

討論文件

市區重建局在中西區的項目匯報

收回位於香港西營盤崇慶里／桂香街的土地
以供市區重建局推行 C&W-005 發展項目

目的

本文件就標題所述收地建議徵詢議員的意見。

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，以及在社會和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. 崇慶里／桂香街 C&W-005 發展項目(「該發展項目」)涉及的地盤面積約 1120 平方米。請參閱附錄一標示地盤界線的位置圖。

4. 該發展項目包括 14 個街號的樓宇，即香港西營盤崇慶里 1 至 1A 號、3 至 7 號(單數)和 2 至 4A 號(雙數)，桂香街 12 至 16 號(雙數)，以及德輔道西 216 至 218 號(雙數)。在地盤界線內的現有建築物，均建於 1959 至 1978 年間，樓高 6 至 8 層，不設升降機。現有建築物主要作住宅用途，並包括若干地舖。目前，樓宇普遍處於失修狀況。

5. 根據《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》，上述地盤已劃作「住宅(甲類)7」地帶，建築物的高度限制為主水平基準以上 130 米(地盤面積 400 平方米或以上)。在計算地積比率時，周邊行人路標示為「道路」的地帶面積並不包括在內。根據市建局提交的初步建議，該發展項目將會提供約 165 個住宅單位、約 400 平方米的商業／零售樓面面積，以及 150 平方米的休憩空間。該發展項目預計可在 2026-27 年度完成。

6. 該發展項目的合資格住宅自住業主，可選擇購買在原址興建的新發展項目「樓換樓」單位或煥然壹居的「樓換樓」單位。市建局提供的「樓換樓」單位，是為合資格的住宅自住業主提供額外選擇。業主可收取的現金補償額及特惠津貼額，不會因為選擇「樓換樓」而有所改變。

7. 市建局亦為該發展項目範圍內經營海味及相關業務的地舖，推出「本地店舖安排」計劃，讓符合特定條件的非住宅物業自用業主直接經營者及租戶直接經營者（「合資格經營者」）參與。根據該計劃，參與的合資格經營者日後可優先租用該發展項目商用部分的店舖，繼續經營海味及相關業務。此外，為協助合資格經營者在該發展項目落成前，仍可經營海味及相關業務，市建局轄下卑利街／嘉咸街發展計劃（H18 發展項目）地盤 B 內的部分店舖，可供他們暫時租用。

8. 市建局自 2018 年 5 月開始，以私人協商方式向受影響的業主收購物業業權，收購進度理想。在受影響的 101 項私人權益之中，79 個物業的業主接受收購建議，當中 78 個物業的轉讓契約已簽署，另外 1 個物業正待市建局與業主簽署具法律效力的買賣合約。目前，市建局仍積極與其餘業主協商或聯絡，包括 4 個地舖的業主及 17 個上層單位的業主。另外，該發展項目內有 1 個後巷物業的註冊業主為一家公司，但該公司已於 1985 年 6 月 14 日解散，因此該後巷物業屬無主財物並歸屬政府所有。

9. 市建局代表將於會上報告最新的收購進展。

收地建議

10. 基於社會整體利益，加上該發展項目的現有建築物日久失修，市區更新工作實在刻不容緩。2019 年 3 月 12 日，市建局向發展局局長（局長）提出收地申請，以便盡早取得所有業權，盡快展開重建工作。市建局擬根據《收回土地條例》（第 124 章）第 3 條，申請收回尚未收購的物業；相關物業一覽表載於附錄二。

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提出收地建議。我們會把議員就上述收地建議所提意見，向局長和行政長官會同行政會議匯報。

補償

12. 假如行政長官命令收地，相關土地將會張貼公告，述明在通知期屆滿後，該土地即會復歸政府所有。一般而言，通知期為三個月，由公告在相關土地張貼當日起計。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，前業主可獲發的補償，以該物業在復歸當日的價值計算。如果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，以裁定須支付的補償額。前業主因提出申索所合理招致的專業諮詢費用，也可獲政府發還。收地公告刊憲後的收地程序(簡介)，載於附錄三。

13. 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，除可獲得法定補償外，還可獲發特惠「自置居所津貼」。該項津貼連同法定補償，旨在讓受影響的自住業主，在被收回單位所在地區，購買一個面積相若而樓齡相對較新的重置單位。自置居所津貼額，以樓齡一般為七年的假設重置單位價值(即\$/平方米)作為計算基礎。

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。他們也可選擇根據《收回土地條例》就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

15. 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的出租單位。合資格的住戶亦可選擇收取特惠津貼，以代替安置安排。

