



觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟  
Alliance of Kwun Tong's Urban Renewal

觀塘裕民坊 30 號  
國泰大樓業主立案法團信箱

香港中區花園道 3 號  
花旗銀行大廈 3 樓  
立法會秘書處  
發展事務委員會秘書

敬啟者：

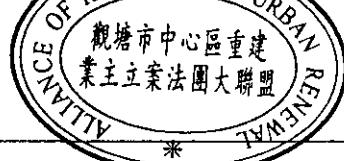
您好！城規會在完成觀塘市中心重建項目發展計劃圖的法定公眾諮詢和聆訊後，於 11/4/2008 同意將該兩份草圖呈交行政長官會同行政會議審批。這意味著，擾攘了超過十八年的觀塘市中心重建計劃，將於短期內進入物業收購階段。

我們的居民組織，在仔細審視了市建局的收購政策、條款後，結合了觀塘市中心的具體情況，完成了一份文件 -- 「觀塘市中心重建區住宅物業小業主，對市區重建局住宅物業收購政策的審視和訴求」。我們已經以該文件為基準，正式向市建局董事會提出居民的訴求。

謹遞上該份文件，煩交 貴委員會主席 劉皇發議員暨全體委員參考；並請將該文件上載於 貴委員會互聯網上的「市區重建」文件欄目，以備有關人士及公眾查閱。有勞之處，謹此致謝。

並祝 身心康泰、工作順遂！

觀塘市中心區重建 TONG 廣業 URBAN 法團大聯盟



主席 徐璽 06-05-2008

## 觀塘市中心重建區

住宅物業小業主

對市區重建局住宅物業收購政策的審視及訴求

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟  
二零零八年五月

聯絡：主席 徐瑋先生

副主席 王一民女士

## 前言：

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟乃一註冊團體，於 2006 年初成立，由觀塘市中心重建區內各住宅樓宇的業主立案法團組成，骨幹為各法團主席或管理委員會成員。成立的目標主要為推動市中心的重建工作，為區內的住宅小業主，在重建的過程當中，爭取公平合理的權益。

前土地發展公司委託的顧問公司，在一九九零年一月完成了觀塘市中心重建的可行性報告(附件一)，為觀塘居民帶來了長達十八年，至今仍在冀盼的「重建夢」。

一九九八年二月，前土地發展公司公佈了二十五項重建計劃(當時為二十六項)(附件二)。十年後的今天，其他二十四個項目都完成了收購，或起碼已接到收購建議。只有觀塘市中心的小業主，仍在無了期的等待。

觀塘市中心重建計劃規模龐大，重重關卡；其中最重要的一環，是規劃草圖要獲得「核准」，才能進入收購階段。故此，十年來，區內不同的居民組織的重點工作，都是集中在推動前土發、市建局，希望他們提早完成這些前期的工作。至於甚麼收購條件、呎價高低，對我們來說，一直都是遙不可及的事情。

直至去年的十月五日，當城規會將觀塘市中心的重建規劃草圖刊憲，我們才開始收拾心情，在市建局的收購政策、條款方面，作出一些探討、審視。本文件旨在將我們的研究所得，針對觀塘市中心的實際情況，提出我們具體的訴求。

## **1 市區重建局（簡稱市建局）的收購政策**

1.1 市建局的收購政策並非法例。立法會在 2001 年 3 月通過的政府收地政策，對市建局並無法律約束力。

市建局在 20/11/2007 遞交立法會的文件中提到：「市建局的收購政策以政府的收地政策為基礎，而政府的收地政策是經過財務委員會詳細討論後而通過的。然而，市建局的政策較政府的收地政策更優厚。」(立法會文件 CB(1)297/07-08(04) – 附件三)

1.2 《市區重建局條例》賦予市建局制定具體收購政策的權力：「在不損害《收回土地條例》(第 124 章)的原則下，市建局可……以按照市建局不時公佈的政策，決定某人因市建局實施該項目而可收取補償、款項或其他利益(包括在有需要情況下獲提供其他居所)的資格。」(《市區重建局條例》第 23 條(4 項) – 附件四)

## **2 市建局的決策及執行機構 – 董事會**

根據《市區重建局條例》第 4 條(4 項) – 「董事會是市建局的決策及執行機構，並據此須以市建局的名義行使由本條例或憑藉本條例授予該局的權力，以及執行由本條例或憑藉本條例委予該局的職責。」(附件五)

## **3 市建局董事會在制定政策時應考慮的因素**

3.1 市建局是一個獨立法人團體。

3.2 基於《市區重建局條例》第 23 條(4)項所賦予的權力，市建局董事會的決策，對廣大受影響的市民舉足輕重。

3.3 在採納政府收地補償政策或條款時，董事會應審慎考慮到：

3.3.1 「為興建道路及鐵路等工程計劃而收回土地，最終會使公眾受惠，但為進行重建而徵用物業則不同。」(30/3/2001 立法會上吳靄儀議員發言 - 附件六)

3.3.2 前規劃地政局局長曾作出的七項書面承諾。(8/3/2001 前規劃地政局局長致立法會信件 - 附件七)

3.3.3 「市建局在擬備其提案計劃及項目實施計劃時 - (a)須依循就該等提案及項目的實施而根據第 20(1)條擬備的市區重建策略中列明的指引」(《市區重建局條例》第 21 條 (3)項 - 附件八)

3.3.4 「市區重建策略的《規劃參數和財務指引》訂明市建局須按商業原則運作；」「(Confidential)的 Financial Guidelines，即財務指引，其中寫明 URA Should operate according to commercial principles in implementing projects」(09/01/2002 立法會上李華明議員發言 - 附件九)

3.4 市建局的收購政策，應與時並進 -

「市建局仍會不斷改良政策及程序，尋求適當的平衡，既可恰如其份地配合受影響居民的需要，亦可符合效益，令到市區更新計劃得以持續有效地進行。」(2004 年 6 月 市建局交立法會文件 - 附件十)

「我們會以靈活的手法和敏銳的觸覺，與合作伙伴攜手並進」「我們的合作伙伴：受影響的社群，包括租客和業主；」(市建局理想與使命 - 附件十一)

**4 市建局成立後的幾年來，地產市道逐漸納入正軌，市建局的營運狀況不斷改善**

- 4.1 立法會議員兼市建局非執行董事陳鑑林先生，在 2002 年初對市建局重建項目的收支預計 - 「在我們的 10 個計劃中，有 9 個是虧本的。」  
(9/1/2002 立法會記要 - 附件十二)
- 4.2 2003 年 5 月，在市建局展開了 8 個項目後，而在所收購舊樓的土地招標出售前，前市建局行政總裁林中麟先生對當時市建局的營運評估 - 「我哋即使立刻將塊地賣出，唔參與重建發展，都要蝕 3 億，6 個項目淨蝕 3 億。」(3/5/2003 成報 - 附件十三)
- 4.3 市建局於 2004 年 6 月開始陸續賣地，令該會計年度錄得盈利。直至 31/3/2007，市建局累積營利為 23 億元，若加上填補前土發虧損的 22 億元，總利潤達到 45 億元。(2007 年 9 月 市建局交立法會文件 - 附件十四) 這還未計及帳面的隱藏地皮增值(Hidden Profits)估約 20 多億元。

在龐大的利潤中，政府所豁免的地價只佔約 3 億 4 仟 7 百萬元。(2007 年 9 月 市建局交立法會文件 - 附件十五)

這顯示重建項目的業主對市建局的帳目貢獻良多。

## **5 市建局的決策、行政失當 (1)**

### 漠視政府承諾，拖延居民期望

5.1 前規劃地政局局長在 2001 年 3 月 8 日致函立法會規劃地政及工程事務委員會 (文件：PLB(UR)25/99/06/PT2)，作出了七項承諾。(附件七)其中包括：

- (a)項：「我們會建議市建局提供比政府收地補償條款較為優厚的收購條款，以鼓勵業主把其物業售予市建局。」
- (c)項：「我們願意向市建局建議，對於 25 個土發公司尚未完成的項目，市建局在釐訂收購條款時，應顧及到項目範圍內的居民已等候重建多時。」
- (e)項：「樓換樓計劃 – 我們會向市建局建議，在樓換樓計劃下供分配用的單位數目，應不少於參加計劃業主數目的 1.2 倍。」

5.2 市建局於 2001 年 5 月成立。其董事會於 2001 年 11 月 22 日通過物業收購政策，「決定採納於今年 (2001 年) 3 月通過的收地補償安排」。(22/11/2001 市建局通告 – 附件十六) 董事會在作出決策時，似乎並沒有太重視政府的「書面承諾」。

5.3 在 9/1/2002 的立法會上，前規劃地政局局長曾俊華先生在跟進上述各項承諾時表示：

「市建局正在考慮第三項建議」(政府的(C)項承諾)

「關於第五項建議(政府的(e)項承諾)，市建局仍在考慮建議的樓換樓計劃」

「我們認為這七項建議都是合理可行的。」(9/1/2002 立法會記要 – 附件十七)

5.4 立法會秘書處於 17/1/2002 交立法會事務委員會的文件 CB(1)843/01-02(01)中，載述 - 「該局(市建局)現時仍在考慮規劃地政局局長提出的其他建議，該等建議載於局長在 2001 年 3 月 8 日致規劃地政及工程事務委員會的函件。」(附件十八)

- 5.5 從市建局於 2003 年 4 月遞交立法會規劃地政及工程事務委員會的工作報告文件 CB(1)1485/02-03(04)至今，該局在每年交立法會的報告中，都沒有再跟進有關的七項「書面承諾」。
- 5.6 市建局的表現，似乎符合了申訴專員條例中第 2 條(1)(a)項的 - 「不合理的行為，包括拖延、無禮及不為受行動影響的人想的行為；」(申訴專員條例 – 附件十九)

## **6 市建局的決策、行政失當 (2)**

### 「七年樓齡」收購基準，未能與時並進

- 6.1 市建局現時的收購準則，乃「採納政府在 2001 年 3 月通過的收地補償安排。」根據 2001 年 3 月立法會財務委員會通過的文件 - 「自置居所津貼，這項津貼屬特惠性質。」「修訂自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡由約十年改為約七年；」(9/3/2001 立法會文件 FCR(2000-01)83 - 附件二十)
- 6.2 市建局在成立早期預計「10 個計劃中，有 9 個都是虧本的」，及在沙士期間，估計「6 個項目淨蝕 3 億」(上文 4.2)。當時，市建局用「七年樓齡」作為收購基準，可能有「特惠」成份，採納政府的收地安排，有其理據支持。
- 6.3 目前市建局的利潤豐厚，實際上是小業主為市建局提供盈利，「特惠」的情況絕不存在。市建局的 2007 年年報最可說明這點。

證諸近期情況，市建局於 17/10/2007 發出對嘉咸街項目的收購建議。  
「收購和安置開支約為 18 億」。(17/10/2007 市建局通告 – 附件二十一)

該地皮重建後的總樓面約為 68,620 平方米 (2007 年 9 月 市建局交立法會文件 – 附件二十二)，就算用 15/10/2007 政府公開拍賣的大嶼山長沙地皮每平方呎 \$6,749.- 樓面地價計算 (附件二十三)，這塊地皮的價值都達到 49 億元。

[ (68,620 平方米重建總樓面 – 1,260 平方米 GIC) × 10.76 折平方呎  
× \$6,749.-長沙地皮樓面地價 ]

- 6.4 在易賺難賠的營運情況下，仍然沿用「特惠津貼」的收購準則，是否不合時宜呢？是否屬於「不合理的行為」(申訴專員條例 第 2 條(1)(a)項 – 附件十九) 呢？
- 6.5 上述嘉咸街重建項目的例子顯示出，市建局的收購成本，與地皮「實際」價值有巨額差距；「七年樓齡」的收購基準，遠未能反映被收購物業所在的土地價值。此所以財雄勢大，有足夠法律支援的大發展商，都不會接受市建局「行之有效」的現金賠償 – 或將地皮剔出重建範圍，自行發展，如士丹頓街的恆基集團；或選擇與市建局合作，如衙前圍村的長實集團。

社會上甚至開始有聲音質疑，「七年樓齡」的收購物業政策，是否抵觸了《基本法》 –

「香港特別行政區政府依法保護私有財產權。」(第六條)

「香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。 徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不得無故遲延支付。………」(第一百零五條 – 附件二十四)

## **7 市建局的決策、行政失當 (3)**

帶入「恩恤」、「懲罰」等概念，違反「商業原則運作」

- 7.1 「如業主並非在其物業居住並作為唯一居所，或將之空置，市建局會給予該業主物業的市值交吉價及補助津貼。補助津貼是自置居所津貼的一個百分比率。」(市建局收購政策 - 附件二十五)
- 7.2 所謂「非唯一居所」、「空置單位」所在物業的潛在土地商業價值，與「自住居所」的物業無異，為市建局帶來對等的利潤，因此扣減「非唯一居所」、「空置單位」的現金賠償，是違反《市區重建策略》的《規劃參數和財務指引》裏的「市建局須按商業原則運作」。
- 7.3 市建局向小業主收購的，是其物業所在地段的「不可分割業權」。所謂「非唯一居所」、「空置單位」的「實質價值」(基本法 105 條)，與「自住居所」的物業一樣。除非業主得到的收購價比該物業所在的土地價值為高，即牽涉到「特惠」成分，否則，根據《基本法》，市建局不應對同是交吉住宅物業的收購價有區分。

## **8 市建局的決策、行政失當 (4)**

保密協議制度，違反《市區重建策略》指引

- 8.1 據一些前土發 25 個項目的街坊透露，當他們將物業售予市建局時，須要簽署一份保密協議，承諾不會公開市建局的收購價。
- 8.2 《市區重建策略》第 9 條提出 - 「市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需要。市建局董事會重視向公眾負責，其運作亦應公開及具透明度。」(附件二十六)

8.3 在一般的物業買賣中，買家普遍不會要求賣家簽署這些保密協議。市建局的做法，乃偏離了「商業原則運作」。(《市區重建策略》的《規劃參數和財務指引》)

## 9 觀塘市中心重建區住宅小業主的訴求 (1) - 現金收購賠償

9.1 沿用「七年樓齡」收購準則，但取消「自置居所津貼」的「特惠津貼」制度

9.1.1 另一個最近展開收購的士丹頓街重建項目，可再一次說明「七年樓齡」收購準則，已遠不能反映被收購的物業的「實際價值」- 其所在土地的潛在價值，因而絕對不含「特惠」小業主的成份。

