

(English Translation)

CB(1)2758/10-11(01)

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港花園道美利大廈九樓



Development Bureau

(Planning & Lands Branch)

9/F, Murray Building

Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M(25) to DEVB(PL-UR)70/41/34

電話 Tel.: 2848 2030

來函檔號 Your Ref. CB1/PL/DEV

傳真 Fax : 2905 1002

13 July 2011

Clerk to the Legislative Council Panel on Development
Legislative Council Building
8 Jackson Road
Central, Hong Kong
(Attn.: Ms. Sharon CHUNG)

Dear Ms CHUNG,

Panel on Development

**- Letter of 28 June 2011 from the Concern Group for
Yan Shun Lane Business Operators**

Thank you for your letter of 29 June 2011 following up on the request of the Concern Group for Yan Shun Lane Business Operators (the Concern Group) relating to the Kwun Tong Town Centre (KTTC) redevelopment project of the Urban Renewal Authority (URA). I have been authorised to reply as follows.

Background

Yan Shun Lane is a cul-de-sac in the KTTC redevelopment project area. It is situated inside Development Area 2 of the Main Site of the KTTC, and mainly serves as a public light bus lay-by at present.

To the south of Yan Shun Lane, there are a number of temporary structures erected along a passageway on government land right next to the Hip Wo Street Temporary Hawker Bazaar. Some of these temporary structures are used for commercial purpose, while the others are used for storage and accommodation purposes. Based on the site inspection carried out by the URA,

it is believed that the Concern Group is referring to the business operators in this area.

When the URA conducted the freezing survey on the KTTC redevelopment area in 2007, it had already recorded information of the structures and occupiers at the passageway on government land next to the Hip Wo Street Temporary Hawker Bazaar.

Community Liaison

On 21 April 2011, members of the Concern Group approached the URA for the first time to request for a meeting. On 12 May 2011, the URA met some 30 representatives of the Concern Group. The URA briefed the meeting on the redevelopment plan and also the progress with property acquisition for the subject redevelopment. On 31 May 2011, the URA gave a written response to the questions raised by the Concern Group (see **Annex**).

Acquisition Process

In implementing redevelopment projects, the URA will acquire properties with legal title on private land within the redevelopment areas. It has always been the policy of the URA to first acquire properties with legal title. As for occupiers of private properties who fail to produce the relevant title documents, the URA will handle these cases in question in accordance with the established procedures after the land is resumed by the Government under the Lands Resumption Ordinance (LRO).

Based on the information collected, the URA suspects that the structures erected by the business operators referred to by the Concern Group are currently occupying government land. Therefore, the URA has not issued any acquisition offers to these business operators. In the absence of other new information, even when the Government, on application by the URA, resumes under the LRO those private properties which have yet to be acquired by the URA within the KTTC redevelopment area, the abovementioned structures will not be included in the resumption exercise. As such, the URA's prevailing acquisition and ex-gratia payment policies, which include compensation based on market value of properties, related ex-gratia payment, rehousing, etc., do not apply to the relocation of the occupiers of these structures.

Occupation of Government Land

If the land occupied by the business operators referred to by the Concern Group is unleased government land, the government departments concerned will carry out clearance and removal operation in line with prevailing procedures. The URA has started working meetings with the government departments concerned with a view to effective handling of the subject related to the clearance and relocation of these occupiers.

The URA will adopt a “people-centred” approach in supporting the work of the relevant government departments as appropriate, maintain close liaison with the occupiers concerned, and take practical measures to assist them in their relocation.

Should the Concern Group have any enquiries on the progress of this case, please contact Ms Ellen Wong, General Manager (Acquisition and Clearance) of the URA, on 2588 2808.

Yours sincerely,

(Mann MH Chow)
for Secretary for Development

c.c.

