

公屋一匙開三戶 民記促全換門鎖

香港文匯報訊（記者 文森）天水圍日前發生多宗賊人無痕入屋的爆竊案。當區區議員、民建聯立法會議員梁志祥昨日指，有公屋居民無意發現其單位鎖匙可開啟其他兩戶單位，質疑爆竊案與公屋門鎖重複有關，擔心存在極大保安漏洞，促請房屋署全面更換公屋門鎖。房委會回應指出，租戶若有需要，可自行加裝門鎖。

梁志祥昨日聯同天澤邨澤星樓住戶陳先生舉行記者會，並即場成功示範以一住戶鎖匙開啟對上樓層兩戶的鐵閘鎖。左二為陳先生。

多宗無痕爆竊 或因門鎖重複

梁志祥表示，該區近日接二連三發生多宗爆竊案，門鎖卻未見損壞，賊人無痕入屋，質疑

案件與公屋門鎖重複有關。他認為手持門匙爆竊，或令鄰居誤以為對方是居民，警覺性較低，增加爆竊成功機會。

他表示，已去信立法會要求召開緊急會議討論事件，邀請運輸及房屋局與房委會官員出席會議，又計劃在下周一的立法會會議上作出質詢，盼當局可正視問題。

倡推臨時措施 加裝額外鎖匙

他續說，本港現時約有8萬戶和諧一型公屋，當中天水圍有數千戶，出事的公屋正是該類型，批評該類型門鎖固定於數個模式，故「一樓某室門鎖隨時可開啟二、三樓某室門鎖。」他建議房屋署應制定臨時措施，為全部住戶加裝一把額外鎖匙，又促請該署盡快為住戶全面更換同一批次的鐵閘門鎖。

房委會未有正面回應公屋單位是否有門匙重

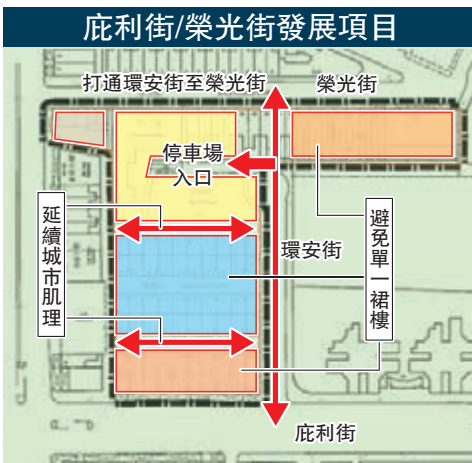
複問題，只指天澤邨鐵閘門鎖及相配門匙均有不同組合，加上大廈有入口大閘與木門鎖，相信安全程度相當高，若租戶另有需要，可自行加裝門鎖。

香港鎖匠從業員協會會長黃瑞昌回覆本報查詢時表示，有留意警方搜出的爆竊工具，發現工具專業，不排除當中有專業鎖匠參與在內，當中更有數十條鎖匙專開公屋木門，質疑賊人一早知道門鎖類型。他解釋，以門匙進行爆竊的成功率極低，但偏偏賊人就是使用該法，「好明顯他們知道門鎖一定會開到」，相信該屋邨門鎖類型已流出市面。

他又批評公屋門鎖質素差，鎖膽簡單易開，建議市民在配匙期間切勿離開，以防被他人額外配匙而不自知。他又表示，雖然公屋住戶不可私下無理更換門鎖，但住戶可自行更換更為繁雜的鎖膽，以提高家居安全。



116億重建庇利街榮光街 市建局舊「小區模式」發展 需時10年供應1150伙



計劃將打通環安街至榮光街，並會以「小區模式」發展，冀保留舊社區面貌。設計圖片



市建局計劃以116億元，重建庇利街榮光街一帶舊樓，提供55,500平方米住宅樓面面積，共1,150個住宅單位，預計2025年完成。梁祖彝攝



車房業主薛先生指牆壁、天花多處石屎已剝落及出現裂痕，其中一道主力牆更出現一道寬達3至4厘米的大裂縫。

香港文匯報訊（記者 岑志剛）市區重建局決定斥資116億元，在九龍城庇利街及榮光街重建多幢舊樓，提供55,500平方米住宅樓面面積，共1,150個住宅單位，並會以「小區模式」發展，冀保留舊社區面貌，是繼觀塘重建項目後，最大規模的重建項目。市建局昨日表示，重建區內有多個業權及劏房，承認收購存在挑戰，需先調查住戶數目及樓宇狀況，才能估算收購及補償金額，加上項目要10年才完成，未能預測未來虧蝕。

市建局今日刊憲，宣佈啟動九龍城庇利街及榮光街重建項目，涉及的樓宇大多是上世紀50年代末至60年代初落成的舊樓，總受影響人口約4,200人。項目總發展成本約116億元，預計在2025/26年落成，屆時可提供約1,150個住宅單位，以及約11,100平方米商業或零售樓面面積。市建局會打通項目範圍內環安街的掘頭路，接通榮光街，以改善區內道路交通，並與附近的重建項目產生協同效應。