9.1.2 該項目的收購成本為「5 億 1 仟萬」，「對於住宅物業，市建局的收購建議以政府的「自置居所津貼」政策為基礎……(慣稱「7 年樓政策」)」，「該項目……可建作住宅和商業用途的總樓面面積大約有 232,500 平方呎。」(6/3/2008 市建局通告 - 附件二十七)

我們保守地再用 15/10/2007 政府公開拍賣的大嶼山長沙地皮每平方呎 6,749 元樓面地價 (附件二十三) 計算，該重建項目的地皮約值 15.7 億元。 (6,749 元樓面地價 × 232,500 平方呎)

而用「7 年樓政策」收購成本只不過約是 5.1 億元。

9.1.3 我們嘗試用同區 (中原地圖 - 附件二十八) 不同情況樓宇的樓價作出下列的比較：

- 高雲臺(14 年樓)平均成交價，每平方呎(建築)\$8,571.- (附件二十九)
- 士丹頓街：市建局收購價每平方呎(實用)\$9,986.- (附件二十七)

- 美麗臺(私人發展商擬收購重建)：每平方呎\$19,500.- (附件三十)  
<未有詳述呎價為建築或實用>

這反映市建局的出價貼近附近的 14 年樓，但遠未及較能反映土地價值的私人發展商出價。

9.1.4 市建局乃一公營機構。我們並不要求它能百分之一百貼近市場運作模式，以土地的潛在價值基準去收購物業重建。雖然「七年樓齡」的確是頗落後了土地的潛在價值，實有檢討去較為適應市場實際情況的必要，但我們仍然尊重立法會於 2001 年 3 月通過的收地安排法例指引。

9.1.5 我們的訴求：在原有的基礎上，加上一項對小業主（賣方）較為公平，而更符合商業原則運作的元素—

以 2001 年 3 月立法會通過的「七年樓齡」為基準，而收購價則採納買賣雙方，即市建局與小業主所聘用的專業測量師估價的平均價。

9.1.6 為避免引起行政上的混亂，代表小業主的專業測量師估價，將由觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟統籌。

9.2 取消「非唯一居所」、「空置單位」的條款，對所有交吉住宅單位的現金收購賠償一視同仁

9.2.1 「空置單位」等條款乃「特惠津貼」的副產品；目前市建局的利潤豐厚，實際上是小業主為市建局提供盈利，「特惠」的情況已不存在。再用「空置單位」等名目去「懲罰」小業主，是違反了《市區重建策略》中第 4 條「合理的補償」的指引。

9.2.2 在沒有「特惠」的情況下，「自住單位」與「空置單位」的「實際價值」（基本法 105 條）完全一致。

9.2.3 根據政府 8/3/2001 所作的承諾中（附件七）的(a)項 - 「會建議市建局提供比政府的收地補償條款較為優厚的收購條款。」

以下是「較為優厚的收購條款」的一個實例：

- 25/4/1997：立法會通過 - 「倘業主在別處另有居所，其擁有的空置單位不會獲發自置居所津貼。」(立法會財委會文件 FCR(97-98)7 – 附件三十一)
- 1 月/1998：前土發公司的收購準則 - 「業主擁有一個空置單位 - 業主可得百份之一百的自置居所津貼及該單位的交吉市值。」(附件三十二)
- 2 月/2001：「在土地徵集的過程中的收購物業階段，雖然土發公司的條款在某些方面較為靈活優厚，但土發公司主要仍是依照政府的收地補償條款。」(規劃地政局交立法會文件 CB(1)630/00-01 – 附件三十三)

前土發「較為靈活和優厚的條款」，就是選擇性地、審慎地採納政府收地補償安排的政策。沒有照搬「空置單位」的條款去扣減小業主的賠償金額。

9.2.4 對於政府 8/3/2001 的書面承諾，前土發 25 項目的小業主有著不同的期望。本會已將有關「比政府的收地補償條款較為優厚的收購條款」應用於「業主擁有一個空置單位 - 業主可得百份之一百的自置居所津貼及該單位的交吉市值。」的「合法期望」（Substantive Legitimate Expectation）的資料集齊，可隨時備用。

### 9.3 出租住宅單位所得的賠償，應為交吉單位所得扣去補償租客的金額

#### 9.3.1 這符合了：

- 「商業原則運作」(《市區重建策略》的《規劃參數和財務指引》)
- 「公平合理的賠償」(《市區重建策略》第 4 條(a)項)
- 「實際價值」(基本法 105 條)

### 9.4 取消業主須簽署保密協議的制度

#### 9.4.1 保密協議違反了：

- 「商業原則運作」(《市區重建策略》的《規劃參數和財務指引》)
- 「其運作亦應公開及具透明度。」(《市區重建策略》第 9 條)

## 10 觀塘市中心重建區住宅小業主的訴求 (2) - 提供其他的選擇

### 10.1 樓換樓

10.1.1 「樓換樓計劃 – 我們會向市建局建議，在樓換樓計劃下供分配用的單位數目，應不少於參加計劃業主數目的 1.2 倍。」  
(8/3/2001 政府書面承諾 – 附件七)

10.1.2 「我們認為這七項建議都是合理可行的。而市建局至今亦未有制定任何違反 7 項建議的政策，我們也沒有理由相信市建局有意圖違反這 7 項的建議。」(9/1/2002 前規劃地政局局長在立法會上的發言 – 附件十七)

10.1.3 房協亦曾經在油蔴地駿發花園有過「樓換樓」的成功經驗。

## 10.2 業主參與發展計劃

10.2.1 10/2/2006：「市建局物業及土地部總監溫兆華昨天在會上……

表示，倘衙前圍村公布開展重建，市建局會依例進行收購賠償，對於擁有該村 80% 業權的長實，若同樣採用收購方式，其可得到的賠償與村內一般小業主無異。」(10/2/2006 經濟日報 - 附件三十四)

1/8/2006：「經董事會商議後，傾向選擇與長實合作……若市建局拒絕與對方合作，強行以《土地收回條例》收購對方物業後獨立招標，很大機會被長實以《基本法》控以侵佔私有產權，市建局敗訴的機會亦很高，迫使市建局返回談判桌，與長實討價還價。」  
(1/8/2006 - 明報 附件三十五)

3/10/2007：「市建局正與長實商討項目發展，張(張震遠)主席，形容雙方討論正面。」(3/10/2007 明報專訊 - 附件三十六)

10.2.2 於 27/11/2007 的立法會發展事務委員會裏，市建局前行政總裁林中麟先生回應梁家傑議員提問時，指出：「就衙前圍村項目而言，市建局已邀請小業主表明他們會否有興趣參與發展，但大部份小業主表示沒有興趣。」(27/11/2007 立法會發展事務委員會會議記要 - 附件三十七)

10.2.3 根據《市區重建策略》第 4 條(a)項的「公平合理」(附件三十八)原則，市建局應該讓觀塘市中心重建區的小業主，有參加 <業主參與發展計劃> 的選擇。

### 總結：

市建局於 2001 年 5 月 1 日成立，其董事會在同年 11 月 22 日通過了該局的物業收購政策，採納了政府的「七年樓齡」收地補償安排。

在收購了幾個前期的重建項目後，市建局經歷了 2003 年沙士時期的地產低潮，帳面蝕了 3 億元。當時，林中麟前總監向傳媒表示，「「七年樓齡」的賠償準則是否需要檢討，(他)承認已密切注意有關事宜。」(附件十三)

這幾年來，本港地產市道逐漸回復常態，亦趨向對市建局有利 – 住宅樓價（市建局的成本值）以算術級數增長；而地皮價值（市建局的銷售值）則以幾何級數上升。舉例：

	11/9/2002	15/10/2007	增長
- 顯示樓價的中原地產指數	37.83	58.69	+55%
- 政府拍賣土地樓面地價每平方呎	1,299 元	6,749 元	+420%
	(九龍城沙浦道) (附件三十九)	(大嶼山長沙) (附件二十三)	

經過仔細的研究，我們發覺，市建局的部份收購政策、條款，由於情勢的變化，已經於理不合、於法存疑了。據此，我們提出了，對有關住宅物業的收購政策條款，直接而清晰的訴求：

- ：現金收購賠償
  - 否定「特惠津貼」的制度，但仍然以 2001 年 3 月立法會通過的「七年樓齡」為基準，而收購價則採納買賣雙方，即市建局與小業主所聘用的專業測量師估價的平均價
  - 取消「非唯一居所」、「空置單位」條款，對所有交吉單位劃一收購價
  - 出租住宅單位賠償，應為交吉單位所得扣去補償租客的淨額
  - 取消「保密協議」的制度

；提供其他的選擇 - 樓換樓  
- 業主參與發展計劃

觀塘市中心的重建計劃，經濟可行性極高，我們的訴求，對整個財務預算影響輕微。重建區的總樓面面積將會由現時的 1,131,134 平方呎，增加至重建後的 4,317,450 平方呎（附件二十二），增幅達 281.7%，其中包括店舖/商場 1,202,753 平方呎。現時 apm 商場的呎租高達每月 90 至 300 元（10/4/2008 明報專訊 – 附件四十）；以五厘回報率計算，即呎價約值 21,600 至 72,000 元。只計算重建後店舖/商場一項的價值，已足夠抵銷整個重建計劃總投資的 300 億元了。

觀塘重建區內的業權分佈相當複雜，有佔整幢樓宇 100% 的（匯豐銀行）、有佔 95.73% 的（霍英東先生家族集團的大廈）、有佔 56.82% 的（美都大廈的邵氏集團）；更多的是佔不足 1 個至數個百分點的小業主。

根據市建局現時的收購政策，賠償條款只有佔整幢樓業權 100% 和少於 100% 兩種區別。如果市建局將其「行之有效」的政策應用在觀塘重建計劃，我們估計，將會引起一些政治風險以及集體訴訟危機。這個課題相當敏感，而我們也正在繼續研究中，如有需要，當另撰文探討。

在目前的階段，我們相信，如果我們的訴求被接納，將有很大機會消弭了因收購而引起的紛爭，令觀塘市中心的重建可以順利、和諧地進行，締造出一個多贏的局面。

最重要的是，我們的訴求是合法、合理、合情，而且是有充份的相關數據支持的。

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟  
二零零八年五月

(→)

觀  
KWUN

塘  
TONG

市

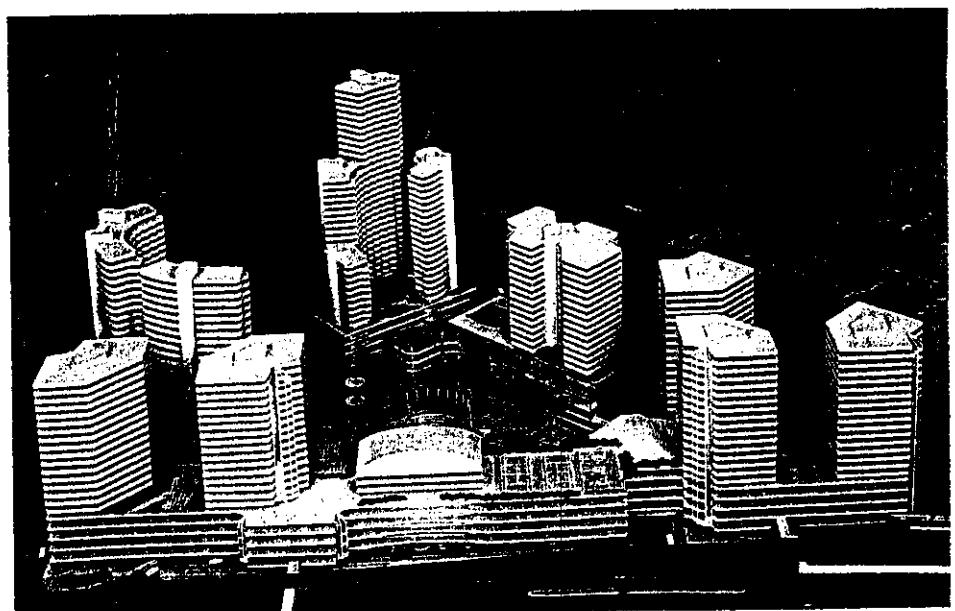
TOWN

中

CENTRE

八

FB320



19/1/90



Land Development Corporation

Llewelyn-Davies Weeks  
ARCHITECTS & PLANNERS

# 土地發展公司簡訊

致力為香港創造  
更美好的居住及工作環境



土地發展公司

一九九八年二月 第十九期

## 土地發展公司公佈 二十六項重建計劃

**新**年伊始，土地發展公司公佈大規模重建計劃，將於港九十個地區推行共二十六個重建項目，以配合行政長官董建華先生施政報告中加快市區重建步伐的建議。

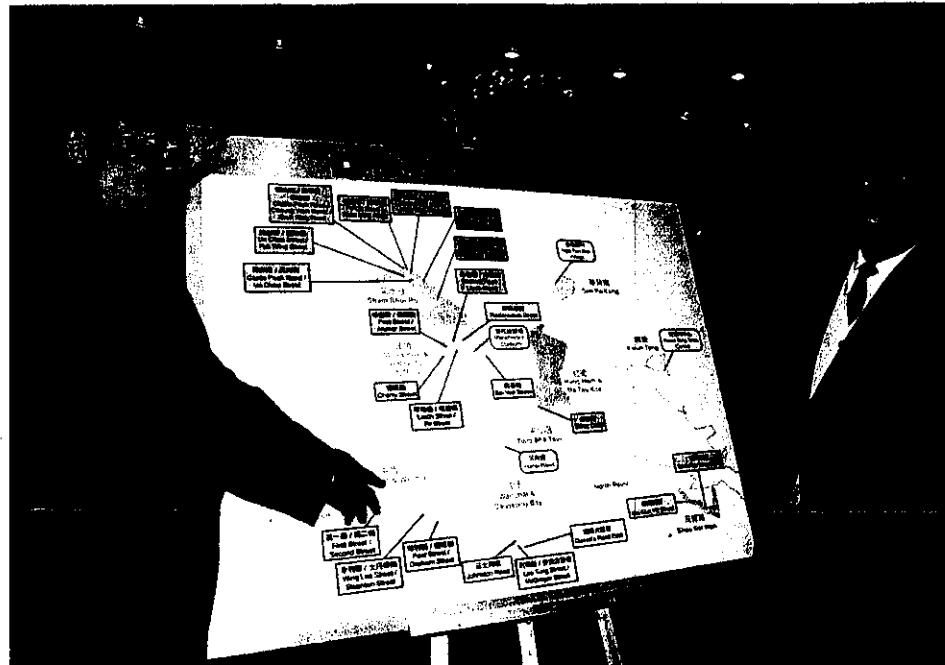
重建計劃將使環境惡劣的地區再現生機。該二十六個重建項目分佈於多個舊區，其中包括深水埗（七個）、大角咀（四個）、旺角（三個）、尖沙咀（一個）、觀塘（一個）、紅磡（一個）、新蒲崗（一個）、中西區（三個）、灣仔（三個）及筲箕灣（兩個）。規劃工作已經展開。

