

## 油尖旺區議會

### 市區重建局發展項目 橡樹街 / 埃華街項目(YTM-011)

#### 1 前言

- 1.1 這文件是介紹市區重建局(「市建局」)於 2018 年 3 月 16 日在憲報刊登的公告，公布開展一個在大角咀由市建局主導的重建項目，橡樹街/埃華街發展項目(YTM-011)(“項目”)(附件一)。

#### 2. 背景資料

- 2.1 項目是根據《市區重建局條例》第 26 條，以發展項目推行。市建局於 2018 年 3 月 16 日在憲報刊登公告開展項目，並於同日進行凍結人口調查及同時開展相關的規劃程序。公眾可於項目的兩個月公布期內(2018 年 3 月 16 日至 5 月 16 日)查閱項目的一般資料和範圍及提出意見(包括支持、反對及一般意見)。
- 2.2 項目範圍包括橡樹街 89 至 95 號(單數)及埃華街 1 至 5 號(單數)。地盤面積約 820 平方米，範圍內的現有樓宇於 1963 年至 1977 年期間落成，樓高 6 至 10 層而沒有升降機設施。樓宇主要用作住宅用途，並包括地舖。受影響範圍在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 2.3 初步估計項目範圍內約有 96 戶，約 205 名居民及約 8 間地舖。確實數目有待凍結人口調查結果確定，並於第二階段社會影響評估分析。

2.4 市建局於區內已開展數個重建項目，包括毗鄰是次項目的杉樹街/橡樹街需求主導重建項目(DL-3:YTM)、奧朗•御峯、奧柏•御峯及槐樹街需求主導重建項目(DL-11:YTM)等。此外，自 2009 年，市建局已於區內部份街道及城市空間，包括：櫟樹街、櫟樹街休憩處、櫻桃街小園地、大角咀道(部份)、富貴街、福全街、埃華街、杉樹街(部份)、晏架街(部份)及松樹街進行「大角咀活化計劃」，並於 2017 年完成。有關計劃的詳情，本局亦於 2011 年 6 月 23 日的油尖旺區議會會議作出簡介。藉著區內多個重建、樓宇復修及活化項目，市建局期望以更整合的模式進行小區的市區更新，改善包括是次項目範圍內的整體城市設計及街道景觀(附件二)。

### 3. 規劃程序

3.1 根據《市區重建策略》，市建局需就項目進行社會影響評估。第一階段社會影響評估的報告由 2018 年 3 月 16 日至 5 月 16 日(公布期)供公眾查閱，在該公布期內市民除可在市建局總辦事處(中環皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓)、市建一站通(大角咀福全街 6 號一樓)及油尖旺民政諮詢中心(旺角聯運街 30 號旺角政府合署地下)查報告的文本外，亦可在市建局的網頁([www.ura.org.hk](http://www.ura.org.hk))查閱。在項目開展後，市建局根據在凍結人口調查及社會影響評估調查所收集的數據一併進行第二階段社會影響評估。第二階段社會影響評估的報告會於 2018 年 5 月 2 日至 5 月 16 日供公眾查閱，市民同樣可利用上述途徑查閱報告。任何人士如對項目有任何意見(包括支持、反對或一般意見)，可在以上地點或透過市建局網頁下載「發展項目的陳述表格第 S24 號」，並於 2018 年 5 月 16 日或之前將已填妥的表格 S24 號提交市建局。

3.2 市建局按《市區重建局條例》第 24（3）條的規定，須於 2018 年 8 月 16 日或之前將項目的資料、市建局就反對意見的評議及未撤回的反對意見呈交發展局局長（「局長」）考慮。局長會考慮項目及任何未撤回的反對意見，並決定是否授權市建局進行、修訂或拒絕授權市建局進行項目。