保留私家巷不建大商場

市建局總監(規劃及設計)馬昭智表示，設計項目的佈局時，會考慮街道肌理和氛圍，盡量保留及將部分私家巷里變成行人街，並只提供一個停車場入口，亦不會建大商場。

他指，在市建局收購政策下，所有合資格自住業主可獲7年樓齡呎價計算的現金補償，亦會提供「樓換樓」安排，以現金補償購置重建項目內新發展物業的住宅單位，或在啟德發展區的單位；非自住業主及商舖業主，則以物業市值加適用津貼收購。

住宅租客可選擇特惠金或公屋安置；商舖租戶則可獲

相等於應課差餉租值3倍的特惠津貼，另加營商特惠津貼。

馬昭智表示，雖然目前樓市波動，但市建局最快在一年多後才出價，且整個項目料10年後完成，難以預料屆時樓價走勢以及會否出現虧蝕。

他補充，觀塘項目的收購已完成，市建局目前有充分財政資源，會在審慎理財原則之下重建。至於項目會否作資助房屋用途，他指要視乎政府的政策。

市建局總經理（收購及遷置）鍾建強表示，重建區內有多個業權，亦有大量分間樓宇單位、劏房，收購存在挑戰，市建局需先進行凍結人口調查，確定住戶數目及了解樓宇使用狀況，目前難以估算收購及補償金額。

項目昨日展開兩個月公佈期，供公眾查閱及提出反對意見，市建局會在8月4日或之前交發展局局長考慮。市建局下周會舉行業主及住戶簡報會，講解收購和補償安排。

居民笑言「好過中六合彩」

當區區議員林博指出，該區大廈樓齡大多超過50年，居民得知重建消息都非常開心，大部分均支持重建，甚至有人笑言「好過中六合彩」。他指出，區內居民多是老年人，由於「樓換樓」提供的選擇不多，可能較偏向索取現金補償，方便另覓居所養老，甚或留給下一代，因此市建局提出多少補償額，將成為影響收購難度的關鍵。

市區重建局條例（第563章）
市區重建局開展項目公告：庇利街／榮光街發展項目

根據《市區重建局條例》第23（1）條的規定，市區重建局（市建局）公布開展KC-009九龍城士瓜灣庇利街／榮光街項目（該項目）。根據《市區重建局條例》第23（2）條的規定，該項目開始實施的日期，是該項目的公告首次在憲報刊登的日期，即2016年3月4日。該項目將會根據《市區重建局條例》第26條的規定，以發展項目形式進行。

該項目位於九龍九龍城區，北面毗連榮光街，東面毗連環安街，南面毗連庇利街，西面毗連馬頭圍道及一條後巷。地盤總面積約8,042平方米。該項目界線內的建築物於1957年至1961年間落成。

建議中的發展將會包括住宅及零售用途。

據估計，約有2,000個住戶及54個地舖商戶會受該項目影響。

按照《市區重建局條例》第23（3）條的規定，公眾人士可查閱：

- （a）該項目的一般性質及影響的說明；及
- （b）劃定該項目的土地界線的圖則。

由本公告首次公布日期，即2016年3月4日起計的兩個月內，上述資料存放在下列地點，於下列的正常辦公時間內供公眾查閱：

- （i）香港皇后大道中183號中遠大廈26樓市區重建局（星期一至五上午8時45分至下午6時）；
- （ii）九龍士瓜灣馬頭圍道426-430號美善閣地下A舖市區重建局馬頭圍地區辦事處（星期一至五上午8時45分至下午1時；及下午2時至6時）；及
- （iii）九龍紅磡庇利街42號九龍城政府合署低層地下九龍城民政事務處諮詢服務中心（星期一至五上午9時至下午7時）。

上述資料亦可在市建局網頁（<http://www.ura.org.hk>）查閱。

根據《市區重建局條例》第24（1）條的規定，任何人如認為其將會受該項目所影響，並欲反對該發展項目的實施，可於公布期內將反對該項目的陳述書（反對書）送交本局。反對書須列明：

- （a）反對的性質及理由；及
- （b）（凡對發展項目作出修訂則該項反對即會消除）建議作出的修訂。

反對書須以書面及不遲於2016年5月4日送交香港皇后大道中183號中遠大廈26樓市區重建局。

任何打算提交反對書的人宜詳閱「市區重建局指引：就發展項目提交反對意見」。有關指引可於上述地點索取，或可從市建局的網頁（<http://www.ura.org.hk>）下載。

根據《市區重建局條例》第24（3）條的規定，市建局須於2016年8月4日前考慮所有反對書，並將下述項目呈交發展局局長考慮：

- （a）有關發展項目；
- （b）市建局對該等反對書所作的評議；
- （c）任何沒有撤回的反對書；及
- （d）市建局對因實施該發展項目而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括評估就因該項目的實施而被遷徙的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人土，則能否在實施該項目所引致的上述遷徙發生前作出安排提供該等居所。