16. 至於受該發展項目影響而須遷出的租客，市建局代表將於會上解釋安置／特惠津貼的安排。

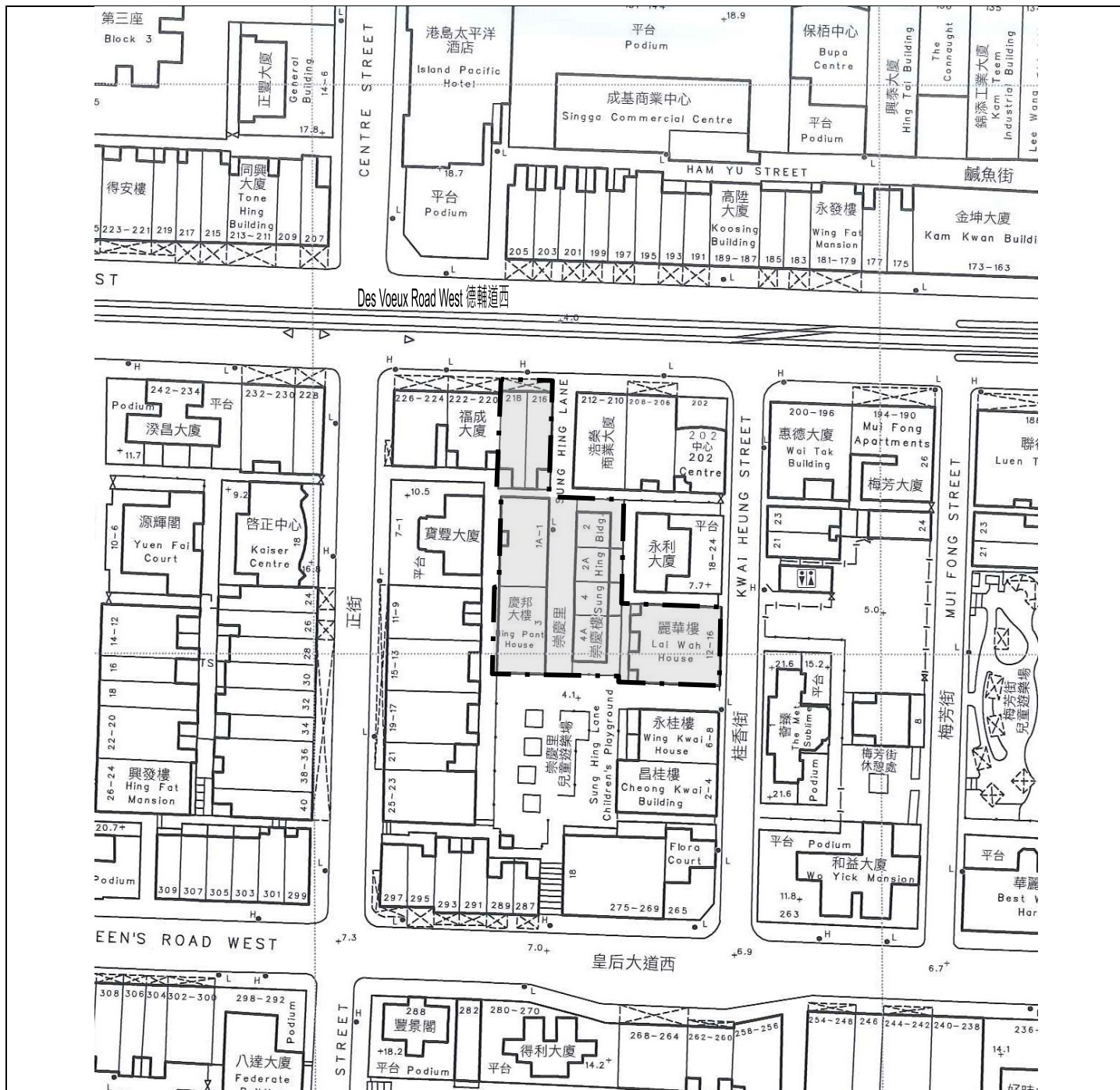
附錄

- 一 地盤位置圖
- 二 擬收回尚未收購的物業一覽表
- 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

2020年1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:



