榮光街重建 加埋啓明街

涉182戶31地舖 提供410伙住宅 最快2026年落成

香港文匯報訊（記者 岑志剛）市區重建局昨日宣佈啟動土瓜灣啟明街／榮光街重建項目，涉及啟明大樓及愛華大廈兩幢樓齡逾50年的唐樓，初步估計182戶家庭及31間地舖受影響。市建局預料，啟明街／榮光街重建項目連同去年開展的榮光街項目合併發展，可提供410個住宅單位，預計最快在2026/27年落成。

啟明街／榮光街發展項目地盤總面積約1,749平方米，重建範圍內的啟明大樓及愛華大廈，於1958年至1963年間落成，樓齡超過50年，樓高8層但沒有電梯，並且日久失修，有鋼筋銹蝕和外露，石屎爆裂及出現剝落，亦有人經營劏房。

市建局執行董事（商務）馬昭智表示，啟明街／榮光街項目（KC-013）將與去年6月展開的榮光街項目(KC-012)合併成一個地盤發展，提供約1.86萬平方米住宅樓面，約3,700平方米商業或零售樓面，合共提供410個住宅單位，預計最快在2020/2021年開展工程，2026/27年落成。

他指出，項目包括規劃一條由環安街延伸，貫穿至銀漢街的新道路，但貫穿榮光街與啟明街一段有瓶頸，令車輛駛入後只能北行，合併重建後可擴闊新道路，讓車輛可左轉入啟明街，改善當區交通，而項目地盤內愛華大廈範圍，將改為提供約300平方米的地面休憩空間。

成本逾20億 料蝕數億元

馬昭智估計，啟明街／榮光街項目預計發展成本約16億元，包括每呎4,000多元的建築費，兩個項目合計，總成本則約20多億元。被問到會否拖累進度，他指要視乎收購需時多少，如果項目進展順利，可望趕上KC-012的進度。

他續說，政府鼓勵興建中小型單位，預料項目落成後，會以提供400平方呎至500平方呎中小型住宅為主。但他預計項目會錄得虧損，根據過去同區項目發展經驗，估計今次會蝕數億元。

業主租客均獲補償安置

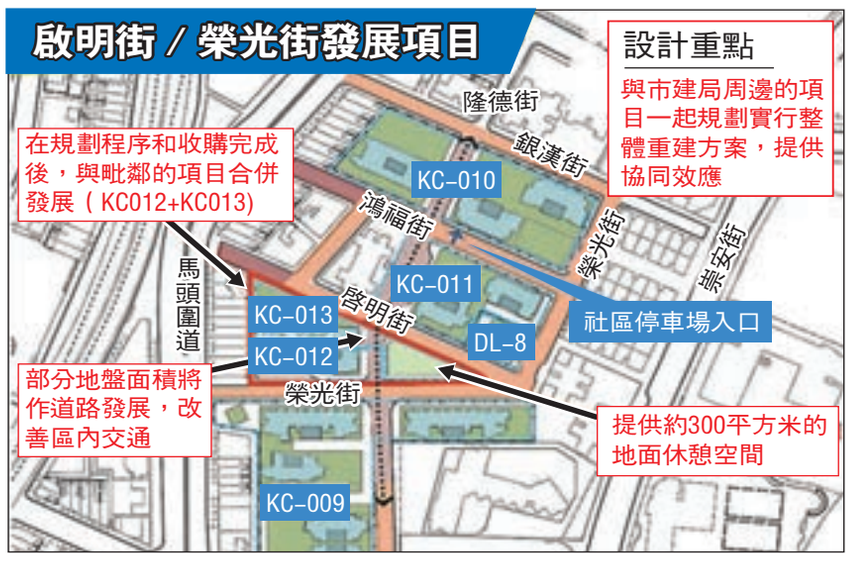
市建局昨日起進行凍結人口調查，下星期將與業主和住戶舉行簡報會，解釋規劃審批程序，以及收購和補償安排。

市建局會以重置單位7年樓齡價值計價，向自住業主提供現金補償，並設有「樓換樓」選擇，非自住業主及商舖業主，則以物業市值加適用津貼作補償。住宅租客則可以選擇特惠金或公屋安置，商舖租戶則可獲相等於差餉3倍的特惠津貼加營商特惠津貼。

■啓明街／榮光街重建項目連同去年開展的榮光街項目合併發展，預計最快在2026/27年落成。 梁祖彝 攝

■梁伯在愛華大廈樓梯底居住數十年，未知能否獲賠。梁祖彝 攝

■周先生指單位不時有鋼筋外露問題。岑志剛 攝



■市建局公佈項目詳情。 梁祖彝 攝

新項目詳情

地盤資料

啟明街／榮光街項目(KC-013)

位置：九龍城土瓜灣啟明街4號至28號(雙數)與榮光街29號至33號(單數)