根據市區重建策略規定，市建局將根據《市區重建局條例》第24（3）條呈文第一階段及第二階段的社會影響評估。第一階段的社會影響評估報告將於2016年3月4日起存放於上述地點供公眾參閱。而第二階段的社會影響評估報告將於2016年4月22日起存放於上述地點供公眾參閱。公眾可就該兩份社會影響評估報告提出意見，但須不遲於2016年5月4日將意見提交市建局。

根據《市區重建局條例》第24（4）條的規定，發展局局長須考慮有關發展項目及沒有撤回的反對書，並決定是否授權市建局進行、修訂或拒絕授權市建局進行有關發展項目。

此公告只為公布該項目的開展日期，不應被視為市建局有責任或義務會進行該項目的正式陳述或保證。市建局在其認為適當的情況下有權不繼續進行該項目。

2016年3月4日 市區重建局

九龍城重建項目重點

項目地盤資料	
項目名稱	九龍城庇利街/榮光街發展項目
項目位置	馬頭圍道107號至109號(單數)；榮光街2號至50號(雙數)；環達街1號至13號(單數)；環發街1號至19號；環興街1號至20號；環樂街1號至20號；庇利街3至21號(單數)
地盤總面積	約8,042平方米
受影響樓宇數目	103個街號的樓宇
受影響人口	約4,200人
受影響業權	約880個
受影響住戶	約2,000伙
受影響商戶	約110個地下商戶
項目發展資料	
樓面總面積	約66,600平方米
住宅樓面面積	約55,500平方米(提供約1,150個住宅單位)
商業/零售面積	約11,100平方米
總發展成本	116億元(以目前價格初步計算)
預計落成日期	2025/26年

資料來源：市區重建局 製表：記者岑志剛



商戶憂流失街坊客

在榮光街開業29年的車房業主表示，大廈日久失修，牆壁、天花多處石屎已剝落及出現裂痕，其中一道主力牆更出現一條寬達三四厘米的大裂縫，漏水問題相當嚴重，部分外露鋼筋亦已生鏽。他指出，附近商戶以車房及物流業為主，業主或負責人多數較年長，相信未必會在重建後留在原區繼續經營，「我都65歲，再經營就要重頭來過。」

對於賠償額，他認為最低限度應看齊私人公司收購水平，「最好多少少，私人公司好多時壓你價。」

在榮光街經營理髮店的陳小姐已在當區經營21年，目前以月租1萬元租用舖位。她坦言，樓宇結構殘舊，不僅出現天花漏水等問題，更經常有老鼠出沒，故贊成重建。她希望重建後會降低租金水平，以便在同區繼續經營。

在榮光街經營菜館的朱小姐表示，菜館開業僅一周，市建局便宣佈重建計劃，擔心創業初期投資的200萬元血本無歸。她指出，菜館每月租金6萬元，憂慮重建後流失街坊客，「投資了好多心機落去，不是太贊成（重建）。」她又說，整個重建計劃長達10年，要了解重建後人流、交通及消費狀況，才會決定是否繼續經營。 ■記者 岑志剛

牆身裂維修難 住戶盼「樓換樓」



「嬌姐」陶珍嬌，一家四口在庇利街唐樓8樓一個750呎單位居住。她的單位在1995年以62萬買入，十多年前開始漏水，天花、牆身石屎均嚴重剝落，每逢打風落雨，雨水都滲入衣櫃，要用膠桶盛接漏水，否則會水浸入客廳。她懷疑漏水來自天台破損排水管，但天台為僱建單位霸佔，無法入內進行維修。嬌姐贊成重建，希

望以「樓換樓」方式搬遷，「400呎都得，唔一定要同區，去啟德都接受。」

張婆婆86歲，在環興街唐樓居住逾50年，現居的400呎單位當時以22萬元買入。隨著樓齡增長，她的單位的牆身開始出現裂紋，一次10號風球更將窗門玻璃擊毀。由於舊式鐵製窗框嵌入牆身，拆出維修時或損毀牆壁，裝修師傅「畀錢都唔整」，現時只能以米袋蓋住，每逢下雨都會漏水，而舊樓內鼠患嚴重，部分

物管例關乎民生 房屋學會促停拉

香港文匯報訊（記者 岑志剛）香港房屋經理學會昨日表示，目前立法會拉布影響《物業管理服務條例草案》進行三讀，希望議員停止拉布，讓草案盡快通過。學會又指出，原則上支持立法訂定標準工時，但要聘用更多人手涉及加管理費，需視乎業主是否願意接受。

香港房屋經理學會會長葉志明表示，草案旨在讓港府成立物業管理業監管局，實施發牌制度規管行業，條例獲通過後，有望提高本港物業管理質素，保障市民與小業主安全，因此是關乎民

生，若今年7月立法會任期結束前未能進行討論，則要交由下屆立法會審議，需重頭諮詢及審議。他希望議員加快審議進度，停止拉布。

談到標準工時問題時，葉志明表示，規管工時可讓前線物業管理人員如保安員獲充分休息，從而提升服務質素，學會原則上支持，但保安員薪酬佔總管理費的30%，現時每更保安工作12小時，若削減至每更工作8小時，需聘用更多人手，可能會加管理費，「視乎業主是否願意接受。」



香港房屋經理學會希望議員停止拉布。 岑志剛 攝