公司主席劉華森博士表示：「我們推行這二十六個重建項目，顯示土地發展公司堅守市區重建的承諾，致力把本港殘破舊區煥然一新。」

公司的宗旨，是藉著重建，在舊區提供優質素的住宅單位、商舖/寫字樓用地、公眾休憩地方及社區設施。

重建完成後，這二十六個項目將提供面積達一百二十二萬七千平方米的用地，其中包括九千八百一十九個住宅單位，休憩用地則有四萬二千四百零七平方米，而四萬四千五百三十五平方米的樓面亦會撥作政府／團體／社區設施。

——深水埗區內七個重建項目分別位於：保安道／順寧道、青山道／昌華



土地發展公司主席劉華森博士（右）與總裁石禮謙先生在記者招待會上介紹二十六個重建項目的地點。

街／順寧道、青山道／元洲街、元洲街／福榮街、青山道／興華街、保安道／懷惠道、及福榮街／福華街等。

分佈在大角咀區內的四個重建項目包括：櫻桃街；必發道／洋松街、洋松街／松樹街、及杉樹街／晏架街。

至於旺角區的三項重建項目，則位於新填地街、洗衣街及麥花臣球場。

九龍區另有四個重建項目，分別

為觀塘市中心、尖沙咀河內道、紅磡必嘉園及新蒲崗衙前圍村。

在港島方面，中西區重建計劃包括卑利街／嘉咸街、永利街／士丹頓街、及第一街／第二街。

灣仔區的項目有利東街／麥加利歌街、莊士頓道及皇后大道東。而筲箕灣的重建地點則位於西灣河街及筲箕灣道。

這二十六個重建項目共影響居民

（接第二頁）>>

立法會發展事務委員會  
市區重建局的收購政策及相關事宜

20/11/2007

## I. 目的

本文件旨在闡釋市區重建局（市建局）的收購政策，以及解答議員各項有關提問。

## II. 市建局現行收購政策

2. 市建局的收購政策以政府的收地政策為基礎，而政府的收地政策是經過立法會財務委員會詳細討論後通過的。然而，市建局的政策較政府的收地政策更優厚，例如提供特惠的相關費用津貼，以鼓勵業主早日接受市建局的收購建議。
3. 簡括來說，住宅物業業主的收購政策包括提供物業市值的補償和自置居所津貼或補助津貼。自置居所津貼為假設重置單位（按 7 年樓齡及位於相若地區的單位釐定）的價格與被收購單位市值的差額，即為人熟悉的「7 年樓」準則。自住業主可以獲得自置居所津貼。出租及空置單位的業主，則可獲得補助津貼。補助津貼是自置居所津貼的 50%。
4. 住宅租客可獲得以其單位應課差餉租值計算的基本特惠金，再加額外現金；若租客本身符合資格，亦可選擇公屋安置以替代現金補償。連同基本特惠金及額外現金，單身租客最少可獲港幣 7 萬元，而二人或以上家庭則最少可獲港幣 8 萬元。另外，為回應《2004 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》通過時，立法會對前土地發展公司（前土發公司）餘下項目住宅租客補償方面的關注，市建局亦同意以上述條例通過前的舊有補償計算方法，為前土發公司項目內合資格的租客提供特惠金。
5. 非住宅單位業主及租客的補償政策以物業的市值及應課差餉租值為計算基礎。商用物業自用業主可得物業市值加津貼，津貼額是物業市值的 35%，或相等於其應課差餉租值 4 倍的金額，以較高者為準。此外，自用業主亦可選擇就其營業損失申請補償，以代替上述特惠津貼。出租或空置商用物業的業主可得物業市值加津貼，津貼

# 雙語法例資料系統

## Bilingual Laws Information System

### 單條條文模式

#### 條文內容

章： 563 標題： 市區重建局條例憲報編號 L.N. 92 of 2001

條： 23 條文標 項目的公布 版本日期 01/05/2001  
題：

(1) 為實施某個項目，市建局須於兩個月的期間（“公布期”）內在每期憲報刊登公告，公布該項目開始實施的日期、第(3)(a)款所述種類的資料的摘要以及關於該項目的資料將於何時何地展示和讓公眾查閱，並須於公布期內每星期一次在一份中文及一份英文的本地報章公布該等日期、摘要、時間及地點。

(2) 項目開始實施的日期，是關於該項目的公告首次在憲報刊登的日期。

(3) 市建局須展示以下與項目有關的資料讓公眾查閱—

- (a) 項目的一般性質及影響的說明；及
- (b) 劃定項目的土地界線的圖則。

(4) 在不損害《收回土地條例》(第124章)的原則下，市建局可參照憲報所公布的項目開始實施的日期，或參照根據第24(8)或25(8)條(視屬何情況而定)所決定的項目有關部分開始實施的日期，以按照市建局不時公布的政策，決定某人因市建局實施該項目而可收取補償、款項或其他利益(包括在有需要情況下獲提供其他居所)的資格。

(5) 就本條而言，“項目”(project)視乎情況而指—

- (a) 第25條所述種類的發展計劃；或
- (b) 第26條所述種類的發展項目。

(五)

# 雙語法例資料系統

## Bilingual Laws Information System

### 單條條文模式

#### 條文內容

章： 563 標題： 市區重建局條例憲報編號 L.N. 92 of 2001  
 條： 4 條文標題： 市建局董事會的設立 檔案編號： 日期 01/05/2001

(1) 現設立一個名爲市區重建局董事會的董事會，該董事會由以下成員組成一

- (a) 董事會主席（“主席”）1名，他同時是非執行董事，須不是公職人員；
- (b) 市建局行政總監（“行政總監”）1名，他同時是執行董事，須不是公職人員；
- (c) 2名其他執行董事，須不是公職人員；
- (d) 最少7名其他非執行董事，須不是公職人員；及
- (e) 4名其他非執行董事，須屬公職人員。

(2) 所有董事會的成員，包括主席在內，均須由行政長官委任，任期不得超過3年。

(3) 行政總監憑藉擔任該職位即同時出任董事會副主席。

(4) 董事會是市建局的決策及執行機構，並據此須以市建局的名義行使由本條例或憑藉本條例授予該局的權力，以及執行由本條例或憑藉本條例委予該局的職責。

(5) 行政總監是市建局的最高行政人員。在董事會的指示下，行政總監連同其他執行董事負責管理市建局的事務，並在該等指示下，負有董事會所指派的其他職責。

(6) 附表對董事會及其成員均具效力。

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會FC135/00-01號文件

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/F/1/2

立法會財務委員會

第十一次會議紀要

日 期：2001年3月30日(星期五)

時 間：下午2時30分

地 點：立法會會議廳

32. 吳靄儀議員贊成採用以人為本的原則處理向受重建項目影響的人士發放特惠津貼的事宜。不過，她扼述香港大律師公會對市區重建的收地方式提出的反對，並與部分議員同樣關注到，當局應對被剝奪的產權作出公平的補償。吳議員指出，為興建道路及鐵路等工務計劃而收回土地，最終會使公眾受惠，但為進行重建而徵用物業則不同，此舉甚有可能會使發展商得到利益，但卻對原本居於該等地區的人士造成損害。因此她認為，按一個5年樓齡的單位計算自置居所津貼是合理的要求，倘若政府當局不答應此要求，她將不會支持現時的建議。

33. 吳靄儀議員提到中環及上環的部分舊式商住兩用大廈，並詢問當局會否根據該等大廈的實際用途，將它們視作住宅物業般看待。規劃地政局副局長答覆時確認，由於批地契約中並無訂明任何限制，當局會參考有關物業的實際用途來決定其性質。然而，倘若批地契約已指明該物業應作商業用途，但該物業卻一直作住宅用途，則有關居民應與市建局進行商討。政府當局相信，倘若有關個案有事實支持，市建局將願意把有關物業視作住宅物業般看待。

香港中壢  
 呂臣道 8 號  
 立法會大樓  
 立法會  
 立法會規劃地政及工程事務委員會  
 秘書  
 陳美卿女士

陳女士：

### 立法會規劃地政及工程事務委員會

#### 自置居所津貼及發放予商用物業 業主和合法佔用人的特惠津貼

在立法會規劃地政及工程事務委員會於二零零一年三月二日的特別會議後，部分議員向政府提出數項建議，以供考慮。經過與有關議員商討後，我們願意接納部分的建議，這些方案如下：

##### (a) 以協議方式收購物業

根據政府的建議，在引例進行收地時，自置居所津貼的計算基準，應由一個約 10 年樓齡的重置單位修訂為一個約 7 年樓齡的重置單位。市區重建局（市建局）的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會建議市建局提供比政府收地補償條款較為優厚的收購條款，以鼓勵業主把其物業售予市建局。

(ka)

(b) 重建項目的優先次序

我們會建議市建局優先處理 25 個土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目。

(c) 特別考慮 25 個土發公司尚未完成的項目

我們願意向市建局建議，對於 25 個土發公司尚未完成的項目，市建局在釐訂收購條款時，應顧及到項目範圍內的居民已等候重建多時。

★ (d) 搬遷津貼

市建局的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會向市建局建議，發放予住宅物業業主的搬遷津貼的款額，應不少於在荃灣重建項目中向業主發放的款額。

(e) 樓換樓計劃

我們會向市建局建議，在樓換樓計劃下供分配用的單位數目，應不少於參加計劃業主數目的 1.2 倍。

(f) 發放予租戶的現金補償

市建局將會安置受影響的租戶。個別租戶如沒有安置需要，可選擇現金補償。市建局的現金補償條款，將在市建局成立後，由其董事會制定。然而，我們會向市建局建議，發放予房間及碌架床位租戶的現金補償款額，應不少於現時土發公司發放予有關租戶的款額。

(g) 居者有其屋計劃／自置居所貸款計劃

有居民建議，對於受市建局重建項目影響，而選擇根據居者有其屋計劃申請房屋或根據自置居所貸款計劃申請貸款的租戶，市建局應較彈性處

(Xb)

理他們的入息及資產審查；我們願意與房屋委員會及房屋局商討有關建議。

因應部分議員的要求，現隨函附上建議的安置用地的資料（載列於附件），當中部分的用地會被考慮用作推行樓換樓計劃。

規劃地政局局長  
(余志穩 代行)

二零零一年三月八日

章： 563 標題： 市區重建局條例 憲報編號： L.N. 92 of  
 條： 21 條文標題： 業務綱領 版本日期： 01/05/2001

(1) 市建局須於每個財政年度終結前的3個月開始之日或該日之前，將一份自下個財政年度首日起計的5年期業務綱領草案呈交財政司司長批准，該草案須涵蓋該期間內—

- (a) 市建局將予實施的提案計劃，包括開始實施的日期，並就每項提案述明該提案是根據第25條藉發展計劃方式或是根據第26條藉發展項目方式而實施的；
- (b) 市建局的第6(2)(d)(iii)及(iv)條所述種類的發展提案及發展計劃的實施計劃，包括開始實施的日期，並就每個項目述明該項目是根據已廢除條例第13(1)條藉發展計劃方式或是根據已廢除條例第5(2)(b)條藉發展提案方式而實施的；
- (c) 市建局為完成(a)段所述計劃而擬備的財政計劃，包括—
  - (i) 下列各項的預計收支—
    - (A) 已開始實施的項目；
    - (B) 將於該期間開始實施的提案；
    - (C) 已開始實施的第6(2)(d)(iii)及(iv)條所述種類的發展提案及發展計劃；
    - (D) 將於該期間實施的第6(2)(d)(iii)及(iv)條所述種類的發展提案及發展計劃；
  - (ii) 為提供資金予提案及已開始實施或將於該財政年度終結前開始實施的項目而需要從政府或政府以外的渠道借取的款額，以及該等貸款的償還時間表；及
  - (iii) 該局實施該計劃所需的人手。

(2) 市建局須於成立後，在切實可行範圍內盡快將其首個業務綱領草案呈交財政司司長批准。

{ (3) 市建局在擬備其提案計劃及項目實施計劃時—

- (a) 須依循就該等提案及項目的實施而根據第20(1)條擬備的市區重建策略中列明的指引；
- (b) 須在切實可行範圍內，將第6(2)(d)條所述種類的項目(但僅限於在該市區重建策略中列明的範圍內)的提案包括在內；
- (c) 可提議將該局認為適合包括在業務綱領內的任何其他提案或任何其他項目的實施包括在業務綱領內，讓財政司司長批准。

(4) 財政司司長對市建局所呈交的業務綱領草案，可—

- (a) 予以批准；或
- (b) 不予批准。

- (一) 在設計公屋單位時，把曬衣架設置在廚房窗外的原因，以及曾否考慮廚房窗口高度不當可能會對居民構成危險；及
- (二) 有何具體措施解決曬衣架設計不良的問題；若有，詳情為何；若否，原因為何？

**房屋局局長：**主席，

- (一) 和諧式公屋的曬衣架位置在廚房窗外，是因為這些窗隻位於建築物四周的縮入隱蔽處，較遠離行人通道，這有助避免衣物或曬衣用品從高處墮下所引致的意外。在廚房窗外設置曬衣架，是香港住宅建築物普遍採用的設計。

和諧式單位的廚房窗高度，符合《建築物條例》的規定，只要住戶適當地使用，應該是安全的。

- (二) 以現有設計而言，基於公眾安全考慮，除了廚房窗的外牆，再沒有其他位置更適合設置曬衣架。不過，為免曬衣架上的衣服被油煙沾污，當局已派發指引，說明住戶安裝抽氣扇及油渣盤的正確方法。住戶亦可利用浴室內的橫桿晾乾衣物。

至於新的單位，房屋委員會會把曬衣架位置設於浴室外牆，離開廚房排氣口較遠。

#### **市區重建局須按商業原則運作**

20. **李華明議員：**主席，根據《市區重建局條例》（第 563 章），市區重建局（“市建局”）在擬備其業務綱領時，須遵循由規劃地政局局長制訂的《市區重建策略》（“《策略》”）。《策略》的《規劃參數和財務指引》訂明市建局須按商業原則運作；但據報市建局的首個 5 年發展計劃所涉及的重建項目，尤其是土地發展公司未完成的 25 個重建項目，預計大部分會出現財政虧損的情況。就此，政府可否告知本會：