地盤總面積：約1,749平方米

受影響樓宇數目：16個街號的樓宇

受影響業權：約125個

受影響住戶：約182伙*

受影響地舖商戶：約31個*

*有待凍結人口調查確定

項目合併發展資料

啟明街／榮光街項目(KC-013)與榮光街項目(KC-012)

總樓面面積：22,300平方米

住宅樓面面積：約18,600平方米

商業/零售樓面面積：約3,700平方米

提供住宅單位數目：約410伙

地面休憩空間面積：約300平方米

落成日期：2026/2027年

資料來源：市建局 整理：岑志剛

商戶憂難覓靚舖 流失街坊熟客

陳伯盼市建局賠足錢

特稿

重建項目涉及的啟明大樓及愛華大廈，早在上世紀五六十年代已經落成，樓宇多處失修，出現漏水、石屎剝落等問題，不少業主都支持重建計劃，希望可獲足夠賠償換新樓。但有受影響商戶擔心，難以在同區覓得租金相宜的舖位，會損失街坊熟客。

今年73歲的陳伯居於愛華大廈60年，現居單位約600平方呎，屬自置物業，一家五口同住，包括102歲的母親。他指大廈日久失修，數年前已按屋宇署命令要求，耗資4萬元翻新單位，但近年廁所渠仍經常出現滲漏，去年樓上漏水更浸至前、後樓梯。

陳伯說，不會考慮「樓換樓」方案，寧願要錢另覓合適居所，但擔心租金昂貴下被迫要「大屋搬細屋」，希望市建局批出足夠賠償，「樓價咁貴，起碼要1.2萬元才可以在同區租到同樣大小的樓」。

周先生在啟明大樓居住20年，現時與妻兒一家三口居於700多呎單位。他指出，單位不時有鋼筋外露問題，每隔5年至6年要自行買料修補，因此支持市建局重建計劃，但希望可以「賠足錢」，以便另覓住所，但因交通不便，不會考慮同區單位。

大樓內亦間有不少劏房。劏房戶林太表示，她一家五口現時以月租4,000多元租住200呎劏房，對於市建局計劃重建大廈表示高興，又說已申請公屋7年，但至今仍未能獲編配單位，希望市建局重建能協助她上樓。

今年68歲的商戶鄭先生，在土瓜灣區經營理髮店40多年，兩年前因業主加租搬到愛華大廈200多呎地舖，現租約1萬元。他說自己做老街坊生意，擔心重建後流失熟客，「投放咁多錢，都想做耐點」，希望可以在同區找到租金相宜的舖位。

鄭太則坦言，過去已因重建或加租三度被迫遷，如租不到舖位，唯有被迫退休。

凍肉雜貨店負責人文先生則表示，他主要做批發生意，預料重建不會影響客源。他指現時舖位月租約2萬元，同區舖位租金至少3萬至4萬元，難覓同區舖位搬遷，可能要結業退休。 ■記者 岑志剛

■文先生料重建不會影響客源。梁祖彝 攝

■鄭先生擔心重建後流失熟客。 岑志剛 攝

兩單身漢覆核公屋計分制敗訴

香港文匯報訊（記者 杜法祖）房屋委員會2014年修訂申請公屋的配額及計分制，引起兩名單身中年漢不滿，早前向高等法院提出司法覆核，指新機制不公平，進一步延長非長者單身人士的輪候公屋時間。高院昨頒下判決書，指申請人未能證明計分制剝削他們上樓的權利，計分制沒有對他們造成不公平，房委會並無違反基本法中「保障人人平等和享有社會福利」的條文，駁回兩人的司法覆核。

黃遠輝歡迎法庭裁決

房委會資助房屋小組主席黃遠輝歡迎法庭裁決。他表示，公屋是有限資源，應有效編配予有需要的人士。

兩名申請人蔡經峰（48歲）及梁子強（51歲），昨未有親身到高院領取判詞，協助兩人入稟申請覆核的社區組織協會幹事蔡耀昌庭外表示，兩位申請人已分別輪候公屋6年半和8年，蔡經峰本來等多一至兩年就可獲編配公屋，梁子強更應已獲上樓，但因房委會修訂計分制，兩人分別需多等5年及4年，非常不公平，將就敗訴判決提出上訴。

法官林雲浩在判辭中解釋，公屋是一種社會福利，但不代表每名市民都可以享有一間公屋單位。新的計分制沒有剝削市民申請公屋的權利，分配稀有資源從來都是依優先次序，每年只有非常有限的公屋供應，住屋需求卻不斷增加。

房委會將家庭及長者的申請與單身非長者人士分開，並通過改制令單身非長者人士中，較年長者可獲得較前的排位，這並非沒有合理基礎。法庭理應同情那些生活環境不佳的年輕單身申請人，包括蔡、梁兩人，但我們亦必須謹記，每當一個人獲編配單位，便意味着有另一人不能獲得該單位，不認為這對於蔡、梁兩人特別苛刻。

