■市建局昨日公布首個工廈重建先導項目，以12億元收購中西區堅尼地城一幢工廈，重建為住宅大廈。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

首次重建工廈 市建蝕本照做

西區添180住宅單位 增房屋供應政府願注資

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）為配合政府多管齊下增加土地及供應房屋，市建局昨日公布首個工廈重建先導項目，投資約12億元，收購中西區堅尼地城一幢樓齡達40年的工廈，重建為一幢23層高的住宅大廈，提供約180個單位，大部分為面積小於500平方呎的中小型單位，料2018年/19年完成。現時工廈的地積比率為10，重建為住宅大廈後會降至8或9，市建局預料項目虧損逾億元。發展局局長陳茂波表示，倘有需要，政府會注資市建局，但相信未來1年也毋須「泵水」。

港府今年2月發表的《財政預算案》提出加快更新舊工廠區，釋放更多可供房屋或商業發展的土地，並邀請市建局，以先導計劃形式推行工廈重建項目。陳茂波昨日首次以發展局局長身份出席市建局重建項目發布會，他表示，為確保工廈重建計劃不會影響市建局其他項目，以及考慮到政策目標是市區更新，市建局或未能做到收支平衡，有需要時，政府會注資市建局，並期望市建局在未來的重建工作「做多些，做快些」，以增加房屋供應。

本年度選定2工廈重建

市建局已選定兩個工廈重建項目在2012/13年度展開，昨日公布的首個項目會用作住宅用途，而明年首季啟動第2個項目則為商廈。市建局主席張震遠表示，項目的挑選準則，包括樓宇狀況屬明顯失修、樓齡逾30年、地盤面積逾1,000平方米、高空置率、樓宇內較少重型工業和多作非工業用途，以及業權分散，沒有單一業主擁有逾30%業權。

「祥興」約4成單位空置

昨晨逾20名市建局職員到士美菲路12P號的「祥興工業大廈」，展開佔用人凍結調查。該工廈建於1972年，樓高12層，地盤面積約944平方米，涉及14個業權和約11個經營者，現時約40%單位空置，其餘主要用作迷你倉和物流業等。市建局行政總監羅義坤指出，由於地段在法定圖則已被規劃作住宅用途，完成收購和遷置後，即可入則建樓，毋須改變土地用途，縮短重建時間。

羅義坤表示，重建後的住宅大廈樓高23層，樓面面積共8,090平方米，提供約180個單位，大部分實用面積小於500平方呎，設少量地下商舖，約佔200平方米，料2018年/19年完成，項目暫時未決定會否加入「港人港地」條款。他稱，收購賠償開支約7.3億元，加上4.76億元的建築、利息和其他開支，總發展成本約12.06億元，預計虧損逾1億元。

將推4,500個住宅單位

特首梁振英早前表示，多管齊下增加短、中、長期的土地和住宅供應。張震遠稱市建局會多方面配合，包括未來5年，市建局會增加和擴大重建項目的數量和面積，由市建局主導的重建項目，地盤面積不會少於1,000平方米，加上「需求主導」項目，總數近25個，總投資逾250億元，「不排除再增加(投資)」。倘政府期望市建局增加重建工廈的力度，市建局會配合，研究縮短規劃和收地時間；未來推出約4,500個住宅單位，當中近半為實用面積少於500平方呎的中小型單位；以及考慮在個別項目加入「港人港地」條款。

■今次被市建局選中重建的工廈(前)地理位置優越，毗鄰2014年通車的西港島線堅尼地城站。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

市建局首個工廈重建項目

重建前：工業大廈	
地址	中西區堅尼地城士美菲路12P號「祥興工業大廈」
樓齡	40年
樓高	12層
地盤面積	944平方米
地積比率	10
受影響業權(經營者)	14個（11個）
空置率	約40%
現時主要用途	迷你倉和物流業等
規劃用途	住宅（甲）
重建後：住宅大廈	
樓高	23層
樓面面積	8,090平方米
地積比率	8或9
可提供單位	約180個，大部分實用面積小於500平方呎
商舖	少量地舖，約佔200平方米
重建預計完工期	料2018年/19年
發展成本	約12億元，料虧損逾1億元

