

觀塘恒安街納重建 供115中小單位

涉160戶家庭 冀呎價11000收購 料需12億或虧損

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）市建局昨日啓動新一個「需求主導」重建項目及為項目進行凍結人口調查。有關項目位於觀塘恒安街12號至30號（雙數）單位，涉及90個業權，估計重建範圍內居住了約160戶家庭及約有11個地下商舖。市建局表示，項目重建後可提供115個中小型單位，預計可在2021/2022年完成；以目前價格初步推算，項目將涉及12億元，可能會出現虧損。不少協利大樓居民都表示樓宇陳舊，非常歡迎重建的安排，他們普遍希望賠償呎價能達11,000元（見另稿）。

市建局昨日隨即派出約70名市建局職員在項目範圍內的協利大樓進行凍結人口調查，以確定住戶數目和樓宇的使用狀況。

協利樓日久失修有僭建

恒安街項目地盤總面積約865平方米，涉及90個業權，項目內的協利大樓建於1963年，樓高九層，估計重建範圍內居住了約160戶家庭及約有11個地下商舖。市建局助理總經理（規劃及設計）區俊豪昨早在新聞簡報會上表示，協利大樓狀況屬失修或明顯失修，有僭建物和副房，居住環境不理想。局方將在下星期舉行簡報會，向受影響的業主和租客講解規劃審批程序，及「需求主導」先導計劃重建項目的物業收購和補償安排。

市建局總監（收購及遷置）黃偉權在簡報會上表示，市建局初步建議，將恒安街項目重建為一幢逾二十層的商住樓宇，提供115個面積約540呎的中小型單位；低層為社福設施。

他說，以目前價格初步推算，項目將涉及12億元，可能會出現虧損，「項目現時沿用的地積比已非常高，重建後可用的剩餘地積比不多；加上現時建築成本高昂，以及發展商投標意欲不高等因素都令項目可能會出現虧損。」

業主需75天內決定是否接受收購

恒安街項目會沿用一貫補償政策，自住業主可獲以同區七年樓齡呎價計算的現金補償，或選擇與正在啟德興建的一幢大廈、恒安街項目重建後的樓宇五樓以下樓層作「樓換樓」；商舖業主可獲物業市值加上適用津貼；租戶可有特惠金補償或獲分配公屋。市建局表示，兩個月後會盡快發出有條件收購建議，業主需要於75天內決定是否接受收購，如果不足八成業主同意，重建計劃就會終止。

市建局第十個「需求主導」項目資料

地點	觀塘恒安街12號至30號（雙數）單位
地盤總面積	約865平方米
涉及業權	90個
受影響住戶	約160戶家庭及約有11個地下商舖
項目計劃	重建後可供115個中小型單位，料2021/2022年完成
涉及金額	約12億元

資料來源：市建局

製表：香港文匯報記者 陳廣盛



有關項目位於觀塘恒安街12號至30號（雙數）單位，涉及90個業權。 記者梁祖彝攝



經營茶餐廳的楊太表示，同意進行重建計劃，因為舖位已相當殘舊，但她坦言擔心市建局會「賠唔足」。 記者梁祖彝攝



林先生稱絕不同意重建，更指從來沒有人詢問過他的意見，昨天才得知有這個重建計劃。 記者梁祖彝攝



黃女士表示，自己在1992年以約50萬元購入8樓一個實用面積約500多呎的單位，至今已非常殘舊。 記者梁祖彝攝



黃女士的單位有滲水、石屎剝落等問題。 記者梁祖彝攝



協利大樓日久失修，鋼筋外露，牆壁出現裂痕。 梁祖彝攝

改善舊區「需求主導」虧損照做

市建局新一個「需求主導」項目未開始已預計有虧損，令人再次質疑「需求主導」計劃的可持續性。事實上，市建局之前8個「需求主導」項目已虧損30多億元，局方亦因此成立專責委員會，檢討「需求主導」計劃申請資格，並檢視計劃長遠對市建局人力及財政資源的影響。有市建局非執行董事認為，「需求主導」計劃「蝕住都應該做」，因為計劃原意並非賺錢，而是要改善舊區。

