

蓮塘造價增

政府：減無可減延遲無益

香港文匯報訊（記者 吳江萍）蓮塘/香園圍口岸工程超支，發展局將向立法會申請追加撥款逾81億，預算工程費用會由逾162億增至逾244億，受價格調整因素影響，比1月提出增至248億，調低3億5千多萬。為減低工程預算，發展局亦考慮了3個延後方案，但發現所涉開支均較原本方案高，發展局發言人強調，工程「減無可減，延遲無益」，希望議員支持撥款，最快6月交財委會審議。

申請追加撥款逾81億

蓮塘/香園圍口岸工程計劃核准工程預算費為162.5億元，因工程價格飆升，及增加價格調整準備，發展局今年1月向立法會發展事務委員會，申請追加撥款逾85億，但不獲支持。發展局檢討預算費後，將於本月22日再次闖關，申請追加撥款逾81億，較上次調低3億5千多萬，預算工程費用增至逾244億。

延後方案開支較原本更高

結果發現，3個延後方案所涉開支均較原本方案高約30億至70億元。因香港未來10年的工程量維持在高水平，整體建造開支預計每年1,600億至

1,900億元。若把工程延後，會令數年後的施工量激增，在機械及勞工的供求失衡下，工程費用可能更高。而且會推遲口岸啟用時間達2至3年，既延緩新口岸所帶來的經濟效益，亦未能適時紓緩現有口岸繁忙的情況，發展局認為延後方案不可取，現時的工程計劃，最能符合香港整體利益。

發展局發言人強調，以上數據均顯示工程預算「減無可減，延遲無益」，有信心得到議員支持撥款。發展局計劃於下月向立法會工務小組委員會呈交建議，如獲支持，最快6月提請財委會批准，若一切順利進行，新口岸可望在2018年啟用。

另外，發言人坦言，有關項目預算不會包括收地賠償。對於有報道指，有受影響的竹園村村民表明不會搬走，發言人指，會繼續與村民溝通，確保工程進度不會受阻，又會視乎施工進度，決定何時拆村，但相信會於今年內進行。

3個延後方案與原本方案比較

方案	詳情	新口岸啟用年份	額外費用連損失
原方案	/	2018	無
方案一： (推遲工程3年)	1.新口岸推遲3年啟用 2.北段連接路推遲3年興建	2021	約42億元
方案二： (利用替代路線)	1.北段連接路推遲興建 2.擴建現有區內地面道路，以供過境車輛臨時來往新口岸 3.直到有關地面道路飽和後，才興建北段連接路	2021	約70億元 加道路擴建10億元
方案三： (分期進行工程)	1.北段連接路分2期進行 2.第一期興建一條高架道路，在新口岸啓用初期使用，北段連接路來回各有一條行車線 3.直至高架道路飽和時，第二期高架道路才需建成	2020	約30億元

資料來源：發展局

製表：香港文匯報記者 吳江萍

土瓜灣道重建 發展150單位或蝕本

啓動「需求主導」第三輪 成本16億料2021年完成

香港文匯報訊（記者 羅繼盛）市區重建局昨日啓動第九個「需求主導」重建項目，項目位於土瓜灣道68A至70C的7個雙數街號，涉及129個業權。項目需於市建局出價後75日內，有不少於80%不分割份數業權的業主接受出價，再由發展局長批准項目方可推行重建。市建局初步建議重建後可提供約150個中小型住宅單位，預計可在2020/2021年完成，總發展成本約為16億元，但坦言有可能虧本。

第九個「需求主導」先導計劃重建項目

地址	土瓜灣道68A至70C號（雙數）
地盤面積	約1,200平方米
涉及街號	7個
大廈樓高	9層
大廈樓齡	54年（建於1960年）
業權數目	129個（115個住宅、14個非住宅）
受影響戶數	240戶家庭及8個地下商舖
重建後	
住宅樓面面積	約7,800平方米
住宅單位	約150個中小型住宅單位
其他樓面	約150平方米的商業/零售樓面面積及830平方米政府、機構及社區設施用地
完成時間	2020/2021年度
總發展成本	約16億元
資料來源：市建局	製表：香港文匯報記者 羅繼盛

市區重建局昨日啟動第三輪「需求主導」先導計劃中的第二個重建項目，是市建局第九個「需求主導」項目。項目位於土瓜灣道68A至70C的7個雙數街號，地盤面積約1,200平方米。市建局規劃及設計總經理麥中傑表示，有關大廈建於1960年，樓高9層。樓宇狀況普遍失修，有僭建物和劙房，居住環境不理想。

