

(30) in L/M(1) in HAD HQ II/1-55/2
CB2/PL/HA
2123 8300
2834 5103

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會民政事務委員會秘書
麥麗嫻女士
(傳真：2509 9055)

麥女士：

民政事務委員會
有關管理和收回私家街道的補充資料

二零零六年九月二十八日來信收悉。有關上述事宜的補充資料載於附件，以供議員參考。詳情如下：

- (a) 私家街道收回事宜委員會(附件 A)
- (b) 補償和法律事宜(附件 B)
- (c) 東區堡壘街和錦屏街的情況(附件 C)

民政事務總署署長
(夏鎰琪 代行)

附件

副本送：屋宇署署長（經辦人：助理署長/樓宇(1)）
地政總署署長（經辦人：助理署長(土地徵用)）
路政署署長（經辦人：助理署長(發展)）
食物環境衛生署署長（經辦人：助理署長(行動)3）
東區民政事務專員

副本存：HAD HQII/17-35/35/3 Pt. 4

二零零七年一月二十四日

私家街道收回事宜委員會

(a) 成員

私家街道收回事宜委員會(委員會)在一九八六年成立，負責就制訂私家街道收回計劃(收回計劃)及監察收回私家街道的進展，統籌各有關部門的工作。委員會由民政事務總署署長擔任主席，成員包括來自另外九個決策局／部門的代表。成員名單如下：

主席： 民政事務總署署長

成員： 環境運輸及工務局局長(或其代表)

運輸署署長(或其代表)

路政署署長(或其代表)

屋宇署署長(或其代表)

地政總署署長(或其代表)

房屋署署長(或其代表)

消防處處長(或其代表)

食物環境衛生署署長(或其代表)

渠務署署長(或其代表)

(b) 職能

委員會根據既定甄選準則，從共有業權、安全風險、改善環境、交通因素四方面，制訂收回計劃。委員會負責統籌各有關部門的工作，訂定跨部門的工序，以及考慮和通過為收回計劃提供經費的方式。委員會也會不時覆檢收回程序，並視乎需要作出改善。

(c) 委員會同意刪除的 79 條私家街道的清單(附刪除年份和原因)，與有關方面進行的諮詢，以及刪除的決定

我們在參考民政事務專員的意見後，在市區選定了 166 條私家街道，供委員會考慮根據計劃收回。委員會就這些私家街道進行討論和覆檢，並根據成員部門和有關民政事務專員的建議，通過收回私家街道或從收回計劃中把其刪除。

這些年來，委員會通過收回 70 條街道，以及把 79 條街道從收回計劃中刪除。被刪除的私家街道的清單及刪除原因載於附錄。

委員會或民政事務專員會按情況向區議會或有關方面報告收回計劃的進展，包括從收回計劃中刪除的街道的詳細資料。如有需要，委員會代表並會出席區議會會議，解答區議員有關收回私家街道進展的提問，闡釋政府收回私家街道的政策，及解釋從收回計劃中刪除個別街道的原因。

有關東區的收回私家街道工作，委員會代表曾就刪除其中 12 條街道一事，分別在一九九五年九月十四日和一九九八年九月十七日向當時的東區區議會和東區臨時區議會議員匯報。

(d) 被刪除的私家街道的跟進工作

政府當局採取了多項措施，以改善從收回計劃中刪除的私家街道的環境衛生情況。例如：

- 民政事務專員會協助居民成立業主立案法團或互助委員會，使他們更有效地管理自己的物業。
- 食物環境衛生署會為沒有上鎖和公眾可自由進出的私家街道提供基本的日常清掃服務。
- 渠務署在接獲投訴後，會緊急檢查及清理公眾可進出的私家街道內淤塞的渠道。

- 水務署會在私家街道的水管爆裂時，提供緊急用水。
- 在接獲投訴後及如果情況許可的話，路政署會在私家街道進行道路工程，例如在緊急情況下使用瀝青維修私家街道下陷的路面，以消除即時的危險。

