

文匯

WEN WEI EDITORIAL

舊樓重建不應受樓市起伏影響

市區重建局昨宣布斥資近12億元重建九龍城區16幢逾60年的舊樓，估計在2020年前完成，可提供住宅單位180個。市建局表示，不會因樓市高低而左右項目推出時間表。本港舊樓林立，老化加速，加快舊樓重建有迫切性。市建局不因樓市起伏而調整重建項目進度，有利推動舊樓改造的步伐。市建局還應協助舊樓業主了解、運用需求主導計劃，主動申請要求重建，令重建計劃惠及更多市民。

目前，香港約有4000幢樓齡在50年或以上的樓宇。而在未來10年，「高齡樓宇」的數目更會按年遞增500幢。這些舊樓因日久失修，環境惡劣，當中不少更屬危樓，對市民生命安全構成嚴重威脅。去年初馬頭圍道唐樓倒塌事件，造成4死2傷，令舊樓居民餘悸猶存，加快舊樓重建更備受社會關注，輿論強烈要求政府要正視舊樓安全的嚴重性，必須以人命為重加快舊樓重建。

然而，舊區重建涉及龐大資金，若回報欠佳，私人發展商未必有興趣，特別是一些偏離市區中心、發展潛力較低的舊樓更加乏人問津，對於這些舊樓重建只能由市建局來負責。市建局的任務和目標是改善舊區環境，善用土地資源，維持社區的可持續發展，而非將盈利

排在首位。

市建局昨日亦表示，項目落成需時逾7年，現難預測屆時樓價，因市建局主要使命是改善市民生活環境，項目完成後便會推出市場發售，並會以市場價出售，不會因樓市高低或周期影響既有時間表。的確，本港樓市起起伏伏相當正常，市建局主導的重建項目，不因樓市的起跌而刻意加快或推遲，才能保障重建工作按部就班地推進，讓市民相信市建局真心實意改善市民居住環境，做好社區保育，而不是如私人發展商一樣以金錢掛帥。

市建局今年6月推出「需求主導」的重建模式，舊樓只需獲67%業主同意，業主可主動提出重建申請，改變過往由市建局主導的重建方式。「需求主導」的重建模式，為加快重建年久失修、被忽視的舊樓提供多一條渠道。舊樓居民都希望盡快重建，換來更好的居住環境，願意參加「需求主導」計劃，但由於市建局宣傳不足，大多數舊樓業主都不清楚計劃內容，更遑論啟動重建計劃。政府及市建局應該加強計劃的宣傳推廣，簡化批核程序，讓小業主掌握更大主動權，加快舊樓重建的步伐。

(相關新聞刊A6版)

因應樓市回落 調整樓市政策

全球經濟放緩陰影下，兩大熱門新盤「盛世」及「天晉」，齊以低於同區二手價6%至10%搶客。同時，有發展商出動二按以低息誘客，預料將有更多新盤提供二按。

目前樓價回落已成趨勢。發展商新盤傾巢而出，以低過同區二手價出貨，再加上出動二按以低息誘客，乃是在商言商，搶在樓價繼續下滑之前鎖定利潤。發展商的市場嗅覺靈敏過政府，政府應該得到啟示，盡快因應樓市回落靈活調整樓市政策。

近期新盤爭相推出，有些更以低過同區二手價招徠，加劇二手市場減價甚至蝕讓情況。二手市場減價個案不斷，反映樓價走勢的中原城市領先指數持續下行，其中港島區樓價七個星期已下跌6.65%，幾乎已抵銷今年全年升幅。業界估計，在一手低價促銷下，二手樓價未來一個月料大挫10%，在港島樓價率先領跌下，跌勢將擴至九龍及新界。

「97價」是本港樓價的重要指標，可說是港人衡量樓價是否過貴的參考。今年初本港整體樓價已衝破「97價」，不過，近日多宗「97貨」成交均錄虧損，是一個警號。所謂

「爬得越高，跌得越重」，樓市曾在亞洲金融風暴打擊下連跌6年多，整體樓價跌近七成，政府必須小心樓價可能重蹈「97價」大跌不止的覆轍。

政府去年以來，為遏抑樓價多方面出招，首先是通過不同渠道增加土地供應，加快賣地。其次還包括：2010年10月提出「置安心」計劃，之後推出一項特別印花稅措施以打擊炒家，今年6月政府收緊700萬至1,000萬元的物業按揭成數至六成，今年10月的施政報告又宣佈新居屋計劃。

