

中西區區議會
市區重建局在中西區的項目匯報-
皇后大道西／賢居里發展計劃 (C&W-006)

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，公布開展一個由市建局主導的重建項目，皇后大道西／賢居里發展計劃 (C&W-006) (“該計劃”)(附件一)。

2. 背景資料

- 2.1 該計劃是根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃推行。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。該計劃的發展計劃草圖在 2018 年 3 月 16 日呈交城市規劃委員會(「城規會」)考慮，公眾可於 2018 年 4 月 17 日之前向城規會提交意見。
- 2.2 該計劃地盤總面積約 2,046 平方米。該計劃範圍包括皇后大道西 129 至 151 號(單數)的建築物、賢居里垃圾收集站及公廁和位於李陞街遊樂場內的五人足球場。其中，皇后大道西 129 至 151 號(單數)的建築物於 1966 年至 1969 年間落成，樓高四至六層，所有建築物均不設電梯。樓宇主要用作住宅用途，並包括地舖。受影響的該計劃範圍在現時的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/31 上被劃為「住宅(甲類)7」，「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶，亦包括該圖上顯示為「道路」的行人路。
- 2.3 截至 2018 年 4 月 6 日，在該計劃範圍內進行的凍結人口調查中，成功調查了共 38 個住戶，90 名居民，及 12 個店舖營運者，有關資料已於第二階段社會影響評估報告內作分析。
- 2.4 該計劃希望藉著重建以改善整體環境，並透過整合不同土地用途及重新規劃，改善地區的可達性和連接性。此外，該計劃的西面還有另一個市建局於 2017 年 7 月在崇慶里／桂香街展開的項目

(C&W-005)，亦增強了被周邊樓宇包圍的崇慶里兒童遊樂場的到達性和連接性，及善用已開通的港鐵西港島線。

3. 規劃程序

- 3.1 該計劃的發展計劃草圖（該草圖），包括第一階段社會影響評估報告已於 2018 年 3 月 16 日呈交城規會。由即時起直至城規會考慮該草圖為止，公眾可於憲報所刊載的地點或市建局網站 (<http://www.ura.org.hk>) 查閱該草圖及有關文件。
- 3.2 根據《市區重建策略》規定，市建局會擬備第二階段社會影響評估報告，並於 2018 年 5 月 2 日呈交予城規會考慮。該報告將會由城規會指定的日期起供公眾查閱，及上載於市建局網站，直至城規會考慮該草圖為止。任何人士如對該報告有任何意見，可於城規會指定的日期前向城規會提出意見。
- 3.3 根據《市區重建局條例》第 25(6)條，如果城規會認為該草圖適宜公布，該草圖會被當作是城規會根據《城市規劃條例》(第 131 章) 的規定而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。城規會會按照《城市規劃條例》第 5 條的規定把該草圖公開展示兩個月。在這期間，任何人士可就該草圖向城規會作出書面申述。

4. 建議的發展

- 4.1 該計劃會藉著重建以改善整體環境，主要規劃意向為透過重新規劃現有公眾休憩用地以理順土地用途及布局，提供一個貫通皇后大道西與高陞街的公眾休憩用地，加強地方的連接性，可達性和舒適度，亦可提高遊樂場的使用量。政府垃圾收集站及公廁將於重建後融合在商住樓宇的發展，重置後的政府垃圾收集站將同時可改善運作設施、提升標準、加強消除異味和改善環境及外觀(附件二)。
- 4.2 視乎將來細部設計，該草圖初步建議提供約 190 個住宅單位及平台低層用作商業/零售用途，包括城規會要求或批准的其他設施及用途。

- 4.3 市建局亦會參考中西區區議會及康樂及文化事務署（康文署）的意見，藉此市區更新有機會研究利用前期美化工程的方式，重整修打蘭街以東南的部份李陞街遊樂場(遊樂場)現時布局及檢視現有的設施(包括受影響的五人足球場)，重新設計現在於遊樂場內的設施以滿足區內未來的需要，讓市民可儘早使用新設施。市建局期望透過該計劃及建議的前期美化工程，以全面的市區更新策略改善區內整體已建設的環境。
- 4.4 現有的政府垃圾收集站及公廁將會於該計劃內重置，並融入該計劃的大廈內以改善其視覺環境。在新的設計及布局下重置的垃圾收集站將設有現代的排氣及控制異味設備，改善現有運作。為維持垃圾收集站的服務，市建局已與食物環境衛生署（食環署）協調，如計劃獲得行政長官會同行政會議批准，在重建期間將提供一個按食環署要求的小型臨時垃圾收集站。

