

紅磡春田街封街起樓

改善社區環境 住宅數量倍增 住戶再獲特津

香港文匯報訊（記者 岑志剛）市區重建局昨日宣佈修訂紅磡原春田街／崇志街發展項目，將春田街馬路納入地盤範圍後再重新啟動，以改善該區交通和社區環境，由於涉及改劃程序，發展期料延長1年至2年，因此特別為受影響業主推出一次性特別措施，業主可選擇在指定時期內，以市值出售物業給市建局，如果項目最終獲批准，住戶可再獲特別津貼。項目料提供310個住宅單位，較原計劃150個激增1倍，預計2025年至2026年完成。

市建局去年1月宣佈啟動紅磡春田街／崇志街重建項目，但昨日突然宣佈撤回原有項目，建議將附近春田街道路納入重建，以改善鄰近道路的交通安排和行人環境。新項目地盤面積為2,475平方米，較原先地盤面積擴大1倍、住宅數量增加1倍，發展成本估計約為17.5億元，初步建議提供1.47萬平方米樓面面積，包括約2,454平方米商業及零售樓面面積，以及約1.22萬平方米住宅樓面面積，合共310個住宅單位。項目範圍內建築物樓高四至五層，樓齡約為58年至60年，涉及70個業權、85個住戶，以及15間地下商舖受影響。

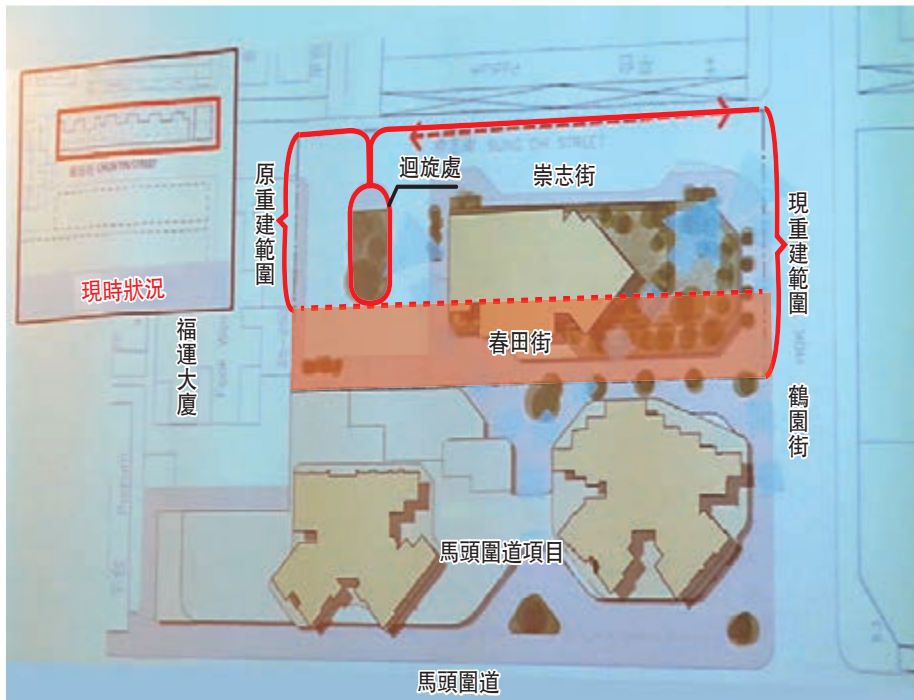


■市建局建議將春田街納入重建範圍，以改善鄰近道路的交通安排和行人環境。左起：市建局收購及遷置總監黃偉權、規劃及設計總監馬昭智、助理總經理黃知文。 岑志剛 攝



■市建局重啟紅磡原春田街／崇志街發展項目，建議將春田街納入重建，以改善鄰近道路的交通安排和行人環境。梁祖彝 攝

春田街崇志街重建規劃



崇志街/春田街發展計劃簡介

項目名稱	春田街/崇志街發展計劃
項目位置	九龍城春田街2至24號(雙數號)及鶴園街2至4號(雙數號)
地盤總面積	約2,475平方米
受影響門牌	14個街號
受影響業權	約70個
受影響住戶	約85個
受影響地舖	約15個
發展總樓面	約14,724平方米
· 住宅樓面	約12,270平方米(約310個單位)
· 商業樓面	2,454平方米
總發展成本	17.5億元
預計落成期	2025/26年
資料來源：市區重建局 製表：記者 岑志剛	