- (一) 上述商業原則有否規定市建局須透過重建項目賺取利潤；若然，在預計多個重建項目出現財政虧損的情況下，市建局如何符合須按商業原則運作的規定；及
- (二) 市建局如何能夠在按商業原則運作的前提下，達致《策略》所定的保存文物古蹟及保留地區歷史特色的目標？

現在說回那七大承諾，這是居民十分關心的。居民很想知道土地發展公司（“土發公司”）遺留下來的 25 個重建項目進展如何，問題必須盡快解決。我當然十分希望問題可以解決，但“三軍未動，糧草必要先行”，假如重建局今天宣布去到哪兒進行一個計劃的話，便要真金白銀的付款作賠償，或最少去 make offer。如果有關的居民今天答應其建議便要立即收錢，那麼，這些錢從何來？非執行董事幸運地不用自己掏錢出來，否則真不知如何是好了。

現時的市建局每月赤字相當大，收不敷支，如今還說要以一億一億的支付賠償來上門收樓，那麼錢從何來？向銀行告貸？2 個月息實在太貴了。事實上，市建局是一定要依靠政府的。雖然曾局長已表示十分支持，余副局長更是最努力的副局長，今天是他任此職的最後一天，我十分欣賞余副局長的表現，如今他要調往別處了，我只希望局長能接上余局長的承諾和責任，要求財政司司長“阿蟲”真的開啟財務資源，如果只是因看到市建局的赤字很大而對市建局作諸多限制的話，市建局根本沒可能以 7 年樓齡作賠償基礎，5 年 6 年更不用說了。政府說過以 7 年樓齡作賠償基礎，但政府又做了些甚麼？難道要董事們自掏腰包賠償多一些？市建局真是沒辦法的。所以，能對市建局施以最大的局限，最能影響市建局的取向的，其實也是政府。我希望政府不要只說讓市建局獨立，一切便讓市建局自己來應付，即使在市建局舉行會議，我們又有何話可說呢？

為何市建局的五年計劃這麼久還未公開推出，荃灣區的例子便是一個很大的問題。荃灣的那一個項目現在還虧蝕二十多億元，不知如何是好，我想市建局計來計去不知有甚麼解決辦法。我是不知情的，因為我只加入了董事局數個月；荃灣區的項目是石禮謙議員年代所遺留下來的“蘇州屎”，我也不知該項目的現狀如何。

至於財政安排方面，我看過《市區重建局條例》全部有關市建局的資源的條文，我相信涂謙申議員亦曾十分努力審議過。我沒有參與審議的工作，但我可看到條文列明市建局須運用應有的謹慎和應盡其努力來處理其財政，其中沒有提及按商業原則的運作，也沒有提及自給自足的原則。這是很重要的。條例中是沒有說明的，但條例中又要求市建局遵循政府所給予的一項財務指引。就在這個關口暗藏一些玄機了。條例中真的沒有列明該財務指引的內容，連《市區重建策略》最後經諮詢後提交的報告中也沒有提到商業原則的運作，而只是複述我剛才所說的第 10(4) 條，即市建局應盡其努力而謹慎地處理財政。商業原則是沒有提述的，但是卻有一份保密(confidential)的 Financial Guidelines, 即財務指引, 其中寫明 "URA should operate according to commercial principles in implementing projects and to seek approval of FS if a proposed project is not financially viable." 那麼，內容便很清楚了，市建局

及約 720 個業權，其中大約有 1,230 戶家庭共 2,570 人。根據雙方協議安排，房協負責有關項目的收購及居民搬遷工作。有關的收購工作現正進行，或正在準備展開的階段。當居民搬遷工作完成時，房協亦會負責地盤的發展工作。工程完竣時，預計可提供 1,650 個新單位、16,160 平方米的零售樓面面積、930 平方米休憩用地及 4,400 平方米政府/團體/社區設施。

9. 市建局及房協的物業收購政策，大致上與政府的收地補償政策相近，另加若干鼓勵性質的津貼。住宅物業的自住業主的自置居所津貼，等同同區一間假設樓齡為七年的重置單位的市值與業主物業本身的市值的差額。在 2002/03 年推出的 7 個項目中，已接納收購建議的業主平均達 85% 以上，由於餘下未能收購的物業中，約有 5% 是基於業權存在法律問題或業主不知去向等原因，故此收購的成功率可說是良好。然而，市建局仍會不斷改良政策和程序，尋求適當的平衡，既可恰如其份地配合受影響居民的需要，亦可符合效益，令到市區更新計劃得以持續有效地推行。
10. 若以最近的 5 年業務綱領及周年業務計劃中的假設為基礎，市建局至今推出的 11 個項目的總發展成本估計約為 97 億元，其中約 45 億元用作收購物業及安置居民，亦即是徵集土地的成本。其餘 52 億元則是發展成本及利息。至於聯同房協推出的 6 個項目（房協負責所有成本），總發展成本估計約為 43 億元。

### 社區關係

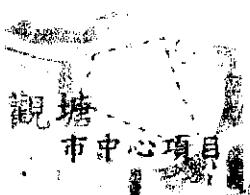
11. 市建局明白一些業主及租客，尤其是長者，在搬遷及重建家園方面可能會遇到困難。本著以人為本的精神，市建局委派訓練有素的前線員工，為真正有需要的家庭提供援助。實質的援助包括：向有需要的業主特別提供 3 成訂金（市場慣例為 1 成）；協助安排銀行過渡貸款；提供置業及按揭的市場資訊；協助居民搬遷，以及為大件傢具提供臨時儲存服務等。此外，市建局及房協亦透過公開競投方式，委託 6 隊社區服務

(十一)

主頁 English 文字版



- 本局簡介
- 規劃及策略
- 重建發展
- 樓宇復修
- 舊區活化
- 文物保育
- 市建局各區項目
- 補償及編配安置
- 新聞及通告
- 常見問題
- 動力蘋果

**搜尋**開始

### ◎ 改進的社會

#### • 我們的理想

為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。

#### • 我們的使命

為實現理想，我們會以靈活的手法和敏銳的觸覺，與各合作夥伴攜手並進，按步就班，推行重建，並且悉心栽培我們的員工。

#### 我們的工作重點：

- 加速重建發展，去舊立新，創造更美好的生活環境；
- 促進及鼓勵復修殘舊的樓宇，防止市區老化；
- 保存及修葺具歷史或建築價值的樓宇，並致力保留地方特色；
- 更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

#### 我們的合作夥伴：

- 受影響的社群，包括租客和業主；
- 政府；
- 地產發展及金融機構；
- 專業人士及學者；
- 其他有關人士。

#### 我們的員工：

- 關懷社群，勇於創新，自我增值，致力為香港市民建造更美好的家園。

更新日期：22/06/2005

← 返回 ↑ 頁首

• 介紹給朋友。列印此頁。免責聲明。私隱政策聲明  
市區重建局 © 2005 版權所有

去年，我們審議《市區重建局條例草案》時，我經常落區聽取居民的心聲。居民除了要求有合理的賠償和安置外，正如剛才曾鈺成議員所說，其實我聽到更多的，是希望能盡快把市區重建計劃“上馬”推行。所以，當我們在應採用按5年或7年樓齡作基礎計算賠償方案上作出爭議時，很多居民都表示希望我們不要再爭議，以便盡快通過《市區重建局條例》，使市建局得以早日成立，然後展開重建工作。

去年5月1日，市建局成立後，市建局亦立即成立了多個小組委員會。大家也知道，重建的工作是涉及很多範疇，我們都希望能盡快把各項工作、各項計劃“上馬”，但我亦必須指出，由於整體事務所涉及的事情非常複雜，因此，我本身作為市建局的成員，也感到欲速不達。當然，我們經常聽見市民批評說，市建局成立了半年，也不知做了些甚麼。事實上，我們本身在局內也是一樣，我們會問自己，為何我們的工作會進行得這麼緩慢呢？不過，翻閱市建局各個委員會的會議紀錄後，我可以告訴大家，我們召開會議的次數是很頻密的，以賠償、設計或其他各方面的事務來說，我們的會議都是排得很頻密的。所以，如果批評市建局的工作緩慢，我覺得可能是因為對我們的工作不瞭解，才會對我們作出不大公平的批評。

事實上，據我本人的觀察，市民對市區重建確是存有很大的期望，社會各界人士也對市區重建的工作，抱有很大的期望。另一方面，市建局本身也確實受到很多掣肘，這些掣肘是甚麼呢？例如在政策上，我們是受到掣肘，我們必須遵從政府制訂的市區重建長遠策略方針進行工作，既要保存一些古舊文化，亦要盡快把一些破落的建築物革新，或把改善不好的居住環境改善。在財政資源上，我們同樣遇到很大的困難。

當然，在目前來說，我們不如以往的土地發展公司般成功，因為我們有很多工作還未開展。我們不可以在某一項重建的計劃上賺取很多資金，來進行第二步的發展。我們現在還可能要面對很大的經濟困難。再者，我們在安置賠償的資源上，亦遇到很大的困難，因此，市建局亦從多方面進行探討，研究怎樣可以增加多點資源，讓我們在展開工作時，重建區內受影響的居民可以獲得合理的安置和補償。

陳錦麟  
議員  
發言

此外，還有一點很重要的，是時機上的掣肘。我相信這點是沒有人可以控制的，大家也知道，現在的物業市道非常低迷，我們也沒可能盡快清拆一處地方，然後將這個地盤售與發展商，套取大量現金，甚至透過重建計劃賺錢。按我的瞭解，在我們的10個計劃中，有9個都是虧本的。在這情況下，可以說，政府要為市區重建付出相當大的代價，即社會整體亦要付出相當大的代價。所以，我很希望市建局日後公布獲政府批准的計劃時，能獲得社會各界的支持，謝謝代理主席。

# 市建局收樓改動局名 擬檢討賠償準則及重建優先次序

**【本報特訊】**市區重建局在成立的兩年來共推出八個重建項目，埋單計數，市建局即使不參與首六個項目的重建發展，單是收樓賠償再將土地賣出，已經淨蝕三億元。為封蝕本門，該局行政總監林中麟昨透露，正「密切注視」七年樓齡的賠償準則是否需要修改，以及檢討項目的重建模式和優先次序，避免在市道低迷下強行推出重建價值低的項目，變成蝕上加蝕。

立法會規劃地政及工程事務委員會昨討論市建局的工作，截至今年3月中，市建局已動用54億6千萬元開展八個項目，包括灣仔莊士敦道、西營盤第一／二街及旺角新填地街等。該局雖獲政府分五年注資100億元，但仍要在市場融資近200億，財政負擔非常沉重。對於市建局估計在2016年將有4億元盈餘，議員葉國謙表示質疑，認為預測過分樂觀。

市建局行政總監林中麟稱，由於本港的經濟持續低迷，加上樓

價較2001年下跌24%，市建局的財政在短期內仍然緊絀。他又趁機訴苦，暗批強行優先落實土發公司遺下的25個項目是不合時宜，他說：「好似土發25個項目，以前講就話無論賺同蝕都要做，但係咪蝕好多都要做先呢？」

## 構思翻新取代重建

他表示八個已公布的重建項目總發展成本，即54億6千萬元當中，43%用作收購及賠償，約涉及24億元，反映市建局目前提出的賠償金額高昂。他又以首六個重建項目的情況為例，所收回的舊樓單位平均市值只是1095元一呎，但卻以每呎3380元作賠償，「我哋即使立刻將塊土地賣出，唔參與重建發展，都要蝕3億元，6個項目淨蝕3億。」

至於七年樓齡的賠償準則是否需要檢討，林中麟承認已密切注視有關事宜，「市建局態度係開放，大家都有需要說一說，要有個平衡。」他又說，其實可改用翻新代替重建。

身兼市建局董事的立法會議員劉炳章認為，修訂七年樓齡賠償機制是解決市建局財困的治本方法，亦可維護公平原則，「呢啲係納稅人嘅錢，有無需要用咁多公帑去為咁少人嘅利益呢？好多

市區重建局要改名？於2001年5月1日成立、以取代土地發展公司的市建局因為負債繁重，推出的重建項目又嚴重蝕錢，故由去年開始轉口風指「重建」不等於拆樓再建屋，改為用復修的模式進行，該局行政總監林中麟昨更表示，將提供誘因鼓勵業主進行維修，「可以畀物料例如漆油、簷篷費用、或介紹專業人士去做。」

不少議員都批評有關做法是不負責任，有違「市區重建」的意思，其中譚耀宗說：「好多市民仲等緊，以為你嚟收樓拆樓會有賠償，咁不如改名做『市區復修局』！」房屋及規劃地政局副秘書長張少卿承認，市建局的中文譯名確有不清楚之處，「市建局嘅英文係Urban Renewal Authority，Renewal即更新嘅意思，宜家咁睇或者有需要改，會睇吓市

政府承認譯名不妥

市區重建局

2007年9月

就立法會規劃地政及工程事務委員會  
於 2007 年 6 月 26 日會議上的提問作出回應

- a) 由市區重建局所推行的各個已完成／進行中的項目的財政結算／狀況（盈虧情況）

市區重建局（市建局）自成立至 2007 年 7 月 31 日止，已開展 24 個項目，其中 9 個項目已到達建築階段，目前尚未有項目落成。預料首個竣工項目按計劃將於本年年底前落成。另外有 8 個項目由本局的策略夥伴香港房屋協會（房協）開展，其中 7 個項目的收購及居民搬遷工作尚未完成。有關上述共 32 個項目的最新進度及詳情載於附錄 A，供委員參考。

市建局每年均會於其年報及賬目報告披露整體業績，並呈交立法會審閱。市建局的財務狀況已載於每年呈交立法會的年報及已審核賬目之內。至於本局於 2007 年 3 月 31 日的財務狀況，則會載於預計在 2007 年 10 月呈交立法會的 2006/07 年度年報及已審核賬目之內。議員可透過審閱市建局的年報，知悉市建局的整體業績，從而評斷其財務表現。然而，跟前土地發展公司（前土發公司）一樣，本局亦認為由於個別項目的財務資料對市建局、合作發展商及其他合作夥伴來說均為敏感商業資料，市建局不便予以披露。雖然如此，議員可從下表知悉，市建局自 2001 年 5 月成立以來的整體財務狀況：

除稅後盈利 / (虧損)

	\$'000
於 2001 年 5 月 1 日	(2,160,610)
2001/02 (11 個月)	(558,329)
2002/03	(226,570)
2003/04	(80,443)
2004/05	3,002,087
2005/06	1,576,611
2006/07	758,711
總計 :	<u>2,311,457</u>