#### 4. 建議的發展

4.1 視乎將來細部設計，項目初步建議提供約 120 個中小型住宅單位及低層作商業/零售用途。

4.2 是次項目正好配合數個近期開展及已完成的重建項目，藉完成餘下地塊的市區更新，進一步以更整合的模式達到小區市區更新。本局藉著是次開展項目的機會，與毗鄰 DL-3:YTM 項目在設計上能有所協調，進一步改善橡樹街一帶的街道景觀。

4.3 市建局會在項目原址或同區或其他適合地盤提供「樓換樓」計劃，作為給住宅自住業主提供現金補償及特惠金以外的選擇。選擇「樓換樓」計劃的住宅自住業主，可選擇現金補償或以現金補償購置日後提供選擇的「樓換樓」單位。有關詳情會於項目正式獲局長授權市建局進行項目後公布。

#### 5. 項目進度

5.1 項目的公布期為 2018 年 3 月 16 日至 5 月 16 日，正如上述第 3.1 段所述，公眾可於公布期內在上述提及的地點或透過市建局

的網頁查閱項目的一般資料和範圍。此外，亦可索取或在網頁下載表格第 S24 號就項目提出意見。

- 5.2 市建局在 2018 年 3 月 21 日晚上舉行兩場簡報會，內容包括向受影響的業主、租客及其他持份者解釋項目的規劃、補償、安置政策及解答出席者的提問。由「市區更新基金」所委託獨立於市建局的社區服務隊，經已開始為項目有需要的居民及商戶提供適切的協助。
- 5.3 市建局必須在(i)完成所有法定規劃程序及獲局長授權進行該項目；及(ii)項目沒有反對人士提出上訴或上訴委員團不接納上訴及將其最後決定刊憲後，市建局才會就項目進行物業收購及為合資格的租客提供安置或補償。
- 5.4 市建局若最終獲局長授權進行項目，初步預算項目完成日期為 2027/28 年。

## **6. 現行措施**

- 6.1 市建局現行有多個紓緩措施，以協助受影響的業主和租客。以下是其中兩個比較多市民詢問的計劃，藉此作出闡釋。

### *發還修葺費用計劃*

- 6.2 業主無論是在市建局啟動項目的日期前或後收到有關政府部門發出命令/通知書，要求在指定期限內遵從有關命令，即使他們的樓宇可能在數年內進行重建，市建局亦鼓勵他們遵從有關的維修及修葺命令。本局設有「發還修葺費用計劃」(計劃)，目的

是向項目內遇到這些情況的業主提供特惠津貼。此計劃只適用由屋宇署、消防署及機電工程署發出，並獲計劃認可的部份維修或修葺命令(附件三)。

- 6.3 業主若已接納市建局的收購建議及已簽署物業買賣合約，他們可以根據計劃提出申請。倘若符合申請資格，本局會考慮業主進行維修及修葺工程而繳付的費用及有關工程餘下的有效期(以七年為標準)價值，提供特惠津貼。

*出租住宅物業長者業主體恤津貼*

- 6.4 根據 2011 年《市區重建策略》，市建局在推行重建項目審核業主資格時，從體恤的角度去評核具特殊情況的出租住宅業主(例如依靠出租物業維持生計的長者業主)提供津貼。
- 6.5 市建局自 2011 年推行的「出租住宅物業長者業主體恤津貼」亦適用於此項目。如長者業主在重建項目範圍內擁有的住宅物業，為其在香港唯一擁有的物業，而該長者業主卻因健康、財政困難或家庭問題等理由未能在受影響物業內居住，而亦依靠出租項目物業以維持生計，本局會從體恤角度為合資格的長者提供津貼，有關細節可參閱附件四。
- 6.6 市建局在推行市區更新項目時，不時聆聽社區包括區議會的意見，以落實「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，本局期望議會能就此項目提出寶貴意見。

討論文件

附件

附件(一)

市區重建局橡樹街/埃華街發展項目(YTM-011)(圖則編號 URA/YTM-011)

附件(二)

