

西港島線

收回地層所引起的關注

背景資料

港鐵西港島線是一條地下鐵路，是港島線的延線，將會在樓宇密集和高密度發展的西區地底下行走，所以將無可避免地需要收回部分在西區私人樓宇的地層，以興建西港島線。根據《鐵路條例》(第 519 章)，政府將會為因興建西港島線而須收回受影響的私人地段的地層。

鐵路設施對鄰近樓宇的結構影響

西港島線的建造工程受《鐵路條例》、《建築物條例》及相關法例的規管。港鐵公司會聘用合資格的專業人士，就鐵路的隧道挖掘工程對附近樓宇結構和設施進行評估，確保樓宇結構的穩定性及安全性。港鐵公司於施工前須提交報告予屋宇署及其他有關的政府部門審查，並會在施工期間實施一套嚴謹有效的監察機制，監測附近樓宇的情況，以策安全及確保施工符合設計及有關法例的要求。

收回地層對鄰近樓宇的重建發展影響

建議收回部分地層興建鐵路設施並不會影響私人地段內的准許地積比率。至於會否影響樓宇重建發展方面，則視乎地底的鐵路設施在該地段的位置及地質環境的情況而定。由於重建發展的潛力涉及很多考慮因素，因此不能一概而論，需視乎地段內的准許地積比率是否已被充分利用、地段的規劃限制、新建築物的設計(例如荷載、樁柱及地基的類別)、地底的鐵路設施在該地段的位置及深度、地質環境等等。

索償機制

根據《鐵路條例》(第 519 章)，任何人士若因為收回地層作興建鐵路設施之用而受影響，可根據該條例的條款在規定的時限內提出索償。其詳細內容可在律政司網頁(<http://hklaw.cngo.hksarg/chi/doc/subindex.doc>)瀏覽。

關注的問與答

問：樓宇結構會否受影響？

答：西港島線的建造工程受《鐵路條例》、《建築物條例》及相關法例的規管。在工程施工期間，港鐵公司必須確保附近樓宇的結構穩定性及安全性，並對樓宇進行嚴密的監測以策安全及確保施工符合設計及有關法例的要求。

問：可否避免收回地層而仍能夠興建西港島線？

答：港鐵公司和政府部門已盡力探討不同的工程方案，盡量減少對公眾的滋擾。由於港鐵西港島線是一條地下鐵路，將會在樓宇密集和高密度發展的西區地底下行走，所以將無可避免地需要收回部分在西區私人樓宇的地層，以進行建造工程。

問：政府會否將收回地層的範圍收窄？

答：須視乎地區而定。在西營盤西湖里至上環之間，由於擬建的鐵路隧道走線受到現有樓宇地基的限制，因此改變走線的機會相當低，所以在 2007 年 10 月西港島線初次刊憲時，收回地層範圍已定於大約距離擬建鐵路結構物的 3 米範圍內。由於此 3 米範圍內興建樓宇地基工程將受到限制，因此這 3 米範圍的地層亦包括在收回地層範圍內，不會再收窄。至於在西湖里以西地區，由於在刊憲之後的詳細設計階段，鐵路結構物的走線和布局可能有所調整，因此現時已刊憲的收回地層範圍是寬於此 3 米距離，所以當詳細設計完成時，政府會同樣地將收回地層的範圍收窄，範圍須視乎地底的鐵路設施在該地段的位置而定。而地政總署會根據最新的收回地層範圍通知受影響的人士。

問：建議收回部分地層是否會影響樓宇重建的潛力？如何評估本身的樓宇有否重建潛力？若果本身的樓宇已有十層，其重建潛力大否？

答：這是一個相當複雜的問題。有很多因素會影響其重建潛力，例如樓宇的現況及附近的環境、現有樓宇是否已充分利用了准許地積比率、地段的規劃限制、新建築物的設計(例如荷載、樁柱及地基的類別)、地底的鐵路設施在該地段的位置及深度、地質環境等等對該地段的影響程度等。

(註：就建築物條例而言，准許地積比率可參照建築物(規劃)規例 123F 章附表 1，現複製於附件一。其詳細內容可在律政司網頁(<http://hklaw.ccg.hksarg/chi/doc/subindex.doc>)瀏覽。)

