

討論文件

油尖旺區議會
收回位於九龍大角咀福澤街/利得街的私人土地
以供市區重建局實施需求主導重建項目第 DL-6:YTM 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. 位於福澤街/利得街發展項目第 DL-6:YTM 號(該發展項目)是市建局第二輪「需求主導」重建項目先導計劃的第三個項目。該發展項目所涉及的地盤面積約 775 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，重建地盤內的每一個地段有不少於 80%不分割份數業權的業主接受市建局的「有條件收購建議」並簽署有關買賣協議；及

(ii) 發展局局長(局長)根據《市區重建局條例》第 24 條授權市建局着手進行該發展項目及在授權後的上訴期屆滿時沒有收到任何上訴或如有任何上訴的話，在市建局發出「有條件收購建議」日期起計的一年內，有關上訴已被駁回。

5. 該發展項目開始實施的日期是 2013 年 6 月 28 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 9 月 11 日向該發展項目內受影響業主發出「有條件收購建議」，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」並簽署有關買賣協議。

7. 局長在考慮該發展項目後，在 2013 年 12 月 10 日決定授權市建局藉發展項目形式實施該發展項目，有關決定於 2013 年 12 月 20 日刊憲。

8. 在該發展項目界線內的現有建築物於 1964 年落成，朝向福澤街的建築物樓高 7 層，朝向利得街的建築物則樓高 8 層。範圍包括 4 個街號的樓宇，即福澤街 8 至 10 號及利得街 7 至 9 號，樓宇主要作住宅用途，並包括若干地舖用作五金及工程相關的用途。現有樓宇狀況屬「明顯失修」，並且缺乏適當的維修。該發展項目範圍內估計約有 81 個住戶及 2 個商舖用戶受影響。

9. 根據《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》，上述地盤主要被劃作「住宅（甲類）」用途地帶，小部分則顯示為「道路」用途，建築物高度限制為主水平基準以上 100 米。而建議中的發展不會建築在地盤範圍內的利得街，即上述大綱草圖顯示為「道路」用途的位置上。在計算地積比率時，該「道路」用途的地盤面積並不會包括在內。根據市建局提供的初步資料，該發展項目會重建為一幢 24 層高住宅大廈 建於 3 層零售和會所設施的基座及一層地庫停車場，可提供約 96 個面積由 37 平方米至 50 平方米的中小型住宅單位，預計 2019/2020 年完成。

10. 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部分單位及在啟德發展區內市建局地盤的部分單位，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，不會因為選擇「樓換樓」（先導計劃）而有所改變。市建局在 2014 年 2 月 6 日向合資格的自住業主提供了該發展項目的「樓換樓」選擇，惟最後並沒有業主選擇參加「樓換樓」計劃。

11. 在受影響的 54 項私人擁有權益中，市建局已收到 48 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 3 個上層住宅單位的業主及 1 個業權有遺囑認證問題的住宅自住業主。

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破舊情況下，重建工作實在刻不容緩。市建局已於 2014 年 8 月向局長提出收地申請，收回未能成功收購的物業，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 條收回的未能成功收購的物業，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。