市建局橡樹街/埃華街發展項目、鄰近的市建局重建項目及「大角咀活化計劃」

附件(三)

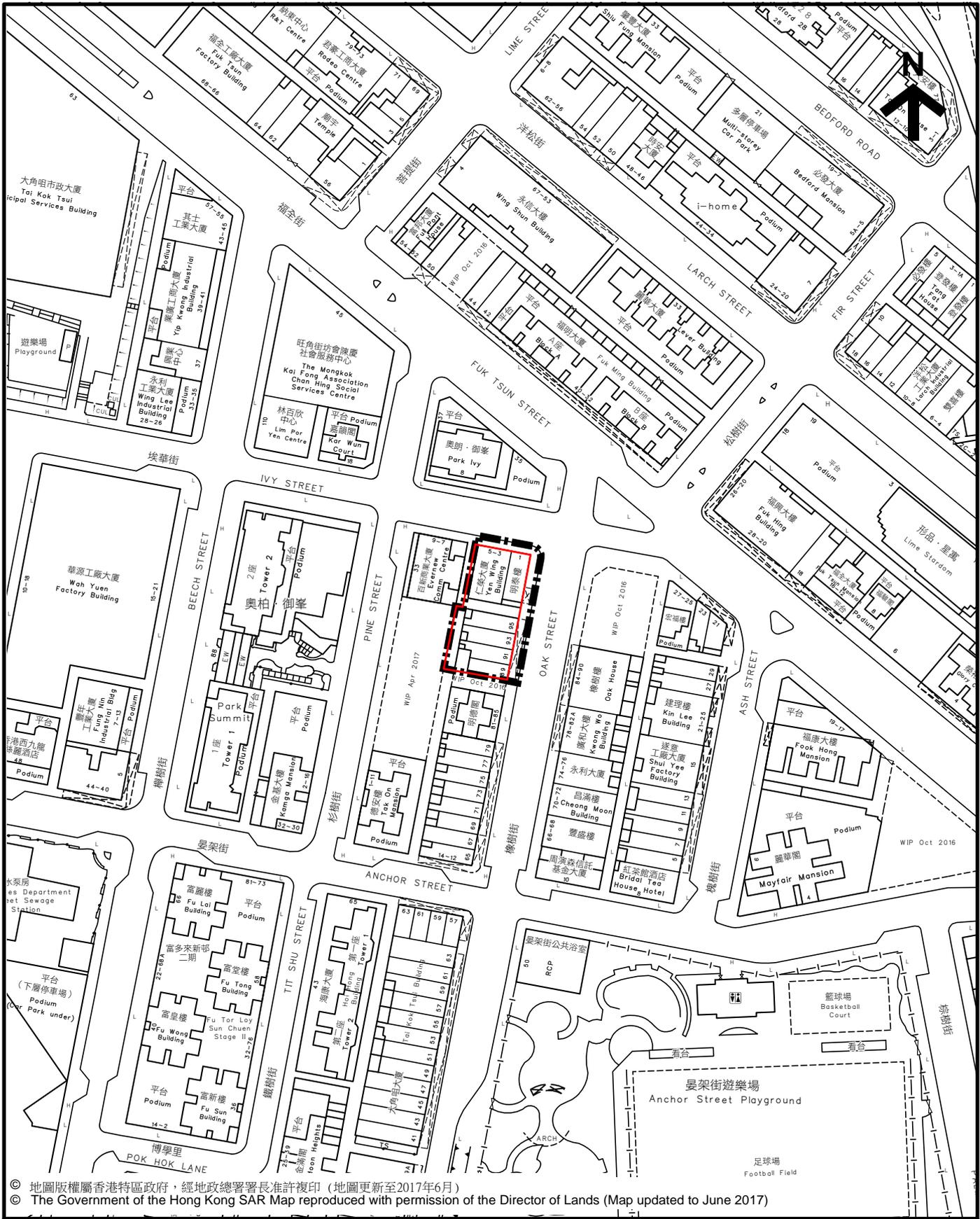
發還修葺費用計劃簡章

附件(四)