設車輛迴旋處 擴闊崇志街

市建局規劃及設計總監馬昭智表示，今次是市建局首次撤回項目，由於原先地盤僅闊30呎，與馬頭圍道重建項目之間的間春田街是「偏頭路」，會導致人車爭路。局方在聽取居民及議員意見後，決定將春田街一併納入重建，並建議提供車輛迴旋處，以及將崇志街擴闊為一條約12.3米的道路，包括約7.3米闊的雙線行車道及擴闊的行人路，改善當區交通及行人安全。規劃及設計助理總經理黃知文表示，新項目會結合旁邊的馬頭圍項目，以小區（即大地盤）概念設計，提供更舒適、安全的行人空間。

走完改劃程序 最長需2年

市建局昨日已展開項目凍結人口調查，由於將春田街納入發展範圍涉及改劃程序，市建局會將計劃草圖交城規會，收集公眾意見及審議後，再呈交行政長官會同行政會議批核，估計需時1年半至2年，預計重建工程需延至2025年至2026年才完成。

市建局收購及遷置總監黃偉權表示，因應項目延期重建，市建局為受影響業主提供一次性特別措施，今日起約3個月內根據同區7年樓齡價錢評估物業市值，讓業主決定是否以此市值將物業售予局方，如業主同意，局方會在項目獲批後，再向業主支付特別津貼，但無論項目獲批與否，業權都已屬於市建局；如果業主選擇不出售物業，局方會在項目批准後再與住戶商討收購，按項目開始日或批准日物業市值加津貼出價，兩者取較高總金額為收購價。

大地盤重建是未來方向

香港文匯報訊（記者 岑志剛）九龍城區存在大量舊樓，具有相當重建潛力。市建局昨日特別提到，春田街／崇志街發展項目納入春田街後，會結合旁邊的馬頭圍項目，以「小區概念」（即大地盤）設計，提供更舒適、安全的行人空間。市建局規劃及設計總監馬昭智說，原重建方案地盤窄長，難以改善當區環境，基於附近有馬頭圍重建項目，董事局認為應整區審視，希望即使只是小地盤發展，也可改善社區人流和交通。

事實上，市建局在3月宣佈的土瓜灣庇利街／榮光街項目，已經首次以「小區規劃」重建舊樓，保留街舖，希望與附近市建局其他項目產生協同效應。馬昭智當時形容，「小區規劃」比一般重建項目構思「進化」，重建後加入綠化地帶可令社區變得更有活力、更人性化，因此將是未來發展方向，往後重建項目也將盡量避免興建單幢樓，保留當區特色，以維持當區城市規劃的肌理。

有意見認為，由於難以達致集齊八成業權的門檻，市建局近年的重建項目，尤其是需求主導重建項目，大多是地盤面積較小的單幢式重建，未能起到市區重建之效。市建局在數月內兩次強調「小區概念」，相信有望整合相鄰重建範圍，避免淪為純粹的建築重建。

食肆老闆：延遲年半 收穫意外



▲食肆老闆郭先生開業30年累積大批熟客，不想結業。 梁祖彝 攝

▲汽車美容店店員黃先生表示，擔心阻礙車輛進出影響生意。 岑志剛 攝



但希望在同區繼續經營，服務老街坊，又擔心無法找到租金相宜的舖位。有不在重建範圍內的商舖則表示反對，指重建牽涉封閉春田街，影響泊車和上落貨。

經營食肆的郭先生，目前以月租2.1萬元租下春田街與鶴園街交界一個舖位。他表示，在當區開業30年，累積大批街坊熟客，不希望結業，「好多客細細識，睇住佢大個仔、大個女，仔都生理！」昨早得知市建局修訂發展計劃，工程將延遲1年半至2年，讓他有機會繼續服務街坊，覺得像「意外收穫」。

郭先生表示，現任業主「非常好人」，自1997年起已沒有再加租，形容「難過中六合彩」，他知道對方有意出售業權重建，考慮

到該幢樓宇已經老化，縱然感到不捨仍會贊成重建，「初初當然唔捨得，但呢度嘅樓都咁舊，社會係不斷進步，需要有建設。」

郭先生又說，如果在同區覓得月租3萬元以下的舖位，會希望繼續經營，「做咗咁多年，始終係自己老本行，熟客又多，唔使憂生意！」問及賠償問題，郭先生表示，「起碼要夠用，夠我哋過埋剩低18幾年！」