資料來源：市區重建局
製表：香港文匯報記者 廖穎琪

■工廈涉及14個業權及約11個經營者，現時約40%單位空置。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

業主開大口 嗌「住宅價」萬元

■法團主席陳先生期望收購呎價逾萬元。 記者梁祖彝 攝

■蔡先生反對收購，擔心難再覓地方經營。 記者廖穎琪 攝

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）市建局啟動首個工廈重建項目，採用重建住宅大廈模式，昨日未事先知會業主便刊憲開展計劃，業主和租客均表示「很突然」，憂慮現時樓價高企，難於同區另覓地點搬遷。而支持重建的業主期望市建局以「住宅價」收購，叫價最少每平方呎1萬元，但有地產代理稱，以西環區工廈最近成交價計算，每平方呎約5,000元，即使加上特惠津貼，市建局的賠償金額仍與業主期望有一段距離。

法團主席：收購「來得太遲」

祥興工業大廈業主立案法團主席陳先生透露，逾10年前已有私人發展商洽購，但一直談不攏，認為市建局的收購「來得太遲」。於5樓經營化妝品公司的他坦言，最終會否接受收購視乎賠償金額，「最重要是（賠償金額足夠）原區再置業」，又認為地段屬住宅用地，「(每平方呎收購價)最少1萬元，以工廈價收購不可能」。中原地產工商部營業董事梁錦和表示，西環廣基工業大廈1個中層單位，最近以每平方呎4,800元成交，工廈市價每平方呎約5,000元。換言之，即使加上自用業主的每平方呎880元特惠津貼，陳先生的物業每平方呎可獲賠約5,880元，與他的期望落差頗大。

難覓地方經營 僭建業主反對

工廈的天台有一個面積約2,000呎的僭建物。業主蔡先生表示，天台屋於30年前已興建，現時用作其玩具公司的寫字樓和貨倉，近數年收到屋宇署發出的清拆令，但他未有理會。同時擁有11樓和天台業權的他表明反對收購，擔心難以再覓地方經營。市建局總監（收購及遷置-工業樓宇）李敬志表示，若天台屋屬非法僭建，市建局不會賠償。

受重建影響賠償

■自用業主

物業市價交吉價＋4倍特惠津貼#

■出租或空置單位業主

物業市價交吉價＋1.5倍特惠津貼#

■租客

2.5倍特惠津貼#

#按政府工業樓宇特惠津貼為基準，以實用面積計算，每平方呎約204元至220元，具體金額視乎樓層而定

■以1個高層自用單位計算

西環區工廈市價：每平方呎約5,000元

特惠津貼：4×220元

業主每平方呎可獲賠約5,880元

資料來源：市區重建局、中原地產工商部營業董事梁錦和

製表：香港文匯報記者 廖穎琪

位置優越 料呎價逾2萬元

▲旺中帶靜▼

今次被市建局選中重建的工廈地理位置優越，與2014年通車的西港島線堅尼地城站僅咫尺之遙，步行至西環市中心亦不消10分鐘，可謂「旺中帶靜」。中原地產研究部聯席董事黃良昇表示，附近的堅尼地城加多近山分層單位呎價約1.5萬至2萬元，特色單位更叫價3萬元，而且港島區可重建的大廈已不多，祥興工業大廈是該地段僅餘的工廈，「加上將來有港鐵站，非常有重建價值」，預計重建後呎價起碼2萬元。