早前8項目共蝕30多億

市建局早前表示，之前8個「需求主導」項目共虧損30多億元，主要因為樓市興旺，收購呎價動輒上萬元，加上近年建築費又飆升逾一倍，市建局是「以麵包的價值買麵粉做麵包」，並承認「需求主導」項目的可持續性存在隱憂。不過，市建局主席蘇慶和認為，「需求主導」計劃是有需要檢討，但不能因蝕錢就不做重建。局方最後成立專責委員會，負責檢討「需求主導」計劃申請資格，並檢視計劃長遠對市建局人力及財政資源的影響。

調高申請門檻遏「牙籤樓」

專責委員會早前開會後，大致同意為免出現太多「牙籤樓」項目，「需求主導」計劃申請門檻有必要調高。至於最具爭議的同區七年樓齡賠償準則，委員會則未有詳細討論。另外，委員會又指市建局未來會擴大「促進者」的角色，加大力度協助舊區復修；投放更多資源和人手，做舊樓業主及發展商之間的「中介人」。

對於新一個「需求主導」項目未開始已預計有虧損，市建局非執行董事黃國健昨日表示，雖然明知「需求主導」計劃會有虧蝕，但他認為計劃「蝕住都應該做」，因為計劃原意並非賺錢，而是要改善舊區。他又說，計劃有助市建局擺脫「只識賺錢」的形象。他認為，「需求主導」計劃要繼續進行，必須開源節流。

市建局專責委員會的成員包括市建局主席、行政總監、執行董事以及所有非官方非執行董事。專責委員會期望年底會定出市建局的未來去向，但至今仍未有任何消息。 ■香港文匯報記者 文森

漏水業主盼收購 難覓舖店東拒搬

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）市建局昨日公布，將在觀塘恒安街12號至30號（雙數）單位展開「需求主導」重建計劃。市建局職員到恒安街貼出告示，除了通知地舖商戶今次收購方案，又上協利大樓逐戶向住客解釋。就現場所見，協利大樓除了日久失修外，天台有懷疑僭建的搭建物，亦有單位經營副房，而多個單位都有天花剝落、鋼筋外露、牆壁出現裂痕等問題。

計劃發起人、協利大樓業主立案法團義務主席黃女士表示，於1992年以約50萬元購入8樓一個實用面積約500多呎的單位。她說，大樓至今已非常殘舊，有滲水、石屎剝落、鋼筋外露及瓷磚爆裂等問題，雖然多年來曾花數十萬元進行多次維修，但問題仍沒有改善。她指，現時天花的

牆壁一碰就塌，下雨時漏水更嚴重到浸小腿的地步。她更指出，睡房天花更於2010年跌落一大塊石屎，幸好她當時在客廳才避過一劫，但自此她都只敢睡在客廳。

已有82%業主贊成重建

黃女士認為，大廈鄰近港鐵站，希望賠償的實用面積呎價可達11,000元，然後自己再補錢，購置同區二手單位。她說，將計劃交予市建局時，已有82%業主贊成重建，亦有近半數地舖業主同意售舖，有信心在市建局出價後，可集齊超過八成業權啟動計劃。

不過，租客就有不同看法。有租客指，現時租金昂貴，無信心可以在同區找到租金相若的單位。

除了樓上住戶，重建範圍亦包括地下約11間店舖，在恒安街地舖經營茶餐廳兼舖位業主的楊太表示，同意進行重建計劃，因為舖位已相當殘舊。不過，她坦言擔心市建局會「賠唔足」，令她不能在同區買到另一間舖繼續經營茶餐廳。她說，現時一般舖位都值過十萬元，如果賠償金額過低，有機會反對計劃。

而另一位地舖業主、經營文具店的林先生就直言絕不同意重建，更指從來沒有人詢問過他的意見，昨天才得知有這個重建計劃。他解釋，自己在該舖位經營文具店逾40年，五六年前更購入舖位，若重建後一定不能在附近租同類地舖，自己就要被迫退休，會不捨得附近的街坊，所以不希望搬走。