涉129業權 需八成允收購

麥中傑指，今次項目涉及129個業權，包括115個住宅業權和14個非住宅業權，估計有約240戶家庭及有8個地下商舖將受重建影響。而昨日有約70名市建局人員在該大廈進行凍結人口調查，以確定住戶數目和樓宇使用情況。

市建局昨日已按照《市區重建局條例》第二十三條，在政府憲報刊載公告，宣布啟動項目，並展開2個月的諮詢，其後會向項目的業主提出「有條件收購建議」，收購建議有效期為75日。而項目需有不少於80%不分割份數業權的業主，接受市建局的「有條件收購建議」及簽署具法律約束力的買賣合約；及必須獲得發展局長授權進行，方可推行今次重建項目，否則今次的「需求主導」項目將會被取消。

市建局總監（收購及遷置）黃偉權指，會按一貫政策收購業權和向租客安置或補償，自住業主可享「7年樓」呎價計算的現金補償並可選擇「樓換樓」；非自住業主和商舖業主則可獲物業市值加適用津貼。住宅租客可享特惠金補償，而合資格人士可獲公屋安置；商舖租戶可獲相等於應課差餉租值3倍的特惠金加營商特惠津貼。

下周三簡報會 介紹程序

市建局將在下周三（4月16日）舉行簡報會，向受影響的業主和租客講解規劃審批程序，以及現行「需求主導」重建項目的物業收購和補償安排。

市建局初步建議項目重建後可提供約7,800平方米的住宅樓面面積，可建約150個中小型住宅單位。項目同時提供約150平方米的商業/零售樓面面積及830平方米政府、機構及社區設施用地。以目前價格初步推算，項目的總發展成本約為16億元，預計可在2020/2021年完成。

前景看俏 區內呎價萬元

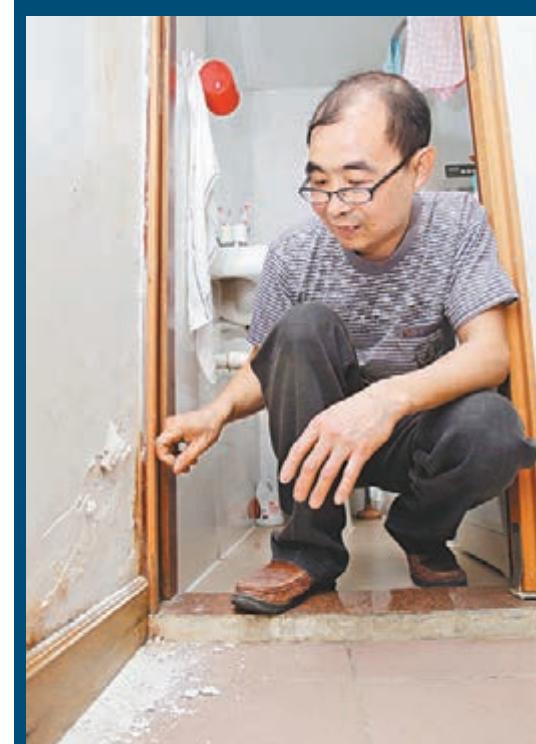
資深產業測量師彭兆基表示，過去幾十年土瓜灣沒有集體運輸工具，居民主要使用巴士和小巴出入，成為草根階層在市區的容身之所；但隨着港鐵興建沙中線，區內交通變得便捷，土瓜灣前景亦會看高一線，成為發展商和投資者的目標。但他指出，當區樓宇業權較為分散，亦住有較多租戶，同樣會增加收購重建的難度。

至於區內7年樓價，彭兆基指可參考2006年入伙的翔龍灣和2004年入伙傲雲峰，呎價約8,000元至9,000元。而根據中原數據網站資料，近期翔龍灣實用呎價介乎10,984元至13,863元，建築呎價為8,080元至10,000元；傲雲峰的實呎價則介乎10,879元至12,389元，建築呎價為8,163元至9,256元。



