



市建局昨日公布「需求主導」模式下首批重建的3個項目，斥資約24.84億元。

需求主導首登場 賠本重建3項目

斥近25億 接25申請 深水埗大角咀舊樓中選

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）由舊樓業主主動提出重建的「需求主導」計劃，昨日公布首批獲選的3個項目，市區重建局宣布斥資24.84億元，啟動該3個位於深水埗及大角咀、共涉及13個街號的重建項目，當中逾9億元預留作收購及賠償，重建後將會提供約230個中小型單位。市建局主席張震遠「打定輸數」，預料項目將會虧損，雖然項目已獲得多數業主支持重建，但他認為收購仍存有難度。

林鄭張震遠訪杉樹街住戶

市建局去年公布「需求主導」的重建模式，首批共收到25宗申請，選出深水埗海壇街2個項目及大角咀杉樹街1個項目，作為首批落實計劃的項目。發展局局長林鄭月娥昨日親自前往大角咀杉樹街的重建項目與住戶見面，她表示，25個申請中有3個完全符合計劃的條件，包括獲得2/3的業權同意重建、地盤面積大於400平方米及樓宇明顯失修，項目已獲得財政司司長批准。她續說，原本計劃來年只啟動1個至2個項目，但鑑於反應踴躍，故市建局決定把先導計劃增至3個項目。

樓齡平均50年 涉226業權

3個重建項目的樓宇樓高6至9層，不設電梯，共涉及226個業權、約290個住戶，樓齡平均約50年，大廈外牆石屎剝落、鋼筋外露、單位嚴重滲水、衛生環境惡劣、僭建物處處等。3個項目的收購及補償開支約9.02億元，而發展成本則約15.82億元，包括建築、利息等開支。市建局解釋，22個申請失敗的項目，當中17個因為未獲2/3業權同意重建，其餘5個申請

則因地盤面積太小或樓宇狀況尚可，申請遭否決。

若無80%業權 項目終止

3個項目由昨日起展開為期兩個月的諮詢期，及後市建局會花3個月處理收集到的反對意見，即今年9月中會向業主提出「有條件收購建議」，業主有60日時間考慮，倘該地段有逾80%的業權業主接受收購及簽署協議，即代表項目完成審批程序，落實重建，否則便會終止。

張震遠表示，該模式是「由下而上」由業主主動提出重建，一改以往由市建局主導的做法，但他否認「需求主導」方式可減低收購重建的難度，「雖然項目已獲2/3的業主同意重建，但要再集齊80%的業權，正式展開重建，仍有挑戰」。

他亦預料項目會虧蝕，但難以預計虧蝕額，強調財務狀況不是重建項目的主要考慮因素。

市建局徵集土地不建公屋

自住業主的賠償安排會跟市建局一貫做法，即可選擇同區7年樓齡的現金補償、啟德或原址重建「樓換樓」安排，當局亦會根據既定政策安置或

補償合資格租客。市建局初步計劃在3個項目內，提供共約230個中小型單位，包括一些預留作「樓換樓」選擇之用的低層單位，至於座數、樓層高度、以及是否與發展商合作等則未有定案，料於2019/2020年完工。早前曾倡議興建市區公屋的張震遠表示，市建局徵集的土地不會用作興建出租公屋，否則長遠難做到自負盈虧的宗旨。

區議員促社署安置劏房戶

據了解，3個項目的「劏房」問題十分嚴重，近半單位被一割三或四，油尖旺區議員黃舒明表示，重建舊樓原意可取，但認為當局配套不足，她建議社署介入，照顧因重建而失去家園的「劏房戶」，例如安排體恤安置。

她又指出，近年港府和私人發展商啟動多個重建項目，不少舊樓「劏房」被拆，扯高整體「劏房」租金，令低下階層市民的生活更困難。

另外，張震遠表示，下一輪的「需求主導」項目將於6月至8月接受申請，考慮到人手和資源問題，即使反應踴躍，也未必會同時啟動過多項目。



大角咀杉樹街13-31號及橡樹街87號，約70%業主同意市建局收購重建，成為首批「需求主導」重建項目。

3「需求主導」重建項目簡介

項目	海壇街 229號A-G	海壇街 205號-211號A	杉樹街 13-31 (單號) 及橡樹街87號
樓齡	48年	49年	49年及45年
街號數目	1	1	11
受影響業權	58 (包括2個商舖)	71 (包括4個商舖)	97 (包括12個商舖)
地盤面積	483平方米	470平方米	865平方米
住戶數目(人數)	74 (184)	86 (239)	125 (311)
單位數目	69個	69個	92個
預計完工期	2019/2020年	2019/2020年	2019/2020年
發展成本	3.45億元	4.27億元	8.1億元

資料來源：市區重建局 製表：香港文匯報記者 廖穎琪



發展局局長林鄭月娥(左二)昨日由市建局主席張震遠(右一)陪同，親往舊樓重建大廈探訪住戶。

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）舊區重建有人歡笑有人愁，獲得賠償的業主固然喜上眉梢，但一眾租戶面臨無家可歸困境卻無法釋懷。有「劏房」租客聽聞居所被收購重建的消息彷彿晴天霹靂，業主從來沒有向他們提及清拆問題，一家3口因為文盲，連公屋也不會申請，坦言盼當局「打救」；另一「劏房戶」兩年來才因為舊區重建搬到現址，未料噩夢重臨，深感「被玩」，講明「打死都不走」。

