

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(15) to DEVB(PL-UR) 25/02/09 Pt. 2  
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 3509 8807  
傳真 Fax: 2905 1002

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會發展事務委員會秘書  
盧慧欣女士

盧女士：

立法會發展事務委員會  
市區重建局的工作

謝謝你 2020 年 11 月 10 日的電郵，邀請我們就張超雄博士對市區重建局(市建局)的工作的來信作出回覆。市建局就來信所提出的各項事宜的回應載於附件，以供參閱。

發展局局長

(盧巧慧



代行)

連附件

2021 年 1 月 29 日

**立法會發展事務委員會就「市區重建局的工作」的來信  
市區重建局之回應**

來信所提出的事項	市區重建局(市建局)回應
<b>A) 啟德道／沙浦道發展計劃 (KC-015 項目)</b>	
1. 凍結人口調查	<p>市建局在項目開展後，會於項目範圍內的樓宇進行凍結人口調查，收集項目公布時的物業佔用情況及住戶資料等，以用作日後核實受影響人士可獲特惠津貼及／或安置安排的資格的基礎。一般而言，在進行凍結人口調查時，如有關住宅單位或非住宅物業用作出租用途，市建局的調查員會按租客所提供的租約資料登記住戶或商戶的戶數，以及戶主及其住戶成員資料或員工資料等。</p> <p>在完成凍結人口調查登記後一個月內，市建局會把住戶及商戶所簽署的凍結人口調查登記表之副本，以掛號郵遞寄出或本地郵政速遞送出給相關住戶及商戶作參考及保存。</p> <p>如住戶或商戶認為有需要更正凍結人口調查登記表內的記錄或補充資料，可以書面方式向市建局提出，並提交相關證明文件。市建局會將有關住戶或商戶所提供有關物業佔用狀況的資料記錄在案。在這過程中，住戶或商戶可以隨時致電市建局查詢、更正或補充資料。待日後市建局審批時會一併作考慮及核實。</p> <p>當市建局成功向業主收購連租約出售的物業後，便會陸續處理有關租客及商戶的特惠津貼及／或安置安排事宜。屆時，市建局會為有關租客及商戶進行甄別登記，量度佔用面積及收取文件，以進一步評定他們獲得特惠津貼及／或安置安排的資格。</p>
2. 泰裔社區網絡及地方特色	<p>市建局在啟德道／沙浦道發展計劃 (KC-015 項目) 推出「保留地區特色特別安排」(特別安排)，協助符合特定條件的經營者繼續營運相關服務。在特別安排下，市建局將會預留一些在將來發展項目內的非住宅店舖／單位，供現時於 KC-015 項目內為泰國社群及潮州社群提供服務的地區組織／機構在項目完成後優先以特惠租金租用。此外，特別安排亦適用於經營泰國餐館及歷史悠久的地舖食肆。</p> <p>考慮到地區的小街小舖氛圍，KC-015 項目將盡量利用臨街部份提供街舖，提升街道活力，並保存地方特色。此外，KC-015 項目擬議興建一個不少於 1 000 平方米的分層地下廣場，提供空間予公眾使用及舉辦多元化活動，並且提供合適的零售設施供市民於廣場享用，以透過「地方營造」注入活力及當區特色。</p>
3. 泰裔族群知情權及文件翻譯本	<p>市建局早於向 KC-015 項目的業主提出收購建議前，已透過「夥伴同行」計劃以電話或探訪形式，聯絡於 KC-015 項目範圍內的泰裔人士，以了解他們的情況及向他們解釋市建局的補償和安置安排。</p>