5. 項目進度

- 5.1 市建局在 2018 年 3 月 22 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。
- 5.2 如城規會認為該草圖適宜公布，城規會會按照《城市規劃條例》第 5 條展示該草圖以供公眾查閱。在該草圖得到行政長官會同行政會議批准及有關圖則刊憲後，市建局才會按既定政策向該項目內受影響業主及租客作出補償安排。按以往經驗，由發展計劃開展至有關圖則刊憲需時約 18 至 24 個月。
- 5.3 如獲得行政長官會同行政會議批准有關圖則，該計劃初步預算完成日期為 2028/29 年。

6. 現行措施

- 6.1 如該計劃獲得行政長官會同行政會議批准及刊憲後，市建局會按既定政策對受影響的業主和租客作出補償。市建局現行亦有多個紓緩措施，以協助受影響的業主和租客，其中一些紓緩措施有較

多市民查詢，如「出租住宅物業長者業主體恤津貼」、「發還修葺費用計劃」等，有關資料可參閱(附件三)。

- 6.2 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向城規會提出寶貴意見。

附件

(附件一)

市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃(C&W-006)地盤平面圖

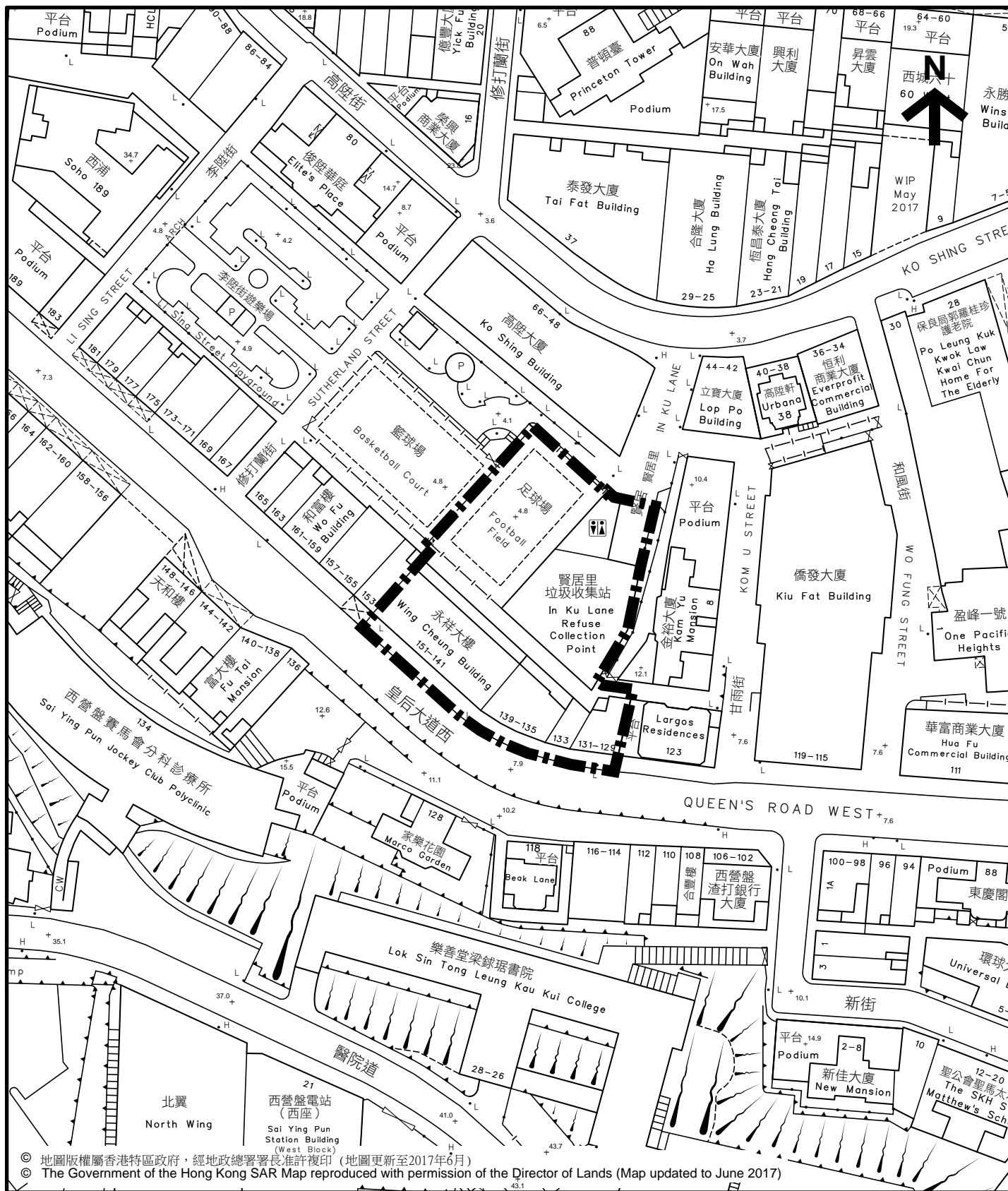
(附件二)

