

百億重建3項目破天荒

土瓜灣4街舊樓齊發展 將提供1360伙新居

香港文匯報訊（記者 岑志剛）市區重建局破天荒在土瓜灣同時開展3個重建項目，位於鴻福街、銀漢街、啟明街及榮光街，合共提供1,360個住宅單位及1.2萬平方米商業樓面，總發展成本估計約100億元，最快2025年落成。消息指，3個項目合共會虧蝕15億元，連同庇利街／榮光街項目更虧蝕多達42億元。但市建局強調，今次重建繼續沿用「小區」概念，興建大型社區停車場和行車路，以改善區內交通，可帶來較大社會和環境裨益。



■張先生對有望告別殘破舊居感到開心。梁祖彝 攝



■伍老太支持重建，但希望原區安置。梁祖彝 攝

■市建局昨日宣佈將同時重建土瓜灣鴻福街、銀漢街、啟明街及榮光街一帶的3個項目。圖為鴻福街。梁祖彝 攝



市建局新重建項目資料

	KC-010(鴻福街／銀漢街)	KC-011(鴻福街／啟明街)	KC-012(榮光街)
位置	*鴻福街1至51號(單數) *銀漢街2至42A號(雙數)	*鴻福街16至46號(雙數) *啟明街21至39號(單數)	*榮光街35至37號(單數) *榮光街1至27號(單數)
項目總面積	約4,950平方米	約2,630平方米	約1,260平方米
受影響的街號數目	55個	28個	14個
估計業權數目	430個	230個	70個
估計住戶數目	約700戶	約370戶	約140戶
樓層層數	6至8層	7至8層	6層
樓宇落成年份	1957至1960年	1957至1959年	1957年
估計總發展成本：	100億元	預計完成日期：2025／2026年	

■資料來源：市建局 ■製表：記者 文森

市建局同時重建3項目



「小區發展」模式 改善交通網絡

香港文匯報訊（記者 岑志剛）市建局今年連推三個項目，一再強調採取「小區發展」模式，今次也不例外。市建局規劃及設計總監馬昭智表示，希望以小區發展模式，與附近庇利街／榮光街帶來協同效應，興建社區停車場和行車道，改善區內交通，同時提供更多地面街舖。

興建社區停車場 兩手準備

馬昭智解釋，市建局計畫在鴻福街／銀漢街項目地盤興建大型社區停車場，提供

超過250個車位，此舉可減少地面停車場出入口，提供更多街舖商業樓面；市建局又會提供不少於17%的地盤面積作公共街道，不少於15%用作道路網，包括興建一條貫穿榮光街、啟明街、鴻福街、銀漢街的雙線單程行車道，優化區內交通網絡，方便車輛駛出鄰近主幹道如土瓜灣道，毋需在狹窄範圍內兜圈。

馬昭智補充，興建社區停車場涉及改動規劃，需交由城規會審批，若城規會不予通過，市建局會在三個項目各自興建停車

場。他又說，處理地契時會與政府有關部門研究，確保其他項目地盤住客可使用車位。他又說，市建局主張以「小區」形式發展，興建大型商場的機會低。

人手資金需求大 睇餸食飯

消息指，市建局力推「小區發展」模式，是因應政府在九龍城區諮詢平台收集到的意見，批評之前多個單幢項目效益不彰，而國際上亦有建築師開始擔心這類發展趕絕街舖，因此市建局提出小區發展，希望增加社

會、環境和經濟效益，在發展的同時將影響減到最低，例如「小區」的內街和外街，可滿足不同店舖的營商需要，食肆要求人流暢旺，適合在外街開業，街坊服務如跌打舖，主要依賴熟客，則可安置在內街。

消息又說，市建局會繼續在九龍城區推廣「小區」概念，但同時推出多個項目，對人手和資金要求較大，必須視乎資金情況「睇餸食飯」，加上九龍城區人口密集，受重建影響居民將愈來愈多，需與房協討論安置單位問題。

3個重建項目地盤面積共8,840平方米，涉及97個街號約730個業權，包括超過1,200個住戶及110個地下商戶受影響。重建範圍內舊樓樓齡近60年，樓高6層至8層，但沒有裝設電梯，居民出入需行樓梯，而且日久失修。大廈內亦有人經營廚房、天台亦有僭建物。

多建街舖棄大商場

市建局初步建議在有關地盤內重建為3個發展群組，總共提供約6.1萬平方米住宅樓面，料可建約1,360個中小型住宅單位，同時會在地面三層提供1.2萬平方米商業及零售樓面面積。項目預計在2025／2026年完成，整個項目總發展成本約100億元。

市建局規劃及設計總監馬昭智表示，今次會繼續沿用「小區」概念規劃，將興建社區停車場及旅遊巴士泊位，增建更多街舖，亦不會設有大商場。他承認，市建局是首次同時開展3個項目，但項目發展期長達10年，目前難以估計項目賺蝕，又說雖然地盤細小，但以「小區」發展帶來的社會裨益較大。

消息指，市建局按目前價格計算，估計3個項目重建會虧蝕15億元，連同今年3月展開的庇利街／榮光街重建項目，共虧蝕42億元，但3項重建的地積比率將提高至9倍，已減輕了項目的虧蝕程度。