申請人質疑即使一個人於年滿18歲時立即申請公屋，亦要到50歲才夠分上樓，計分制無疑剝奪了單身非長者市民獲批公屋的權利。林官卻指編配公屋最低分數並不是固定的，而是會隨時間改變，以去年9月的最低分數420為例，已比申請人用作計算的435為低，若這樣計算，只需輪候到48歲便可獲編配公屋，可見改制並非要將任何類別或年齡的人士剔除於大門外。

法官：新制無造成不公

判辭重申，申請人未能證明改制侵犯了憲法保障市民的權利，但承認改制後的確有影響相對較年輕但很早入紙的申請人，令他們的排位下降，也可說成是限制了他們所擁社會福利的權利，但延長等候時間不可作為訴諸法律的理據。雖然在新的計分制下，年屆45歲的輪候人士可一次過加60分，但兩位申請人於2015年入稟提出司法覆核時，均已年過45歲，改制並沒有對他們造成不公平，或不能承受的負擔。

公屋限額調升通過 入息均增3.9%

香港文匯報訊（記者 文森）房委會資助房屋小組昨日通過調升公屋入息及資產限額，平均增加3.9%及1.1%。一人申請者將升至11,250元及24.5萬港元，但三人家庭則凍結於現行水平。新安排於4月1日起生效。

根據既定機制，公屋入息限額以住戶開支為計算基礎，當中包括住屋開支和非住屋開支，加上備用金。至於公屋資產限額，則參照甲類消費物價指數於年間的變動調整。

現時申請公屋的入息及資產限額，一人家庭分別為10,970元及24.2萬元，二人家庭為16,870元及32.9萬元，三人家庭為22,390元及42.8萬元，四人家庭為26,690及50萬元。

房委會昨日通過新入息及資產限額上限，一人家庭升至11,250元及24.5萬元，二人家庭為17,350元及33.3萬，三人家庭入息上限維持不變，但資產上限升至43.3萬元，四人家庭則升至27,050港元及50.6萬元。

若計算5%強積金供款，一人至四人的家庭的實際入息上限，則分別為11,842港元、18,263港元、23,568港元及28,474港元，整體平均上升3.9%。

1人戶逾30米樓面屬「寬敞戶」

另外，房委會亦通過理順公屋需求優次的安排，為確保珍貴的公屋資源得以合理運用，資助房屋小組決定維持現行寬敞戶標準及「優先處理寬敞戶」界限，以住戶人數僅1人的家庭為例，室內樓面面積超逾30平方米，即屬「優先處理寬敞戶」界限。

資助房屋小組又決定，繼續將有殘疾成員或年屆70歲或以上年長成員的住戶從寬敞戶名單中剔除，而有60歲或以上但未滿70歲年長成員的住戶則置於寬敞戶名單的最後位置，維持向「優先處理寬敞戶」提供最多三次房屋編配，以及最多三個月的免租期作為額外誘因。並繼續向寬敞戶及「優先處理寬敞戶」發放住戶搬遷津貼和提供調遷至新屋邨的機會及現行的其他安排，以及於三年後再次檢討寬敞戶政策。

水泉澳撤租回贈 商戶憂破產收場

香港文匯報訊（記者 尹妮）沙田水泉澳邨啟邨以來，入伙進度較慢，加上居民多到鄰近的沙角街市及博康街市購物，連帶影響邨內街市生意。工聯會新界東辦事處總幹事鄧家彪表示，收到10多名水泉澳街市的檔主求助，稱邨內入伙進度不理想，致街市人流稀疏，要靠房署回贈部分租金才勉強維持。不過房署在3月6日向商戶表示，邨內將於下月底「全面入伙」，故即月起陸續調低租金回贈，5月將要繳交全額租金，商戶認為情況猶如「雪上加霜」。

■鄧家彪促請房署體恤商戶苦況，延長租金回贈。 受訪者供圖

鄧家彪昨日聯同水泉澳街市商戶聯會，與房屋署物業管理總經理鄧馮淑妍會面，促請房署體恤商戶苦況，延長租金回贈。鄧家彪在會上引述水果檔主稱，現時每日生意額僅數百元，即使現時有近60%租金回贈，但仍持續虧蝕，擔心未來會結業。

鞋店老闆表示，承租舖位至今1年，投資額60萬元，但人流未有改善已萌生去意，如沒人「頂手」，不排除最終要破產收場。

鄧家彪：「完全入伙」有「水分」

鄧家彪表示，水泉澳邨的入伙情況有「水分」，如在2016年6月已「完全入伙」的明泉樓，550戶單位仍有近180個單位沒有人入住，未入伙率逾30%。2016年12月已「完全入伙」的月泉樓，在770個單位總數內，有逾500戶仍在裝修，直言情況未能稱得上是「全面入伙」。

鄧馮淑妍回應指，房署政策規定公屋住戶在獲得鎖匙後一個月內必須遷入居所，惟農曆新年及裝修等因素，房署會酌情作出寬限，故認同派匙與實際入伙情況會有落差。