

## 舊區重建利民 盡量避免超支

市區重建局昨日宣布斥資17.6億元啟動旺角新填地街的重建項目，受影響的一列舊樓平均逾50年樓齡。由於重建範圍內「劏房」眾多，估計預留10.23億元收購及安置成本有機會「超支」。本港舊樓林立，加快舊區重建是解決舊樓日久失修的根本方法，改善居民生活環境之餘，也可提升城市形象和公眾安全。然而，新填地街項目涉及大批「劏房戶」的賠償及安置問題，勢將大幅增加收購成本，隨時令市建局出現嚴重虧蝕。當局應研究放寬重建項目的地積比率，增加可發展的樓面面積，此舉不但可抵銷高企的收購成本，而且有利舊區重建的可持續性。

新填地街的重建項目內，主要是在上世紀50、60年代興建的舊樓，大部分已經殘舊不堪，加上僱建問題嚴重，令業主和住戶人心惶惶。岌岌可危的舊樓，罪孽難修保養也是無補於事，早前馬頭圍道塌樓慘劇已敲響了舊樓安全的警鐘，通過舊區重建消除安全積患是最有效的辦法。這次市建局冒著較大的成本風險，斥資啟動新填地街的重建項目，展現出加快舊樓重建的決心，值得社會支持。

不過，市建局估計花在收購及安置成本上已超過10億元，而且由於項目內的舊樓存在不少「劏房」、「棺材房」，令到受影響的居民比原來估計更多，而不少業主當年購入的單位可能是屬於僱建項目，當中

市建局是否需要作出賠償也會引發出大量問題，最終成本幾可肯定會超過預期。有業界人士更估計項目的呎價成本已達到9千多元，將來出售時假如遇上樓市不景，市建局隨時會錄得嚴重虧蝕。固然，舊區重建關係社會整體利益，是帶有公益性的項目，不能只計較盈利成本，但如果重建項目屢屢產生天文數字的虧損，必然嚴重損耗市建局的財政能力，難以達致自負盈虧，令市區重建難以持續發展。

目前，市建局對受重建影響居民的補償相當優厚，對業主、租戶除了有現金補償之外，合資格住戶還有申請公屋的選擇。當然，市建局推行重建項目，為受影響的業主及租客提供合理的賠償及安置是應有之義。為抵銷高企的重建成本，當局應在重建項目的地積比率上作出更大的彈性，增加可發展的樓面面積，既可善用土地資源，也可增加市建局的賣地收入，而市建局亦可盡量將樓價降低，一舉三得。雖然此舉可能對周邊的居民造成一定影響，但社會各界也應以理性務實的態度看待市區重建的地積比率，達致舊區改造與環保的合理平衡。同時，當局也應為市建局提供更多的支援，例如將部分公屋單位撥作安置受影響居民之用，減輕市建局的成本壓力，也讓居民有安身之所。

(相關新聞刊A5版)

## 打擊非法中介 以收阻嚇之效

入境處首次檢控協助內地孕婦來港產子的中介人。被告承認違反逗留條件及向入境處職員作虛假陳述共兩罪，還押至下周一判刑。在暫時難以從法律層面徹底解決「雙非」孕婦開關產子問題的情況下，採取行政措施堵截必不可少。當局有必要爭取內地有關部門的配合，從速從嚴加強關口堵截、打擊非法中介，以收阻嚇之效，減輕本港醫療體系的壓力，保障本地孕婦使用分娩服務的權利。

「雙非」孕婦開關來港產子個案劇增，令本港公營醫療體系不勝負荷，本地孕婦使用的醫療服務也大受影響。而要通過釋法等法律途徑解決問題需要相當一段時間，為免問題不斷惡化，以行政措施堵截「雙非」孕婦開關，包括加強關口堵截、打擊非法中介等，是目前較為可行的辦法，起碼可起到即時的阻嚇作用，減少「雙非」孕婦開關的數目。

政府指出，早前推出應對「雙非」孕婦的4招行政措施已初見成效，沒預約的「雙非」孕婦緊急室個案，已由去年11月、12月平均每星期有40個、50個，減至目前

的20個左右。既然實施行政措施有利維護內地孕婦來港產子規範化，並減輕本港公營醫療體系的壓力，保障本地孕婦享受到醫療資源的權利，政府更需要抓緊做、積極做，除了加強檢控非法中介、提高邊境堵截成效之外，更應大力爭取內地的配合支持，在源頭上加以攔截。

事實上，香港現時沒有直接法例向中介公司治罪，只能引用其他法例「旁敲側擊」進行檢控。中介公司有頗大的空間游走於「法律縫」，例如以商務簽證帶內地孕婦入境，即使賺取中介費，也沒有違反逗留條件；又或由港人帶孕婦來港，當局也無法檢控。因此，以行政措施遏止「雙非」孕婦來港產子的效果能否持久需要時間來證明。更為重要的是，「雙非」孕婦開關問題的關鍵，在於「莊豐源案」判決了「雙非」孕婦在港所生子女享有居港權。因此，僅靠行政措施限制、堵截只能治標不能治本。如果行政措施不能奏效，當局需要認真考慮從法律層面釐清「雙非」孕婦在港所生子女並無居港權，以徹底解決問題。