來信所提出的事項	市區重建局(市建局)回應
	<p>為照顧個別不諳中文及英文的泰裔人士以獲取重建相關資訊的需要，市建局向 KC-015 項目的業主提出收購建議後，特別為受影響的泰裔人士舉行簡報會。有關簡報會以英語進行並提供泰語的接續傳譯，市建局亦即場派發以泰文印製的「醒目錦囊」，讓他們更深入了解該局的安置及補償政策。如有需要，市建局亦會安排傳譯員陪同該局職員，進一步為有需要傳譯服務的泰裔人士解釋補償和安置的具體安排，以確保少數族裔的知情權。</p> <p>此外，市建局一直致力確保香港市民不論其語言及文化，皆有平等機會獲得市建局的公共服務。詳情請參閱刊載於市建局結網站 (<a href="https://www.ura.org.hk/tc/racial-equality">https://www.ura.org.hk/tc/racial-equality</a>) 的「促進種族平等現行及計劃中的措施」。</p>
<b>B) 舖戶安置及賠償</b>	
1. 地區特色商店安排	<p>根據現行市建局的政策，所有符合資格的非住宅物業業主和租客可獲發特惠津貼。一般而言，市建局並沒有店舖安置的安排，這亦與政府的收回土地補償政策一致。然而，如有需要，市建局的全資附屬公司「市區重建中介服務有限公司」可接受影響店舖經營者提出的要求（如面積、租金、地點等），協助他們在重建項目同區或附近區域尋找適合其業務營運的舖位作搬遷並繼續經營。</p>
2. 車房及相關產業	<p>市建局會因應個別項目推出特別安排，如在啟德道／沙浦道發展計劃（KC-015 項目）推出「保留地區特色特別安排」，協助符合特定條件的經營者繼續營運相關服務。</p> <p>至於在土瓜灣以小區發展模式重建的項目，市建局會騰出臨街空間作小街小舖，以保存街道的景觀及彰顯小街小舖的街道特色。同時，市建局亦需要考慮一些原有商舖或工場是否適合在住宅區重置，以及有關商舖或工場的用途是否符合《城市規劃條例》、《建築物條例》、地契條款及大廈公契等規定。</p>
3. 地政總署及市建局賠償政策劃一	<p>一般而言，不論是住宅或商舖單位，市建局只會在成功收購物業後，才按「租客安置及特惠津貼發放準則」與租客商討賠償。就商舖而言，若市建局未能成功收購物業而其後由地政總署引用《收回土地條例》（第 124 章）收回土地及業權，則地政總署會以其補償方案處理商舖租戶的賠償。<sup>1</sup></p>

<sup>1</sup>地政總署表示，商用物業的特惠津貼金額是根據立法局財務委員會於 2001 年 3 月批准的方案(文件 FCR(2000-01)83) 計算。根據現行做法，地政總署會向在憲報刊登收地公告時所登記的合法商業租戶提出一筆相等於收回物業在復歸日當時的應課差餉租值三倍的特惠津貼，以替代法定補償申索。