港鐵效應 舊樓收購活躍

民建聯中西區區議員張國鈞表示，受惠港鐵效應，西環近年的收購活動十分活躍，令不少舊唐樓的收購呎價飆升。

他指出，重建工廈的位置不但交通方便，附近亦有不少公共設施，例如堅尼地城社區綜合大樓，預計重建後的單位有吸引力。

■香港文匯報記者 廖穎琪

新社聯促加快改建解屋荒

■新界社團聯會20名代表昨日向政府請願，要求特區政府加快改建房屋以應付短期需求。 香港文匯報記者劉國權 攝

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）香港土地供應嚴重不足，令樓價以至租金近期節節上升。新界社團聯會20名代表昨日向政府請願，要求特區政府加快改建房屋署屬下的舊工廠大廈、廢置的舊公務員宿舍、高爾夫球練習場以應付短期的房屋需求，並加快規劃，將邊境及其他新界地區的荒廢綠化地帶轉為建屋用途等。

新社聯會長梁志祥、理事長陳勇、副理事長陳克勤和陳恒鑌、特邀理事葛珮帆昨日在請願行動中表示，他們不斷接到市民的申訴，指樓價和租金節節上升，公屋輪候冊申請個案數字也不斷增加，令他們面對置業和上樓的困難，連生活也受到嚴重影響。

倡荒廢綠化地轉建屋用途

他們要求政府在住屋土地的開發上，及對邊境和新界土地的規劃上要盡快完善，才能在最短的時間內應付房屋供應不足的問題，和重拾市民對政府的信心，故建議當局加快改建房屋署屬下的舊工廠大廈、廢置的舊公務員宿舍、高爾夫球練習場，並採取積極措施鼓勵業主改建舊工廠大廈；加快規劃將邊境及其他新界地區的荒廢綠化地帶轉為建屋用途；加快興建公屋、增建居屋；增加「置安心」計劃的單位供應量，並研究縮短落成時間，及盡快落實「港人港地」政策。

林鄭：啟德體育城按計劃進行

■林鄭月娥(中)表示，當局會按原定計劃推進啟德發展區內的體育設施。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）備受社會關注的啟德發展區體育城計劃，港府昨日終表明立場。政務司司長林鄭月娥表示，當局會按原定計劃推進啟德發展區內的體育設施，民政事務局將諮詢體育界及公眾的意見，設計及規劃體育設施，確保能滿足體育界及社會需要。她承認，當局曾就是否改變該塊體育設施用地作初步的概念性研究，但認為必須顧及本港體育發展的需要，且要將該幅地改為發展大量房屋，實際上亦有難度。

林鄭月娥昨日聯同民政事務局局長曾德成及發展局局長陳茂波見記者，表明政府立場。她說：「近日外界就啟德發展區內體育園區的體育設施，眾說紛紜，必須作出澄清，以防止再有一些不必要的誤會。」她指出，啟德發展區內佔地接近24公頃的體育園設施已經過多年規劃，並在分區計劃大綱圖內列明是用作體育館，並不存在可以隨意改變的情況。

改動須諮詢公眾

但她承認，本港土地資源緊絀，政府內部曾就啟德發展區的土地使用，作了一些非常初步及概念性的研究，但未到「研究可行性」甚至全面建議的地步，且當中亦必須符合規模、選址及時間性等條件。她指出，啟德發展區有其願景，例如希望有大量休憩空間、海濱長廊延綿不絕及不希望有太多高樓大廈等，當局認為已很難利用該幅土地去供應大量房屋，且改動分區計劃大綱圖亦須作全面的公眾諮詢及參與，動輒需時2年至3年。

林鄭月娥又謂，當局從無就體育城計劃「測試水溫」，亦歡迎任何人就該幅土地的用途發表意見。她表示，增加香港土地供應是需要社會共同面對的大挑戰，當局會竭盡全力找出平衡各方訴求的方案。

許晉奎：體育界最大喜訊

港協暨奧委會副會長許晉奎表示，當局的澄清是「體育界的最大喜訊」，又對行政長官梁振英兑現選舉承諾表示高興，希望體育城計劃能如期於2018年至2019年落成。

曾倡議取消或削減啟德體育城用地，改為興建公屋及居屋的長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉表示，一直認為該幅用地是興建房屋的合適地點，豈料惹來體育界反對，他亦贊成及支持政府的決定，但認為可將啟德發展區的地積比提升至7倍，以額外興建1.5萬個單位。