受重建影響的自住物業業主，可以選擇按同區七年樓齡呎價計算現金補償，或以「樓

換樓」方式賠償。至於租客可選擇特惠金或公屋安置；商舖業主和租戶亦可獲現金補償、特惠津貼等。

凍結人口調查啟動

市建局昨日已開展凍結人口調查，鴻福街／啟明街及榮光街項目提供兩個月時間，公開給予公眾查閱，讓市民提交支持或反對意見，市建局會考慮意見後，11月再提交發展局申請授權；鴻福街／銀漢街項目則因為涉及城規程序，需要最少18個月時間處理，市建局預計1星期內向城規會提供發展計劃草圖，並將供公眾參閱，其間任何人可向城規會書面申述，約18個月後交予行政會議審批，待行政長官批核圖則後再展開重建。

街坊多感歡欣雀躍

重建範圍內住戶多是長者，有居民得知重建消息後感雀躍。伍老太在鴻福街15號居住五十多年，單位由兄長擁有，面積約600平方呎。她表示，樓宇早就出現滲水、石屎剝落問題，她會支持重建，希望盡快搬走，「終於不用再行樓梯！」伍老太說，子女都在同區居住，冀可原區安置。

在銀漢街22號居住五十多年的張生張太表示，單位由張生妹妹以5,000元低價租出，大約十多年前起出現老化，每逢下雨便會漏水，廚房牆身、天花亦出現裂縫，居民當時已討論重建，對得償所願感到開心。

難覓平租舖 難捨老街坊



九龍城區仍保留着不少街坊小店，有受影響店舖表示，近年區內舖租飛升，擔心沒法在原區重新開業，希望市建局為原商戶提供優先權或租金優惠；亦有年逾八十的老店主表示，因為年紀老邁需要結業，但不捨得區內街坊。

老店東：明正言順退休

在鴻福街開舖五十多年的雜貨舖「財記百

貨」東主周生周太，以往曾是區內舊樓住客。周太表示，涉及重建樓宇是「鹹水樓」，以海水拌和混凝土興建，30年前已出現石屎剝落問題，並經歷多次維修。

她透露，區內住客年紀老邁，無法再爬樓梯，不少人已經搬走，有些樓層全部單位都被空置。

周太坦言，對重建感到無奈，不捨得街坊，「大家都很熟絡，經常傾談街坊的事」，但她會支持重建，加上兩夫婦皆年屆八旬，正好名正言順退休。

同區同面積 租金貴十倍

另一雜貨舖「頂好」東主鄭太則表示，她與丈夫在區內經營20年，原先以1.6萬元租用約1千呎舖位，但3年多前因業主不再續租，搬至現址200呎舖位，月租4,500元。

她指出，同區接近面積的地舖月租高達四五萬元，一旦重建只能結業，「咁貴不如唔做！我哋唔係賣貴嘢！」她希望市建局為原商戶提供優先租舖權或租金優惠，協助小商戶原區安置。 ■記者 岑志剛



■「財記百貨」東主周生、周太。梁祖彝 攝



■雜貨舖東主鄭太。梁祖彝 攝

麥美娟倡免地價「資助」重建

香港文匯報訊（記者 岑志剛）市建局破天荒同時推出三個重建項目。市建局非執董、工聯會立法會議員麥美娟表示，以往市建局未曾試過同時推出三個項目，但不擔心資金和人力上應付不來。

麥美娟接受本報訪問表示，市建局一向在全港各區同時進行多個重建項目，在人力和資金方面未必有即時壓力，但她會在董事局上建議市建局密切留意工作量和進度。

她提到，市建局除了負責重建發展，也要處理樓宇復修、防圍標等工作，她建議政府

增撥資源予市建局，例如以免補地價方式「資助」市建局財政。

麥美娟指出，本港不少區域都缺乏車位，如果不同時進行多個項目，難以規劃出大面積土地興建停車場，董事局成員在會議中討論時都同意採用「小區」做法，相信城規會明白有關規劃的目的。

她認為，市建局集中在九龍城區採用「小區」模式，亦有考慮到社區因素，因為該區較多舊樓，不少住戶渴望重建，容易找到地盤，方便作區域性發展。



市建局新的計劃首次以三個項目同時發展的模式重建，當中以「小區」發展作概念，會增加街舖及開通街道，市建局行政總監的林濤曾表示，現時城市發展不夠「人性」，小規模的重建只可興建「牙籤樓」，對社區裨益不大，希望「小區」發展可預留公共空間給不同家庭相處和生活。

重建「人性小區」重拾守望精神

由戰後的木屋區開始，再發展至徙置區及公共房屋，香港市民一直習慣群居生活，即使與左鄰右里非親非故，也能透過共用的公共空間混熟，從而互相幫助。從日間幫忙看顧幼童，到晚上煮飯借豉油，完全體現了「遠親不如近鄰」，而鄰舍間的守望相助精神，也是香港人引以為傲的「獅子山下」精神中重要一環，大概是因為有鄰里照應，香港人才可忘我拚搏。

有人說今天香港已不如昔日，在現今社會再也找不到人情味，鄰里間變得陌生。在社區出現大量連鎖店，高昂的租金將街坊小店趕絕，市建局力推的「小區」模式，也許是一個契機，實實在在地重塑社區的面貌，拉近人與人之間的關係，讓香港人重拾舊日的守望精神，也為現在撕裂的社會修補裂痕。

■記者 黎潔嫻