

討論文件

深水埗區議會
收回位於九龍深水埗青山道/元州街的私人土地
以供市區重建局實施 SSP-016 發展項目

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. 青山道/元州街 SSP-016 發展項目（該發展項目）所涉及的地盤面積約 1,900 平方米。請參閱附錄一顯示地盤界線的位置圖。

4. 該發展項目包括 16 個街號的樓宇，即青山道 217 至 235 號（單號）及元州街 300 至 308A 號（雙號）。在地盤界線內的現有建築物均於 1955 年至 1956 年間落成，樓高六層及地下有閣樓，不設升降機。樓宇主要用作住宅，而地舖則主要用作零售及服務用途。大部份樓宇狀況均已殘破失修或日趨殘舊，並且缺乏適當的管理及維修，天台蓋搭有僭建物。

5. 根據《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》，上述地盤已劃作「住宅（甲類）8」地帶，建築物高度限制為主水平基準以上 120 米(地盤面積大於 400 平方米)。根據市建局提供的初步建議，該地盤將會重建發展成一幢約二十九層高的住宅大廈，提供約 261 個住宅單位，建於三層零售平台之上，另於平台層設會所，以及地庫設一層停車場。項目預計 2021/2022 年落成，並將有助改善區內的居住環境。

6. 現有樓宇的自住業主可受惠適用於該發展項目的「樓換樓」(先導計劃)。市建局提供的「樓換樓」(先導計劃)是為合資格的住宅自住業主提供

額外的選擇。另有關業主亦可選擇「啟德」發展區內的「樓換樓」單位。住宅自住業主可收取的現金補償及特惠金的金額，不會因為選擇「樓換樓」(先導計劃)而有所改變。

7. 市建局自 2015 年 2 月開始，以私人協商方式，向受影響的業主收購其物業業權。

8. 在受影響的 101 項私人擁有權益之中，市建局目前已收到 72 個物業的業主接受收購建議，當中 39 個個案已完成簽署轉讓契約，另外 28 個個案的業權轉讓法律程序正在處理中，而另有 5 個個案剛接受收購建議，正待市建局與業主簽署具法律效力的買賣合約。現時市建局仍在積極與餘下業主進行協商或聯絡，包括 7 個地舖業主和 22 個上層單位的業主。

9. 市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

收地建議

10. 基於社會整體利益，以及該發展項目現有建築物日久失修破舊的情況，市區更新工作實在刻不容緩。市建局已於 2015 年 6 月 25 日向發展局局長（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。當局擬根據《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。

11. 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。我們將會把議員就上述的收地建議所提意見向局長和行政長官會同行政會議匯報。

補償

12. 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（包括住宅及商用物業的業主）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。

13. 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。

14. 合資格的佔用人（包括商用物業的佔用人）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）載列於附錄四。

住戶安置安排

15. 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。

16. 對於因進行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

2015 年 8 月

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.

項目界線
Project Boundary

Castle Peak Road / Un Chau Street

地盤位置圖
Location Plan

Date: 25-06-2015

擬收回未能成功收購的物業一覽表

參考編號	地段編號	地址	不分割份數
1.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 1 小分段	青山道 217 號二樓	1/6 份
2.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 1 小分段	青山道 217 號五樓	1/6 份
3.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 1 小分段	青山道 217 號六樓	1/6 份
4.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 2 小分段	青山道 219 號三樓	1/6 份
5.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 2 小分段	青山道 219 號六樓	1/6 份
6.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 3 小分段	青山道 221 號地下	1/6 份
7.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 5 小分段	青山道 223 號五樓	1/6 份
8.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 5 小分段	青山道 223 號六樓	1/6 份
9.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 4 小分段	青山道 225 號五樓	1/6 份
10.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 7 小分段	青山道 227 號五樓	1/6 份
11.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 6 小分段	青山道 231 號地下	1/6 份
12.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 6 小分段	青山道 231 號四樓	1/6 份
13.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 6 小分段	青山道 231 號五樓	1/6 份
14.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段第 9 小分段	青山道 233 號二樓	1/6 份
15.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段餘段	青山道 235 號地下連閣樓	1/6 份
16.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段餘段	青山道 235 號二樓	1/6 份
17.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段餘段	青山道 235 號三樓	1/6 份
18.	新九龍內地段第 2661 號 A 分段餘段	青山道 235 號六樓	1/6 份
19.	新九龍內地段第 2661 號餘段	元州街 300 號五樓	1/6 份
20.	新九龍內地段第 2661 號 G 分段	元州街 302 號二樓 A 部份	1/6 份

擬收回未能成功收購的物業一覽表

參考編號	地段編號	地址	不分割份數
			之 1/3 份
21.	新九龍內地段第 2661 號 G 分段	元州街 302 號三樓	1/6 份
22.	新九龍內地段第 2661 號 C 分段	元州街 304 號地下連閣樓	1/6 份
23.	新九龍內地段第 2661 號 C 分段	元州街 304 號四樓	1/6 份
24.	新九龍內地段第 2661 號 C 分段	元州街 304 號五樓	1/6 份
25.	新九龍內地段第 2661 號 E 分段	元州街 306 號地下	1/6 份
26.	新九龍內地段第 2661 號 E 分段	元州街 306 號二樓	1/6 份
27.	新九龍內地段第 2661 號 E 分段	元州街 306 號四樓	1/6 份
28.	新九龍內地段第 2661 號 D 分段	元州街 308 號地下	1/6 份
29.	新九龍內地段第 2661 號 F 分段	元州街 308A 號地下(連閣樓)	1/6 份

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有關的註冊業主 - 一般情況下，有關土地會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，乃根據該收回物業在復歸日期的公開市值計算
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，或邀請他們提出補償申索；政府一般會給予前業主 28 天，以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發出特惠津貼建議；政府一般會給予租客或物業佔用人 28 天，以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出物業^(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強行進入或非法佔用
清拆	- 清拆工作將於收回物業的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 – 收回物業在復歸日期的公開市值
2. 租客的物業權益 – 其於收回物業中所擁有權益(如有的話)
在復歸日期的公開市值
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) 商用物業

1. 自用業主 – 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業在復歸日期的現有用途價值加上
 - (i) 相等於收回物業在復歸日期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，收回物業在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) 收回物業在復歸當日的現有用途價值，加上相等於該物業在復歸當日的應課差餉租值的特惠津貼
 - (b) 在適當的情況下，收回物業在復歸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
 - (i) 相等於收回物業在復歸當日的應課差餉租值三倍的特惠津貼
 - 或
 - (ii) 根據《收回土地條例》(第 124 章)提出的商業損失申索

(III) 工業物業

不適用於市區重建局深水埗青山道/元州街 SSP-016 發展項目。

註：

- (i) 上述政府收地補償的簡介，只供參考，絕不構成由政府作出的任何陳述，也絕不應引起任何期望，故不得以此作為政府作出任何陳述或引起任何期望的依據。如需較詳盡的資料，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(2013年7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及第5頁。