修車店憂泊位難

位於春田街街尾25號的汽車美容店，並未納入重建範圍，店員黃先生表示，市建局方案須封閉春田街作重建，擔心阻礙車輛進出影響生意，而在店舖外迴旋處落成後，估計不設長時間泊車位，可能不方便駕駛者光顧。他指出，汽車美容店在去年10月開業，店主看中該處舖位租金便宜，其他地方未必找到，坦言「如果要執都無計！」

■香港文匯報記者 岑志剛

住戶憂改則拖延搬遷

香港文匯報訊（記者 岑志剛）重建範圍內舊樓日久失修，有業主希望盡快搬走，另覓新家；亦有租戶指該處交通方便，擔心重建後無法在同區尋得替代住處。

今年74歲的古伯，1989年起已居於春田街，目前與太太同住500多方呎單位。他表示，過去已先後為單位進行兩次大裝修，直到去年天花出現裂縫，曾經有石屎剝落，導致鋼筋外露和腐蝕，更有水管漏水，對面馬頭圍道重建亦帶來噪音污染，加上自己「年紀大，無本事再住唐樓」，希望搬到有升降機的新樓，對市建局突然修訂計劃感到失望，「無計，等太耐啦！」

古伯說，去年市建局初次公佈重建計劃時，未有聯絡他商談賠償問題，今次會視乎賠償金額決定是否接受收購，「想搬返同區洋樓住，黃埔花園最合心水，最少要有500萬至600萬！」

劉小姐一家三口租住春田街24號一個唐樓單位8年，目前月租逾1萬元。她表示，所住單位同樣

面對石屎剝落及工程噪音問題，更在大樓內牆身發現長1米、闊1厘米的大裂縫，但考慮到地點便利，方便丈夫上班，不希望因為重建而搬遷，「原本以為經濟差啲，可以租到另一個單位，但喺第二度搵唔到同樣價錢」，她指現時撤換重建項目，工程最少延遲一年，擔心賠償會有變動。

福運大廈業主不滿

至於位於春田街尾的福運大廈，雖然未有納入項目範圍，但法團及住戶均擔心受重建影響，封閉春田街影響出入。有不願透露姓名的業主立案法團委員，得知市建局將春田街納入重建範圍，早上到街上高呼不滿，擔心影響樓價，「無路可行樓價會跌，你（市建局）大石砸死蟹，一係收購埋我哋個單位。」

住戶陸小姐則表示，物業只住不賣，不擔心樓價受影響，但大廈多處已經老化，「都好舊啦，鹹水喉都漏漏咗」，希望可以重建。



■古伯 梁祖彝 攝



■有業主立案法團委員不滿新方案要封閉春田街，擔心影響樓價。 岑志剛 攝



重建制度有盲點

本港存在不少舊樓，樓齡動輒長達50年至60年，樓宇結構早已老化，單位牆身出現巨大裂縫，天花石屎剝落，甚至連外牆批盪都剝落，途人走過橫街窄巷，隨時弄得滿頭「雪花」。居民身處其中，理應希望透過重建改善居住環境。記者昨日訪問多名街坊和商戶，多人異口同聲提到租金問題。年紀老邁的居民擔心賠償額不足以在同區另覓新樓；年輕人亦憂慮以同樣租金難租住交通便利地區；30年老店更苦於舖租高企恐被迫遷至遠處，流失忠實的街坊熟客。可見租金高企問題隨時令重建「好心做壞事」，反破壞社區凝聚力。

此外，不少舊樓面臨同一問題——沒有法團、居民組織或物業管理公司，即是俗稱的「三無大廈」，業權分散難以達至市建局需求主導計劃規定，最少要集合成八成業權簽署意向書的要求，才能啟動重建的要求，加上舊樓業主可能早已遷居香港各區，甚至移民海外，令到這類舊區重建難上加難。

重建社區改善環境和基建配套，本意是好，但現時制度仍存在盲點，未能幫到有需要的居民；而本港經濟環境向樓市傾斜，隨時令受影響居民無家可歸。政府及市建局有需要檢討制度，考慮從宏觀的角度，思考重建方式及善後措施。 記者 鄭智森