

# 重整不只重建 全區環境改善

## 皇后大道西/賢居里重新規劃 連繫休憩空間增暢達性

香港文匯報訊(記者 岑志剛) 市區重建局昨日宣佈啟動兩個重建項目, 分別位於中西區的皇后大道西/賢居里及大角咀橡樹街/埃華街, 合共提供320個單位。其中皇后大道西/賢居里項目計劃會透過重新規劃土地, 提供面積約538平方米、連繫皇后大道西和賢居里的公眾休憩空間, 以加強暢達性。市建局執行董事馬昭智表示, 希望透過重建以重整當區設施及改善環境。

**皇后大道西/賢居里發展計劃**涉及皇后大道西129號至151號的單數樓, 樓齡近五十年, 沒有升降機, 地盤面積約2,046平方米, 涉及67個業權, 估計約75個住戶受影響。

### 中西區項目重建後提供200單位

市建局計劃在重建後提供約200個中小型單位, 以及約740平方米的商业樓面面積。賢居里項目涵蓋李陞街遊樂場的足球場, 賢居里垃圾收集站及公廁, 均被周邊樓宇包圍。

市建局計劃重新規劃項目範圍內的土地, 將現時永祥大樓後撤, 騰出通道打通被樓宇包圍的公共空間, 以提供一個面積約538平方米、連繫皇后大道西和賢居里的公眾休憩空間, 提升遊樂場的暢達性、連接性和可步行性。垃圾收集站及公廁, 則會原地重置及融入發展項目。

市建局執行董事馬昭智表示, 今次計劃並非為了舊樓重建, 而是希望透過重建以重整當區設施及改善環境。他指出, 計劃涉及改變土地用途, 港島區項目將需要向城規會申請改劃土地用途, 會將提交發展草圖予城規會考慮。

馬昭智提到, 項目涉及的球場屬康樂及文化事務署管理, 垃圾站則屬食物環境衛生署, 重置有關設施, 需與相關部門商討, 有一定難度。

他承諾會與兩個部門密切聯絡, 改善當區設施。他又說, 當區居民較多長者, 會就是否維持足球場用途諮詢區議會。

被問到項目賺蝕, 馬昭智指近年樓市波動, 以啟明街項目需求主導項目為例, 2014時每呎收購價約1萬元, 但去年底同區項目出價已達到1.6萬元, 相差多達6,000元, 難以預料數年後附近呎價以及項目賺蝕。

他續說, 市建局在九龍城採用「小區模式」重建後, 會考慮項目對社區帶來的裨益, 包括能否在重建之外, 透過修復或活化, 為居民改善居住環境。

### 大角咀項目提供120單位

大角咀橡樹街/埃華街項目, 為橡樹街89號至95號的單數樓及埃華街1號至5號的單數樓, 樓齡約四十多年至五十年, 沒有升降機, 地盤面積約820平方米, 涉及64個業權, 估計約96個住戶受影響。市建局計劃在重建後提供約120個中小型單位, 以及約998平方米的商业樓面面積。

市建局昨日進行凍結人口調查, 將沿用一貫收購政策, 受影響業主可選擇同區7年樓齡賠償或「樓換樓」, 非自住業主及商舖業主則以物業市值加適用津貼作補償。住宅租客可選擇特惠金或公屋或市建局安置大廈, 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。



皇后大道西/賢居里項目預料重建後可提供約200個中小型單位。香港文匯報 記者梁祖彝 攝



大角咀橡樹街/埃華街項目預料在重建後提供約120個中小型單位。香港文匯報 記者岑志剛 攝



重建範圍內樓宇大多日久失修, 鋼筋外露嚴重。香港文匯報記者岑志剛 攝



盧太指去年花錢維修漏水, 突開重建大失預算。香港文匯報記者岑志剛 攝



陳芬記負責人陳先生擔心無法在同區找到租金相宜的舖位。香港文匯報記者岑志剛 攝

### 市建局兩個項目一覽

	皇后大道西/賢居里發展計劃(C&W-006)	橡樹街/埃華街發展項目(YTM-011)
地點	皇后大道西129號至151號(單數)	橡樹街89號至95號(單數)及埃華街1號至5號(單數)
地盤面積	約2,046平方米	約820平方米
估計受影響業權	67	64
估計受影響住戶	約75個	約96個
樓齡	1966至1969	1963至1977
層數	4層至6層、無升降機	6層至10層、無升降機
擬建的發展內容		
住宅樓面面積	約9,690平方米	約4,987平方米
商業樓面面積	約740平方米	約998平方米
垃圾收集站及公廁樓面面積	約860平方米	-
公眾休憩用地面積	約538平方米(不計入地積比計算)	-
估計完工日期	2028/2029年	2027/2028年
資料來源: 市建局		