(相關新聞刊A1版)

## 17.6億項目留10億收購安置 住戶遠超市建局估計

# 1房劏7 新填地街重建勢超支

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)舊區「劏房」問題嚴重，甚或加重重建成本。市區重建局昨日宣布斥資17.6億元，啟動旺角新填地街涉及20個門牌的重建項目，受影響的一列舊樓約50年樓齡，樓宇嚴重失修，石屎剝落致鋼筋外露，原本估計範圍內住有約300戶家庭，惟昨日凍結人口調查後發現，「劏房」、「棺材房」處處，部分單位更「一劏七」，單是「劏房戶」已近300戶，預留10.23億元收購及安置成本有機會「超支」。

該重建項目位於旺角豉油街與山東街之間一段新填地街的西側(見圖)，受影響大廈多數是50、60年代興建，樓宇失修導致天花石屎剝落，鋼筋外露，殘舊不堪，影響樓宇安全。市建局指出，範圍內有不少「劏房」單位，還有兩間「一樓一風」和一個集團式經營的賓館，地舖多數為經營逾20年的五金店。有商戶表示，不少老業主相繼身故，其兒孫棄掉單位後，新業主接手便進行「劏房」工程，「不時有車來做「劏房」工程，情況很誇張」。

### 逾100職員「凍結人口」

市建局表示，由於「劏房」設於私人物業的單位內，須經由單位鐵閘才能進入「劏房」，故局方在公布計劃前，只能粗略估算總戶數達300戶。100多名市建局職員昨日在重建項目內的樓宇進行凍結人口調查，以確定住戶數目，結果顯示單計「劏房戶」已近300戶，相當於局方預期的總戶數，不少單位「一劏五」，甚至「一劏七」，亦有單位在廚房範圍開房或改建為「棺材房」。市建局發言人指出，由於受影響戶數遠較預期多，料會增加收購安置成

本。市建局執行董事(行動及項目監督)林志良表示，該局將於短期內舉行簡報會，向受影響的業主和租客講解審批程序，以及物業收購和補償安排。

### 劏房租戶盼配公屋

逾60歲的鄧劉南，與妻子租住該處一個面積約50方呎的「劏房」。他表示，以1,300元租住單位3年，雖然要與其他住戶共用洗手間和廚房等設施，但租金便宜，同區相同面積的單位叫價起碼逾2,000元，憂慮賠償不足以租住同區其他單位。他稱樓宇已十分殘舊，漏水問題嚴重，擔心樓宇安全，盼獲安置公屋。無兒女的葉鑽好年屆81歲，獨居一個面積約60方呎的「劏房」約3年，月租連電費約1,300元，「這個價錢很難在這區找到第二個地方」，盼獲原區安置公屋。至於80歲的方伯租住該處一個床位逾40年，「由月租25元，加價至今天的300元」，他雖然憂慮賠償不足以另租別處，但樓宇樓齡已高，十分殘舊，故也支持重建，盼獲「上樓」(安置公屋)。



市建局在油尖旺區的第10個重建項目，位於豉油街與山東街之間的新填地街西側。



新填地街重建資料	
地址	新填地街331至367號
涉及業權	147個住宅單位、24個地舖、1個單幢樓
樓宇樓齡	約50年(建於1959年至1963年)
地盤面積	約1,640平方米
預計成本	17.6億元(10.23億元用作收購、安置及補償租客，7.37億元建築成本、利息開支等)
重建後住宅	1幢24層高大廈，提供168個住宅單位，實用面積介乎370至700方呎(逾半單位少於500方呎)

重建後商用樓面	
樓面面積	2,000平方米
共用設施	兒童遊樂場、圖書館
完工年期	2019/20年
賠償準則	■自住業主：以同區7年樓的樓價計算現金補償，或選擇「樓換樓」(可選啟德區或原址新樓)。 ■非自住業主或商舖業主：物業市值加津貼 ■住宅租客：特惠金補償，如合資格可獲公屋安置 ■商舖租戶：應讓差餉租值3倍的特惠金

