

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)

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓Development Bureau
(Planning & Lands Branch)
17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar

本局檔號 Our Ref. L/M(7) to DEVB(PL-UR)70/41/18

電話 Tel.: 3509 8872

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2905 1002

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
發展事務委員會秘書處
(經辦人: 鍾蕙玲女士)

鍾女士:

市區重建局嘉咸街／卑利街發展計劃

謝謝閣下於本年 10 月 25 日就市區重建局(市建局)嘉咸街／卑利街發展計劃致電郵本局。

現隨函付上有關上述發展計劃及商戶搬遷情況的最新資料，供發展事務委員會參閱。

發展局和市區重建局將派代表出席立法會申訴辦事處於本年 12 月 17 日就上述議題舉行的個案會議，進一步解答議員的提問。

發展局局長

(周文康



代行)

副本送：

市區重建局

(經辦人：邱松鶴先生)

(經辦人：黃偉權先生)

2013年11月25日

立法會發展事務委員會資料文件
市區重建局嘉咸街／卑利街發展計劃

目的

本文件旨在闡述市區重建局（市建局）嘉咸街／卑利街發展計劃（H18 項目）的最新發展及商戶的搬遷安排。

背景資料

2. 市建局 H18 項目是前土地發展公司（前土發公司）在 1998 年宣布的 25 個尚未開展的重建項目之一。該項目位於上環舊區，以結志街、閣麟街、威靈頓街及乾秀里為界（包括地盤 A、B 及 C），地盤面積約為 5 267 平方米。地盤界線的位置圖請參閱附件。

3. 前土發公司根據當時的《土地發展公司條例》第 13(2)(a)條，就 H18 項目擬備有關圖則。該圖則於 1999 年 1 月 29 日獲城市規劃委員會（城規會）根據《土地發展公司條例》第 14(2)(a)條批准後，即憑藉該條例第 14(3)條當作是為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖。前土發公司於 1999 年 2 月 12 日根據《城市規劃條例》第 5 條展示該項目草圖，供市民查閱。為回應在兩個月的展示期內收到的其中一份反對書的要求，城規會決定建議對 H18 項目草圖作出修訂，將嘉咸街 24-26 號的地盤納入 H18 項目草圖，作為「綜合發展區」的一部分。1999 年 11 月 9 日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准該項目草圖。

4. 按城規會於 2007 年 5 月批准的總綱發展藍圖，H18 項目將綜合重建發展作住宅、商業、酒店及零售用途，另提供社區設施及公眾休憩用地。為在重建期間保持毗鄰百年露天市集的運作及提升其活力，市建局其後修訂該份已核准的總綱發展藍圖。有關修訂在 2009 年 1 月獲城規會接納。H18 項目在重建後將有助改善區內環境，並保留地區特色，讓新舊共融。

5. 為減少工程對毗鄰嘉咸街百年露天市集的商販及使用者的影響，市建局決定將 H18 項目分為地盤 A、B 及 C 並分階段進行拆卸及重建。這個安排希望可避免同時在整段道路兩旁同時架設圍板遮蓋整條街道影響小販營運。

6. 市建局分兩期推行這個項目。地盤 B 屬於第一期，地盤 A 及地盤 C 屬於第二期。2010 年 11 月，行政長官會同行政會議同意市建局以分期清拆及分期重建的方式進行 H18 項目，並根據《收回土地條例》（第 124 章）頒令收回地盤 B 內有關土地以進行項目。收地安排於 2010 年 12 月 10 日刊憲，而有關土地已於 2011 年 3 月 10 日復歸政府。地盤 B 現正進行平整及地基工程。

7. 市建局已於本年 6 月下旬向發展局局長提出啓動有關地盤 A 及地盤 C 的收地申請，以便展開第二期的重建工程。市建局亦已於 2013 年 7 月 11 日就地盤 A 及地盤 C 的收地事宜諮詢中西區區議會。地政總署亦將於短期內刊憲收回

有關地盤內的土地以作重建發展。市建局預計地盤 A 及地盤 C 最早可於 2014 年上半年進行分期收地。

市建局分期發展 H18

8. 為保持毗鄰嘉咸街百年露天市集的活力，市建局決定分期重建 H18 項目，整個項目會因此而延長兩年並多耗約二億元工程費用。在這個安排下，市建局會在地盤 B（第一期重建發展）進行重建期間，安排原本在地盤 B 經營的濕貨商販搬遷到該局在地盤 A 及地盤 C 內已收購的商舖暫時繼續經營。而地盤 B 內將興建一幢四面臨街的兩層新鮮食品零售大樓（新零售大樓），以便容納日後有意遷回項目範圍內經營的新鮮食品店舖，例如售賣魚、肉及蔬果等。零售大樓現時預計可於 2015 年年中竣工。

