

討論文件

中西區區議會
收回位於上環卑利街／嘉咸街的私人土地
以供市區重建局進行 H18 發展計劃第二期

目的

本文件就標題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

3. H18 發展計劃（「該發展計劃」）是前土地發展公司公布 25 個市區重建項目的其中一個。該發展計劃位於上環舊區，以結志街、閣麟街、威靈頓街及乾秀里為界（包括地盤 A、B 及 C），地盤總面積約為 5 267 平方米。請參閱附錄一顯示地盤界線的位置圖。

4. 該發展計劃範圍內的樓宇，大多建於 1950 年代中期至 1960 年代後期，缺乏適當的管理及維修，樓宇日趨殘舊，部分天台有非法僭建物。

5. 根據土地發展公司卑利街／嘉咸街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC4/2，有關土地已劃定作「綜合發展區」用途，並會按城市規劃委員會於 2007 年 5 月批准的總綱發展藍圖綜合重建發展作住宅、商業、酒店及零售用途，另提供社區設施及公眾休憩地方。為在重建期間保持鄰近百年市集的運作及提升其活力[見下文第 7 段]，市建局其後修訂該份已核准的總綱發展藍圖。有關的修訂在 2009 年 1 月獲接納。2011 年 4 月，市建局獲准延期開展該重建計劃。為確保重建樓宇符合「可持續建築設計指引」，市建局再申請修訂該份總綱發展藍圖。有關的修訂在 2011 年 9 月獲接納。重建計劃有助改善區內的環境，亦保留地區特色，讓新舊共融。

6. 該發展計劃將會在地盤 A 和 B 各興建一幢住宅大廈，以及在地盤 C 興建一幢商業大廈和一幢酒店。地盤 B 內將興建一座兩層高的零售大樓用作

市集活動，而地盤 A 內將設一個多用途活動場館，以提供場地讓公眾進行社區及社交活動。此外，一條綠化行人通道將會貫通三個地盤，以提供面積不少於 1 000 平方米的公眾休憩地方。

分期進行及「新鮮食品店安排」

7 為保存毗鄰的露天市集，讓市集在重建期間和重建完成後都能保持活力，市建局分兩期進行該發展計劃，地盤 B 屬於第一期，地盤 A 及地盤 C 屬於第二期。在第一期重新發展的地盤 B，會興建一座兩層高的建築物，作零售用途，以容納與街市活動相關的商販活動。按照分期清拆及分期重建的計劃，在第一期發展期間，市建局容許受首階段重建影響的濕貨商舖經營者先遷到該發展計劃內尚未需要進行拆卸的商舖內繼續經營。由於地盤 B 先進行清拆及重建，有 8 戶濕貨商舖經營者已獲市建局安排以許可證形式，暫時遷往地盤 A 及 C 已獲該局收購的商舖繼續臨時經營。另外，有 2 戶原本在地盤 A 及 C 經營的濕貨商舖經營者，亦獲安排在已獲市建局收購之商舖內，以許可證形式繼續臨時經營。上述 10 戶濕貨商舖經營者中，有 2 戶經已選擇參與市建局「地區特色商店安排－新鮮食品店」（「新鮮食品店安排」）。當地盤 B 的新零售大樓落成後，該 2 戶濕貨商舖經營者將會優先獲邀參加非公開競價／投標，屆時以市值租金競投預留新零售大樓的店舖，繼續經營新鮮食品零售，租約期不少於三年。市建局會安排這 2 戶濕貨商舖經營者在現址繼續臨時經營，直至遷往地盤 B 的新零售大樓止[見下文第 13 段]。其他 8 戶濕貨商舖經營者則選擇領取市建局的營商特惠津貼而不參與「新鮮食品店安排」。雖然如此，他們日後仍可參與公開競投以租用上述零售大樓內尚未出租的店舖。此外，在市建局未能成功收購的商舖內經營的濕貨商舖經營者，當其商舖業權被政府收回而須遷出，他們亦可選擇參與市建局「新鮮食品店安排」，從而日後在新濕貨零售大樓經營。如有需要，他們在遷往上述零售大樓前，市建局可安排他們暫時遷往地盤 A 及 C 已獲收購而不受收地影響的空置商舖繼續臨時經營。

8. 2008 年 10 月 9 日，市建局就這分期重建的建議曾諮詢中西區區議會（「區議會」），並得到區議會的支持。2010 年 2 月 11 日，地政總署再諮詢區議會，建議引用《收回土地條例》收回未能成功收購的物業，及已收購但業權欠妥的物業，以落實整項發展計劃。大多數區議員不反對有關收地建議。