市區重建局出租住宅物業長者業主體恤津貼簡章

2018 年 3 月

市區重建局



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印 (地圖更新至2017年6月)  
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands (Map updated to June 2017)



Project Boundary  
項目界線



Area zoned 'R(A)' on the OZP  
在分區計劃大綱圖內劃為  
「住宅(甲類)」地帶

市區重建局橡樹街 / 埃華街發展項目  
 URBAN RENEWAL AUTHORITY  
 OAK STREET / IVY STREET  
 DEVELOPMENT PROJECT

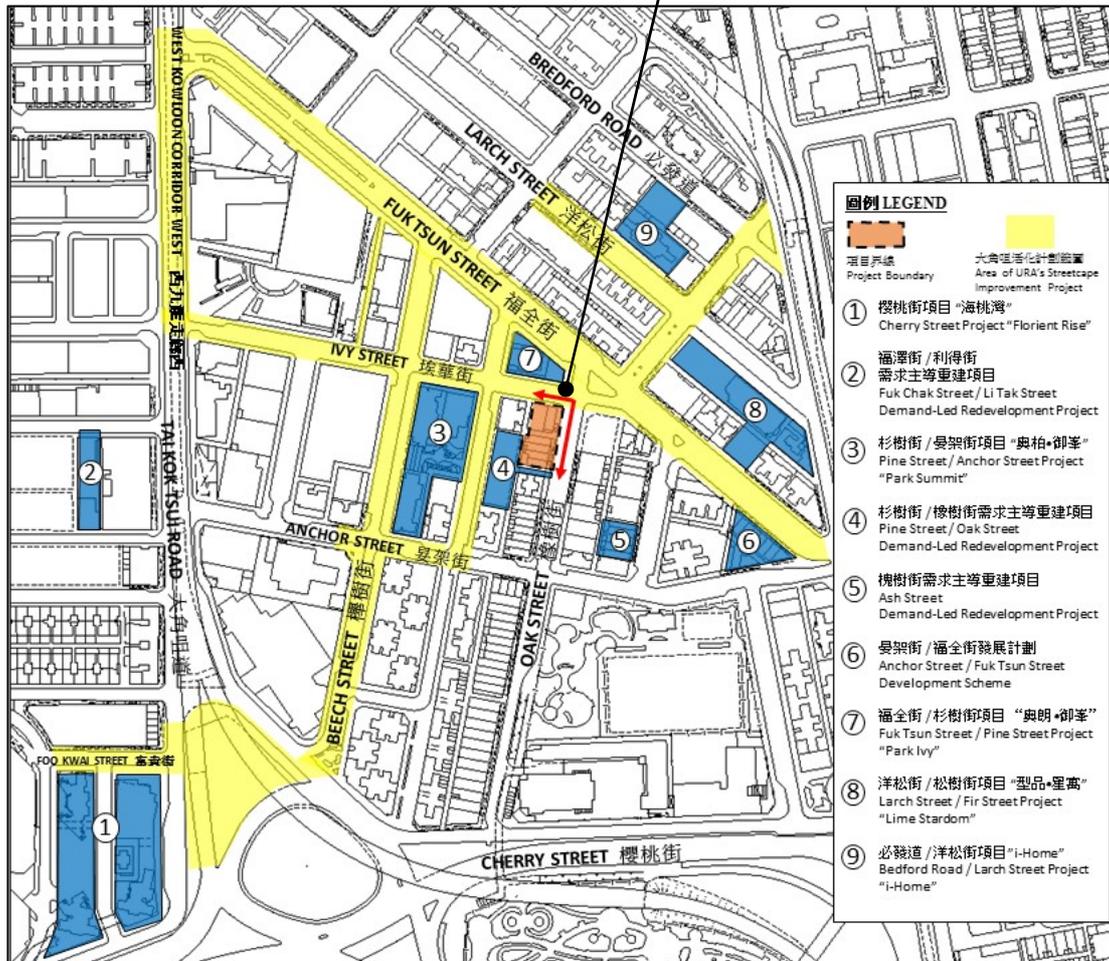


PLAN NO. 圖則編號  
URAYTM-011

EXTRACT PLAN PREPARED ON 26/02/18  
 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-19A