9. 為協助項目範圍內受影響的經營新鮮食品零售業務的商戶，市建局於 2009 年為這類商戶設計了「地區特色商店安排 - 新鮮食品店安排」（「新鮮食品店安排」），讓他們透過參與此安排，可優先租用未來地盤 B 新零售大樓內的店舖繼續經營新鮮食品零售業，首次租期不少於三年。根據有關安排，當地盤 B 的新鮮食品零售大樓落成後，參與「新鮮食品店安排」的商販將會優先獲邀參加新零售大樓的非公開競價／投標，並可以競價／投標時的市值租金（以售賣新鮮食品店舖租金作為評估基準的市值租金）租用新零售大樓店舖，繼續經營新鮮食品零售。市建局同時會作出配合，安排參與「新鮮食品店安排」的商販在地盤 A 及地盤 C 內已收

購的商舖暫時繼續經營，直至遷往地盤 B 的新零售大樓開業為止。

10. 市建局於 2008 年 10 月 9 日及 2010 年 2 月 11 日就有關安排向中西區區議會滙報，並得到區議會支持。同時，市建局將「新鮮食品店安排」的詳情於 2010 年 1 月 7 日以書面形式向 H18 項目內商舖租戶解述。

商戶的搬遷安排

11. 根據市建局的資料，地盤 B 內 8 戶新鮮食品商販獲市建局安排以「准用協議」形式，自 2009 年起暫時遷往地盤 A 及地盤 C 內市建局已收購的商舖繼續臨時經營。另外，有兩戶一直在地盤 A 及地盤 C 經營的新鮮食品商販，亦同樣獲安排在市建局收購的商舖內，以「准用協議」形式繼續臨時經營。上述 10 戶新鮮食品商販中，有兩戶已選擇參與市建局的「新鮮食品店安排」。由於「新鮮食品店安排」可做到把新鮮食品商販無縫銜接遷往地盤 B 的新零售大樓繼續營業，市建局認為對參與該計劃的商戶影響應可減至最低。參與安排的商戶則不可領取營商特惠津貼，以免出現雙重受惠的情況。至於其它不欲參加「新鮮食品店安排」的商戶，則可領取營商特惠津貼¹。

¹ 市建局設立營商特惠津貼是在現有的特惠津貼之外，再提供一筆額外營商特惠津貼，以增加整體的津貼額，主要是幫助商戶在當區重新覓舖營業。

12. 對於上述所指的兩家接納「新鮮食品店安排」的商戶，市建局承諾會讓該兩戶優先以該行業市值租金租用未來地盤 B 新零售大樓內的店舖，以繼續經營新鮮食品零售業務。

13. 由於在安置上述參加「新鮮食品店安排」的兩戶新鮮食品商販到地盤 A 及地盤 C 繼續經營後，兩個地盤內尚有市建局已購入業權的空置店舖，市建局並了解到原舖位於地盤 B 但選擇不參加或不符合資格參加「新鮮食品店安排」的商戶（即非新鮮食品商販）需時物色其他舖址或有興趣在當區繼續營運一段時間，市建局遂以「准用協議」的形式，讓這些已全數獲得賠償（包括營商特惠津貼）而並無參與「新鮮食品店安排」的商戶短期租用尚未動工的地盤 A 及地盤 C 內的空置店舖，直至該兩個地盤須要清拆為止。由於這些商戶沒有參加「新鮮食品店安排」並已領取營商特惠津貼，他們與市建局之間並無協定，讓他們可獲得優先參加新零售大樓的非公開競價／投標，而市建局亦沒有向他們承諾可無縫銜接遷往地盤 B 的新零售大樓繼續營業。同時，為方便原本在項目範圍內（地盤 A 及地盤 C）有興趣繼續經營的商戶，他們亦獲准以「准用協議」形式租用地盤 A 及地盤 C 的原有舖位。由於此乃市建局的體恤安排，因此在「准用協議」下，這些商戶繳交的准用費用是參照應課差餉租值而釐定，並低於市值租金。「准用協議」在 2009 年開始，每年續期，當中列明期間如需要提早終止協議，市建局會提前三個月通知。為進一步協助這批臨時租用地盤 A 及地盤 C 的商戶，包括沒有參加「新鮮食品店安排」和非經營新鮮食品零售的商戶，在「准用協議」終止後解決覓新舖時有可能遇到金錢上