從私家街道收回計劃中刪除的79條街道

地區	街道名稱	刪除的原因	刪除的年份
中西區 (23條街道)	亞厘架巷	計入重建地盤的面積會減少	1997
	亞威士頓臺	公眾甚少使用	1995
	爹核里	計入重建地盤的面積會減少	2000
	福壽里	失去車輛通道	2000
	何郭里	公眾甚少使用	1995
	奇靈里	外伸露台問題	1998
	甘雨街	計入重建地盤的面積會減少	1999
	廣源東街	由土地發展公司重建	1991
	保德街與加倫臺之間的後巷	公眾甚少使用，而且該處有一道護土牆，維修費用龐大。	1992
	兩儀坊	大部分路段屬政府土地，其餘的小部分路段狀況良好。	1992
	樂慶里	屬政府土地	1994
	安慶臺	公眾甚少使用	1995
	攀桂里	計入重建地盤的面積會減少	1999
	西華里	計入重建地盤的面積會減少	1999
	桃李臺	公眾甚少使用	1995
	元福里	公眾甚少使用	1995
	華寧里	計入重建地盤的面積會減少	2001
	永勝街	由土地發展公司重建	1995
	和風街	計入重建地盤的面積會減少	1999
	仁壽里	公眾甚少使用	1995
	染房里	公眾甚少使用	1995
	餘樂里	屬康樂及文化事務署的休憩用地項目	2001
	餘步里東/餘步里西	由土地發展公司重建；如收回街道，計入重建地盤的面積會減少。	1998
東區 (13條街道)	清華街(斜坡除外)	外伸露台問題	1998
	教堂里	外伸露台問題	1998
	堡壘街21-66號	外伸露台問題	1998
	熙和街	外伸露台問題	1998
	海富街	計入重建地盤的面積會減少	1998
	海康街	外伸露台問題	1998
	海灣街	外伸露台問題	1998
	木星街	外伸露台問題	1998
	繼園街(36-54號)	街道只供區內居民使用，並不是公眾行車道。收回街道可能引致索償。	1993
	建華街17-57號及18-30號	外伸露台問題	1998
	明園西街	計入重建地盤的面積會減少	1998
	禮信街	吉祥大廈互助委員會提出反對，因為收回街道可能影響供應沖廁水的現有科學井。沒有法團簽訂協議，承諾負責科學井日後的維修。	1995

地區	街道名稱	刪除的原因	刪除的年份
	鰂魚涌街(61號內街)	外伸露台問題	1998
九龍城 (22條街道)	嘉道理道對開的通道	街道狀況良好	1992
	必嘉圍	外伸露台問題	1998
	巴芬道	業主可因失去停車位而提出索償	1998
	布力架街	公眾甚少使用	1992
	福至街	公眾甚少使用	1992
	鴻光街	失去車輛通道	1992
	麗華街	失去車輛通道	1992
	美華街	失去車輛通道	1992
	崇志街	外伸露台問題	1998
	崇潔街	失去車輛通道	1992
	崇安街、崇平街和鶴園東街	外伸露台問題	1998
	環發街	失去車輛通道	1992
	環福街	失去車輛通道	1992
	環興街	失去車輛通道	1992
	環景街	失去車輛通道	1992
	環利街	失去車輛通道	1992
	環樂街	失去車輛通道	1992
	環順街	失去車輛通道	1992
	環達街	失去車輛通道	1992
	永耀街	失去車輛通道	1992
	湖光街	失去車輛通道	1992
	祐滿街	失去車輛通道	1992
深水埗 (1 條街道)	西洋菜北街和黃竹街	外伸露台問題	1998
南區 (2條街道)	香港仔大道(部分路段)	街道狀況良好，路邊已有寬闊的公眾行人路。	1995
	香港仔舊大街(部分路段)	屬既有的政府土地	1996
灣仔 (11條街道)	志成里	計入重建地盤的面積會減少	1998
	記利佐治街	外伸露台問題	1994
	聯發街	外伸露台問題	1998
	萬茂臺	外伸露台問題	1998
	百德新街(部分路段)	外伸露台問題	1998
	波斯富街(部分路段)	外伸露台問題	1998
	聖佛蘭士街	外伸露台問題	1998
	登龍街	外伸露台問題	1998
	譚臣道(兩段)	外伸露台問題	1998
	天寶街	由私人發展商重建	1992
	聚賢里	大部分路段屬政府土地，其餘的私人路段狀況良好。如收回街道，計入重建地盤的面積會減少。	1993
黃大仙 (1條街道)	康強洋樓後巷	計入重建地盤的面積會減少	1996
油尖旺 (6條街道)	諾士佛臺及後巷	由於部分路段已經發展，因此收回街道會引致巨額索償。另外，該處也沒有嚴重的環境衛生問題。	1991