整理: 香港文匯報記者 岑志剛

### 特稿

今次市建局重建項目範圍的舊樓樓齡動輒四五十多年, 大多日久失修, 出現石屎剝落和漏水等問題, 有業主表示樂見重建, 但希望得到合理賠償以另覓居所。也有居民和商戶擔心樓價和租金高企, 難以在同區找到合適單位或舖位。

位於皇后大道西147號的永祥大樓, 於1969年落成, 是今次重建計劃範圍之一。居民馮小姐在1979年買入單位居住至今, 面積約300平方呎, 目前與兒子同住, 她形容樓宇早已日久失修, 天花板和牆身龜裂, 鋼筋外露嚴重, 廁所出現漏水, 雖然早幾年在市建局協助下曾進行大維修, 她亦自資維修其單位, 但漏水問題仍持續。

馮小姐透露, 在港鐵西港島線通車前, 曾有私人發展商要求出售單位, 收購價約1.5萬元, 她希望市建局提供足夠賠償, 估計呎價要達2萬元才足夠另覓居所。同樣位於重建範圍內的百年老號陳芬記

藥材行, 在2009年搬到現址。負責人陳先生表示, 店舖現時租金約5萬元, 包括地舖、閣樓和地庫, 惟同區舖租在西港島線通車後節節上漲, 擔心無法找到租金相宜的舖位。

### 維修完開重建 業主失預算

橡樹街重建範圍唐樓業主盧太, 目前將單位分租予兩個家庭。她表示, 大廈以往石屎剝落和漏水等問題嚴重, 「鋼筋好似支筆咁! 入廚煮飯都要擔遮! 漏水漏

到無得瞓覺!」她去年耗費二三十萬元進行維修, 並為天台加設雨棚, 不料市建局提出重建, 頓感大失預算。

租戶之一、64歲唐女士在兩年前自重慶來港, 以8,000元租住該單位, 她聽到重建消息後大感擔憂, 指香港租金昂貴, 擔心沒法在同區找到價錢相宜的單位, 言談之間一度落淚。

自1981年起已在橡樹街經營五金店的關先生, 當年以400多萬元買入舖位。他坦言最關注賠償金額, 希望市建局以市價「多少少」的價錢作賠償, 打算另覓舖位繼續營業, 不擔心失去老主顧。

■香港文匯報記者 岑志剛

## 商戶憂租貴難「搬寶」



「WEEE·PARK」首年運作至少處理6,000噸廢電器。香港文匯報記者梁祖彝 攝

香港文匯報訊(記者 翁麗娜)「廢電器電子產品生產者責任計劃」條例將於8月1日生效, 規定供應商需妥善回收處理「四電一腦」電器。位於屯門環保園的「WEEE·PARK」於3月7日正式啟用, 昨日首次對外開放參觀, 展示廠內設有四條採用先進科技的工作線, 為廢電器電子產品進行除毒及拆解等工序, 再轉化為鋁、玻璃及塑膠等有價值的原材料, 首年運作至少處理6,000噸廢電器, 料日後最多每年可處理5.7萬公噸。

「四電一腦」包括冷氣機、雪櫃、洗衣機、電視機、電腦、打印機、掃描器及顯示器。環保署首席環境保護主任(廢物管理政策)林國麟表示, 本港每年產生7萬噸廢電器電子產品, 市場上可回收的「四電一腦」佔八成半, 即約5.7萬噸, 過去一直出口至東南亞地方, 但隨著這些地方收緊入口要求, 香港需推動本地循環再造的工作, 希望「WEEE·PARK」發揮領先業界的角色。

佔地3公頃的「WEEE·PARK」, 由歐綠保綜合環保(香港)有限公司負責營運, 該公司首席技術總監鄭聖明表示, 「WEEE·PARK」去年10月初投入運作, 當時與環保署訂立一年最低限度, 需收集6,000公噸廢電器, 目前每月平均約能收集100至200公噸廢電器, 每兩三星期已可處理300噸廢電器, 有信心隨著法例落實後, 回收量會愈來愈多。鄭聖明續指, 日後會陸續擴展收集網絡, 計劃設立5個區域收集中心及8個衛星收集點, 目標在3年內能達至每年3萬公噸的設計處理量。政府則會根據廠房的回收量, 按重量給合約費予承辦商歐綠保。

除處理廢電器回收外, WEEE·PARK亦設有修復工場, 如收集到仍可運作的電器, 便會修理妥當, 再轉贈予有需要家庭。鄭聖明表示, 目前每月收到約有300宗由社署轉介的申請, 目標每年可復修逾1,000件電器, 轉贈予有需要人士。