週轉的難題，市建局更在「准用協議」釐定條款，當商戶遷出地盤 A 及地盤 C 時，可取回從協議簽署日起計至終結的全期已繳付的准用協議佔用費總額的一半，即租用有關舖位全數費用的一半。「准用協議」大多已續期兩或三次，去年簽訂的「准用協議」將在 2013 年 12 月底屆滿。

14. 根據市建局的資料，以「准用協議」形式租用地盤 A 及 C 內店舖的商戶共有 38 家（包括 10 家經營新鮮食品的商販和 28 家經營非新鮮食品的商販）。正如上文所述，只有兩家商戶已參與「新鮮食品店安排」。對於其餘以「准用協議」形式租用地盤 A 及 C 內店舖的 36 家商戶（即沒有參與「新鮮食品店安排」的 8 家經營新鮮食品的商戶和 28 家非新鮮食品的商戶），市建局與他們在去年簽訂「准用協議」時，已清楚表明須在 2013 年 12 月 31 日前遷出，以便開始分階段拆卸地盤 A 及 C 的工程，而市建局亦按「准用協議」條款，提早三個月發信通知商戶遷出。市建局強調，對參與「新鮮食品店安排」的回遷及無縫銜接承諾，並不適用於這 36 家商戶。

15. 按 H18 項目現時的進度，地盤 B 的新零售大樓預計可於 2015 年年中落成。參考地盤 B 的拆卸工程需時約 16 個月的經驗，以及考慮到項目範圍周邊小販活動頻繁，為減少工程對鄰近商舖、小販及其顧客的影響，市建局需預留約 18 個月的時間分階段進行地盤 A 及地盤 C 的拆卸工程。因此，市建局按「准用協議」條款提前三個月於 2013 年 9 月發信通知該 36 家商戶，以便當局在 2014 年初就地盤 A 及地盤 C

啟動分階段拆卸工程。至於獲市建局承諾無縫銜接的兩家已參與「新鮮食品店安排」的商戶，則不受影響。

最新發展

16. 由於以「准用協議」形式在地盤 A 及 C 經營的未有參與「新鮮食品店安排」的商戶表示會有困難如期遷出，市建局已於本年 10 月 11 日、15 日及 21 日與有關商戶會面，立法會議員及區議會議員分別會面，共同商議可行的方案。市建局指，商戶在有關會面後，已進行商戶問卷調查，並作內部協調，探討分期、分組遷出的可行性。而市建局亦會在盡量不影響地盤 A 及地盤 C 的整體重建進度下配合商戶延遲遷出的時間。

17. 根據與市建局早前簽訂的「准用協議」而需要在 2013 年年底遷出的商戶共有 36 家（即沒有參與「新鮮食品店安排」的 8 家經營新鮮食品的商戶和 28 家非新鮮食品的商戶）。根據市建局最新資料，商戶已普遍達成協議，同意將地盤 A 及地盤 C 內受影響商戶店鋪分五個小區分階段遷出。截至 2013 年 11 月 25 日，共有 26 家非新鮮食品的商戶選定遷出日期，所有 26 家已於 2013 年 11 月 25 日與市建局簽署了新的「准用協議」。有關安排如下-

	商戶數目
選擇在 2014 年 3 月 31 日或之前遷出	8 戶
選擇在 2014 年 6 月 30 日或之前遷出	1 戶
選擇在 2014 年 9 月 30 日或之前遷出	1 戶
選擇在 2014 年 12 月 31 日或之前遷出	1 戶
選擇在 2015 年 3 月 31 日或之前遷出	15 戶
總數	26 戶

18. 此外，10 家經營新鮮食品中未有參與「新鮮食品店安排」的 8 家經營新鮮食品零售業務的商戶，雖然在 2009 年未有選擇參加「新鮮食品店安排」，市建局經已同意在不影響在 2009 年經已選擇參加「新鮮食品店安排」的兩家商戶的權益下，讓這 8 家商戶再次選擇參加第二輪「新鮮食品店安排」。市建局現正與這 8 家商戶商討具體安排，並會盡快與他們簽訂合約。現時只有兩家非新鮮食品的商戶仍要考慮遷出日期，市建局會繼續與相關店舖商討。

19. 發展局和市建局將派代表出席立法會申訴辦事處將於本年 12 月 17 日就上述議題舉行的個案會議，進一步解答議員的疑問。

發展局
市區重建局

2013 年 11 月