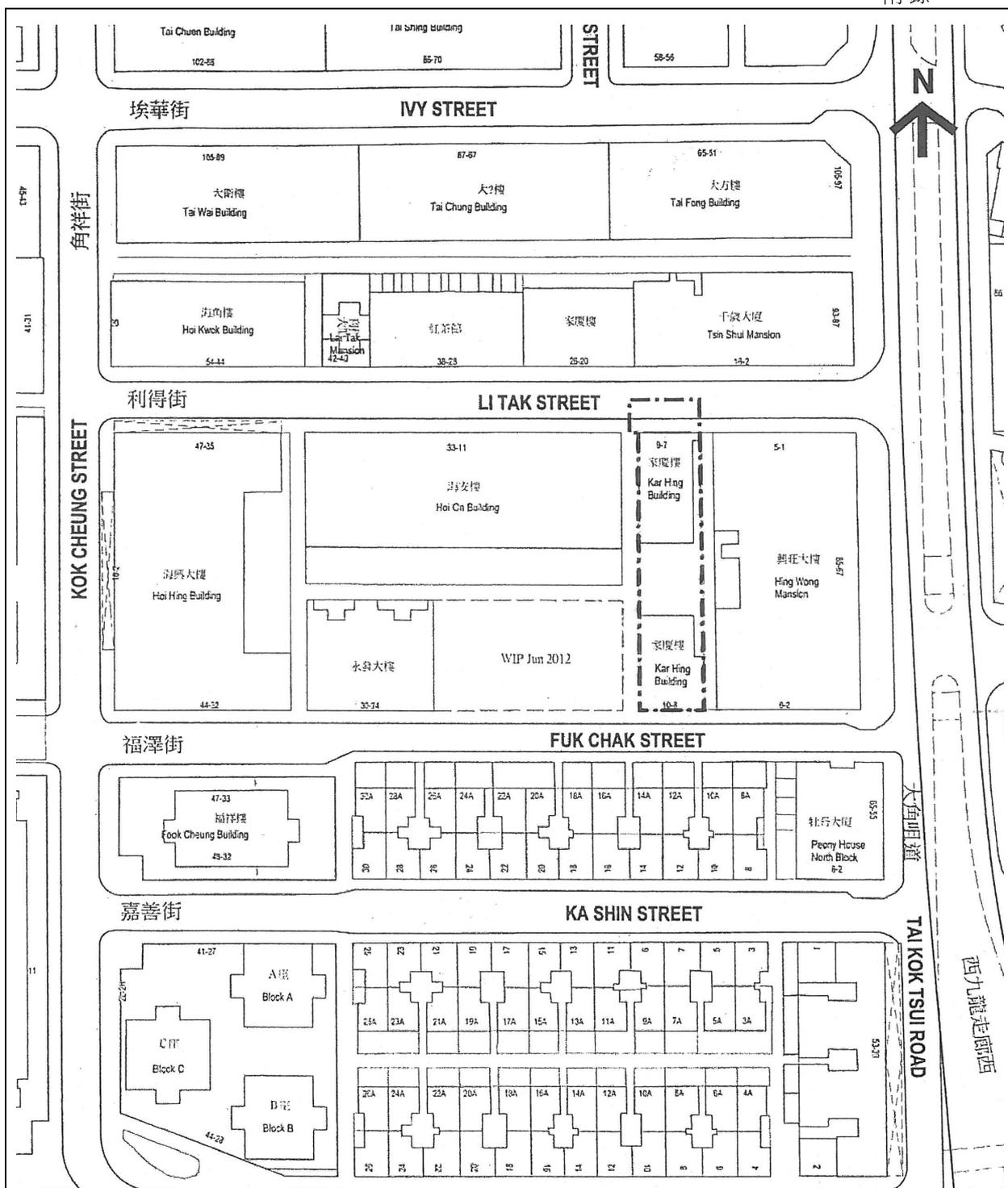
v 附錄

- 一 地盤位置圖
- 二 擬收回的未能收購的物業一覽表
- 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11月26日



© 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-6:YTM
福澤街 / 利得街
Fuk Chak Street / Li Tak Street

地盤位置圖
 Location Plan

Scale 1: 1000

Date: 3 September 2014

擬收回未能收購的物業一覽表

參考編號	受影響地段	物業地址	不分割份數
1	九龍海旁地段第 28 號 F 分段餘段	福澤街 8 至 10 號 / 利得街 7 至 9 號 家慶樓地下 E 舖	5/120
2	九龍海旁地段第 28 號 F 分段餘段	福澤街 8 至 10 號 / 利得街 7 至 9 號 家慶樓地下 F 舖	5/120
3	九龍海旁地段第 28 號 F 分段餘段	福澤街 8 至 10 號 / 利得街 7 至 9 號 家慶樓二樓 G 室	2/120
4	九龍海旁地段第 28 號 F 分段餘段	福澤街 8 至 10 號 / 利得街 7 至 9 號 家慶樓二樓 H 室	2/120
5	九龍海旁地段第 28 號 F 分段餘段	福澤街 8 至 10 號 / 利得街 7 至 9 號 家慶樓四樓 F 室	2/120
6	九龍海旁地段第 28 號 F 分段餘段	福澤街 8 至 10 號 / 利得街 7 至 9 號 家慶樓八樓 A 室	2/120

收地公告刊憲後的收地程序(簡介)

<p>收地公告刊憲</p>	<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
<p>復歸日期</p>	<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的公開市值計算
<p>補償建議</p>	<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 - 前業主一般會給予 28 天的時間，以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 - 前租客或物業佔用人一般會給予 28 天的時間，以考慮是否接納政府的特惠津貼建議
<p>交回物業的空置管有權</p>	<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 ^(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
<p>清拆</p>	<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的公用設施(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該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)在復歸政府當日的公開市值
3. 合法佔用人 - 搬遷費用及開支 (一般會以特惠補償支付)

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) 相等於收回物業在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) 收回物業在復歸政府當日的現有用途價值，加上相等於該物業在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，收回物業在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) 在復歸日期的公開市值 加上
 - (a) 相等於收回物業在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

不適用於市區重建局位於九龍大角咀福澤街/利得街的需求主導重建項目第DL-6:YTM號。

備註：

- (i) 以上政府收地補償簡介，僅供參考，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。