進展

9. 2010年11月，行政長官會同行政會議決定准許以分期清拆及分期重建方式進行該發展計劃，並批准根據《收回土地條例》(第124章)收回地盤B內的部分業權。有關收地已於2010年12月10日刊憲，並已於2011年3月10日午夜起生效。市建局已獲當局就第一期重建批地，目前正進行地盤平整及地基工程。

10. 自第一期收地後，市建局在中西區區議會的支持下採取了各種適當措施以協助區內小販及商舖經營者繼續經營，當中包括為項目範圍以外的14個攤檔在原來街道上重新搭建新式攤檔，亦為附近35個小販攤檔安裝獨立電錶，從而改善其營商環境及安全。為增加市集活力，市建局分別於2010年12月及2012年1月與當區的商舖經營者及小販協力舉辦了兩次各為期約四星期的市集推廣活動：「嘉咸市集二重賞」及「嘉咸市集·生活品味大放送」。兩次活動都得到超過60個小販／商舖經營者支持。

11. 市建局亦分別在2013年3月21日向區議會及在2013年4月26日向其轄下的關注中西區市區重建計劃工作小組匯報有關重建進度。

12. 地盤A及C地理環境特殊，周邊市集活動繁忙。為繼續在重建期間保持鄰近百年市集的運作，及減少工程對該發展計劃附近商舖、卑利街及嘉咸街小販及其顧客的影響，市建局需預留大約18個月，以進行第二期的清場，及分階段進行地盤A及C的樓宇拆卸及有關的重建工程。

13. 按目前計劃，地盤B的新濕貨零售大樓預計可於2015年年中落成，因此，現時在地盤A及C內，獲市建局以許可證形式繼續臨時經營的38戶商舖經營者，除上述2戶已參與「新鮮食品店安排」的濕貨商舖經營者外，須根據他們與市建局簽訂的許可證內的條款，在2013年12月31日或之前遷出。如有關商舖經營者在許可使用期內完全遵守許可證內的條款，並如期遷出商舖，市建局會退回他們在許可使用期內已支付的許可費總額的一半金額。

收購進展

14. 市建局自2007年10月開始，以私人協商方式，向受該發展計劃影響的業主收購其物業業權。剩餘地盤A及C內受影響的212項私人擁有權益之中，市建局已收購197項物業權益。現時市建局仍在積極與餘下業主進行協商，包括2個擁有單一業權業主、5個地舖業主、3個上層非住宅單位的業

主，以及 5 個上層住宅單位的業主。市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

收地建議

15. 市建局已於 2013 年 6 月向發展局局長（「局長」）提出有關地盤 A 及 C 的收地申請，收回未能成功以協議方式收購及已獲收購但業權欠妥的物業，以期獲得所有業權，盡早展開第二期的重建預備工程。局長現正考慮市建局就地盤 A 及 C 的收地申請，以決定應否向行政長官會同行政會議建議收回地盤 A 及 C 內的物業，繼續進行該發展計劃第二期。擬根據《收回土地條例》第 3 條收回未能成功收購的物業，載列於附錄二。議員就上述收地建議所提的意見，均會再次向局長和行政長官會同行政會議匯報。

補償

16. 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。

17. 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」。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。