來信所提出的事項	市區重建局(市建局)回應
	<p>在這情況下，市建局會比較其補償方案（假設地政總署未收回土地而是由市建局成功收購有關業權）及地政總署的補償方案；如市建局的方案較優，則會以兩者差額作為額外特惠津貼安排（如有的話），並以特惠性質向合資格的商舖租客提出。因此，商舖租戶的補償金額並不會因地政總署收回土地及業權而有不同。</p> <p>至於租客被業主要求遷出的情況，在凍結人口調查登記後及業主出售其出租物業予市建局之前，業主有權自行處理其租務事宜。此外，根據《業主與租客（綜合）條例》，不論其所擁有的物業是否在重建項目範圍內，業主皆有權以合法途徑收回出租物業。</p> <p>如在市建局重建項目內有這種情況發生，市建局在遵守合約精神下，會盡力向業主解釋市建局的收購政策，讓業主明白市建局的收購建議是參照物業在凍結人口調查日的佔用情況及按照市建局現行的收購準則及常規而釐定，業主並不會因租客遷出而獲得較高補償。如業主向市建局提供虛假或誤導性資料以謀取利益，市建局保留修訂收購價之權利或／及向該業主採取法律行動或／及向有關執法機構舉報。市建局亦會在居民簡報會上提醒業主有關注意事項。</p> <p>倘若租客最終未能與業主達成一項租協議而遷出，只要其租約於凍結人口調查日之前已生效，有關住宅租客可以申請市建局的「住宅租客體恤援助計劃」，而非住宅租客則可以申請特別營商特惠津貼。</p>
<b>c) 公營房屋及安置大廈</b>	
<p>1. 重建項目內的公營房屋</p>	<p>市建局的主要職能是進行舊區更新，與香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）在房屋政策有不同的角色及分工，而資助出售單位和公共租住房屋主要由房委會和房協負責供應。</p>
<p>2. 增加私人單位供低收入住戶可負擔租住</p>	<p>儘管如此，市建局亦一直配合和支持政府的房屋政策，協助滿足市民各類住屋需求。有關的措施包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. 積極研究撥出合適的項目，以資助房屋形式發售，包括於2015年撥出啟德發展項目「煥然壹居」的部分住宅單位作資助房屋出售；2018年將馬頭圍道重建項目改作為港人首置先導項目「煥然懿居」；2020年推展春田街／崇志街重建項目作為第二個首置項目「煥然懿居二期」；</li> <li>B. 在2020年5月啟動兩個位於九龍城的公務員建屋合作社重建試點項目，提供約3 000個單位，當中三分之一（約1 000個單位）屬於資助房屋；</li> <li>C. 為協助有短期住屋需要人士，市建局以優惠租金，向社聯提供逾100個單位作過渡性房屋之用；及</li> <li>D. 協助運輸及房屋局於大角咀、打鼓嶺及洪水橋發展過渡性房屋，作工程顧問。</li> </ul>

來信所提出的事項	市區重建局(市建局)回應
<p>3. 安置大廈</p>	<p>市建局現時除了將四幢安置大廈合共 119 個單位（包括 63 個於豉油街 12 號的單位、9 個於荔枝角道麗珠大廈，和 47 個於德輔道西順成大廈的單位）撥予社聯作過渡性社會房屋外，仍然保留足夠單位安置重建項目內住戶。</p> <p>按照市建局的評估，現時四幢安置大廈預留作安置重建項目內住戶的單位數目，應可滿足業務計劃內將已獲准推行的重建項目受影響的住戶的臨時住屋需要。市建局會適時檢討安置大廈單位的需求狀況。</p>
<p><b>D) 公務員建屋合作社樓宇重建試點計劃：專用安置屋邨</b></p>	
<p>1. 專用安置屋邨</p>	<p>市建局已在 2020 年 5 月 22 日公布在九龍城區的盛德街/馬頭涌道及靠貝壘道啟動兩個重建公務員建屋合作社計劃下的樓宇的項目。市建局會按照其現行重建項目的程序及政策處理這兩個項目，包括按其現行收購及補償政策，即自住業住的現金補償以 7 年樓齡價值計算，另可參加市建局樓換樓計劃。另外，政府特別為受這項目影響的前公務員合作社社員自住業主作出特別酌情安排，提供多一項在私人市場以外購置重置單位的選擇，就是購買將由房協在市區興建和管理的專用安置屋邨內的資助出售單位作居所。</p> <p>啟德第 1E 區 1 號用地項目預計將提供 2 158 個單位（包括 1 458 個出租屋邨單位及 700 個資助出售房屋單位），當中約 1 000 個單位將用作專用安置屋邨用途，以安置在市區受政府發展計劃及市建局項目影響的合資格住戶，包括受市建局位於九龍城區的兩個公務員建屋合作社樓宇重建試點項目影響的合資格自住業主。按照初步設計概念，有關單位主要為兩房單位，其餘為三房單位。具體之單位面積、間隔和數目均以日後相關圖則作準，預計有關準則將參考資助出售房屋的規格。</p> <p>有關資助出售單位的售價將會根據當時適用的居屋定價政策，以評定市值減折扣率。以目前的政策來說，折扣率將會參考房委會當時最新公布的「居者有其屋」計劃的折扣率。</p>
<p>2. 支援搬出至專用安置屋邨入伙期的過渡期住屋需要</p>	<p>專用安置屋邨主要是為受政府發展計劃及市建局項目影響而須遷拆的合資格住戶提供免經濟狀況審查的安置單位。是次政府特別容許受市建局重建公務員建屋合作社項目影響的社員自住業主購買專用安置屋邨內的資助出售單位，乃是一項酌情安排，讓他們多一項在私人市場以外購置重置單位的選擇。</p> <p>市建局的收購建議金額，除了物業市值外，亦包括自置居所津貼（以假設重置單位七年樓齡呎價計算），自住的業主可按個人需要及個別情況在同區或其他區域購買心儀單位居住。另外，市建局亦</p>