■市區重建局職員到場進行凍結人口調查。

劉國權 攝



■俞先生原本計劃再次裝修單位，但隨着今次啓動重建也打消念頭。



■何先生表示，店舖才剛經營並希望做至退休，現時還未分享到成果便要面對重建，他感到很無奈和痛心，之後只能「見步行步」。



商戶心聲

■經營內衣店逾30年的徐小姐對可能重建的消息感到突然，稱搬遷經營也難以維生，只好被迫退休。

劉國權 攝



■大廈不少牆身地方均出現裂紋。



■徹先生指，早前已有3間私人發展商向大廈業主提出收購，但均不被居民接受，希望市建局收購呎價達1.2萬元。

賬面虧損有前科 年中檢討定路向

香港文匯報訊（記者 羅繼盛）市建局自2011年起推行「需求主導」先導計劃，過往公布的8個項目中，有7個成功推行，但目前每個項目賬面都虧蝕。市建局指，會向董事會提交檢討方向的框架，並成立專責委員會，檢討「需求主導」重建項目未來路向，並於今年中在立法會發展事務會作報告並聽取意見，再由董事會決定未來方向。

他透露，初步預計今次土瓜灣項目有些虧蝕，但由於距離項目完成需時約6年，投標和賣樓價格仍為未知之數，故最終會否虧蝕，現時未能作定論。而過往7個獲通過進行的「需求主導」項目，現處於收購和清場的階段，是賺是賠現時是言之尚早。

市建局總監（收購及遷置）黃偉權昨日表示，市建局一直緊守審慎理財原則推動重建工作，而就「需求主導」計劃已累積3輪申請的經驗。他指，將會向市建局董事會提交「需求主導」計劃的檢討方向框架，並會成立專責委員會檢討「需求主導」重建項目未來路向。他們亦會諮詢7個由區議員、地區人士、專家組成的分區諮詢委員會，並於今年中在立法會發展事務會作報告並聽取意見，再由董事會決定未來方向。

是賺是賠 言之尚早

市建局總監（收購及遷置）黃偉權昨日表示，市建局一直緊守審慎理財原則推動重建工作，而就「需求主導」計劃已累積3輪申請的經驗。他指，將會向市建局董事會提交「需求主導」計劃的檢討方向框架，並會成立專責委員會檢討「需求主導」重建項目未來路向。他們亦會諮詢7個由區議員、地區人士、專家組成的分區諮詢委員會，並於今年中在立法會發展事務會作報告並聽取意見，再由董事會決定未來方向。

而大廈有部分單位被分為3個至5個劙房，79歲劙房戶鍾先生指「1劙5」劙房單位太小，他只能夠坐在睡床，食飯也感麻煩。他本來就計劃今年內搬走，故對今次或因重建而需搬遷以平常心看待，但希望可加快讓他上公屋。

內衣店主難捨街坊人情味

商戶則抗拒重建，租用約170呎地舖經營內衣店逾30年的徐小姐，見證月租由開始的3,000元，跳升至現時的2.5萬元。她稱，做生意「做生不如做熟」，幾十年已與街坊建立感情，若搬走事其他地方也很難再有這份人情味。

而何先生2007年與朋友合資購入今次重建大廈的2個地舖，其中一個為徐小姐租用，另一個則由他經營洋裝店。他表示裝修費也達30多萬元，現時還未分享到成果便要面對重建，他感到很無奈和痛心，之後只能「見步行步」。

業主視乎出價 商戶「見步行步」

香港文匯報訊（記者 羅繼盛）市建局今次啟動的土瓜灣道「需求主導」重建計劃，將有約240戶家庭和8個商舖受到影響。大廈的業主普遍歡迎市建局接受他們的重建申請，但會否接納收購建議則視乎屆時市建局的出價。商舖業主和租戶則擔心重建會影響經營，未來只能「見步行步」。

發起人盼收購呎價達1.2萬元

今次「需求主導」計劃發起人之一的徹先生，於1996年以80萬元買下433呎的單位。他透露，早前已有3間私人發展商向他提出收購，2010年提出收購每呎7,000元、2012年美聯又出價每呎9,000元，但均不被居民接受。他希望市建局收購

呎價可達1.2萬元，但相信金額不夠買同樣大小的單位。

另一名受影響業主何太於20年前以40多萬元買下500呎單位。她指單位過去8年做過2次裝修，樓宇情況依然欠佳，兩日前房間便有石屎剝落，幸好家人全在客廳。她希望市建局提供的收購價足以讓他們購置區內單位居住。

同為業主的俞先生於上世紀90年代初租住現時有400多呎的單位，到1997年以70萬元轉租為買。他指樓宇狀況欠佳，雖然在購入單位至今共自行裝修過2次，但廚房瓷磚於三年後又有裂縫。他期望市建局收購呎價至少過萬元，讓他可在同區買到大小相若的單位。