18. 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

19. 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。

20. 對於因進行該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的有關安排。

附錄

- 一 地盤位置圖
- 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）

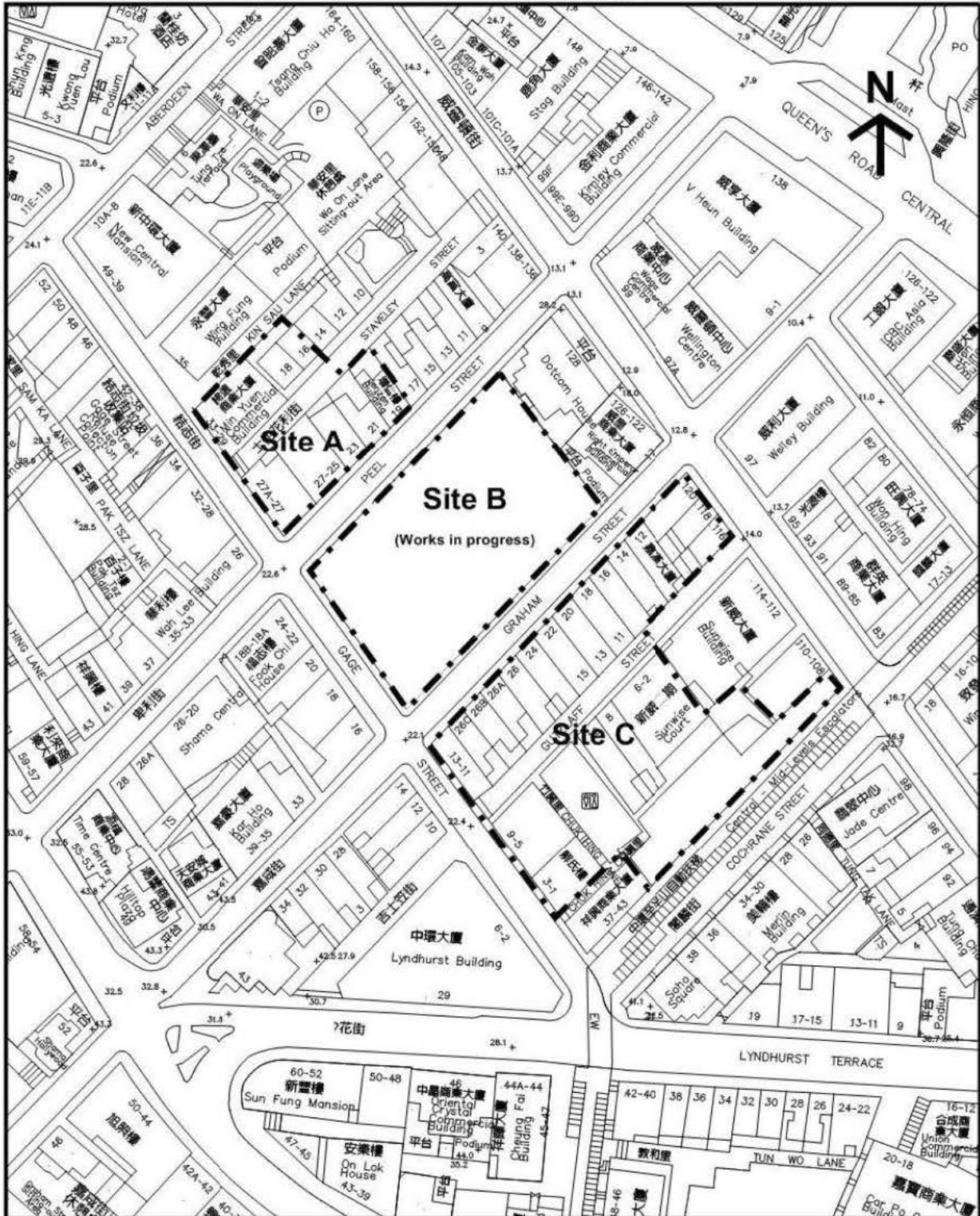
地政總署

市區重建組

2013年6月

For reference only 只供參考

Appendix I 附錄一



圖例 Legends :

-  地盤界線
-  Site Boundary

H18

卑利街 / 嘉咸街

Peel Street / Graham Street

地盤位置圖 Location Plan

Scale 1 : 1000

Date: 18 - 6 - 2013

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.	內地段第 105 號餘段	結志街 9 號地下	2/7 份之 7/10 份
2.	內地段第 105 號餘段	結志街 9 號閣樓	2/7 份之 3/10 份
3.	內地段第 185 號 A 分段第 1 小分段 及內地段第 185 號 B 分段	結志街 11 及 13 號地下 A 鋪連閣樓	3/16 份
4.	內地段第 185 號 A 分段第 1 小分段 及內地段第 185 號 B 分段	結志街 11 及 13 號五樓 B 辦公室	1/16 份
5.	內地段第 185 號 A 分段第 1 小分段 及內地段第 185 號 B 分段	結志街 11 及 13 號六樓 B 辦公 室連 B 天台	1/16 份
6.	內地段第 7407 號、內地段第 7408 號及內地段第 7409 號	結志街 29 號綿遠商業大廈 低層地下	1/24 份
7.	內地段第 7407 號、內地段第 7408 號及內地段第 7409 號	結志街 29 號綿遠商業大廈 地下	1/24 份
8.	內地段第 7407 號、內地段第 7408 號及內地段第 7409 號	結志街 31 號綿遠商業大廈 地下	1/24 份
9.	內地段第 177 號 C 分段	嘉咸街 18 號及吉士笠街 11 號 六樓連天台	1/7 份
10.	內地段第 104 號 A 分段第 1 小分段 餘段、內地段第 104 號 A 分段第 2 小分段餘段及內地段第 104 號 A 分段第 3 小分段餘段	吉士笠街 2、4、4A 及 6 號新 威二期五樓 F 室	4/174 份
11.	內地段第 182 號 A 分段第 1 小分段	卑利街 25 號六樓連天台	1/6 份
12.	內地段第 182 號 A 分段餘段	卑利街 27 號三樓	1/6 份
13.	內地段第 7406 號	士他花利街 18 號三樓連天台 包括乾曬遮蓋物	1/3 份
14.	內地段第 178 號 A 分段	卑利街 23 號	—
15.	內地段第 173 號 A 分段第 1 小分段 A 段	威靈頓街 118 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	<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 H18 發展計劃 (第二期)。

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(2012 年 6 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。