近年，市建局的財務狀況有所改善，是因為市建局審慎理財，以及地產市道上升所致，特別是若干項目於 2003

已批地予市建局的項目

粗略估計所豁免的地價

	項目編號	地點	估計地價 <sup>註</sup> (港元) (約)
1.	H16	灣仔莊士敦道	156,000,000
2.	K3	大角咀櫻桃街	122,000,000
3.	K26	深水埗福榮街／福華街	17,000,000
4.	K19	深水埗保安道／順寧道	27,000,000
5.	K27	旺角新填地街	0
6.	H20	西營盤第一街／第二街	0
7.	H17	灣仔皇后大道東	0
8.	K30	大角咀必發道／洋松街	13,000,000
9.	K31	大角咀洋松街／松樹街	12,000,000

註：

有關地價一般是在上述項目納入市建局相關業務綱領及業務計劃時作出估計。地價會根據市場情況轉變有所變動。上述數字是基於一系列的假設所作出的概括評估。有關的假設包括批地條件並無限制、上述土地已清拆所有建築物、可達到《建築物條例》容許的建築樓面面積上限，以及並沒有包含政府、團體及社區設施的價值和成本。

**2001 年 11 月 22 日**

### 市建局董事會通過物業收購政策

市區重建局（市建局）今日（星期四）原則上通過受市建局重建項目影響的業主物業收購政策及租客補償方案。

市建局在審慎及詳細考慮社會各界人士的意見，特別是立法會議員在通過市建局條例時所表達之意見後，決定採納政府今年三月通過的收地補償安排，即以七年樓齡的樓宇為基礎，計算給予自住業主的自置居所津貼。 }  
}

根據有關政策，業主的三個自住或直系親屬居住的物業，可獲百分之一百的自置居所津貼。

市建局會向自住業主及出租物業業主提供額外津貼，用來支付搬遷費用及重置樓宇的有關開支，額外津貼詳情將在每個項目開始前公佈。

至於受到市建局重建項目影響而又符合安置資格的住宅租客，他們可獲得房屋安置安排。在某些情況下，租客可按照《業主與租客（綜合）條例》得到法定現金補償。此外，若果他們在一個月內接受市建局提出的條件，將會獲得額外補償，以作鼓勵。

會上，董事會各成員審議了五年業務綱領的首個擬案，市建局稍後會與政府進行商討，再送交財政司司長審批。這個擬案亦包括 1998 年初前土地發展公司所公佈的全部二十五個項目。

此外，各董事會成員亦同意向政府呈交數個前期發展計劃，以備審批。董事會討論的其他事項包括成立市區重建社區服務隊及在重建區設立分區諮詢委員會，以便推行重建計劃。

(規劃地政局  
局長發言) (iii) 市建局正在考慮第三項建議，即該局就 25 個土發公司尚未完成的項目所提供的收購條款；

(iv) 市建局正在考慮第四項有關搬遷津貼的建議；

(v) 關於第五項建議，市建局仍在考慮建議的樓換樓計劃；

(vi) 關於第六項建議，市建局正在研究如何在安置安排外，提供多一項選擇，向受影響的租戶發放現金補償；如果租戶接受現金補償，款額將與土發公司所給予的補償相若；及

(vii) 政府正就第七項有關放寬入息及資產審查的建議，與房委會進行商討。

{ 我們認為這 7 項建議都是合理和可行的，而市建局至今亦未有制訂任何違反這 7 項建議的政策，我也沒有理由相信市建局有意圖違反這 7 項建議。我們跟各位議員和舊區居民一樣，都認為市區重建刻不容緩，但市建局是一個新的獨立法定機構，有自己獨特的運作文化，而且其主要管理層亦剛上任，我們應該給予市建局所需的自由度，作出適當的準備工作，以推行市區重建。我相信市建局會盡其所能，達到政府訂下的市區重建的目標。

有關主體質詢的第(二)部分，我們知悉市建局一般的工作情況。在去年 11 月底，市建局向政府申請進行數項“前期項目”，財政司司長已批准有關申請，因此，市建局可以隨時開始進行這些項目。與此同時，市建局正擬備其首份 5 年業務綱領草案和周年業務計劃草案，以呈交財政司司長審批。我們亦獲悉該局已成立 4 個分區諮詢委員會，並正就成立社區服務隊進行招標。

關於主體質詢的第(三)部分，政府和市建局均不時就市建局的工作和市區重建計劃的推行事宜，出席立法會規劃地政及工程事務委員會的會議，以及個案會議。自從市建局於去年 5 月成立至今，政府和市建局先後與本會議員會晤 4 次。這是一個相當有效的機制，可以讓各位議員獲得有關市建局工作的第一手資料。我們願意應議員要求繼續出席有關會議。

馮檢基議員：主席，在我提出補充質詢之前，我想請問，由於局長沒有回答我首部分的主體質詢 — 當然，我也想提出補充質詢 — 我可否先要求局長回應尚未回答的部分質詢，然後再提出補充質詢？

8. 在2001年3月30日，財務委員會考慮政府當局對受收地影響的業主及租戶所得自置居所津貼及特惠津貼額計算基礎作出修訂的建議。政府當局在該次會議上進一步承諾向市建局建議若干措施，以期為受影響的居民提供實際援助。有關財務建議獲財務委員會通過。在《市區重建局條例草案》獲得通過後政府當局在上述財務委員會會議和其他場合作出的承諾載於附錄I第三欄。

9. 市建局於2001年5月1日成立。其後規劃地政局在2001年9月按照《市區重建局條例》(第563章)第20條的規定發出市區重建策略草案，以徵詢公眾意見。在規劃地政及工程事務委員會於2001年10月3日舉行的特別會議上，有12個團體就市區重建策略草案發表意見。規劃地政局於2001年11月公布市區重建策略定案，當中體現政府當局在市區重建方面作出的多項承諾。

10. 自市區重建策略公布後，議員曾在不同場合與政府當局及市建局跟進市區重建的進度。在2001年12月5日，議員就此舉行了一次個案會議；而在2002年1月9日的立法會會議上，馮檢基議員及李華明議員亦曾提出兩項有關質詢。同樣在2002年1月9日的立法會會議上，涂謹申議員動議一項議案，要求有關當局遵守及實踐就市區重建所作的承諾，並盡快宣布市區重建項目。該議案獲得通過。根據政府當局就上述質詢和議案作出的回覆，市建局已決定用7年樓齡的單位作為向受影響的住宅物業業主支付自置居所津貼的計算基礎；而市建局亦會為受影響業主提供款項，以彌補搬遷費用及有關開支，從而鼓勵他們遷出重建區，有關詳情會在每個重建項目實施前公布。雖然市建局計劃把土發公司25個未完成的項目一概納入其首個5年期業務綱領內，但該局現時仍在考慮規劃地政局局長提出的其他建議，該等建議載於局長在2001年3月8日致規劃地政及工程事務委員會的函件。

## 最新發展

11. 市建局於2002年1月11日在大角咀櫻桃街、深水埗福榮街和福華街及灣仔莊士敦道實施的3個重建項目，估計約有3 000人合共1 100戶會受影響。市建局表示，該局為受影響的業主和租戶安排了50多個簡介會，向他們講解收購物業及進行安置的安排。

立法會秘書處  
2002年1月17日

# 雙語法例資料系統

## Bilingual Laws Information System

### 單條條文模式

[前一條文](#)
[下一條文](#)
[轉換語言](#)
[返回法例名單](#)

#### 條文內容

▼ 章： 397 標題： 申訴專員條例 憲報編號： 23 of 2002  
 條： 2 條文標題： 釋義 版本日期： 19/07/2002

(1) 在本條例中，除文意另有所指外—

“人員” (officer) 包括僱員；

“行政失當” (maladministration) 指行政欠效率、拙劣或不妥善，並在無損此解釋的一般性的情況下，包括—

- (a) 不合理的行爲，包括拖延、無禮及不為受行動影響的人想的行爲；
- (b) 滥用權力(包括酌情決定權)或權能，包括作出下述行動—
  - (i) 不合理、不公平、欺壓、歧視或不當地偏頗的行動，或按照屬於或可能屬於不合理、不公平、欺壓、歧視或不當地偏頗的慣例而作出的行動；或
  - (ii) 完全或部分基於法律上或事實上的錯誤而作出的行動；或
- (c) 不合理、不公平、欺壓、歧視或不當地偏頗的程序；

“行動” (action) 包括不作為、建議或決定；

“首長” (head)—

- (a) 就政府總部以外的任何機構而言，指該機構的首長、署長、處長或職位相等的人員；(由1998年第25號第2條修訂)
- (b) 就政府總部而言，指其轄下各組別的首長，而申訴所針對的行動，正是向該首長負責的人員所作出的；(由1994年第44號第3條代替。由1998年第25號第2條修訂；由2002年第23號第126條修訂)

“專員” (Ombudsman) 指第3(1)條提述的申訴專員；(由1996年第74號第4條修訂；由2001年第30號第2條修訂)

“調查” (investigation) 指專員根據本條例所作的調查；

“機構” (organization) 指附表1所指明的機構。(由1994年第44號第3條增補)

(2) 在本條例中，任何對某機構的提述，均包括對該機構的人員的提述。

## 理由

### (A) 修訂自置居所津貼的計算基準

3. 目前，住宅物業的業主如被政府收回其物業，便可獲發一筆法定補償金。根據《收回土地條例》(第 124 章)的規定，法定補償金額會按被收回物業的公開市值釐定。公開市值是指若業主自願在公開市場出售有關物業，其可合理預期的成交價格。自住業主還可獲發一筆自置居所津貼。這項津貼屬特惠性質，旨在使業主能在被收回單位的所在地區，另行購置一個面積相若但較新的單位。出租單位的業主亦有資格就其首個出租單位獲發一筆自置居所津貼，數額相等於自置居所津貼全數的 50%。現行的自置居所津貼申領資格準則和發放款額在 1997 年 4 月 25 日獲當時的立法局財務委員會通過[見 FCR(97-98)7 號文件]。

4. 每名業主可獲發的自置居所津貼額相等於重置單位價格與法定補償金的差額。根據在 1997 年 4 月通過的方案，重置單位的價格會按一個樓齡約為十年、面積與被收回單位相若的同區單位的價值計算。現行申領津貼的資格準則應用實例載列於附件 1。

5. 在審議《市區重建局條例草案》的過程中，條例草案委員會要求政府檢討自置居所津貼的計算基準。

6. 經檢討自置居所津貼，並考慮物業業主和立法會議員的意見後，我們建議修訂補償方案如下 -

- { (a) 修訂自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡由約十年改為約七年；
- (b) 把發放予出租單位(或出租面積)業主的自置居所津貼改稱為補助津貼，以表明這項津貼是在被收回單位的公開市值以外另行發放的補助金，從而避免產生混淆，或使人誤以為現時發放予出租單位業主的特惠津貼是作購置居所之用；
- (c) 每名業主在每次收地行動中可獲發自置居所津貼或補助津貼的單位數目上限，由目前兩個增至三個；

2007年10月17日

十月至十二月 2007

## 卑利街／嘉咸街項目展開物業收購

市區重建局（市建局）今日（星期三）向中西區卑利街／嘉咸街項目 361 個物業業權的業主，發出收購建議。

卑利街／嘉咸街重建項目的地盤面積約為 57,240 平方呎，範圍包括卑利街、嘉咸街、結志街、威靈頓街、閣麟街、吉士笠街、士他花利街及乾秀里。重建區內共有 37 幢建於五、六十年代的舊樓，當中有四幢戰前唐樓市建局準備加以保育和活化再用。

項目的總發展成本為 38 億元，其中包括約 18 億元的收購和安置開支。  
重建計劃將有助改善逾 320 戶家庭合共 820 名居民的居住環境。過去數年來，他們多次要求加快項目的推行步伐。

這個項目除了可以大幅改善居民的居住環境之外，市建局亦希望透過重建計劃活化該區並設置「老店街」，亦會提供面積約 13,500 平方呎的多用途社區會堂，以及近 17,000 平方呎的休憩用地，供社區享用。市建局同時會以維持和強化鄰近市集為工作目標。

對於符合自住物業資格的卑利街／嘉咸街項目業主，其收購價是每平方呎實用面積 8,508 元。市建局的收購建議是以政府的「自置居所津貼」政策為基礎。「自置居所津貼」是指同類地區一個樓齡假設為七年的重置單位的市價（即慣稱「七年樓」價）與被收購物業的市價的差額。除了物業市值外，自住的住宅物業業主將可獲全數的自置居所津貼。至於出租和非業主自住的住宅物業，業主除了物業市值之外，亦會獲得補助津貼，最高金額為「自置居所津貼」的一半。

	項目	分區計劃 大綱圖 指定的 土地用途	項目 面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	建議的 總樓面 面積 (平方米)	整體 地積 比率	建議的 政府、 團體及 社區設施 總樓面 面積 (平方米)	政府、團體及 社區 設施
19.	SSP/L/003, 004	住宅(甲類)、道路	7,440	25,344	66,960	9.0	2,200	預留政府、團體及社區設施
20. & 21.	& 005** 深水埗海壇街/ 桂林街及北河街							
22.	K9 旺角麥花臣室 內場館	政府、團體 及社區設 施	2,400	2,788	23,026	9.6	5,716	• 室內場館 • 青年中心
23.	K7** 觀塘市中心	商業、住宅 (甲類)、休 憩用地、政 府、團體及 社區設 施、道路	53,500	105,124 $\begin{aligned} &\times 10.76 \\ &= 1,131,134 \end{aligned}$ $\begin{aligned} &\text{平方米} \\ &\text{平方米} \end{aligned}$	401,250 $\begin{aligned} &\times 10.76 \\ &= 4,317,450 \end{aligned}$ $\begin{aligned} &\text{平方米} \\ &\text{平方米} \end{aligned}$	7.5	32,000	• 觀塘政府 合署 • 觀塘賽馬 會健康院 • 小販市集 • 垃圾收集 站 • 多用途活 動中心 • 公共交通 交匯處
24.	H18 上環卑利街/嘉 咸街	綜合發展 區	5,320	20,219	68,620 ★	12.9	1,260	• 多用途活 動會堂
	小計 (市建局)***			295,375	879,511		46,338	