Lands Department

(Attn.: Mr H.W. LAW)
Mr Clarence PANG)
Mr Edward AU)

Food and Environmental Hygiene
Department

(Attn.: Mr FAN Yung Kai)

Urban Renewal Authority

(Attn.: Ms Iris TAM)
Mr Ernest LEE)
Mr Joseph LEE)
Mr Lawrence YAU)

Internal

Development Bureau

(Attn.: Mr Ivan CHEUNG)



本函檔號：ACD/KTTC/GEN/11

觀塘協和街71號地下南座
 (基督教家庭服務中心轉交)
 仁信里商戶關注組
 (聯絡人：梁先生及陳先生)

郵寄

梁先生及陳先生：

關於觀塘市中心重建項目 仁信里商戶關注的事宜

首先多謝 貴關注組邀請本局代表在2011年5月12日與仁信里商戶會面，當晚本局代表已向出席商戶簡報觀塘市中心重建項目的最新進展、土收時序及回答個別商戶的提問。就 貴關注組於5月3日、5月6日及會面當晚(即5月12日)致本局觀塘項目總監李樹榮博士來信提出的問題及訴求，本人獲授權綜合回覆如下。

在推行重建項目時，市建局會收購在私人土地上有合法業權的物業，由於仁信里商戶的搭建物沒有業權，即使搭建物是在觀塘市中心重建項目範圍內，本局亦不能收購該些搭建物；根據本局現有的資料，該些搭建物均位於政府土地上，所以並不包括在本局向政府申請以《收回土地條例》收回的私人物業業權中。因此，本局現行的收購、特惠金、安置及補償等政策均不適用於處理該些搭建物佔用人的搬遷安排。

在一般的情況下，地政總署是負責處理在政府土地的佔用人搬遷事宜，而食物環境衛生署則負責處理持牌小販及小販市場內的佔用人搬遷事宜。有關仁信里商戶的搬遷問題，市建局會從以人為本的角度，適當地給予協助。事實上，本局經已與有關政府部門展開工作會議，以釐清協和街小販市場及周邊範圍的土地界線問題，並研究如何根據現行法例和政策，處理有關人士的搬遷問題。如有關商戶有個別的問題，可將詳細資料交予本局，以便本局在日後工作會議中，向有關政府部門反映。至於 貴關注組要求在6月30日前回覆確實由那個政府部門跟進及處理仁信里商戶一事，本局會繼續跟進，倘有進一步進展，本局定再通知 貴關注組。

第一頁，共二頁

 caringorganisation
Approved by the Hong Kong Council of Social Service
 香港社會服務發展局

香港中環皇后大道中183號中遠大廈26樓 電話2588 2222 傳真2827 0176 / 2827 0085 網址 www.ura.org.hk
 26/F Cosco Tower, 183 Queen's Road Central, Hong Kong tel 2588 2222 fax 2827 0176 / 2827 0085 website www.ura.org.hk

觀塘辦事處：九龍觀塘道392號創紀之城第6期23樓01-03室 電話3679 3013 傳真2116 5273
 Kwun Tong Office: Unit 01-03, 23/F., Millennium City 6, 392 Kwun Tong Road, Kowloon tel 3679 3013 fax 2116 5273



另外，貴關注組在5月6日的來信中提出的問題，雖然本局代表在5月12日會面中已作回覆，但為方便貴關注組對有關問題的了解，現將提問的回覆簡要列於附件，以便參考。

如有垂詢，請聯絡本局觀塘項目經理（收購及遷置）吳寶珊小姐（電話：3679 3063）或本人（電話：3679 3077）。



市區重建局
觀塘項目高級經理
（收購及遷置）
鍾建強

2011年5月31日

附件：觀塘市中心重建項目仁信里商戶關注組提問的回覆簡要

觀塘市中心重建項目
仁信里商戶關注組提問的回覆簡要

有關《收回土地條例》

1. 市區重建局（市建局）提交的收地申請是收回位於觀塘市中心的私人土地的業權，而仁信里地段屬政府土地，由於兩者性質不同，因此仁信里地段沒有列於收地申請的業權中。
2. 本局已向政府申請把第二、第三及第四發展區一併進行收地，冀能在本年年底前獲得批准並刊憲。

有關收地申請已在 2011 年 5 月 3 日完成諮詢觀塘區議會，現階段，本局會繼續和各政府部門聯絡，期望重建計劃能按目標的時間表進行。

3. 在政府批准收地後，會在憲報刊登收地公告和進行凍結人口登記。該公告的一份副本會在受影響物業或其附近張貼，並寄交有關註冊業主。一般的情況下，在刊憲三個月，受影響物業的業權即復歸政府所有。