來信所提出的事項	市區重建局(市建局)回應
	<p>會提供市建局「樓換樓」計劃單位予自住的業主選擇購買。市建局沿用現時的政策以推行合作社試點項目，將不會為受影響的業主提供過渡性房屋。</p> <p>市建局明白業主需時尋找搬遷單位，因此，自住的業主可在物業完成買賣後，與市建局簽訂准用協議並繼續於受影響單位居住，讓業主能夠有足夠時間購買新單位作搬遷安排。</p>
<b>E) 跟進 7 月 8 日發展局局長的回覆</b>	
A. 澄清問題	<p>(i) 於回覆2016年6月15日立法會第十三題有關獲安置或賠償安排的住戶數目中第(ix)項的資料，是包括因不合基本特惠金資格、而獲提供相等於政府收地時地政總署所提供的特惠金之一倍的住戶數目。</p> <p>市建局於2017年6月推出優化租客的特惠津貼及安置安排，即自2017年6月起因不符合基本特惠金資格的住宅租客可獲的特惠金金額由相等政府收地時地政總署所提供特惠津貼之一倍增加至三倍。因此，在回覆2020年7月8日立法會第十七題有關獲安置或賠償安排的住戶數目中第(ix)項的資料時，市建局只統計因不合基本特惠金資格，而獲提供相等政府收地時地政總署所提供特惠津貼之三倍的特惠金補償的住戶數目。事實上並沒有住宅租客獲取述特別特惠津貼。該資料欄並未包括只獲提供相等於政府收地時地政總署所提供的特惠金之一倍的特惠金補償的住戶數目在內。</p> <p>(ii) 在回覆2020年7月8日立法會第十七題有關獲安置或賠償安排的住戶數目中第(v)(vi)(viii)及(x)項的資料為更新數字。</p> <p>(iii) 2020年7月8日立法會第十七題第三部分是索取在2010-2011至2019-2020財政年度內完成收購及遷置工作的重建項目的相關資料，而利東街／麥加力歌街項目是於2006年12月31日，即2006/2007財政年度完成收購及遷置工作，因此市建局的回覆並沒有包括利東街／麥加力歌街項目。</p>
B. 補交資料	<p>在凍結人口調查登記時，受訪商戶所提供其業務性質的相關資料是作第二階段社會影響評估報告之用。在開展重建項目的收購及遷置工作時，租客所提供的相關資料則只會在其提出商業損失申索的情況下，用作評估的其中一項資料及證據。</p> <p>由於市建局的一般物業收購及租客補償計算並不會考慮其業務性質，因此在這階段的工作並未有將該些相關資料作統計。</p>

<b>來信所提出的事項</b>	<b>市區重建局(市建局)回應</b>
C. 利東街／麥加力歌街項目回遷戶資料	<p>市建局在利東街／麥加力歌街項目進行收購時，沒有特別安排為項目範圍內的商戶租用在該項目完成重建後的發展項目內之店舖，故有關項目不在回覆 2020 年 7 月 8 日立法會第十七題附件四之表列。</p> <p>然而，市建局在重建項目將近落成時，曾個別聯絡 27 個囑帖及印刷相關的前商戶，洽談租用項目重建後的店舖，並與兩個前商戶簽訂租約。</p>