註：

\* 待城規會批核經修訂的規劃大綱，該項目的發展規範方可落實。

\*\* 待城規會批核發展計劃圖則或總綱發展藍圖，該等項目的發展規範方可落實。

\*\*\* 現時作政府 / 團體 / 社區用途的總樓面面積共 19,988 平方米，

建議在重建後作政府 / 團體 / 社區用途的總樓面面積共 46,338 平方米；

現時的休憩用地共 2,985 平方米，建議重建後的休憩用地共 17,909 平方米。

(二十三)  
16.10.07

政府昨舉行本年度第六次賣地，兩幅地皮成交價均高出勾地價逾1倍，合共為庫房進帳61.92億元。其中較為矚目的香港仔惠福道地皮，在眾多發展商爭奪下，由信置(083)、嘉華(173)及南豐組成的「鐵三角」財團以57.1億元的超高價投得，每呎地價高達9,205元，創下港島區中小型地皮成交價新高，財團計劃投資100億元把地皮發展為超級豪宅。至於大嶼山長沙地皮，則由信置以4.82億投得，計劃興建花園洋房。受賣地成績理想刺激，港股昨高收逾700點。香港仔惠福道地皮拍賣過程歷時長達1小時，由於港島區5年來未有高密度住宅式地皮拍賣，吸引多個發展商及財團參與競投，拍賣先由新世界發展(017)承第一口價，其後華置、長實(001)、？地(012)、太古及會德豐(049)等亦陸續出價。

由於發展商初段出價態度審慎，拍賣官遂把每口叫價降至2,000萬元。最後惠福道地皮由信置牽頭的財團，以高出勾地價1.28倍的57.1億元投得，成交呎價9,205元，破港島區分層呎價賣地成交紀錄。

至於昨日拍賣的另一幅大嶼山長沙地皮，雖然被視為惠福道地皮的「陪襯品」，但經過124口叫價後，由信置以4.82億成交，即高出勾地價1.41倍，折合每平方呎樓面地價6,749元。一6,749元

長沙地皮拍賣過程超過1小時，初時競投氣氛緩慢，及至拍賣官把每口叫價調低至200萬元後，競投氣氛趨熱烈。承至3.6億元時，現場更有承錯價情況出現，長實執行董事吳佳慶即時作出澄清。信置執行董事黃永光表示，集團將獨資發展長沙地皮，計劃發展花園洋房，每戶具花園及全海景，每單位面積約4,000平方呎至5,000平方呎。

有份出價競投的香港興業(480)發展及市務總經理陳子明稱，由於大嶼山長沙地價高於集團預期，故最終放棄競投。但賣地反應勝預期，他擔心集團持有的愉景灣地皮補地價將被推高。

第一太平戴維斯董事總經理陳超國表示，長沙地皮亦坐擁開揚海景，預期可發展成低密度豪宅項目，提供30間至35間獨立屋。由於興建獨立屋之出售面積較地契上之建築面積可多出達4成，足以填補地皮成本，故雖然是次拍賣的每方呎樓面成交價為6,749元，估計「發水」後項目平均開售呎價仍將介乎6,000元至7,000元。(都市)

## 〈基本法〉

### 第六條

香港特別行政區依法保護私有財產權。

### 第一百零五條

香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。

徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不得無故遲延支付。

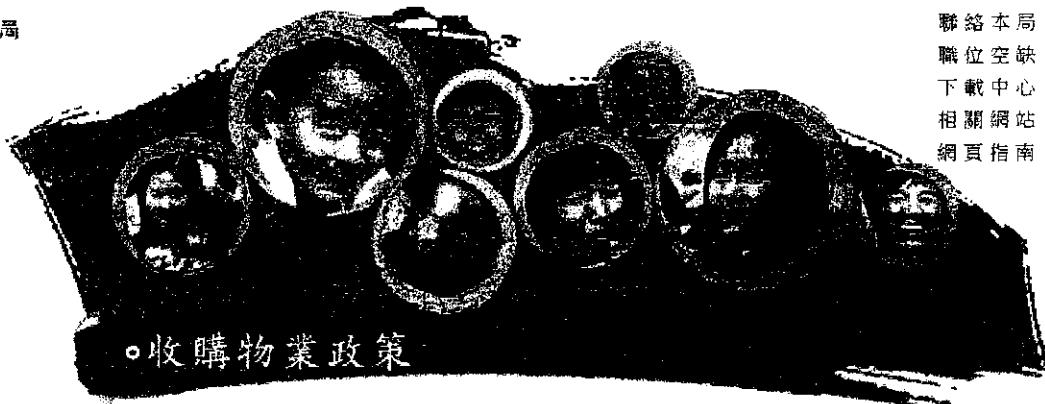
企業所有權和外來投資均受法律保護。



- 本局簡介
- 規劃及策略
- 重建發展
- 樓宇復修
- 舊區活化
- 文物保育
- 市建局各區項目
- 補償及編配安置
- 新聞及通告
- 常見問題
- 動力蘋果

### 搜尋

開始



## 收購物業政策

### 住宅單位

本網頁所載，乃市區重建局（市建局）就受其重建項目影響的物業（工業樓宇除外）所訂定的收購準則概要。

1. 市建局會根據受影響自住業主的住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），作為收購價。自置居所津貼的計算，是以假設單位價值為基礎。假設單位將假定為七年樓齡，位於質素與被收購樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，並位於中層及座向一般。被收購單位的自置居所津貼為假設重置單位的價格與被收購單位市值的差額。
2. “自住業主”是指以其物業用作自用，並以此物業作為其唯一居所的業主。業主是否以該物業作為其唯一居所，將由市建局根據現行政策而釐定。
3. 自住業主於單一個重建項目中，最多可獲三個單位的自置居所津貼。
4. 在確定業主是否符合資格獲得自置居所津貼時，由“直系親屬”用作唯一居所的物業將被視為業主佔住該物業。業主的“直系親屬”指其父母、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。
5. 如業主並非在其物業居住並作為唯一居所，或將之空置，市建局會給予該業主物業的市值交吉價及補助津貼。補助津貼是自置居所津貼的一個百分比率。
6. 出租物業的業主可獲其物業的市值交吉價及補助津貼。
7. 空置物業或出租物業的業主，最多可獲兩個單位的補助津貼。（不同情況下的補助津貼例子，詳列於附件一，而不同情況下的補助津貼比率，則詳列於附件二）。
8. 如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，每名聯名業主或公司股東所適用的收購準則與個人業主無異，惟個別業主或股東可得的自置居所津貼或補助津貼則按其業權份數或股份的比例計算。
9. 住宅物業的業主亦可獲相關費用津貼，以資助業主因購買新居所而引致的開支及搬遷的費用。實際金額將於個別項目進行收購時作實及公佈。
10. 倘分契單位業主選擇不領取自置居所津貼，可能會獲安置。
11. 非住宅用途入伙紙物業的業主，倘已將該自住物業作住宅用途一段長時間，而政府租契並無禁止該物業作為住宅用途，該物業業主亦可獲發自置居所津貼。

聯絡本局。  
職位空缺。  
下載中心。  
相關網站。  
網頁指南。

## 市區重建策略

### 市建局的角色

引言 8 市建局肩負在 20 年內推行市區重建計劃的使命，當中包括 200 個新項目和 25 個土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目，目標是要在這段時期內控制市區老化的問題。

問  
制  
透  
度 責 9 市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需  
與  
明  
要。市建局的董事會應重視向公眾負責，其運作  
亦應公開及具透明度。

問  
制  
透  
度 10 為加強市建局的透明度及問責性，市建局應向董事會各董事發出申報利益的指引。董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。市建局亦應成立一個獨立的帳目稽核小組。

(二十一)

## 市建局新聞通告 6/3/2008

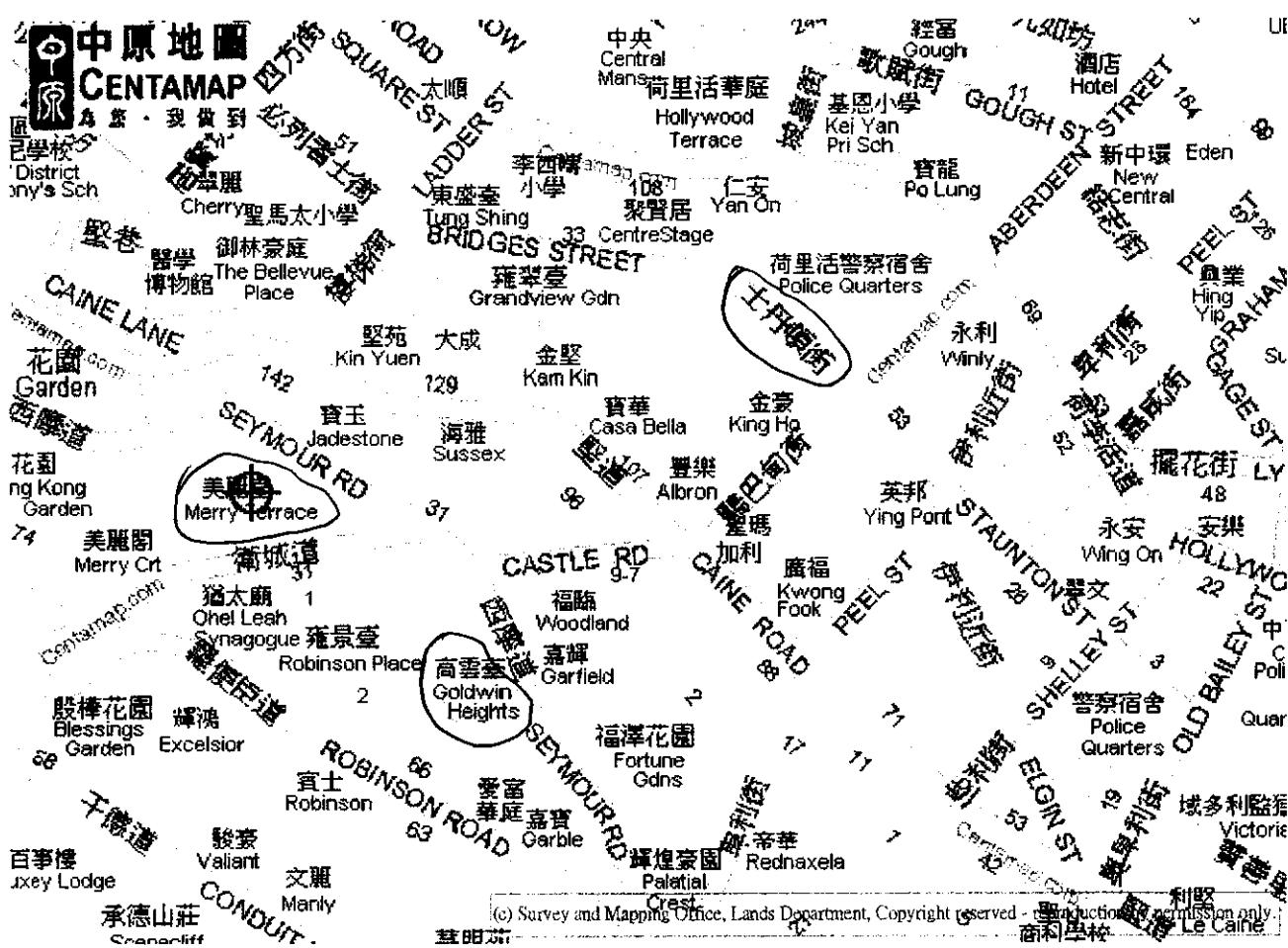
市區重建局（市建局）今日（星期四）向中西區士丹頓街／永利街項目 **71** 個物業的業主發出收購建議，其中涉及 **24** 幢舊樓。合資格的自住住宅物業業主可獲得的收購價，是每平方呎實用面積 **9,986** 元。

項目的總發展成本估計為 **10** 億 **6** 千萬元，其中約 **5** 億 **1** 千萬元會用於收購物業和安置補償租客。

對於住宅物業，市建局的收購建議是以政府的「自置居所津貼」政策為基礎；「自置居所津貼」是指被收購的物業與同類地區一個樓齡假設為 **7** 年而面積相若的單位的市值差價（慣稱『**7** 年樓政策』）。對於合資格的自住物業業主，他們除了物業市值之外，還可以獲得全數的自置居所津貼。至於出租和空置的住宅物業，業主除了物業市值之外，亦會獲得補助津貼，最高金額為「自置居所津貼」的一半。

該項目預計在 **2013/14** 年完成。根據城規會批准的規劃大綱，屆時除了會提供約 **6,730** 平方呎（**625** 平方米）的休憩用地供公眾享用之外，可建作住宅和商業用途的總樓面面積大約有 **232,500** 平方呎（**21,600** 平方米）。

(二十九)



(二十九)

# 中原數據 CENTADATA 樓市成交 - 全新系統 - 數據、資訊、功能全面提升

[www.centadata.com](http://www.centadata.com)

[中文](#) [聯絡我們](#) [服務意見](#) [私隱聲明](#) [English](#) [住宅](#) [香港](#) [九龍](#) [新界東](#) [新界西](#)
[www.centadata.com](#)
[可輸入大廈/屋苑/街名門牌 \(中英文均可\)](#)

[西半山 > 高雲臺 近期呎價平均: \\$8571 \(\\$7736 - \\$9523\)](#)
[GOLDWIN HEIGHTS](#)
[西摩道2號](#)
[樓市成交](#) | [物業資料](#) | [平面圖](#) | [樓價走勢圖](#) | [中原地圖: 成交分佈](#) | [筭盤分佈](#) | [單位座向](#) | [google衛星圖](#) | [列印版本](#)
[近期成交](#)

高雲臺 低層 F室	利嘉閣地產成交(10/03/08)	(租)\$26500	1040呎	呎價:\$25
高雲臺 高層 E室	中原地產 成交(01/03/08)	(租)\$21500	1047呎	呎價:\$30
高雲臺 中層 E室	中原地產 成交(29/02/08)	\$810萬	1047呎	呎價:\$7736
高雲臺 高層 C室	利嘉閣地產成交(05/02/08)	\$838萬	991呎	呎價:\$8456
高雲臺 低層 H室	中原地產 成交(24/01/08)	\$745萬	1047呎	呎價:\$7116
高雲臺 中層 A室	中原地產 成交(15/01/08)	\$780萬	1000呎	呎價:\$7800

[更多成交](#)
[我的追蹤屋苑 - 在此查看](#)
[所有追蹤屋苑已成交](#)
[加高雲臺到屋苑追蹤](#)
[附近物業](#)
[聚賢居 \(71宗\)](#)
[疊豪閣 \(38宗\)](#)
[輝煌豪園 \(38宗\)](#)
[雅景臺 \(35宗\)](#)
[殷華花園 \(31宗\)](#)
[高雲臺 \(30宗\)](#)
[更多...](#)
[西半山 極內其他屋苑](#)
[可相連樓宇組群或交](#)
[相關CPN短片 \(14段\)](#)

