



本函檔號：CCD/CDD/SSP-015/LC/L016/18071789

新界馬鞍山
頌安邨頌平樓地下 DB01 室
張超雄立法會議員辦事處
張超雄議員

郵遞及傳真函件：3523 1729

張議員：

有關對市區重建局工作的意見

謝謝閣下於 2018 年 7 月 9 日致函發展局局長、市區重建局(下稱「本局」)主席及行政總監，查詢有關本局的工作。本人現獲授權綜合回覆如下。

有關東京街/福榮街重建項目的情況

本局自 2014 年開始，以私人協商方式向東京街/福榮街重建項目(下稱「SSP-015 項目」)內所有受影響的業主發出收購建議，但收購過程比預期中困難。當中約 17%的單位分別由多位投資者持有，雖然本局曾多次與有關投資者商討收購事宜，但他們均不願意出售其物業。此外，有 6%的單位的業主已經失去聯絡，以致收購物業的進度相對其他一般項目緩慢。然而，本局近期在 SSP-015 項目的收購工作上已取得較大的進展，收購率已超過七成。SSP-015 項目現已進入最後階段，政府將盡快啟動收地程序，以便展開重建工作。

SSP-015 項目共有約 100 個住宅租客和天台戶。在完成收購物業內的 81 個住戶，本局至今已安置及補償了 79 戶；在天台戶方面，SSP-015 項目內共有約 11 個天台戶，本局已經替其中 8 戶進行資格審查工作，當中 4 戶已經接受了本局的安置及補償建議，並且已經或即將搬遷。至於餘下仍未處理的租戶和天台戶，包括仍未能收購或未能接觸到物業業主的單位，須在土地復歸政府後，本局才可以政府代理人身份處理他們的安置和補償事宜。

就閣下來信提及政府及本局對馬頭圍道/春田街發展項目(下稱「TKW/1/002 項目」)的處理，本局希望指出，當時推出的「特事特辦」措施，



是基於 TKW/1/002 項目特殊情況，為要迅速協助受影響居民解決居住環境及實質安全問題；有關措施屬一次性的安排，因此並不適用於其他發展項目。

然而，本局理解 SSP-015 項目內租戶及天台戶的情況，並已於 2017 年 2 月 13 日開始為仍未能收購之物業內的租戶及天台戶作特別的處理，提前進行登記及資格審查，以便一旦本局成功收購物業或在當局收地後，可盡快向有關租戶及天台戶提出特惠津貼或安置安排的建議。然而，SSP-015 項目內仍有少數租戶未有接受本局為他們提早進行上述資格審查的安排。

保障受重建影響的商舖租戶

至於來函提及受本局重建影響的商舖租戶之補償安排，地政總署在引用《收回土地條例》(第 124 章)收回重建項目內的商舖物業後，會按照當時收回市區土地之補償安排，向尚未遷出的合法商舖租戶提供特惠補償(「政府特惠補償」)；現行受重建影響的合法商舖租戶所獲得的政府特惠補償，主要是包含有關物業之應課差餉租值的三倍。而為了加快重建步伐，如本局能在政府收地前成功收購重建項目內的出租商舖物業，除會向有關的租戶提供相等於政府特惠補償的特惠津貼(即有關物業之應課差餉租值的三倍)外，更增加一項「特惠營商津貼」，以鼓勵他們早日搬遷。

若有在凍結人口調查中登記的商舖租戶，在本局成功收購有關物業前被終止租約，按照現行法例，有關租客並不會獲得任何補償；然而，考慮到他們在凍結人口調查後因被終止租約而可能面對的處境，本局在 2017 年中推出「租客優化政策」；在該政策下，本局會向被業主終止租約的合資格商舖租戶提供最低 11 萬元的「特別營商特惠津貼」，以減輕他們的負擔。

本局不時會就不同情況檢討現行補償政策和相關措施，並會在有需要時與政府相關部門作出商討。

有關市建局興建資助房屋

本局作為以推動市區更新為法定職能的法定組織，在角色和工作範疇上一直和香港房屋委員會／香港房屋協會有適當分工，並由後者提供資助出售房屋及出租公共房屋。

自成立以來，本局開展的重建項目，均聚焦於私人物業的重建，而為了填補清拆後私人樓宇市場的住宅單位數量，重建項目完成後所提供的單位一般



亦屬私人住宅單位。此外，本局一向的營運模式是透過出售重建所得的單位取得收入，在財政自給的長遠目標下推行市區更新計劃。本局歷年的盈餘，均用作重建項目收購、補償及安置成本，及推行無財政收益但會為公眾帶來裨益的工作，例如樓宇復修、保育和活化。倘若本局的重建項目用以發展公營房屋，政府和本局必須小心考慮這根本性的轉變對公、私營房屋供應及財政自給模式的影響。

感謝閣下對本局工作的關注。如有查詢，歡迎與本人(電話：2588-2208)或本局高級社區發展經理蘇毅朗先生聯絡(電話：2588-2113)。

順頌 鈞安

市區重建局
社區發展總經理 陳裕宗

2018年8月15日

副本送：立法會發展事務委員會主席
發展局局長（經辦人：施金獎先生）