C&W-005

崇慶里／桂香街

Sung Hing Lane / Kwai Heung Street

地盤位置圖
Location Plan

不按比例
Not to Scale

只作識別用途
For Identification Only

截至 2019 年 12 月 30 日的情況

擬收回尚未收購的物業一覽表

參考編號	地段編號	地址	不分割份數
1.	內地段 第 3038 號餘段	香港德輔道西 218 號 2 字樓	1/8 份
2.	內地段 第 4437 號餘段 內地段 第 4438 號餘段 內地段 第 4439 號餘段	香港桂香街 12、12A、16 及 16A 號 麗華樓地下 C 鋪連閣仔	2/28 份
3.	內地段 第 4437 號餘段 內地段 第 4438 號餘段 內地段 第 4439 號餘段	香港桂香街 12、12A、16 及 16A 號 麗華樓地下 D 鋪連閣仔	2/28 份
4.	內地段 第 4437 號餘段 內地段 第 4438 號餘段 內地段 第 4439 號餘段	香港桂香街 14 號麗華樓 2 字樓 A 室	1/28 份
5.	內地段 第 4437 號餘段 內地段 第 4438 號餘段 內地段 第 4439 號餘段	香港桂香街 14 號麗華樓 3 字樓 A 室	1/28 份
6.	內地段 第 4437 號餘段 內地段 第 4438 號餘段 內地段 第 4439 號餘段	香港桂香街 14 號麗華樓 3 字樓 B 室	1/28 份
7.	內地段 第 4437 號餘段 內地段 第 4438 號餘段 內地段 第 4439 號餘段	香港桂香街 14 號麗華樓 3 字樓 C 室	1/28 份

擬收回尚未收購的物業一覽表

參考編號	地段編號	地址	不分割份數
8.	內地段 第 4437 號餘段 內地段 第 4438 號餘段 內地段 第 4439 號餘段	香港桂香街 14 號麗華樓 5 字樓 A 室 連天台 A	1/28 份
9.	內地段 第 4437 號餘段 內地段 第 4438 號餘段 內地段 第 4439 號餘段	香港桂香街 14 號麗華樓 5 字樓 B 室 連上層天台	1/28 份
10.	內地段 第 4437 號餘段 內地段 第 4438 號餘段 內地段 第 4439 號餘段	香港桂香街 14 號麗華樓 5 字樓 D 室 連上層天台	1/28 份
11.	內地段 第 3042 號餘段	香港崇慶里 1A 號 4 字樓	1/16 份
12.	內地段 第 3042 號餘段	香港崇慶里 1 號 5 字樓連天台及 上層天台	2/16 份
13.	內地段 第 3042 號餘段	香港崇慶里 1A 號 5 字樓連天台及 上層天台	2/16 份
14.	內地段 第 3043 號餘段	香港崇慶里 3 至 7 號慶邦大樓 地下 C 舖連閣仔	8/44 份
15.	內地段 第 3049 號 內地段 第 3050 號餘段	香港崇慶里 2、2A、4 及 4A 號 崇慶樓地下 D 舖	20/340 份
16.	內地段 第 3049 號 內地段 第 3050 號餘段	香港崇慶里 2、2A、4 及 4A 號 崇慶樓 1 字樓 B 室	10/340 份
17.	內地段 第 3049 號 內地段 第 3050 號餘段	香港崇慶里 2、2A、4 及 4A 號 崇慶樓 2 字樓 B 室	10/340 份
18.	內地段 第 3049 號 內地段 第 3050 號餘段	香港崇慶里 2、2A、4 及 4A 號 崇慶樓 2 字樓 C 室	10/340 份

擬收回尚未收購的物業一覽表

參考編號	地段編號	地址	不分割份數
19.	內地段 第 3049 號 內地段 第 3050 號餘段	香港崇慶里 2、2A、4 及 4A 號 崇慶樓 3 字樓 C 室	10/340 份
20.	內地段 第 3049 號 內地段 第 3050 號餘段	香港崇慶里 2、2A、4 及 4A 號 崇慶樓 4 字樓 C 室	10/340 份
21.	內地段 第 3049 號 內地段 第 3050 號餘段	香港崇慶里 2、2A、4 及 4A 號 崇慶樓 5 字樓 A 室	10/340 份

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相關的註冊業主 — 一般情況下，在收地公告張貼於相關土地當日起計的三個月後，土地即會復歸政府所有。 — 在復歸日期之前，受影響物業的業主仍可與市區重建局磋商達成協議，出售相關物業。
復歸日期	<ul style="list-style-type: none"> — 相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，以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"> — 在復歸日期起計 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，提出補償建議，或邀請他們提出補償申索。政府一般會給予前業主 28 天期限，以便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提出特惠津貼建議，一般會給予 28 天期限，以便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從物業遷出^(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。
清拆	<ul style="list-style-type: none"> — 政府在收回物業的空置管有權，以及截斷所有公用設施(例如水、電、煤氣)的供應後，方會展開清拆行動。

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，將物業的空置管有權交還政府。

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 — 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(一般以特惠補償支付)

申索人如未能與政府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) 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) 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 – 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，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的崇慶里／桂香街 C&W-005 發展項目。

註：

- (i) 上述政府收地補償簡介，只供參考，絕不構成政府的任何陳述，也絕不應引致任何期望，故不得以此為政府作出任何陳述或引致任何期望的依據。欲知更詳盡的資料，請參閱地政總署發布的《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) 至於「現有用途價值」及「重新發展價值」的定義，請參閱上述小冊子第 3 及第 5 頁。