地區	街道名稱	刪除的原因	刪除的年份
	利得街	外伸露台問題	1998
	天文臺圍	大部分路段已經發展。由於其餘路段的業權由多人共有，自願交還並不可行。	1992
	深圳街	計入重建地盤的面積會減少	1995
	塘尾道198-200號之間的未命名街道	計入重建地盤的面積會減少	1994
	旺堤街	街道大部分範圍是天井，不涉及通行權。由於有關的業權由多人共有，自願交還並不可行。	1992

補償和法律事宜

政府根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)賦予的權力，進行收回私家街道的事宜，有關的補償也按照該條例的規定來評定。

該條例附表第 II 部列出九項可申索補償的事項；有關評定補償的基準；申索人的資格，以及申索期限。就收回土地的申索而言，可申索的人包括前業主，或其他在土地被收回前擁有該土地的產業權或權益的人。這是潛在申索人提出有效申索的法律理據。

政府有關收回私家街道的一貫政策是，不應在收回私家街道時作出補償。只有申索是在收回街道前不可預料而其後證明有理據的，當局才會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)作出補償。

如果預料收回街道會引致有效的申索，委員會通常會從收回計劃中刪除有關的街道。根據這個政策，委員會在過去曾同意從收回計劃中，刪除那些表面看來可能會引致申索的街道。

可預料的申索

一如附件 A 的附錄所載，從收回計劃中被刪除的街道，因不同的原因而被刪除。其中部分原因會引致可預料的申索。可預料的申索例子如下：

(a) 因外伸露台導致的申索和引起佔用政府土地問題的法律事宜

- 私家街道上的合法外伸露台可導致申索問題。當政府收回私家街道時，被收回範圍的地面以下、地面以及上面的空間均會歸還政府。換言之，該處樓宇的業主會失去外伸露台的業權，並可能因此而提出申索。

- 被收回私家街道的樓宇的外伸露台，會引起“佔用政府土地”的問題。這即是說，在政府收回私家街道後，有關物業的業主如果保留這些露台，在法律上屬“佔用政府土地”。
- 委員會曾考慮方案解決佔用政府土地的問題，例如把有關業權人視為已獲發給法定許可證，以確保他們仍然有權保留其位於已收回街道上面的露台，以及不把外懸搭建物列入收回範圍之內。但是，以上方案在解決佔用政府土地的問題上有實際和法律困難。舉例來說，把有關業權人視為已獲發給法定許可證，可被詮釋為前業權人可以繼續佔用政府土地。至於不把外懸搭建物列入收回範圍之內，會使日後在已收回範圍進行道路工程，以及使用該範圍的地面層及上面的空間時受到限制。所以，現時並無切實可行的辦法，解決佔用政府土地的問題。

(b) 因地盤面積減少而引起的申索

- 根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條，為訂定准許地積比率和上蓋面積而釐定建有建築物的地盤所佔面積時，無須考慮任何街道或通道巷的任何部分。如私家街道或通道巷無須提供通行權，便不是該規例所指的“街道”。換言之，部分私家街道或通道巷的土地是有一定價值的，當進行重建而計算地積比率時，有關的土地可包括在內。收回這些私家街道或通道巷可能會引起申索。但是，根據現行政策，收回私家街道時不應作出可預料的補償。

