

討論文件

油尖旺區議會
收回位於九龍旺角上海街／亞皆老街的私人土地
以供市區重建局實施發展計劃第 MK/01 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。

發展計劃及物業收購工作

3. 上海街／亞皆老街發展計劃第 MK/01 號所涉及的地盤面積約為 1,128 平方米(請參閱附錄一顯示地盤界線的位置圖)。

4. 在該地盤內有十四幢樓宇，其中十幢為戰前騎樓式唐樓(上海街 600 至 606 號、612 至 614 號及 620 至 626 號)，建於 1920-30 年代，樓高三至四層。其餘四幢為戰後樓宇(上海街 608 號、610 號、616 號及 618 號)，建於 1960 年代，樓高六層。該些樓宇屬混合式用途，當中樓上單位主要用作住宅而地下則為商業用途。該等樓宇的狀況頗為殘舊。大部份單位普遍被分間成多個房間出租，居住環境並不理想。部份戰前騎樓式唐樓的天台被發現有一些懷疑違例建築被用作居住用途。各幢樓宇均缺乏應付現有的商業及住宅用途而需要的消防設施及現代屋宇設備。

5. 該等戰前騎樓式唐樓(即上海街 600 至 606 號、612 至 614 號及 620 至 626 號)在 2000 年曾經被古物諮詢委員會評為「一級歷史建築物」，但其後於 2010 年被古物諮詢委員會重新評為「二級歷史建築物」。為回應行政長官於 2007/08 年度《施政報告》中要求市建局將歷史建築物的保護擴大至戰前樓宇，市建局在 2008 年 3 月宣佈擴大其保育策略，嘗試保育本港 48 幢戰前廣州式騎樓建築。其後，市建局在 2008 年 9 月開展了上海街／亞皆老街保育項目。根據已獲核准的市建局上海街／亞皆老街發展計劃圖編號 S/K3/URA3/2，上述地盤已劃定作「其他指定用途」

註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶。

6. 作為一項保育計劃，市建局會保留所有在計劃範圍內現存的戰前騎樓式唐樓，而建議進行的工程只局限於翻新、修復及加建／修改該些樓宇。而現有的四幢戰後樓宇則會被翻新或拆卸，以興建及容納整個唐樓群所需要的附屬屋宇設備及逃生途徑設施，用作支持擬作的商業及／或文化用途，如食肆、零售、商業服務或與文化藝術有關的用途。

7. 市建局自 2010 年 3 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 36 項私人擁有權益之中，市建局已收購 25 項物業權益，另有 2 項物業權益的受影響業主已同意出售其權益，現正處理轉讓該 2 項物業權益的法律程序。現時市建局仍在積極與餘下業主進行協商，包括 1 個地舖業主、5 個上層單位業主和 3 個擁有全幢樓宇單一業權的業主。

9. 市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

收地建議

10. 由於該發展計劃有助保護歷史建築及改善區內環境，建議的收地符合社會整體利益。市建局已於 2011 年 1 月向發展局局長(局長)提出收地申請，收回未能成功收購的物業及已收購但有業權問題的物業，以便早日獲得所有業權，儘早展開保育工作。擬根據《收回土地條例》(第 124 章)第 3 條收回的未能成功收購的物業，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。議員就上述收地建議所提的意見，將會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。一般而言，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. 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」。這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。自置居所津貼是以假設重置單位為一般樓齡七年的單位計算。

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. 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。

16. 對於因實施發展計劃而需遷出的租客，市建局代表將於會上解釋為其提供合適居所的安排。

附錄

- 一 位置圖
- 二 擬收回的未能收購物業一覽表
- 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
2012 年 4 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責上責任。
 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 arising from any cause whatsoever in connection with such mapping information or with this web site.

圖例 Legend :

 地盤界線
 Site Boundary

MK/01

上海街 / 亞皆老街
 Shanghai Street / Argyle Street

地盤位置圖

Location Plan

Scale 1 : 1000

Date: 10 - 3 - 2009

擬收回的未能收購物業一覽表

參考編號	地段編號	地址	不分割份數
1.	九龍內地段第 1684 號 C 分段	上海街 600 號	-
2.	九龍內地段第 1684 號 F 分段	上海街 604 號	-
3.	九龍內地段第 1684 號 G 分段	上海街 608 號二樓	1/7
4.	九龍內地段第 1684 號 G 分段	上海街 608 號三樓	1/7
5.	九龍內地段第 1684 號 G 分段	上海街 608 號四樓	1/7
6.	九龍內地段第 1684 號 G 分段	上海街 608 號六樓	1/7
7.	九龍內地段第 1684 號 D 分段	上海街 610 號地下	1/7
8.	九龍內地段第 1684 號 D 分段	上海街 610 號閣樓	1/7
9.	九龍內地段第 1361 號 D 分段 餘段	上海街 618 號地下	1/6
10.	九龍內地段第 1361 號 D 分段 餘段	上海街 618 號二樓	1/6
11.	九龍內地段第 1361 號 E 分段 餘段	上海街 620 號	-

收地公告刊憲後的收地程序(簡介)

收地公告刊憲	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 政府會要求前業主或物業佔用人於合理時間內遷出物業 (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	<ul style="list-style-type: none"> - 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

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(一般會建議發放特惠津貼以代替法定補償)

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，亦可獲發自置居所津貼
2. 出租單位或出租地方或空置單位的業主 - 除法定補償外，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) 收回物業在復歸日期的重新發展價值
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) 收回物業在復歸日期的現有用途價值，加上相等於該物

- 業在復歸日期的應課差餉租值的特惠津貼
(b) 收回物業在復歸日期的重新發展價值

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日期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九龍上海街／亞皆老街發展計劃第 MK/01 號。

註：

- (i) 上述政府收地補償的簡介，只供參考，絕不構成政府的任何陳述，也不應引起任何期望，故不得以此作為政府陳述或任何期望的依據。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(2011 年 12 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 至 5 頁。