皇后大道西／賢居里發展計劃 - 建議的發展


(附件三)

市區重建局收購補償醒目錦囊(2018年1月版)及發還修葺費用計劃簡章(2017年11月版)

市區重建局
2018年4月



Legend 圖例：

 Scheme Boundary
計劃界線

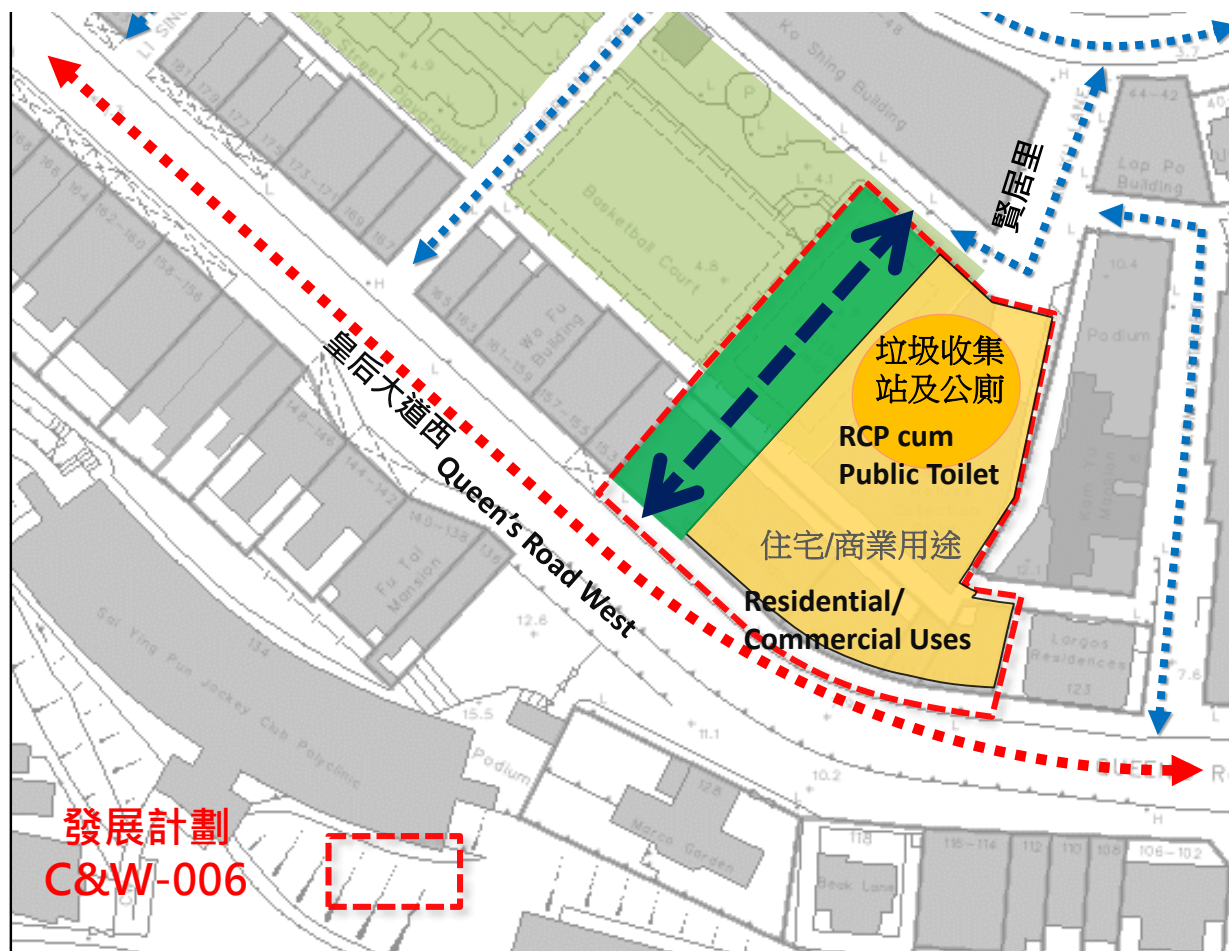
C&W-006
Queen's Road West / In Ku Lane
 皇后大道西 / 賢居里