問：受影響的樓宇業主若被壓價應如何應對？

答：如現有物業若重建時受影響而不能在建築物規例下達至最理想的重建規模，土地的擁有人將可根據《鐵路條例》內的條款提出申索以補償其損失。所以，若果有任何人利用收回地層為藉口以作出壓價的行為是沒有根據的。

問： 可怎樣提出補償申索？

答： 受影響人士可以書面形式向運輸及房屋局提出索償，地址為香港花園道美利大廈 15 樓。

問： 提出申索有否限期？

答： 有，需視乎提出的申索是依據《鐵路條例》那一項條款。例如有關的申索是根據《鐵路條例》附表內第 II 部的第 1 項因收回地層提出申索補償，其限期為在收回日期起計的 1 年內向運輸及房屋局送達該書面申索。若果申索是根據第 II 部的第 9 項在重建時因為避免與鐵路設施不相容而需要作出修訂或施加條件所提出的申索補償，其限期為在該等建築工程完成的日期起計的 1 年內向運輸及房屋局送達該書面申索。

問： 那個部門負責評定補償申索？

答： 由地政總署負責評定。在考慮申索期間地政總署可能要求申索人提交額外資料，申索人應盡量配合以保障其利益，補償將會根據《鐵路條例》的條款作出評定。

問： 若果認為補償不合理，有否申訴渠道？

答： 有。若果申索人認為地政總署評定的補償不合理，可提交至土地審裁處作出裁決。

問：收回地層會在何時進行？

答：根據現行的時間表，預期收回地層通知將會在 2009 年第四季至 2010 年尾期間發出，但確實日期仍要取決於有關地層確實需要的日期。

問：若有其他提問，有否渠道詢問？

答：有。若果是關於樓宇安全，重建潛力等工程技術問題的查詢，可向路政署(電話：2762 4936) 提出。若果是關於收回地層及補償等土地問題的查詢，可向地政總署(電話：2270 7728 或 2270 7727)提出。

其他資料

有關西港島線刊憲文件可於路政署網頁 (<http://www.hyd.gov.hk/chi/major/road/rail/wil/gazettal/scheme/index.htm>) 瀏覽。

路政署

2009 年 10 月

單條條文模式

條文內容

章： 123F 標題： 建築物(規劃)規例 憲報編號： L.N. 110 of 2005
 附表： 1 條文標題： 上蓋面積百分率及地積比率 英文 號： 31/12/2005
 比率

[第18A、20及21條]
 (2005年第110號法律公告)

建築的高度 (米)	住宅建築物						非住宅建築物					
	上蓋面積百分率			地積比率			上蓋面積百分率			地積比率		
	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤
不超過15米	66.6	75	80	3.3	3.75	4.0	100	100	100	5	5	5
15米以上但不超過18米	60	67	72	3.6	4.0	4.3	97.5	97.5	97.5	5.8	5.8	5.8
18米以上但不超過21米	56	62	67	3.9	4.3	4.7	95	95	95	6.7	6.7	6.7
21米以上但不超過24米	52	58	63	4.2	4.6	5.0	92	92	92	7.4	7.4	7.4
24米以上但不超過27米	49	55	59	4.4	4.9	5.3	89	90	90	8.0	8.1	8.1
27米以上但不超過30米	46	52	55	4.6	5.2	5.5	85	87	88	8.5	8.7	8.8
30米以上但不超過36米	42	47.5	50	5.0	5.7	6.0	80	82.5	85	9.5	9.9	10.2
36米以上但不超過43米	39	44	47	5.4	6.1	6.5	75	77.5	80	10.5	10.8	11.2
43米以上但不超過49米	37	41	44	5.9	6.5	7.0	69	72.5	75	11.0	11.6	12.0
49米以上但不超過55米	35	39	42	6.3	7.0	7.5	64	67.5	70	11.5	12.1	12.6
55米以上但不超過61米	34	38	41	6.8	7.6	8.0	60	62.5	65	12.2	12.5	13.0
61米以上	33.33	37.5	40	8.0	9.0	10.0	60	62.5	65	15	15	15

(1976年第29號法律公告)