受影響物業的業權在復歸政府後，約一個月內，政府會向受影響的前業主發出法定補償建議，亦同時為住宅及商業租戶提出特惠津貼。由於仁信里地段不包括在收回物業的業權中，有關土地收回的程序並不適用於佔用該地段的商戶。

4. 土地收回日期是不會在政府刊憲前公布。由於仁信里地段屬政府土地，故有關商戶的搬遷與土地收回的日期無關，但仁信里商戶的搬遷仍然必須配合重建項目的推行時間表。

有關搬遷安排

5. 原則上本局是不會對政府土地佔用人作出搬遷補償及安置安排，有關佔用人的搬遷事宜需待有關政府部門根據現行法例及政策處理。雖然如此，市建局亦會從「以人為本」的角度，適當地給予協助。

6. 凍結人口調查是搜集在重建區內各住戶及用戶的資料，以確定佔用人是否符合補償或安置的資格。但如果屬於政府土地的佔用人是不符合市建局的特惠金及安置的資格，所以市建局經已與有關政府部門展開工作會議，以釐清協和街小販市場及周邊範圍的土地界線問題，並研究如何根據現行法例和政策，處理有關人士的搬遷問題。此外，市建局會從「以人為本」的角度，適當地給予協助。

如曾在 2007 年 3 月凍結人口調查日已登記的商戶，歡迎與本局聯絡，索取有關登記表的副本。

7. 第四發展區將來的臨時小販市場是給協和街及物華街小販市場內的持牌小販作過渡性搬遷安排，並由食物環境衛生署負責安排及管理。
- 8 及 9. 由於仁信里商戶的搭建物沒有業權，即使搭建物是在觀塘市中心重建項目的範圍內，本局不能收購該些搭建物；根據本局現有的資料，該些搭建物均位於政府的土地上，故並不包括在本局向政府申請以《收回土地條例》收回的私人物業業權中。因此，本局現行的收購、特惠金、安置及補償等政策均不適用於處理該些搭建物佔用人的搬遷安排。
10. 如前文所述，收地補償政策並不適用於仁信里的商戶。

關於土地收回後的補償安排，政府是根據地政總署的「收回市區土地及補償安排」，向業主及租客提供補償，政府會給予 28 日時間供有關人士考慮補償建議。在一般的情況下，復歸日後，佔用人是不用交地租，但仍然需要繳付差餉至遷出為止。

11. 在市建局的重建計劃中，曾經有個案是由地政總署引用相關條例收回在政府土地的搭建物；而食物環境衛生署亦曾安排持牌小販搬遷。

有關重建區的現況

12. 重建區內現時約有 280 戶／400 人居住。

13. 市建局預計將會在完成區內的收地和清場程序，小販市場、公共設施、小巴和巴士總站臨時搬遷與及改道後，然後於重建工程啓動前進行封路，相信不會對仁信里商戶構成重大的影響。

市區重建局
2011年5月31日

市區重建局
觀塘項目總監
李樹榮博士

李總監：

仁信里商戶關注組的訴求

首先，我們非常感激閣下派出三位代表於今天晚上與我們會面，討論有關仁信里因觀塘市區重建計劃帶來的安置及賠償等問題。

然而，經過整晚的會議，有些問題依然未能處理，故此，我們有以下的訴求：

- 1) 要求市區重建局在 6 月 30 日前答覆本關注組，由哪個部門跟進及處理仁信里各商戶 (包括業主及租客) 的賠償或安置事宜，並親自為我們約見該有關部門，並聯同該部門，直接處理我們的補償安排；及
- 2) 盡快以書面的方式，回覆今天的問題及會上的跟進問題。

如有任何回覆或查詢，歡迎致電：9106 7801(梁先生)或 9529 9048(陳先生)聯絡，我們的通訊地址為：觀塘協和街 71 號地下南座(基督教家庭服務中心轉交)。

有勞之處，不勝感激。

仁信里商戶關注組

2011 年 5 月 12 日