進一步改善街道景觀



市建局橡樹街/埃華街發展項目、鄰近的市建局重建項目及「大角咀活化計劃」

## 發還修葺費用計劃簡章

---

### 引言

- 1) 業主有責任確保其樓宇安全穩固、完好無損及沒有違建工程。
- 2) 有關政府部門可發出指令 / 通知書，着令業主在指定期限內，拆除物業範圍內所有違法或危險搭建物。
- 3) 市區重建局（本局）絕對支持有關部門採取任何保障公眾安全的措施，並籲請業主履行公民責任，遵從該些部門的要求。
- 4) 本局現正推行「發還修葺費用計劃」於**鴻福街 / 銀漢街發展計劃**。

計劃的目的是向該些業主提供特惠津貼，即使他們的樓宇可能會在數年內進行重建，亦鼓勵他們遵從有關部門的維修及修葺要求。

- 5) 業主若已經接納本局的收購建議及**已簽署物業買賣合約**，他們可以根據上述計劃提出申請，本局會考慮因**下列情況由業主進行維修及修葺工程而繳付的費用及有關工程餘下的有效期價值<sup>4</sup>**，提供**特惠津貼**：

“該等工程是因以下規定進行：

- i) 屋宇署根據《建築物條例》第 123 章第 26 條, 26A 條及 28 條; 或
- ii) 屋宇署根據《建築物條例》第 123 章第 30B 條推行的《強制驗樓計劃》; 或
- iii) 屋宇署根據《建築物條例》第 123 章第 30C 條推行的《強制驗窗計劃》; 或
- iv) 消防處根據《消防安全（商業處所）條例》第 502 章 及《消防安全（建築物）條例》第 572 章; 或
- v) 機電工程署根據《升降機及自動梯條例》第 618 章”

- 6) 在推行這項計劃時，本局會經常檢討計劃的成效，並保留隨時中止此項計劃或修訂其內容的所有權利。

### 申請

- 7) 接受了本局收購建議的業主，若果他們符合上述第 5 段列出的情況，並且因為遵從指令 / 通知書等而付出了維修費用（及附帶的專業服務費用），他

們可以向本局索取**指定的申請表格**，申請特惠津貼。有關申請表格及證明文件必須於簽署物業買賣合約後七日內提交。為縮短審批過程，申請人祇需要提交一份申請表格，以處理所有根據此計劃而提出的特惠津貼申請。

8) 申請人必須連同申請表格提交以下**有關證明文件**：

- a) 申請人是有關物業的註冊業主；
- b) 有關的指令 / 通知書及業主已遵行該等指令 / 通知書證明；
- c) 有關支出證明（例如：承建商 / 顧問報價單和收據；業主大會的會議紀錄；有關業主立案法團繳費通知和付款收據等等）

9) 若果同一物業的業權人超過一位，**所有業權人**需要聯同提出申請。

10) 在接獲申請人填妥的申請書及所有必需的資料和證明文件後，本局會在三十日內知會申請人有關申請結果。經批核的特惠津貼將於完成買賣物業後付予業主。

## 評估原則

11) 發還修葺費用計劃**不會**考慮以下工程項目：

- a) 清拆物業範圍內的違例建築工程及非法建築物；
- b) 有關法令或通知書規定以外的裝修 / 翻新或同類的改善工程；及
- c) 上文第 5 段所述以外的例行檢修或其他樓宇修葺工程。

