

討論文件

深水埗區議會
收回位於九龍深水埗通州街/桂林街的私人土地
以供市區重建局實施需求主導重建項目第 DL-5: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. 位於通州街/桂林街重建項目第 DL-5:SSP 號（該重建項目）是市建局第二輪「需求主導」重建項目先導計劃進行的首兩個項目之一。該重建項目所涉及的地盤面積約 1,640 平方米。請參閱附錄一顯示地盤界線的位置圖。

4. 根據市建局第二輪「需求主導」重建項目先導計劃，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」日期起計的 75 天內，重建地盤內的每一地段有不少於 80%不分割份數業權的業主接受市建局的「有條件收購建議」及簽署相關的買賣合約；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(局長)根據《市區重建局條例》第 24 條授權項目進行及在刊憲後的上訴期內沒有上訴或駁回上訴(如有)。

5. 該重建項目開始實施的日期是 2013 年 4 月 12 日，市建局並展開了為期兩個月的項目公布期，以諮詢公眾意見。市建局在公布期內並無收到任何反對意見。

6. 市建局於 2013 年 6 月 27 日向該重建項目內受影響業主發出「有條件收購建議」，市建局在發出「有條件收購建議」日期起計的 75 天內，重建地盤內的每一地段有不少於 80%不分割份數業權的業主接受市建局的「有條件收購建議」及簽署相關的買賣合約。

7. 局長在考慮該重建項目後，於 2013 年 9 月 26 日決定授權市建局以發展項目形式實施該重建項目，有關決定於 2013 年 10 月 4 日刊憲，在刊憲後的上訴期內沒有任何上訴。

8. 在該重建項目界線內的現有一幢建築物（即通州街 270 至 286 號及桂林街 1 至 5 號）於 1964 年落成，樓高 9 層。項目內的樓宇又名「通州大廈」，主要作住宅用途，並包括若干地舖作零售、批發等用途。現有樓宇有缺乏適當維修的跡象，狀況屬明顯失修。該重建項目範圍內估計約有 254 個住戶（包括 15 個居於天台住戶）及約 17 個商舖受影響。

9. 根據《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》，上述地盤劃作「住宅（甲類）6」用途地帶，其建築物高度限制為主水平基準上 100 米。根據市建局提供的初步資料，該重建項目將會重建發展成一幢 28 層高樓宇，低層為 3 層高商業平台，可提供約 200 個面積由 35 平方米至 65 平方米的住宅單位，預計可於 2020/2021 年完成。

10. 現有樓宇的自住業主亦可受惠適用於該重建項目的「樓換樓」（先導計劃），市建局在該重建項目內預留重建後新落成的部份單位及在啟德發展區內市建局地盤的部份單位，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。市建局在 2013 年 11 月向合資格的自住業主提供了該重建項目的「樓換樓」選擇，結果共有三位業主選擇參加購買啟德發展區的「樓換樓」計劃，但沒有業主選擇參加購買於原址重建後新落成單位的「樓換樓」計劃。

11. 在受影響的 171 項私人擁有權益中，市建局已收到 148 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 10 個非住宅物業業主和 13 個上層住宅單位的業主。

12. 市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

收地建議

13. 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情況下，重建工作實在刻不容緩。市建局已於 2014 年 7 月向局長提出收地申請，以便早日獲得所有業權，儘早展開重建工作。擬根據《收回土地條例》(第 124 章)第 3 條申請收回未能成功收購的物業已載列於附錄二。

14. 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

15. 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。

16. 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相對較新的重置單位。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。

17. 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

18. 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出租單位。合資格的住戶亦可選擇收取現金補償，以代替安置安排。

19. 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 擬收回未能成功收購的物業一覽表
- 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

2014 年 10 月 16 日