### 環保園盼可助「消化」四電一腦廢物

**市區重建局條例(第563章)**  
**市區重建局開展項目公告: 橡樹街/埃華街發展項目**  
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YTM-011大角咀橡樹街/埃華街項目(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2018年3月16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。  
該項目北面毗連埃華街, 東面毗連橡樹街, 南面及西面毗連市區重建局杉樹街/橡樹街需求主導重建項目(DL-3-YTM)及西面毗連鄰近大廈的後巷。地盤總面積約820平方米。該項目界線內的建築物於1963至1977年間落成, 樓高6至10層。  
建議中的發展將會包括住宅及零售用途。  
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。  
由本局首次公布日期, 即2018年3月16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); 及  
(ii) 九龍旺角聯運街30號旺角政府合署地下油尖旺民政諮詢中心(星期一至五上午9時至下午7時); 及  
(iii) 九龍大角咀福全街6號一樓市建一站通(星期一至五上午10時至下午7時; 星期六上午10時至下午6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2018年5月16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」(指引)。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, 市建局須考慮所有反對書, 並於2018年8月16日前將下述項目提交發展局局長考慮:  
(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, 包括評估該項目的實施及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士, 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)條提交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2018年3月16日至2018年5月16日存放在上述地點及市建局網頁供公眾參閱。而第二階段的社會影響評估報告將於2018年5月2日至2018年5月16日存放在上述地點及市建局網頁供公眾參閱。公眾可就該兩份社會影響評估報告提出意見, 任何打算提出意見的人亦宜詳閱指引, 並須不遲於2018年5月16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。  
2018年3月16日 市區重建局

**市區重建局條例(第563章)**  
**市區重建局開展項目公告: 皇后大道西/賢居里發展計劃**  
根據《市區重建局條例》(《條例》)第23(1)條的規定, 市區重建局(市建局)公布開展C&W-006皇后大道西/賢居里項目(該項目)。根據《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2018年3月16日。  
該項目將會根據《條例》第25條的規定, 以發展計劃形式進行。市建局會根據《條例》第25(5)條的規定, 呈交一份發展計劃草圖予城市規劃委員會(城規會)考慮。  
該項目地盤總面積約2,046平方米。該項目範圍包括皇后大道西129至151號(單數)的建築物、賢居里垃圾收集站及公廁和位於李陞街遊樂場內的五人足球場。其中, 皇后大道西129至151號(單數)的建築物於1966年至1969年間落成, 樓高四至六層。地盤北面毗連高陸大廈及賢居里, 東面毗連金裕大廈及Largos Residences, 南面毗連皇后大道西, 西面毗連皇后大道西153號及李陞街遊樂場。  
建議的發展將包括住宅及商業用途, 並建議在該項目範圍內重置政府垃圾收集站及公廁和提供公眾休憩用地, 以改善現有設施及環境, 亦可能包括城規會要求或批准的其他設施及用途。  
按照《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。  
由本局首次公布日期, 即2018年3月16日起計的兩個月內, 公眾可於下列地點的辦公時間內查閱上述資料:  
(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); 及  
(ii) 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓地下中西區民政諮詢中心(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站 (http://www.ura.org.hk) 查閱。  
該項目的發展計劃草圖, 包括第一階段社會影響評估報告, 將會在2018年3月16日提交城規會, 公眾可從城規會指定的日期開始直至城規會考慮該草圖為止, 於下列地點的辦公時間內查閱:  
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處(星期一至四上午9時至下午5時30分及星期五上午9時至下午6時); 及  
(ii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處(星期一至四上午9時至下午5時30分及星期五上午9時至下午6時)。  
任何人士可就該項目的發展計劃草圖向城規會提出意見。有關意見需以書面形式, 並於城規會指定的日期之前提交城規會秘書(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)。  
根據《市區重建策略》規定, 市建局會於2018年5月2日提交第二階段社會影響評估報告予城規會。該報告將從城規會指定的日期起, 存放於上述規劃資料查詢處, 於辦公時間內供公眾查閱。任何人如對該報告有任何意見, 可於城規會指定的日期之前將書面意見提交城規會。  
由提交城規會後直至城規會考慮該草圖為止, 該項目的發展計劃草圖, 包括第一及第二階段社會影響評估報告將會在市建局及市建局網站 (http://www.ura.org.hk) 供公眾查閱。  
提交的發展計劃草圖經城規會考慮後, 如城規會認為該發展計劃草圖適宜根據《城市規劃條例》(第131章)公布, 城規會會按照《城市規劃條例》第5條, 展示該發展計劃草圖以供公眾查閱, 為期兩個月。在該段期間內, 任何人可就該發展計劃草圖向城規會作出書面申述。  
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。  
2018年3月16日 市區重建局