12) 在申請人提供足夠的資料和證明文件情況下，本局會根據以下原則計算特惠津貼：

- a) 特惠津貼將以維修及修葺工程餘下的有效期計算，根據有關政府部門要求而完成的**所有維修及修葺工程，全部以七年有效期<sup>1</sup>**作為計算標準。
- b) 申請發還款項的上限將以**固定單價乘以業主物業的實用面積計算<sup>3</sup>**，並需考慮工程**餘下的有效期<sup>4</sup>**。請參閱註 5 說明事項。
- c) 如多於一項已執行的指令/通知書，發還特惠津貼的總額上限將以固定單價乘以業主物業的實用面積計算。
- d) 有關政府部門要求清拆的**違例建築工程及非法建築物**，並不符合申請津貼的資格。倘若業主未能提供證明文件，適當地分開計算此計劃所涵蓋

的**維修及修葺工程**與清拆**違例建築工程及非法建築物**的工程費用，本局有全權決定前一類工程應佔開支的比例。發還款項的上限將以固定單價乘以業主物業的實用面積計算，並考慮已完成維修及修葺工程的餘下有效期。

e)倘若業主未能提供證明文件，適當地分開計算此計劃所涵蓋的維修及修葺工程與**其他工程（例如：裝修、改善及修飾工程）**的費用。本局有全權決定前一項工程應佔開支的比例。發還款項的上限將以固定單價乘以業主的物業的實用面積計算，並考慮已完成維修及修葺工程的餘下有效期。

f)就上述第 12 段 (b) 至 (e) 而言，所指的固定單價如下：

<u>項目</u>	<u>固定單價</u> <sup>註 2</sup>
(i) 工程是因屋宇署如上述第 5 段 (i) 規定進行	每平方米港幣四百元 (大約每平方呎港幣三十七元二角)
(ii) 工程是因屋宇署如上述第 5 段 (ii) 規定進行	每平方米港幣壹仟元 (大約每平方呎港幣九十二元九角)
(iii) 工程是因屋宇署如上述第 5 段 (iii) 規定進行	每平方米港幣四百元 (大約每平方呎港幣三十七元二角)
(iv) 工程是因消防處如上述第 5 段 (iv) 規定進行	每平方米港幣八百元 (大約每平方呎港幣七十四元三角)
(v) 工程是因機電工程署如上述第 5 段 (v) 規定進行	每平方米港幣三百元 (大約每平方呎港幣二十七元九角)

註 1: 個別修葺工程的有效期將因工程的性質、用料、施工水平及環境等因素而有所不同。為了令津貼額的評估基礎保持一致，市建局將採取七年的有效期為推行此項計劃的標準。

註 2: 事實上，大部分按法定維修令進行的工程，都會在某程度上包括其他裝修及改善工程，而這類工程並不符合「發還修葺費用計劃」的申請資格。為免申請人需要提供大量證明文件，或就維修令的適用範圍引起爭端，本局設立的津貼上限，將有助加快評估程序。同時，固定單價是建基於有關政府部門過去要求進行同類維修工程所需的費用。本局可按時檢討本計劃內最高津貼額所採用的計算基礎。

註 3: 實用面積是指香港測量師學會量度作業守則內，有關實用面積及附屬地方的定義所包括的全部面積。

註 4: 餘下有效期的計算方式如下：

餘下有效期 =

七年 - [完成買賣日期 (月/年) - 完成維修及修葺工程日期 (月/年)]

(**完成維修及修葺工程日期**，是有關政府部門發出通知確認有關指令/通知書已妥善執行的日期。如沒有此等確認通知，本局可在適當情況下，以業主通知有關政府部門，表示它們要求的工程已經完成的發信日期，為完成維修及修葺工程日期。)

註 5: 發還修葺費用的金額，以下述兩者較低者為準：

有關部門要求的維修及修葺工程 具證明的費用	x	$\frac{\text{工程餘下有效期}}{\text{七年有效期}}$
物業每平方米的實用面積 x 固定單價	x	$\frac{\text{工程餘下有效期}}{\text{七年有效期}}$