現在，面對樓價回落趨勢，政府應盡快檢討遏抑樓價的措施是否需要調整。事實上，加快賣地的政策需要調整，政府無需在商言商，搶在樓價繼續下滑之前盡可能多賣地並得到較好價錢。由於土地政策對樓市調控作用很大，所以政府目前應適當減少賣地。如果樓市大幅下滑，特別印花稅的措施可以檢討。若樓市和經濟持續轉差，負責產個案大量湧現，購買私樓的市民每月供款低於家庭入息4成，當局應考慮提前煞停新居屋計劃。

(相關新聞刊A2版)

九龍城16舊樓 斥12億重建中小住宅

明年中向280戶發收購通知書 預計2020年竣工

香港文匯報訊（記者 林曉晴）市區重建局宣布斥資近12億元重建九龍城區16幢逾60年的舊樓，並即時作凍結人口調查，料明年中向約280戶受影響住戶發出收購通知書。市建局預料項目重建後可提供180個約370平方呎至700平方呎的住宅單位，並於2019/2020年落成，將會以市價出售，不會因樓市高低而左右項目推出時間表。

市建局昨日宣布啟動九龍城道/上鄉道重建項目，是當局在九龍城區的第7個重建項目。市建局執行董事（行動及項目總監）林志良表示，重建範圍包括九龍城道66號至82號的16幢樓宇，涉及118個業權，估計有約280戶受影響，但實際情況，有待凍結人口調查核實，而當局昨日已派出80多名職員作調查工作。

低層留40單位用作「樓換樓」

林志良表示，該16幢樓宇建於1950年，普遍相當殘舊，明顯失修，樓高4層至8層，均不設升降機，而很多樓宇在天台有僭建物，亦有劏房。他又稱，樓宇毗鄰東九龍架空走廊，居民經常受到汽車嘈音滋擾，居住環境惡劣，重建有助居民改善居住環境。他又指，項目重建後於低層預留約40個單位作為「樓換樓」賠償用途。市建局預算整個項目總發展成本為11.92億元，當中6.62億元為物業收購和安置補償租客開支、5.3億元為建築、利息和其他開支。林志良表示，項目落成距今逾7年，現難預測屆時樓價，因市建局主要使命是改善市民生活環境，項目完成後便會推出市場發售，並會以市場價出售，不會因樓市高低或周期影響既有時間表。

可補償同區7年樓齡市值

市建局總監（收購及遷置）李敬志表示，受影響住宅業主可獲同區樓齡7年的物業市值現金補償，或接受「樓換樓」方案，換購在原址或啟德預留的新單位；商舖業主可獲同區相近舖位的市值現金補償及津貼。至於住宅租戶可獲特惠金補償，合資格可被編配往公屋；商舖租戶可獲相等於應課差餉租值3倍的特惠金補償。李敬志表示，市民可在2個月內就有關重建安排提出反對，若未有收到市民反對，市建局會把項目呈交發展局審批，批准後便開展收購程序，最快明年中向受影響住戶發出收購通知書，通知書內會列明受影響業主及租戶可獲得的賠償方案。他又稱，市建局將於下月舉行首場簡介會，向受影響業主和租戶講解有關安排。

物業代理鄭肇韜表示，市建局將會根據同區樓齡7年的物業市值現金收購，以現時同區7年樓齡呎價計算，每平方呎約7,000元至8,000元。這樣的賠償金額，已可讓業主在區內購買大型屋苑的小單位，但若業主主要購買較大單位，便要補回差價。



■港府宣布以今年6月28日為界線，任何在此日期或以後興建的新僭建物，當局會即時執法。 資料圖片



■李太太表示，已租住單位10多年，屋內環境惡劣，希望可盡快搬走。 香港文匯報記者莫雪芝 攝



■陳伯租住單位與架空天橋不足10米，半夜常被行車聲吵醒。 香港文匯報記者莫雪芝 攝

拜拜「無敵橋景」 劏房戶喜甩難

香港文匯報訊（記者 林曉晴）市建局昨日宣布重建九龍城道66號至82號的16幢樓宇，有受影響住戶表示，現時居住環境惡劣，除石屎剝落，晝夜亦受天橋行車聲音滋擾，對於重建計劃深表歡迎，認為可改善居住環境。但有毗鄰重建範圍的居民表示，所住樓宇樓齡亦高，但未被納入重建計劃，認為並不公平。

蟑螂老鼠多 車聲日夜嘈

李太太一家5口居於九龍城道66C樓宇的3樓一個「劏房」，月租2,000元。李太稱，屋內環境惡劣，經常有石屎剝落及漏水，衛生環境欠佳，而屋內有蟑螂老鼠，因此都不敢把東西藏於床下，怕被老鼠蟑螂咬破。她稱，已輪候公屋3年，但仍未能上樓，故對被納入重建範圍表示歡迎，並希望可被編配公屋單位。