[西半山《聯邦花園》](#)
[更多...](#)
[楼宇買賣合約 搜尋 \(資料來源: 土地註冊處\)](#)

註冊日期	<input checked="" type="radio"/> 預設	近180日	市場類別	一手及二手市場
	<input type="radio"/> 自訂			
樓價(算)				呎價(\$)
樓齡(年)				面積(呎)
上手買入	<input checked="" type="radio"/> 預設	請選擇上手買入時段		
台約日期	<input type="radio"/> 自訂			
上手樓價升跌幅(%)	<input checked="" type="radio"/> 預設	請選擇升跌幅		
	<input type="radio"/> 自訂			


[根據以上搜尋條件, 共找到 30 宗二手成交 \[由土地註冊處提供\]](#)
[以下列出第 1 至 第 0 宗成交:](#)
[成交一覽](#) [成交詳情](#) [上手詳情](#)

地址	樓齡	註冊日期	成交價	面積	呎價	[上手持有天數]	升跌%
高雲臺 27樓 E室	14	11/03/08	\$810萬	1047呎	\$7736	[1206天]	升19%
高雲臺 35樓 C室	14	04/03/08	\$838萬	991呎	\$8456	[3699天]	升1%
高雲臺 28樓 G室	14	29/02/08	\$998萬	1048呎	\$9523		
高雲臺 4樓 H室	14	14/02/08	\$745萬	1047呎	\$7116	[230天]	升38%
高雲臺 24樓 A室	14	30/01/08	\$780萬	1000呎	\$7800	[90天]	升28%
高雲臺 25樓 H室	14	29/01/08	\$920萬	1047呎	\$8787	[3320天]	升43%
高雲臺 7樓 D室	14	28/01/08	\$755萬	1000呎	\$7550	[3686天]	升3%
高雲臺 37樓 E室	14	28/01/08	\$865萬	1047呎	\$8262	[4028天]	升361%
高雲臺 25樓 G室	14	24/01/08	\$860萬	1048呎	\$8206		
高雲臺 29樓 F室	14	22/01/08	\$825萬	1040呎	\$7933	[1122天]	升31%

[中原地盤分行](#)
[西半山承德山莊分行A組 \(中原豪宅STATELYHOME\) 2858 2008](#)
[西半山承德山莊分行B組 \(中原豪宅STATELYHOME\) 2858 2008](#)
[西半山輝煌臺分行 \(中原豪宅STATELYHOME\) 2559 5388](#)
[西半山千德道華麗閣分行 \(中原豪宅STATELYHOME\) 2803 2283](#)
[西半山明苑分行A組 \(中原豪宅STATELYHOME\) 2522 0830](#)
[西半山明苑分行B組 \(中原豪宅STATELYHOME\) 2803 0423](#)
[西半山明苑分行C組 \(中原豪宅STATELYHOME\) 2522 3103](#)
[西半山堅道分行 \(中原豪宅STATELYHOME\) 2546 1111](#)
[西半山樂信臺分行A組 \(中原豪宅STATELYHOME\) 2559 3323](#)

\* 最新叫價參考: 高雲臺 西摩道2號 3睡房, 包括 1 套房, 工人房, 開揚海景, 東北, 至筭盤三房, 交通便利 售\$900萬 (售樓編號: LAN591-21011)

歡迎致電 陳美鶯 (S-16100) Tel: 90171336 2522 3103

(詳情...) (資料由 中原網上搵樓 提供)

高雲臺 30樓 B室	14	08/01/08	\$750萬	1001呎	\$7493	[1386天]	升47%
高雲臺 24樓 B室	14	04/01/08	\$740萬	1001呎	\$7393	[1148天]	升44%
高雲臺 43樓 C室	14	02/01/08	\$750萬	991呎	\$7568	[3853天]	跌28%
高雲臺 33樓 F室	14	31/12/07	\$750萬	1040呎	\$7212	[3837天]	跌46%
高雲臺 41樓 E室	14	28/12/07	\$835萬	1047呎	\$7976		
高雲臺 34樓 H室	13	27/12/07	\$1000萬	1047呎	\$9551	[3990天]	跌17%
高雲臺 42樓 F室	13	18/12/07	\$800萬	1040呎	\$7692	[2398天]	升36%
高雲臺 38樓 D室	13	11/12/07	\$683萬	1000呎	\$6830	[4502天]	無升跌
高雲臺 20樓 E室	13	11/12/07	\$698萬	1047呎	\$6667	[4228天]	跌7%
高雲臺 6樓 E室	13	30/11/07	\$610萬	1040呎	\$5865	[2882天]	升15%

# 業主接受信德新世界39.5億收全幢

限時四個半月

# 價購收單位單位臺吉麗美

# 最高2538萬



1美麗臺單位收購價高達二千五百三十萬元。

**美**麗臺業主接受信德及新世界合組財團以三十九億五千萬元收購全部業權，每伙涉資由一千三百四十七萬六千至二千五百三十八萬元，限期為四個半月。

西半山美麗臺日前小業主投票決定，由良策測量行代表信德及新世界收購，小業主昨日已根據測量師行提供的計算機制計算。涉資最細的是PI單位，涉及銀碼一千三百四十七萬六千，該單位並沒有連車位，最貴單位為K14單位，二千五百三十八萬元，該單位則包括一個收購價約九十八萬七千元的車位。

小業主續說：該計算機制將單位權

層高低及景觀考慮在內，同一座向單位，高低層每層相差七至逾十萬元，平均收購呎價高近一萬九千五百元。

涉及銀碼1347萬元起

小業主透露，收贖依然存有變數，原因是收購期限為四個半月，若然財團於八月中尚未完成收購達八成二業權，收贖即告吹，小業主有權另擇新買家。

故此，良策在未來四個半月限期内，仍要爭取支持，收購才大功告成。

該物業由小業主於日前投票選出代理，結果，由良策以臨時降低收購成數至八成二為圖（根據良策舊有的收購建議，整體收購價三十九億五千萬，聯合出售業權必須達九成二以上才生效），力壓田生地產（三十八億，要求九成一業權）及第一太平戴維斯（三十八億五千万，要求八成五業權），出席該次選舉的業主，佔業權份數六成一，都同意選良策作為代表。美麗臺於一九六三年落成，由五幢十四層高住宅組成，共有二百九十六伙及一百二十三個單位，現樓面約二十萬三千方呎。

(三十一)

生資助計劃，而可把更多時間用於教學工作上。議員察悉，此類在教師時間方面的節省額，不會導致校方刪除任何職位。

4.委員會通過此項建議。

項目3 FCR(97-98)7

基本工程儲備基金

總目701—土地徵用 立法局財務委員會 25/4/1997  
自置居所津貼

5.議員察悉，原建議曾於一九九六年七月十九日在財務委員會會議席上討論，並被否決。政府當局因應議員的意見，已對建議作出修訂。

6.政府當局在回應議員的提問時，作出以下澄清：

1.用作商業用途，包括用以儲存商用物品的住宅樓宇，不會獲得自置居所津貼，原因是有關樓宇的用途違反租約。

2.政府當局在計算重置單位和可領取自置居所津貼單位的樓面面積時，會採用同一的量度方式。除了一些只能量度建築面積的複雜舊式大廈外，一般來說，會採取物業的淨面積作為計算。

3.若單位是由聯名業主或公司業主擁有，每位聯名業主或股東應有資格就最多兩個物業領取自置居所津貼，而有關津貼則會根據每位聯名業主或股東的股份按比例計算。

7.陳偉業議員代表民主黨支持經修訂的建議。經修訂的建議是議員自去年七月以來與政府當局多番討論的成果，民主黨認為大體上可以接受，至於業主唯一出租的單位，亦只能得到自置居所津貼總額50%的建議，民主黨則有所保留。至於50%自置居所津貼的規定是否適用於由非牟利機構擁有的出租單位的問題，地政總署總產業測量師表示，雖然政府當局沒有特別討論此項事宜，但他認為，倘有關的機構能證明其出租單位是用作慈善用途，應可獲發50%的自置居所津貼。

8.葉國謙議員表示，鑑於部分舊區的環境改善工程有需要加速進行，民主建港聯盟支持經修訂的建議。地政總署總產業測量師回覆葉議員時表示，倘某單位並非業主要居所，且沒有租客有權在其內居住，則該單位會被界定為「空置」單位。地政總署總產業測量師證實，倘業主在別處另有居所，其擁有的空置單位不會獲發自置居所津貼。

9.委員會通過此項建議。

# 物業收購準則

(三十二)

一九九八年一月



土地發展公司

以下是各種類別的自置居所津貼及  
物業市值價的計算基礎舉例：

住宅物業用途	自置居所津貼及物業市值價的計算基礎
1. 業主擁有一個自住單位	業主可得百分之一百自置居所津貼及該單位的市值交吉價。
2. 業主擁有兩個單位，其中一個自住，另一個為直系親屬居住	該兩個單位均可獲得百分之一百自置居所津貼及該兩個單位的市值交吉價。
3. 業主擁有兩個單位，其中一個自住，另一個全作出租用途	首個自住單位可獲得百分之一百自置居所津貼及該單位的市值交吉價；而另一個出租單位則只獲得百分之五十自置居所津貼，及該單位的市值不交吉價。
4. 業主只擁有一個單位，但全作出租之用	業主可獲得該單位百分之五十的自置居所津貼，及該單位的市值不交吉價。
5. 業主擁有超過一個單位，全部作出租之用	業主可得一個單位的百分之五十自置居所津貼，及該單位的市值不交吉價；其他單位將不會獲發自置居所津貼而只得該單位的市值不交吉價。
6. 業主擁有一個空置單位	業主可得百分之一百自置居所津貼及該單位的市值交吉價。
7. 業主及 / 或其直系親屬自住一個單位的部份地方及出租該單位其他部份地方	業主及 / 或其直系親屬可得自住單位部份百分之一百自置居所津貼及出租部份百分之五十自置居所津貼外，亦可得該單位的市值不交吉價。

8. 業主擁有一個單位，部份出租，部份空置	業主可得該單位空置部份的百分之一百自置居所津貼及出租部份百分之五十自置居所津貼外，亦可得該單位的市值不交吉價。
9. 業主自住一個單位的部份地方及出租該單位其他部份地方，該業主亦擁有一個出租單位	第一個單位所得的自置居所津貼及物業市值價，與第7項相同，而該業主的第二個單位可得百分之五十自置居所津貼及該單位的市值不交吉價。
10. 一間公司或多位聯名業主共同自住一個單位，而每位股東 / 業主擁有另外一個或多個出租單位	每位股東 / 業主可按比例得到第一個單位的百分之一百自置居所津貼，及該單位的市值交吉價；而每位股東 / 業主可按比例得到第二個單位的百分之五十自置居所津貼及該單位的市值不交吉價。其他單位不能獲得自置居所津貼，而只得該單位的市值不交吉價。

註：

- (一) 土地發展公司所提供的自置居所津貼是以落成約十年的物業交吉價為計算基礎。
- (二) 如果第七項的業主能向土地發展公司證明他已退休，並沒有其他資產，及出租單位所得的租金是他唯一的收入，公司會考慮增加其自置居所津貼。

(ii) 自置居所津貼

6. 目前，住宅物業的業主如被政府收回其物業，業主便有資格獲發一筆法定補償金；根據《收回土地條例》，法定補償金額會按照被收回物業的公開市值來釐定（註2）。公開市值是指若業主自願在公開市場出售其物業，可合理預期的成交價格。自住業主還有資格獲發一筆自置居所津貼；這項津貼屬特惠性質，旨在使業主能夠在被收回單位的所在地區，購置一個面積相若而較新的重置單位。出租單位的業主亦有資格就首個出租單位獲發一筆自置居所津貼，金額相等於自置居所津貼全數的50%。

7. 在每個個案中發放的自置居所津貼，金額相等於重置單位的價格和法定補償金的差額。根據現行政府政策（獲前立法局財務委員會於1997年4月通過），重置單位的價格，會以一個樓齡約為十年，面積與被收回單位相若的同區單位的價值，作為計算基準。

8. 根據《土地發展公司條例》（第15章）的規定，土發公司必須採取所有一切合理步驟，收購在重建項目範圍內的物業，包括曾洽商以公平合理的條款收購所需物業。在土地徵集過程中的收購物業階段，雖然土發公司的條款在某些方面較為靈活優厚，但土發公司主要仍是依照政府的收地補償條款。不過，如土發公司未能收購部分物業以進行某重建項目，而這些餘下的物業根據《收回土地

註2 受市建局項目影響的住宅物業租戶會獲得市建局安置。

# 衙前圍村市局重建

## 長實夢碎

日期 10.2006

(三十九)

### 衙前圍村重建事件簿

82年	長實(0001)展開衙前圍村收購重建工作
93年	土地發展公司宣布把衙前圍村納入第二期重建項目
00年	黃大仙區議會通過，政府有關部門必須保留衙前圍村及村內一切古迹決議
01年5月	市建局正式成立，並把衙前圍村列入五年重建計劃內
02年	長實提出一屋換兩個單位加30萬元現金，向餘下20多個業權進行收購。
03年1月	長實採取「購一間、拆一間」的方式，拆卸衙前圍村，房屋及規劃地政局局長孫明揚表示，衙前圍村已無法再保存
03年2月	村民發起「搶救衙前圍村」簽名活動，部分立法會議員及區議員到場聲援
05年9月	長實獲屋宇署批出可於其持有的衙前圍村用地，興建兩幢25層及一幢10層高商住大廈
05年11月	區議會通過，支持市建局重建衙前圍村
06年1月	市建局及衙前圍村村民，大致就保留村內古迹達成協議
06年2月	市建局承諾於3個月內開展衙前圍村重建

### 短期刊憲

市區重建局昨天與黃大仙衙前圍村村民舉行會議，市建局於會上承諾，將於三個月內公布開展衙前圍村重建，並會依法進行收購賠償；擁有該村約80%業權的長江實業(0001)，可能只得與小業主無異的賠償，或令長實20年的重建夢落空。

### 花20年收購 擁8成業權

雖然，長實已成功收購衙前圍村約80%業權，但倘若該村一旦列入市建局重建項目，並開展重建程序，根據現行法例，市建局可於12個月內引用《收回土地條例》，收購重建範圍內的業權，此「尚方寶劍」一出，可令市建局毋須收購特定業權，亦可引例收購重建項目內的所有業權。