資料來源：市區重建局。製表：香港文匯報記者 廖穎琪



「劏房」租客鄧劉南稱，在重建舊樓居住半世紀的江靜平歡迎重建計劃。現時租金難在原區再開業。

### 半世紀居民擬同區置業

香港文匯報訊(記者 陳寶瑤、廖穎琪)不少納入今次重建計劃的住戶和業主，多年來飽受大廈日久失修，居住環境惡劣困擾，加上「劏房」問題日漸嚴重，威脅居所安全，故十分支持重建，冀當局盡快提供賠償，以便在區內另覓居所。商舖租戶雖然也支持重建，但擔心區內商舖租金昂貴，難以在同區另覓舖位。「終於等到重建，好開心！」50歲的江靜平得知重建計劃後表現雀躍，江父於1963年以3.5萬元購入新填地街一單位，一住便半世紀。目前他與妻子及2名女兒居於單位內，見證大廈的變遷，「這裡治安好好，不過樓真是太舊，開始有石屎剝落」，近年大廈出現的「劏房」問題更令他頭痛萬分，「1開3、1開4都有，引致我單位漏水，有時半夜都要起身用水桶接水。」江靜平表示，不會選擇「樓換樓」賠償，傾向領取現金賠償，他的單位510方呎，以每方呎市價6,000元計算，預計可獲得約300萬元賠償，由於他對該區情有獨鍾，計劃領取賠償後，在同區

另置一個20年樓齡的單位，「新樓買不起，等重建後的新樓又太長遠，唯有買舊樓」。

### 天台住戶冀獲配公屋

有人歡喜有人愁。住在重建區內一幢唐樓天台屋的長者夫婦對重建感到無奈，兩人當年以11萬元購入該天台屋，擔心由於沒有業權，不獲市建局賠償，希望能獲獲配公屋。

### 商舖僱員憂飯碗不保

另外，五金店林立是新填地街的街道特色，大部分地舖面積800至900方呎，部分創立至今有20至30年。邵礎魁是一間受影響店舖的職員，他表示該店月租3萬元左右，擔心以該租金難以在同區重新開業，但亦認同有需要重建，「這裡太舊了，10年前做過大型維修工程，但現在已經開始有石屎剝落」。同樣在五金店打工的黃伯不捨得一班老街坊和擔心丟飯碗，「我在這裡做了30年，近年生意走下坡，驚老闆趁機結業，我就失業」。

## 不建豪宅 逾半小單位

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)市建局近年的重建項目多數建成豪宅出售，昨日公布的新填地街項目，重建後會提供實而不華的住宅單位，不設豪華設施。有測量師估計，即使單位設計平實，呎價仍料高達9,000元。昨日公布的項目是市建局在油尖旺區第10個重建項目，該局預計總發展成本17.6億元，包括10.23億元用作收購及安置補償租客及業主，以及7.37億元的建築成本、利息開支等。重建地盤面積約1,640平方米，預計重建後會興建1幢24層高大廈，提供168個住宅單位，實用面積約370至700方呎，逾半是面積少於500方呎的小單位；商用樓面面積約2,000平方米。市建局將與地產商合作，如未來兩個月無人提出書面反對意見，預計3年後招標。市建局執行董事(行動及項目監督)林志良表示，該項目日後會提供實而不華的單位，材料耐用，維修費低，共用設施包括兒童遊樂場和圖書館等，但不會有室內游泳池等會所設施。

### 自住業主可換啟德單位

賠償準則方面，市建局總監(收購及遷置)李敬志稱，自住業主可選擇以同區7年樓的樓價計算現金補償，或以「樓換樓」方式購入原址重建後的單位或啟德發展區的單位；非自住業主或商

舖業主則按物業市值再加津貼；住宅租客可獲特惠金補償，如合資格可獲安置公屋；商舖租戶可獲應課差餉租值3倍的特惠金。重建項目料2019年至2020年完工，屆時會按市價出售單位。測量師張競達認為，即使該項目的設計平實，但若按市價出售，預計屆時呎價高達9,000元。



林志良(左)表示，重建後單位不會有豪華設施。李敬志(右)預計，總發展成本約為17.6億元。香港文匯報記者 廖穎琪

## 旺角二手交投料轉活躍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市建局以17.6億元重建旺角新填地街舊樓，地產界人士相信，長遠有助刺激區內一向淡靜的二手樓交投。據地產代理提供資料顯示，區內二手樓呎價約7,000元。港置九龍區營業董事姚偉南指出，市建局陸續將旺角舊區重建，令區內面貌大改變，長遠有利刺激區內二手樓交投，但相信短期的心理作用大於實際，皆因區內二手樓成交一向不多。買家以收租客為主港置太子道分行助理聯席董事何建成表示，由於旺角區內以單幢樓為主，成交一向不多，以區內金國中心及別樹一居為例，過去3個月內每月僅1至2宗成交，金國中心的二手呎價約6,700元，別樹一居的呎價約7,300元，入市者以收租客為主。別

樹一居一個800方呎單位，月租可達2萬元，回報率約4厘；金國中心一個347方呎單位，月租達1.1萬元。因區內新盤供應少，新盤開價相當進取。去年底裕泰與推售太子道的都匯時，首批30伙平均呎價1.2萬元，入場費1,124萬元，較同區樓價高約30%，售價介乎1,124萬至1,298萬元，呎價創出西九龍單幢盤呎價新高。若選用180天成交期的即供付款可獲5%折扣，折實後入場費1,068萬元。因開價太進取，發展商再引入即供付款可獲8%折扣，但依然未有成交。