本簡章只可作參考之用，並不具任何法律效力及不可視為法律文件。本簡章所載僅為「發還修葺費用計劃」概要，未盡全錄，及會在毋須事先通知之下作出修改。

若有疑問，可向市區重建局對外關係處查詢。

諮詢熱線：2588 2333 傳真：2827 0176

地址：香港中環皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓

二零一七年十一月

## 市區重建局 出租住宅物業長者業主體恤津貼簡章

本簡章所載，乃市區重建局（“市建局”）【出租住宅物業長者業主體恤津貼】（“「該津貼」”）政策的簡介。該津貼乃特別為依靠出租住宅物業以維持生計的長者業主而制訂，並只適用於自 2011 年 2 月 24 日公布的新《市區重建策略》後市建局開展的重建項目。

### 概覽

1. 如長者業主在重建項目範圍內擁有的住宅物業（“受影響物業”）為其在香港唯一擁有的物業，但該長者業主卻因健康、財政困難或家庭問題等理由未能在受影響物業內居住，而其亦依靠出租受影響物業以維持生計，市建局將會從體恤角度考慮為合資格的出租住宅物業長者業主提供「該津貼」。

### 津貼計算準則

2. 按照市建局現行的收購準則，出租住宅物業的業主只可獲發放物業市值交吉價及「補助津貼」。合資格的長者業主可另外獲發放「該津貼」。「該津貼」的金額為首先假設長者業主在受影響物業內居住部份面積，該假設的居住面積可獲 100%「自置居所津貼」，而餘下的出租部份面積則可獲相等於 75%「自置居所津貼」金額的「補助津貼」，然後以上兩數的總和減去「補助津貼」的差額。
3. 市建局會以長者業主及與其同住的家人人數（如有），計算其在受影響物業內的假設居住面積，有關計算準則如下：

長者業主及與其同住家人(如有) 的人數	假設居住面積 (平方米)
1 人 (即長者業主)	10
2 人(包括長者業主)	20
3 人或以上(包括長者業主)	30

4. 「該津貼」計算準則例子，詳列於附錄一。

## 資格

5. 合資格領取「該津貼」的長者業主（“申請人”）必須符合下述所有條件：
  - (一) 在市建局提出首次收購建議時，申請人必須已年滿 60 歲（以身份證或護照上顯示的出生日期為準）。如申請人在市建局提出首次收購建議時仍未滿 60 歲，但隨即在下一個生辰年滿 60 歲，亦都符合資格。
  - (二) 申請人必須為受影響物業的註冊業主，如受影響物業以公司名義擁有，申請人必須為該公司的股東。除非有特殊原因及申請人有困難，除受影響物業外，申請人並沒有以個人名義或與他人聯名或以公司名義在香港擁有其他物業。
  - (三) 申請人是基於個人的財政、健康或家庭問題等理由而將受影響物業出租。
  - (四) 申請人在市建局凍結人口調查日之前兩年內及凍結人口調查日及之後至出售受影響物業予市建局前，並沒有接受市建局或香港房屋協會任何形式的補償。
  - (五) 截至市建局向申請人發出首次收購建議當日為止，申請人的總資產淨值（不包括申請「該津貼」的受影響物業），不得超過香港房屋委員會訂定的高齡人士總資產淨值限額。
  - (六) 申請人必須於市建局向申請人提出首次收購建議的有效期內無條件接受市建局的收購建議。

## 其他

6. 若擬申請「該津貼」，申請人必須無條件接受首次收購建議及於首次收購建議的有效期內，向市建局提交已簽署的「出租住宅物業長者業主體恤津貼評估表格」。
7. 申請人需向市建局提供評估表格內所申報資料的證明文件以供核對。
8. 市建局在收到評估表格及所有證明文件後會評估申請人是否符合領取「該津貼」的資格，倘申請人符合領取「該津貼」的資格，市建局將會通知其申請已被批核及有關「該津貼」的金額。「該津貼」將於(一)市建局發給申請人的符合資格通知書日期後十個工作天內或(二)受影響物業買賣交易完成當天發放(以較後者為準)。