Site Plan
 地盤平面圖

Scale 1:1,000

Date: 23 February 2018



市區更新規劃意向 (Intention of Urban Renewal)

- 重整及重新規劃 (Rationalise land use)
- 提升行人路網的連接性 (Improve connectivity)
- 提升李陞街遊樂場的可達性 (Improve accessibility of Li Sing Street Playground)
- 改善及提升垃圾站及公廁 (Enhance RCI cum Public Toilet)
- 改善現有設施及環境 (Improve the facilities and environment)

收購補償醒目錦囊

收購價



7年樓齡
的假設重置
單位呎價

X

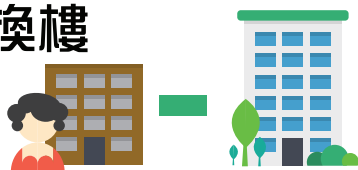
物業實用
面積

+

相關費用
津貼

現金補償以外
的選擇

樓換樓



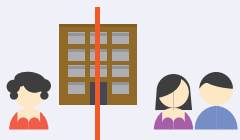
業主可以市值購買市建局新單位

何謂 自住物業？



- 業主或其直系親屬居住
- 唯一居所
- 以凍結人口調查日的情況為準
(調查日後收回物業自用，不被當作自住業主)

分契樓業主



合符資格可選擇公屋安置以取代
「自置居所津貼」

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準 (2018年1月版)

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



市建局向業主提出收購

以物業實用面積及凍結人口調查日住用情況為準

4



業主接受收購建議

5



簽署買賣合約並收取訂金

6



完成交易並收尾數

自住業主如有需要可延長交吉期

查詢：
地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號
陽光廣場1樓K及L室
電話：2588 2238
網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
收購物業
(工業樓宇除外)
準則簡章

收購補償醒目錦囊

收購價



物業市值

+

補助津貼

+

相關費用
津貼



出租物業長者業主

合符資格可另獲「出租住宅物業長者
業主體恤津貼」



出租物業需要交吉？

不需要交吉，
市建局會處理租客搬遷安排



切勿迫遷租客，以圖增加業主補償
在凍結人口調查日後收回物業自用，
不會被當作自住業主
市建局會將涉嫌違法個案
轉介予執法機構

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準（2018年1月版）

物業收購 流程

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



市建局向業主提出收購

以物業實用面積及凍結人口調查日住用情況為準

4



業主接受收購建議

5



簽署買賣合約並收取訂金

6



完成交易並收尾數

市建局連租約購入出租物業；或業主交吉空置物業

查詢：

地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號
陽光廣場1樓K及L室
電話：2588 2238
網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
收購物業
(工業樓宇除外)
準則簡章

收購補償醒目錦囊

收購價



物業市值

+

津貼

+

營商特惠
津貼

市值**35%或**
4倍應課差餉租值*

*以較高者為準

每年連續營商可得
應課差餉租值的**10%**，
上限為30年，金額由最低
HK\$110,000
(10年或以內)
至最高**HK\$700,000**

或

營業損失補償代替上述兩項津貼



凍結人口調查日後，
迫遷租客收回物業自用，
不被當作自用業主

凍結人口調查日後才購入物業的業主
不會獲得任何津貼

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準（2018年1月版）

物業收購 流程

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



市建局向業主提出收購

以物業實用面積及凍結人口調查日佔用情況為準

4



業主接受收購建議

5



簽署買賣合約並收取訂金

6



完成交易並收尾數

自用業主如有需要可延長交吉期

查詢：

地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號

陽光廣場1樓K及L室

電話：2588 2238

網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
收購物業
(工業樓宇除外)
準則簡章

市區重建局

非住宅物業業主

出租 · 空置

收購補償醒目錦囊

物業收購
流程

收購價



物業市值

+

非住宅
單位津貼

市值 10% 或
應課差餉租值*

*以較高者為準



出租物業需要交吉?