首期難頂 逾六成公屋戶拒買新居屋

香港文匯報訊（記者 鮑曼珊）港人對住屋的需求殷切，公屋輪候冊申請急增，房委會將於下星期一擬定今年年底發售的新一期居屋樓花售價，有調查顯示，超過六成公屋住戶表明不會考慮購買新居屋，主要的原因是未能付首期及負擔日後樓宇供款。公屋聯會副主席文裕明建議特區政府提供更多經濟誘因予公屋戶，吸引他們購買居屋，令原本的公屋可騰出，令在輪候冊上的人可以「上車」。

僅兩成六人表示會考慮

公屋聯會在今年9月至10月期間，在房委會轄下，位於港九新界的33個公共屋邨進行問卷調查，成功訪問1,216名公屋居民，而調查所得出的結果會交給房委會參考。調查顯示，發現超過六成公屋住戶表明不會考慮購買新居屋，主要的原因是未能付首期及負擔日後樓宇供款，令他們卻步，約兩成六人則表示會考慮購買。

年紀愈大 買居屋意欲愈低

調查又顯示，購買居屋的意欲是隨受訪者的年齡增長而減少，在18歲至35歲的組別有三成八會購買，其次是36歲至45歲組別，佔三成二，46歲至60歲組別則有兩成四，最少的是60歲以上的組別僅一成。而且在表示會考慮購買新居屋的受訪者中，有近七成八人指，能夠負擔二百萬元以內樓價的居屋。

公屋聯會副主席文裕明昨日表示，今年年底預售的居屋樓花按市值七折後，最平售價約190萬元，他認為，與公屋居民負擔能力差距甚大，



公屋聯會調查顯示，發現逾六成公屋住戶表明不會考慮購買新居屋。 記者鮑曼珊攝

故提出多項建議，包括檢討居屋負擔能力的量度標準，將購買居屋住屋開支佔家庭入息比率四成降低至三成半；將居屋與市值脫鉤；並向綠表申請家庭提供購買居民的折上折優惠等。

文裕明又指，政府應透過提供更多優惠予公屋戶，以經濟誘因吸引及鼓勵公屋戶購買居屋，推動居屋的流動性，令原本的公屋可騰出，令在輪候冊上的人可以盡快「上車」，有助縮短輪候時間。

他又建議特區政府在申請批地建屋前，詳細考慮整體配套，如環境及交通，減低區議會的反對聲音及縮短諮詢的時間，加快興建房屋，增加供應。

26萬人等上公屋「三年揀樓」難實現

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）公屋輪候冊申請人數屢創新高，截至今年6月底已突破25萬大關，不少房委會委員都表示「三年揀樓」經已不可能，惟房屋署當時仍堅稱一般申請者的平均輪候時間維持在3年。然而，「醜婦終須見家翁」，根據房屋署昨日公布的最新數字，截至今年9月底，公屋輪候冊申請突破26萬宗，一般家庭申請者的平均輪候時間亦突破3年至3.1年，意味「三年揀樓承諾」正式幻滅。有房委會委員估計，輪候時間日後應該會再次調高。

平均輪候時間調高至3.1年

房屋署最新數字顯示，截至今年9月底，公屋輪候冊申請高達263,800宗，較6月底的255,800宗，增加8,000宗，上升約3%。當中非長者單身人士申請高達133,600宗，短短3個月增加3,200宗。一般公屋申請則約13,200宗。而房屋署亦改口，將一般家庭申請者的平均輪候時間由3年調高至3.1年，意味「三年揀樓承諾」正式幻滅。

黃國健續說，房屋署應擺脫「三年揀樓」的心魔，不要覺得做不到「三年揀樓」是失職，因為現時有太多客觀因素如市民反對改劃土地等令公屋供應不足。他又建議，署方應將各類申請者的輪候時間分開統計，令各類申請者都能對揀樓時間有個預算。

另一名房委會委員文裕明亦表示，輪候時間超過3年的情況是可以預見，因為土地供應有限，但公屋輪候人數不斷上升。他估計日後的輪候時間會更長，或需要輪候4年至5年。