9. 如受影響物業為聯名業主所擁有（不論以長命契或分權共有人形式擁有）或以公司名義擁有，申請人（不論是其中一名聯名業主或公司股東）所適用的資格準則與個人業主申請人的資格準則無異，惟聯名業主或公司股東申請人可得的「該津貼」金額則按其業權份數或公司股份的比例計算。
10. 如聯名業主或公司股東申請人已被評核為符合領取「該津貼」的資格，在計算申請人可得「該津貼」的金額時，本局會考慮受影響物業中其他聯名業主或公司股東與申請人的關係。倘若其他聯名業主或公司股東為申請人的「直系親屬」，本局將考慮受影響物業的業權轉讓背景而決定申請人可得的「該津貼」金額。申請人的“直系親屬”是指其配偶、父母、子女、受供養的兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孫/孫女、外孫/外孫女、繼父母、配偶的父母及配偶的繼父母。
11. 任何人士如提供失實或虛假資料，誤導/詐騙市建局以圖謀取利益，市建局除保留民事追究權利外，亦會將懷疑的個案，交由執法機關處理。

---

本簡章只作一般參考之用，其內容乃根據市建局於編訂此簡章時的準則及常規而定。此簡章不應被視為市建局對其政策的正式陳述，故不能以此作為任何期望的依據。每宗個案將按其個別情況而作出考慮。市建局就個別個案的收購物業方案，將根據當時所實施的準則而提出，而市建局有絕對權不時對此等準則作出適當的檢討。市建局保留增減或修訂本簡章的部份或全部內容的權利。

---

若有疑問，可向市區重建局對外關係處查詢。  
諮詢熱線：2588 2333 傳真：2827 0176  
地址：香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓

---

2014 年 3 月

津貼計算準則例子：

(以下數字全屬假設)

假設一個實用面積為四十平方米的住宅單位的市值交吉價為八十萬元，而假設重置住宅單位的價值為二百萬元，自置居所津貼即為一百二十萬元。

(例一)

業主擁有上述單位，全部作出租用途

該業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得補助津貼六十萬元（一百二十萬元之百分之五十），故該業主合共可得一百四十萬元。

(例二)

獨居的合資格出租住宅物業長者業主為上述單位的唯一擁有人，單位全部作出租用途

該出租住宅物業長者業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業的十平方米假設自住部份的自置居所津貼，即三十萬元，以及物業內餘下出租部份的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即六十七萬五千元，故該業主合共可得一百七十七萬五千元。換言之，「該津貼」為三十七萬五千元（即上述一百七十七萬五千元和一百四十萬元之差額）。

(例三)

與一名家庭成員居住的合資格出租住宅物業長者業主為上述單位的唯一擁有人，單位全部作出租用途

該出租住宅物業長者業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業的二十平方米假設自住部份的自置居所津貼，即六十萬元，以及物業內餘下出租部份的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即四十五萬元，故該業主合共可得一百八十五萬元。換言之，「該津貼」為四十五萬元（即上述一百八十五萬元和一百四十萬元之差額）。

(例四)

與兩名或以上家庭成員居住的合資格出租住宅物業長者業主為上述單位的唯一擁有人，單位全部作出租用途

該出租住宅物業長者業主除可得單位的市值交吉價八十萬元外，亦可得物業的三十平方米假設自住部份的自置居所津貼，即九十萬元，以及物業內餘下出租部份的補助津貼，相當於自置居所津貼的百分之七十五，即二十二萬五千元，故該業主合共可得一百九十二萬五千元。換言之，「該津貼」為五十二萬五千元（即上述一百九十二萬五千元和一百四十萬元之差額）。