陳伯居於同樓層一個約100呎的單位，月租1,400元，已在此居住逾10年。陳伯的單位與東九龍架空天橋的距離不足10米，窗外行車聲可清楚地傳入屋內。他稱，常於半夜被行車聲吵醒，因鄰近馬路，空氣亦混濁，希望可盡快搬離，如所住樓宇重建，他希望可被安排入住公屋。

從事食品批發零售的「和盛號」亦納入是次重建範圍。店東廖先生表示，舖位是他在10年前購入，已在九龍城區經營多年，不少熟客都居於此區，擔



■市建局九龍城道/上鄉道重建項目的凍結人口調查，已於昨日開始。 香港文匯報記者莫雪芝 攝

心店舖一旦搬遷，便會流失大量客源，失去街坊生意。他又指，如於別區租用同面積的舖位，所費不菲，大大增加其經營壓力，現時只有「見步行步」。

新裕大廈與九龍城道66號至82號的16幢樓宇只是一街之隔，但並未有列入重建計劃。住於新裕大廈7樓的吳婆婆表示，新裕大廈樓齡與對面的舊樓差不多，但卻未有納入重建計劃，認為不公平，她指自己所住的單位因日久失修，亦出現石屎剝落情況，希望市建局可盡快把該大廈納入重建計劃。

村屋僭建一刀切 6月28日為死線

香港文匯報訊（記者 羅敬文）新界村屋的僭建問題有突破性進展。港府宣布以今年6月28日為界線，任何在此日期或以後興建的新僭建物，當局會即時執法，完成首輪清拆後，便會分階段取締違例情況較輕及潛在風險較低的現存僭建物。屋宇署呼籲村民在明年10月前申報僭建物，否則當局會即時採取執法行動。

該日或以後建 當局即時執法

屋宇署最近公布《無僭建村屋，安居又幸福》小冊子，公布新界村屋有關僭建物等違例工程的執法安排，提出會採用發展局於今年6月28日在立法會有關會

議時提出的執法政策，按「緩急先後」處理僭建問題，並以此日期為分水嶺，任何在此日期或以後興建的新僭建物，當局會即時執法，予以取締。

發展局發言人表示，屋宇署亦會優先清拆對生命財產構成威脅的僭建物，以及正在施工的違例工程，當中包括第四層的建築物，以混凝土圍封天台逾半的搭建物。當完成清拆首輪目標僭建物後，將分階段取締違例情況較輕及潛在風險較低的現存僭建物，包括伸建的簷篷、以鋼材或鋁質建造的天台構築物。

須限期內申報 制訂處理優次

發展局發言人表示，因違例情況較輕的僭建物較

多，屋宇署會透過僭建物申報計劃，蒐集資料，並進行風險評估，再制訂按序處理的執法計劃，而業主可於明年4月1日起申報，若沒有在明年10月前申報，將會視作新建僭建物，屋宇署會優先採取執法行動。發言人表示，當局會調查虛報情況，並以航空照片比對。

十八鄉鄉事委員會主席梁福元表示，不少村民都拒絕登記，在鄉議局及發展局的談判未有共識前，不應單方面要求村民申報，並認為政府應尊重他們生活習慣，盡量保留僭建物。有村民譚先生表示，不會清拆已圍封的露台。立法會議員李永達表示，村民的態度強硬，認為屋宇署最終難以有效執法。

兩幢舊樓集24戶「一樓二」

香港文匯報訊（記者 文森）被納入市建局重建項目的九龍城道66號至82號，分別是16幢樓宇。因九龍城區舊樓面積大，但租金便宜，吸引不少性工作者租住。重建範圍其中有2幢樓宇更是「一樓一」集中營，估計2幢樓共有至少24戶「一樓一」。有居民表示，中午會有不少「西裝友」往光顧。

常有「西裝友」光顧

九龍城舊區因租金便宜，多年來吸引不少印巴籍人士及性工作者租住。本報記者走進這些舊樓，發現多個單位門口均有暗示提供性服務的字句，如「勁姣女人味」、「青春白淨，新女到場」等字眼，門口的光管顏色亦是粉紅色或紅色，亦有單位於門口貼有性感女郎圖片。

有附近居民表示，不時見到有「西裝友」午飯後，就會到該2幢舊樓光顧。有居於同一幢樓宇的住戶表示，該些「一樓一」是於3年前開始遷入，並指大廈內有性工作者出沒，品流愈趨複雜，因此希望藉着重建遷出，改善現時的居住環境。