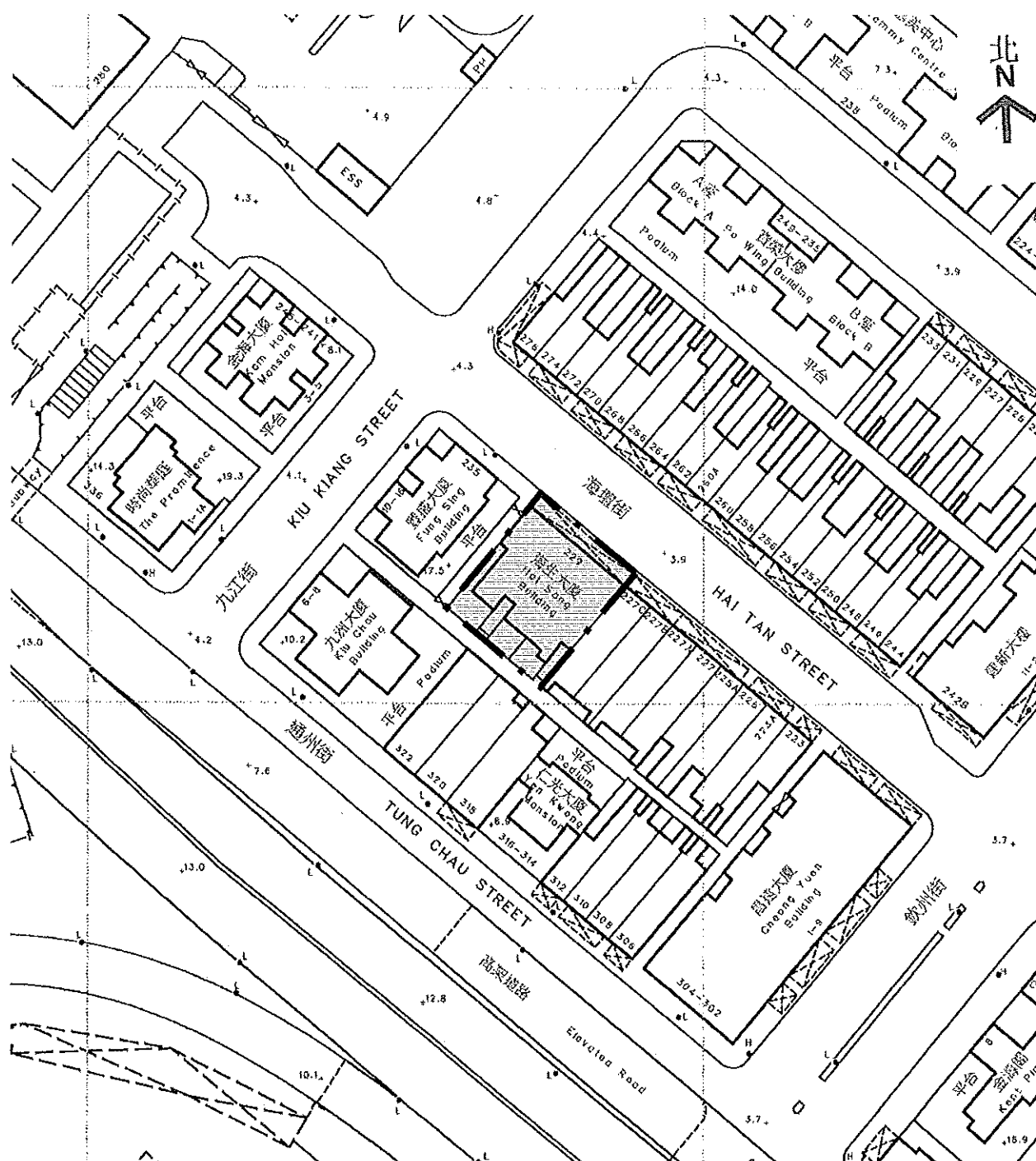
附錄

- 一 地盤位置圖
- 二 擬收回物業一覽表
- 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

2013 年 2 月 22 日



© 地圖版權屬香港特区政府，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址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:

 項目界線 Project Boundary

DL-1: SSP

海壇街 229A-G 號

229A-G, Hai Tan Street

地盤位置圖 Location Plan

Scale 1:1000

Date : 4-2-2013

附錄二

截至 2013 年 2 月 22 日

擬收回物業一覽表

參考 編號	物業地址	受影響地段	不分割 份數
1.	海壇街 229 號地下 E 室	新九龍內地段第 2490 號餘段	1/59 份
2.	海壇街 229 號地下 F 室	新九龍內地段第 2490 號餘段	1/59 份
3.	海壇街 229 號閣樓 F 室	新九龍內地段第 2490 號餘段	1/59 份
4.	海壇街 229 號三樓 F 室	新九龍內地段第 2490 號餘段	1/59 份
5.	海壇街 229 號六樓 E 室	新九龍內地段第 2490 號餘段	1/59 份
6.	海壇街 229 號七樓 B 室	新九龍內地段第 2490 號餘段	1/59 份
7.	海壇街 229 號七樓 C 室	新九龍內地段第 2490 號餘段	1/59 份

收地公告刊憲後的收地程序(簡介)

收地公告刊憲	- 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	- 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絕。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	- 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 - 前業主一般會給予 28 天的時間考慮是否接納政府的補償建議 - 政府會向合資格的租客或物業佔用人發出特惠津貼建議 - 租客或物業佔用人一般會給予 28 天的時間考慮是否接納政府的特惠津貼建議
交回物業	- 政府會要求前業主或物業佔用人於合理時間內遷出物業 (備註)
空置管有權	- 政府在收回物業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空置管有權後及截斷所有公用設施(如水、電、煤氣)的供應後進行

備註：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 (一般以特惠補償支付)

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) 商業物業

1. 自用業主 - 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業在復歸政府當日的現有用途價值 加上
 - (i) 相等於收回物業於復歸政府當日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) 在適當的情況下，收回物業於復歸政府當日的重新發展價值
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

(b) 在適當的情況下，收回物業於復歸政府當日的重新發展價值

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) 相等於收回物業於復歸政府當日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 (如適用)

工業物業的合法自用業主及租客，有權取得類似商業物業的補償，但特惠津貼則會根據收回物業的樓面面積評估。

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 (二零一二年六月修訂本)』。

(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。