(c) 因失去車輛通道所引起的申索

- 一些私家街道在被收回後，只能改作行人通道和緊急車輛通道，而不能改為公眾行車道(例如街道太狹窄)。由於地面的零售商舖或上層的居民沒有車輛通道使用，因此毗鄰樓宇的業主／住客或會以失去收回私家街道前可使用的車輛通道為理由，提出申索。但是，根據現行政策，收回私家街道時不應作出可預料的補償。

評定補償

就一般道路改善計劃而言，政府當局通常只會在計劃後期估計補償金額。待道路工程展開後，申索人會提出申索以證明申索資格和申索款額的理據，而有關申索會根據有關法例評定。

根據收回計劃，委員會會把那些有表面證據顯示可能會引致申索的街道從計劃中刪除。在這情況下，政府當局並無確定那些受影響的人士會提出申索。儘管如此，政府當局曾在收回一條私家街道時，作出約 2,500 萬元不可預料的補償。

政府當局已考慮過議員的建議，即在進行重建的情況下批出額外地積比率，以代替現金補償。批出額外地積比率一事受《建築物(規劃)規例》第 22 條規管，根據該條文，某地盤進行重建時，凡該地段範圍內與街道緊連的部分撥供公眾作通道用途，或該地段緊連街道的部分因街道擴闊而被政府以協議方式或收回土地的方式徵用，建築事務監督可批出額外地積比率。

不過，沒有法例條文訂明建築事務監督日後可就根據收回計劃所收回的地方，批出額外地積比率。因此，在收回私家街道時，(向有關地段將來的發展商)批出額外地積比率，以代替向地段現有的業主給予現金補償，似乎並不可行。

議員也建議，在法例訂明，如百分之八十至百分之九十的受影響業主同意不申索的話，政府便無須作出補償。關於這個建議，政府當局認為私家街道是私有財產，受法律保護，即使部份業主同意無須補償而交出地段，亦不能強迫不同意的業主跟隨。

東區堡壘街和錦屏街的情況

議員關注東區堡壘街和錦屏街的環境衛生情況。下文載述政府當局為改善該兩條街道的環境而採取的措施。

(a) 堡壘街

議員關注堡壘街渠道淤塞一事。嘉華洋樓和堡壘大樓的業主立案法團，已經在較早前合作把位於大廈所屬地段範圍內的後巷的渠道修妥，解決了淤塞的問題。此外，渠務署也協助堡壘街的居民緊急清理淤塞的渠道。政府當局會繼續協助有關的業主立案法團，在其私人地段內維修渠道。

至於堡壘街被懷疑遭人非法霸佔作為泊車之用一事，東區民政事務處(東區民政處)已把個案轉交警方處理。到目前為止，警方沒有發現任何問題須要作進一步調查。有關私家街道的治安問題，東區民政處會協助業權人，把私家街道的治安問題的個案轉交警方處理，並在有需要時採取跟進行動。

(b) 錦屏街

錦屏街原是私家街道，在一九九一年被政府收回。關於該處的環境衛生情況，東區民政處領導的執行改善環境衛生措施跨部門行動小組已採取一系列措施，處理有關問題。措施包括：

- 就狗隻排洩物弄污環境的問題，食物環境衛生署會每天巡視，以監察街道的潔淨情況及在晚上採取突擊行動。此外，該署也會在附近設置狗糞收集箱。
- 東區民政處會把關於商舖入口僭建梯台／斜台的投訴轉介有關部門跟進，並在有需要時擔當統籌和調解工作。有關部門會行使本身的權力，對僭建梯台／斜台採取執法行動。

- 警方會繼續在有需要時採取行動，遏止街道上違例泊車的情況。

東區民政處會繼續監察該兩條街道的環境衛生情況，並在有需要時統籌各有關部門的工作，以改善街道的情況。