

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。無意發現是次漏洞的陳先生指出，目前誤出升降機至樓下單位，豈料卻可用他的鎖匙開啟該單位。

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，警覺性相較低，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，為全邨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報本報查詢時表示，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。

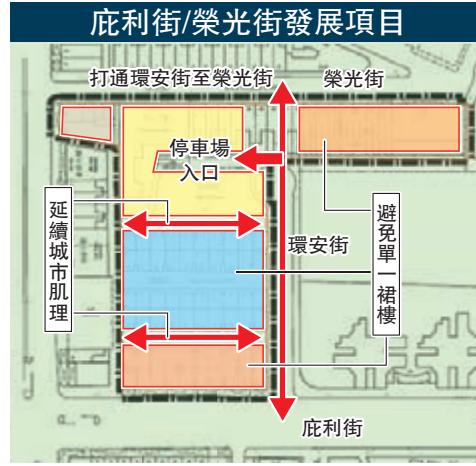
他又批評公屋門鎖質素差，鎖膽簡單易開，建議市民在配匙期間切勿離開，以防被他人額外配匙而不自知。他又表示，雖然公屋住戶不可私下無理更換門鎖，但住戶可自行更換更為繁雜的鎖膽，以提高家居安全。



■梁志祥(右)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。受訪者供圖

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。



■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。梁祖彝 攝

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割房，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、割房，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。

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



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3至4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1萬元租用鋪位。她坦言，樓宇結構殘舊，不僅出現天花板漏水等問題，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

商戶憂流失街坊客

鼠隻更有手掌般大。她希望以「樓換樓」方式搬往啟德居住，「單位唔好縮水。」

現年45歲建築工人江先生，與妻兒一家三口居於環樂街唐樓一個200呎僭建「天台屋」，月租逾千元。這些「天台屋」空氣不流通，平時需開門通風，每個單位都有漏水情況，治安情況近年惡化，早前更發生爆竊案。

江先生已申請公屋10年，先後兩次配屋都不滿單位環境而未有接受，至今仍未獲派公屋單位，故不反對市建局重建，亦不介意可獲多少賠償，只希望政府在重建前盡快安排公屋單位搬遷。

■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，她懷疑漏水來自天台破損排水管，但天台為僭建單位霸佔，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。隨着樓齡增長，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 房屋學會促停拉布

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