不識字不懂申請公屋

羅女士與丈夫及兒子一家3口，以月租2,800元，租住杉樹街21至23號4樓一個面積200平方呎的「劏房」，她昨日從記者口中得悉重建消息，表現得十分驚訝，「業主沒有跟我們講過，現在怎麼辦？」她坦言，租金已佔全家每月總收入的一半，無力租住其他地區的單位，他們雖然知道「劏房」不是長遠居所，但卻無力改善，不識字的她亦無申請公屋，問及未來打算她更是一臉茫然，良久才說出希望政府幫忙安置。

上樓無期「打死唔走」

住在羅女士樓下，三代同堂的司徒婆婆現年60多歲，連同媳婦及兩名孫兒，2年前因為舊區重建搬到現居的「劏房」，才安頓下來又再因為重建而被迫另覓居所，司徒婆婆投訴重建步伐快得很，租戶被迫到處「游牧」，更直言：「跳樓都沒這麼慘！」她申請公屋3年，但一直毫無音訊，「沒有人通知過樓樓，亦沒



司徒婆婆一家申請公屋毫無音訊，如今再面臨拆遷。



羅女士表示，擔心一家流離失所，盼政府安排上樓。



重建項目大角咀杉樹街21號石屎剝落致鋼筋外露。

不再維修等拆遷 年邁業主鬆口氣



梁先生表示，舊樓很難集資維修，盼重建幫助改善生活。



徐伯表示，重建來得太遲，等了足足10年。

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）家園面臨清拆，是不少人的噩夢，但對於大角咀杉樹街舊樓業主來說，卻是期待已久的喜訊。有年近七旬的業主坦言，早已對殘破不堪的單位感到厭倦，復修亦無濟於事，已不想再花費維修，情願取得收購賠償後到別區另覓居所。亦有業主立案法團主席對舊樓面臨清拆感到鬆一口氣，不必再為樓宇維修費用請求

年邁的業主集資。

重建苦等10年 總無下文

68歲的徐伯是杉樹街27號3樓一個500多平方呎單位的業主，在上址居住了半個世紀，對於這個相對半生的單位沒有太多留戀，「等重建等了10年，之前有地產經紀上門問過，之後不了了之」。他居住的舊樓已有50

多年樓齡，5年前每戶集資3萬元進行維修工程，包括換渠、重鋪石屎、外牆翻新等，未料維修工程不如理想，「維修後，漏水更嚴重，見到都眼冤，不想再花錢維修，拆了它吧」。他打算利用賠償款項到別地區另置新居，「不想繼續住在這區了，又吵、治安又不好，而且重建後的新樓我也買不起」。他坦言，如果收購失敗，會非常失望。

期望收購呎價9千元

同一條街上21至23號大廈業主立案法團主席梁先生，對於重建計劃感到如釋重負。該幢大廈同樣有50多年樓齡，10年前曾進行大規模維修，「這裡老人家多、劏房多，很難找到業主，要再集資維修的話，會很困難」。大部分業主已簽名同意重建，他期望收購價達每平方呎9,000元，「好似馬頭圍道的收購價就合理」。梁居於大廈內一個460平方呎單位，表示願接受「樓換樓」收購方案，有意在啟德重建區換一個面積300平方呎的細小單位。

拾荒夫婦怒斥 被逼賤價賣樓



拾荒夫婦強烈反對重建，怒斥計劃被逼賤價賣樓。



馮煒霖(右)投資逾百萬裝修，開業不足1年，尚未回本。

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）「需求主導」項目雖然有逾半業主提出重建計劃，但並不是所有業主都支持重建。

有受重建影響的業主怒斥被「賤價」賣樓，堅拒收購。也有食肆負責人去年租用有關大廈地舖時，已斥資百萬元裝修，期望3年內回本，豈料如今只營業不足1年，便面臨收樓重建，由於商舖佔大廈業權僅約10%，即使業主力挽也難以阻撓重建，令他的投資血本無歸。

「一於賴死 拆到先算」

居於杉樹街21號一樓逾20年的一對拾荒夫婦是單位的業主，他們強烈反對重建，怒斥計劃逼業主「賤價」賣樓，「現在樓價很高，賠償根本不足夠在同區置業」。對於其他業主申請重建，他們表示難以理解，「現在開屋很大，生活很好，根本不應該拆樓」。他們表示，將會堅拒收購重建計劃，倘當局強行重建，「一於賴死，拆到來先算」。

「強拍無計 焗住執笠」

杉樹街項目以住宅單位為主，只有約12個地舖，佔總業權僅約10%，意味即使商舖業主全數反對重建，亦難以阻撓計劃。黃慶宏是該處一個地舖的業主，並在單位內經營五金店逾30年，他預計賠償金額不足於在同區另覓舖位繼續營業，對重建感到十分無奈，「強拍就無辦法，焗住執笠」，他期望市建局以3萬元呎價收購其面積約700呎的舖位。

百萬裝修化水感覺受騙

「焗」串燒店於該地段開業不足1年，現年30歲的老闆馮煒霖表示儲蓄12年，去年才儲夠資金，以3.8萬元月租租用約700呎的舖位，並投資逾100萬元裝修，期望3年內回本，他表示，「簽租約時，經紀和業主多番強調不會重建」，坦言有被騙的感覺，血本無歸，雖然市建局可協助另覓舖位經營，但他表示不會接受安排：「萬一我搬了，第二天又話重建，我點算？」

隨時無家可歸
劏房租客徬徨