不需要交吉，
市建局會處理租客搬遷安排



切勿迫遷租客，以圖增加業主補償
在凍結人口調查日後收回物業自用，
不會被當作自用業主
凍結人口調查日後才購入物業的業主
不會獲得任何津貼



查詢：
地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號
陽光廣場1樓K及L室
電話：2588 2238
網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
收購物業
(工業樓宇除外)
準則簡章



以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準 (2018年1月版)

特惠津貼 · 安置醒目錦囊



安置



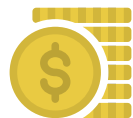
或



或



或



特惠津貼



第一個	\$10,000	X9
⋮		
第九個	\$10,000及以上	X1

1人最少 \$160,000 2人或以上最少 \$180,000



相等於
政府收地特惠金
1倍、2倍
或3倍

- ✓ 在凍結人口調查日後入住
- ✓ 並非真正居住於重建項目內
- ✓ 有其他居所
- ✓ 於凍結人口調查日前兩年內，曾接受重建補償
- ✓ 非合法香港居民或未持有有效的香港身份證

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準（2018年1月版）

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



業主接受收購或政府收地

4



租客登記

5



特惠津貼或安置

6



搬遷

查詢：
地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號
陽光廣場1樓K及L室
電話：2588 2238
網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
租客安置及
特惠津貼
發放準則簡章

特惠津貼醒目錦囊

特惠津貼



3倍 應課差餉租值



營商特惠
津貼

每年連續營商可得
應課差餉租值的10%，上限為30年，
金額由最低HK\$110,000（10年或以內）
至最高HK\$700,000



申請營業損失補償



凍結人口調查日後遷入的租客
不可獲得營商特惠津貼或
申請營業損失補償

以上只是政策簡介，一切以市建局當時所實施的政策準則為準（2018年1月版）

1



凍結人口調查

2



政府批准項目

3



業主接受收購或政府收地

4



租客登記

5



特惠津貼建議

6



搬遷

查詢：

地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號

陽光廣場1樓K及L室

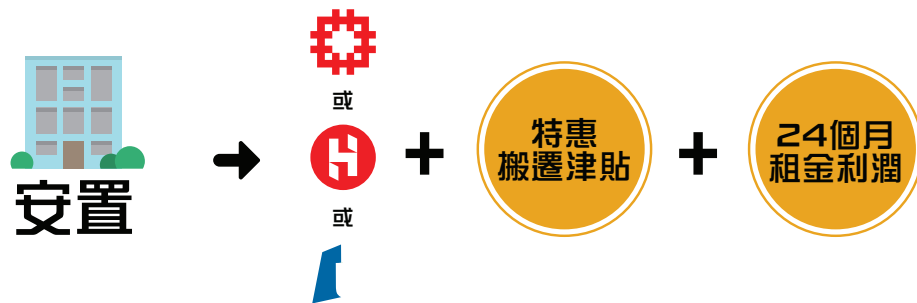
電話：2588 2238

網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
租客安置及
特惠津貼
發放準則簡章

特惠津貼 · 安置醒目錦囊



* 只適用於在受影響單位內居住的二房東

相等於政府收地特惠津貼

2倍*或3倍及24個月租金利潤	1倍*或2倍
在凍結人口調查日之前租約已生效並已居於重建項目內	在凍結人口調查日或之後租約生效及居於重建項目內
<ul style="list-style-type: none"> 另有居所;或 並非真正在重建項目內居住 <p>*非合法香港居民或未持有有效的香港身份證</p>	<ul style="list-style-type: none"> 另有居所;或 並非真正在重建項目內居住;或 於凍結人口調查日前兩年,起,曾接受重建補償/安置;或 非合法香港居民或未持有有效的香港身份證

以上只是政策簡介,一切以市建局當時所實施的政策準則為準(2018年1月版)



查詢：
地區辦事處

九龍紅磡崇安街17號
陽光廣場1樓K及L室
電話：2588 2238
網頁：www.ura.org.hk



詳情可參閱
租客安置及
特惠津貼
發放準則簡章

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」。

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⁴**，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¹**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³**，並需考慮工程**餘下的有效期⁴**。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> ^{註 2}
(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