換言之，倘若市建局採用「重建賠償計劃」收購衙前圍村，長實花上20年時間收購

衙前圍村，企圖以單一業主身份重建該村的美夢亦會落空。

昨天是市建局與衙前圍村居民舉行第三次會議，約有40至50名村民及租戶出席，另尚有個別黃大仙區議會議員與會，會上村民對該村的重建賠償及保育事宜較為關注。

### 賠償料看齊村內小業主

市建局物業及土地部總監溫兆華昨天於會上透露，可望盡快開展衙前圍村的重建事宜，預計3個月內可開展，12個月內完成收購程序，並會與村民緊密合作。他強調，市建局未跟長實或其附屬公司作任何接觸，雙方亦未有就衙前圍村重建的發展計劃進行商討。

他續表示，倘衙前圍村公布開展重建，市建局會依法進行收購賠償，對於擁有該村80%業權的長實，若同樣採用收購方式，其可得到的賠償與村內一般小業主無異，市建局對每個地段的收購及賠償會一致看待。

不過，市建局發言人強調，該局了解到衙前

圍村重建範圍內，有一家發展商擁有大部分的業權（應指長實），當該村落實納入市建局的重建項目時，市建局將會與該發展商就重建事宜進行磋商。

■本報記者 馮玉萍

### 黃大仙區議會



市建局物業及土地部總監溫兆華（中）昨表示，衙前圍村重建預計3個月內可開展，並會依法進行收購賠償。



■ 2006年8月1日 (二)

按此列印

港聞 &gt; 港聞

## 市建局擬伙長實重建衙前圍 長實擁八成業權 局方指收購再招標易被控

**【明報專訊】**僵持多年的新蒲崗衙前圍村重建計劃有新發展。本報獲悉，市區重建局聽取法律意見後，認為長實已收購村內近八成業權，倘按一貫賠償機制收購對方業權再另行招標，很大機會被控侵佔私產及輸掉官司。故市建局正與長實談判，共同合作發展項目，可望2007年3月前達成協議，但要想辦法淡化給予公眾「官商勾結」印象。

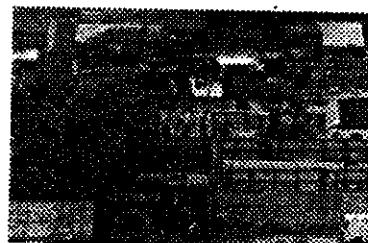
一直跟進衙前圍村重建的立法會議員陳婉嫻，批評市建局與長實私下談判合作條件是「官商勾結」。

衙前圍村面積近5萬平方呎，又鄰近九龍塘及啓德新發展區，屬九龍罕有靚地皮。按前土地發展公司推算，土地可發展逾37萬呎住宅樓面，興建648個單位。但多年來市建局就其發展模式一直舉棋不定，主因是長實遠在1982年起已展開收購重建工作，至今已成功收購近八成業權，搶佔談判上風。

**爭取合理條件 免被指「益長實」**

市建局消息人士透露，經董事局商議後，傾向選擇與長實合作，但此舉定必惹來「官商勾結」、「明益長實」的指摘，現在唯有靠一個比較合理的條件，盡量減少「益人」的感覺。

市建局曾考慮以一般程序，即按「7年樓齡」收購長實業權，然後公開招標項目，並公開表示長實的收購價與小業主無異，避免外界質疑與



苦等重建十多年，衙前圍村村民心淡之餘，村屋都漸變得不堪一擊，不是開始下陷便是屋頂雜草叢生，但人和屋都只有繼續等待，別無他法。（李向琳攝）

◎ 楊大



吳氏祠堂為衙前圍村三寶之一，村民都希望將它保留，村長遺孀九嫂表示：「祠堂只可保留或擴建，絕對不可清拆！」（李向琳攝）

◎ 楊大

(三十二a)

## 大財團「官商勾結」。

但事件至最近出現轉捩點，據悉，市建局尋求的法律意見認為，長實遠在前土發公布項目前已展開收購，非一般的「落釘」行為。加上對方擁有大多數業權，若市建局拒絕與對方合作，強行以《收回土地條例》收購對方物業後作獨立招標，很大機會被長實以《基本法》控以侵佔私有產權，市建局敗訴機會亦很高，迫使市建局返回談判桌，與長實「討價還價」。

另一市建局消息人士指，市建局為維護公帑用得其所，須確保合作條件公平合理。但長實開出的條件「很辣」，包括要求「地積比轉移」，即將圍村的部分可發展樓面轉移至鄰近土地。

### 長實條件「辣」 要求「地積比轉移」

他續指，若長實堅拒接受較低條件，市建局可亮出「尚方寶劍」——收回土地條例，即自行收購餘下業權另謀發展，令長實業權分散成數個「牙籤盤」，損害發展潛力。

消息人士續說，在雙方籌碼相當及「大家都不想拖」的心態下，正付出誠意尋求共識，現時談判進展良好，更有「眉目」在07年3月的市建局目標前達成協議。

### 目標明年3月達成協議

市建局發言人表示，正積極與項目內擁有多業權的發展商，就不同發展模式進行研究。長實在截稿前未有回覆。

立法會議員陳婉嫻強調，政府應「企硬」立場，先透過社會參與磋商圍村的保育規劃工作，才決定發展方向，不能與長實私下談判。她指，圍村土地上的冷巷全為政府土地，長實只能與市建局合作才能有效發展地盤，故談判王牌仍在政府手上。

逾600年歷史的衙前圍村是市區最後一條圍村，其命運在過去20年可說一波三折。因長實一度以「購一間、拆一間」策略搶購物業，令圍村建築支離破碎，無法保存。



衙前圍村內大部分屋子已被收購並圍上鐵皮，有些甚至不堪歲月摧殘而倒塌，但這所天后廟仍屹立在衙前圍村盡頭，每天都有村民前來供奉。（李向琳攝）

◎ 大陸

### 衙前圍村重建項目資料

地盤面積	46,915 平方呎
原有建築物	126 座
現時業主戶	146 戶
基層	328 戶
總樓面地盤面積	37,102.1 平方呎
政策基準	50% 基準
重建面積	75,446 平方呎
基層面積	43,196 平方呎
資料來源：	新亞建築系2006年6月資料、資 深建築師黎國慶先生為主

◎ 大陸

## 12.4 億開展衙前圍村重建

建保育公園 待與長實磋商

03/10/2007

**【明報專訊】**市區重建局昨日通過，斥資 12.4 億元開展黃大仙衙前圍村的重建項目，並即時為住戶登記，預計在 3 個月內完成收樓。但因長實集團擁有重建區內七成 業權，日後發展能否保留部分特色建築，市建局仍要與長實磋商合作方案。另外，市建局亦通過保留中環嘉咸街的露天市集、落實旺角「波鞋街」的重建項目。市建局昨日開始為約 40 戶仍未搬遷的住戶登記。市建局行政總監林中麟預計能於 3 個月內與發展商達成協議及出價，若不涉法律問題，相信很快便能向受影響居民作出賠償或協助公屋安置，但詳細賠償方案則仍有待研究。市建局主席張震遠指，逾三分二的村屋於過去 20 年被私人業主清拆，加上村內缺乏衛生設施，生活環境惡劣，故會盡快安排重建。

『市建局：為使命非賺錢』--當局將以「保育為本，新舊交融」作重建項目的概念，計劃在圍村原址建圍村保育公園，並保留衙前圍村「三寶」(即門樓、門樓上方的石匾及天后廟)、圍村中軸線 及結構較完整的 8 間村屋，重塑圍村歷史氣氛。張震遠指出，建立保育公園成本高，但市建局有責任兼顧重建和保育，「若要在重建項目中賺錢，這個項目一定做不到，但市建局有 social mission(社會命)」。

『長實：願配合政府』--因長實已擁七成業權，市建局正與長實商討項目發展，張形容雙方的討論正面。有消息指出，衙前圍村項目會收緊高度發展，長實執行董事趙國雄表示集團會配合政府所訂規劃發展項目。立法會議員張超雄擔心，市建局與長實商討時會偏重發展商利益；林中麟回應指出，當局有需要時會按《收回土地條例》收回衙前圍村的發展權，「但現階段我們想先以誠意與發展商商討，盡力兼顧保育與發展」。多名議員質疑市建局為何不「先賠償後規劃」，發展局長林鄭月娥回應指出，若先賠償，但未能與發展商達成協議，最終項目也未能如期開展，亦有違法定程序，市建局要承受很大的司法風險。

### 環團指保育發展雙輸

立法會議員陳婉嫻擔心將來的樓宇密度高，保育公園淪為私人樓宇的公園。市建局委任的項目建築設計及研究所有限公司總監林雲峰表示，建議的 4 幢樓宇約提供 500 個住宅單位，與保育公園相隔 40 米，並正與規劃署和地政總署申請增加地盤四角的空間，令樓宇盡量「貼邊」。環保觸覺主席譚凱邦形容當局只保留衙前圍村的中軸線及部分村屋，是一個保育及發展雙輸、不倫不類的方案，他指出，衙前圍村歷史有 600 多年，絕對應全面保育。

作重建訂立客觀準則。市建局應就此方面訂立具透明度的準則，例如在有興趣參與合作重建方案的業主所擁有的土地權益總百分比達到某水平時，向受影響業主提供合作重建的方案。

{ 11. 市建局行政總監在回應時解釋，就前圍村項目而言，市建局已邀請小業主表明他們會否有興趣參與合作重建，但大部分小業主表示沒有興趣。鑑於一名大業主發展商已取得約70%的土地權益，與該名發展商進行合作重建將會是一項切實可行的安排。

12. 何俊仁議員提述麗星樓私人重建項目，認為該項目相當成功，不但有利可圖，而且是在發展商與受影響業主磋商後推行。他認為市建局應進一步考慮為受影響業主提供合作重建的方案。這會為有關各方創造一個雙贏局面，並可避免產生對抗情況。他要求當局澄清一項傳聞，就是若某名大業主擁有超過40%土地權益，市建局便只會透過磋商推行重建項目，不會要求引用《收回土地條例》。他認為這樣的政策不能接受，原因是推行有關政策會放棄運用法定權力收回土地的酌情權，並會令市建局在面對有關的大業主提出不合理的要求時，陷於不利的處境。他又詢問有否任何關於市建局在某名受影響業主擁有大多數土地權益時，要求引用《收回土地條例》的先例。

13. 市建局行政總監在回應時表示，以他所理解，麗星樓重建項目所在土地的地積比率在進行重建之前並未用盡，以致可透過提高地積比率令該重建項目有利可圖。該項目亦用了一段很長的時間完成。市建局重建项目的情況則不同，有部分土地的地積比率已經用盡，而各個優先項目(亦即前土發公司所公布的25個項目)亦急須推行。私人發展商可根據市場情況推出重建項目，但市建局必須按照預先訂立的時間表行事。他澄清現時並無任何規則，訂明市建局會向擁有超過40%土地權益的大業主提供合作重建方案。市建局在這方面擁有酌情權，當中會考慮就某個重建項目進行合作重建會否符合社會利益。

14. 發展局副秘書長(規劃及地政)2表示，在已取得70%至80%的土地權益但基於未能與受影響業主達成協議、土地業權問題及繼承問題等理由而難以取得餘下土地權益的情況下，市建局通常會要求政府當局引用《收回土地條例》。她不察覺有任何關於市建局在某名大業主擁有大多數土地權益時，要求引用《收回土地條例》的先例。由於推行私營機構沒有能力推行的重建項目是市建局的任務之一，政府當局鼓勵市建局與大業主合作，推行重建項目。

## 市區重建策略

## 前言

《市區重建局條例》（第 563 章）第 20 條規定規劃地政局局長為市區重建策略定案前，須諮詢公眾。根據該條例有關條文，規劃地政局局長已於 2001 年 8 月 1 日至 9 月 30 日期間，就市區重建策略草案諮詢公眾意見。當局共收到過百份的意見書。經考慮收集到的意見後，我們已經就市區重建策略草案作出修改。

我們已將定稿的市區重建策略交給市區重建局。市區重建局在擬備其 5 年期業務綱領草案時，須依循策略中所列明的指引。

市區重建策略

## 解決市區老化的問題

引言 1 現時，都會區（即港島、九龍、荃灣及葵青）內約有 9 300 棟 30 年或以上樓齡的私人樓宇。在未來 10 年，樓齡屆滿 30 年的樓宇將增加 50%。樓宇老化的問題在舊區尤其嚴重。

2 為了解決市區老化的問題，並改善舊區居民的居住環境，當局於 2000 年 7 月制定《市區重建局條例》（第 563 章）成為法例。該條例為推行市區重建提供一個新架構。市區重建局（市建局）並於 2001 年 5 月 1 日成立。

市區的生 3 市區重建應落實「以人為本」的工作方針。市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。

4 政府在進行市區重建時，會緊守以下重要原則：

- (a) 為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償；
- (b) 受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置；
- (c) 市區重建應使整體社會受惠；以及
- (d) 受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。

1)

兩地拍賣成績	
地段	新九龍內地段 第6418號
用途	住宅(甲類)
地盤面積(平方米)	24,811
地積比率(倍)	9
可建總樓面面積 (平方呎)	223,299
開價(億元)	2.9
每呎開價(百萬元)	500
成交價(億元)	2.9
成交價較開價高(%)	底價成交
樓面地價 (元/平方米)	1,299
預計落成後成本價 (元/平方米)	2,700
買家	華懋
拍賣經理(律司)	裕泰興

經濟日報 11.9.2002.

## apm 花千萬 為奧運「打氣」

(2008) 4月 10日 星期四 05:05 更新

【明報專訊】08年北京奧運會(新聞 - 網站 - 圖片)將至，商場亦不遺餘力推廣這項盛事。新地(0016)代理租務總經理馮秀炎指出，今年旗下觀塘apm商場將斥資1000萬元，於3月至9月期間，分五個階段推廣奧運主題，當中包括「奧運休閒打氣站」，於商場內進行健美教室及美食廚房等活動。馮氏預期，今年apm全年租金收入為3億元，較去年升10%；今年首季有約三分之一租戶續租，租金較去年上升20%至30%，此外亦有20個新商戶加盟，主要是潮流品牌及香港設計師專門店。

現時商場的呎租介乎90至300元，預期今個月可吸引860萬人次到訪，較去年同期增加15%，營業額可達2.5億元，較去年增15%至20%。另外，新地旗下創紀之城第6期將設4萬方呎零售樓面，預計在9月開業，主要吸納食肆商戶。