

# 新山道 炮仗街

## 樓齡逾50年 134個家庭受影響

# 7幢舊樓6億重建



▲於新山道經營車房生意的租戶許太表示，擔心重建後，在其他地方難覓新的店鋪用作車房（本報攝）



▲居於新山道一個六樓單位二十多年的楊先生表示，「對這裡特別有感情，不捨得二十多年的街坊街里。」（本報攝）



▲經營汽車工程生意的黃先生表示，自己的年紀大，已經七十歲，每一種事都有一個終點，如果店鋪要重建，將會退休（本報攝）

## 車房憂難覓新舖

### 街訪心聲

【本報訊】「我都好徬徨，搵個地方好困難。」在新山道經營車房生意十一年的許太面對重建，只望能繼續養活一家六口，但無奈車房舖位難求。她說，自己無權反對重建，只求局方能予以安置，或者賠償好一點。有區議員表示，重建項目涉及五至六家車房，但擔心較少業主願意租店予車房，會令員工「飯碗不保」。

新山道／炮仗街項目一旦宣布重建，將會有百多住戶和商戶受影響。經營車房生意二十年的許太表示，以往在旺角經營，其後轉戰現時的土瓜灣店，主要修理貨車。她說，現時在新山道二十八號的店舖約六百呎，月租一萬三千元。許太擔心，重建就要被迫搬遷，難以尋求可以經營車房的店舖。「我都好徬徨，搵個地方好困難」，因為不少業主「嫌車房污糟」。

與丈夫及四名女兒一家六口為生活奔波，許太說：「無權反對（重建），只希望（局方）畀番個地方，或者賠償好啲。」

居於新山道六樓一個單位的楊先生表示，近年亦有收購單位的傳單，但自己一心一意等待局方收購，「希望買同區七年樓齡的單位。」他說，已經在區內居住二十多年，特別有感情，「街坊街里都幾好，不捨得佢重建。」

在新山道一個閣樓單位，經營車房汽車工程生意的黃先生表示，現年已七十歲，如果店鋪要收回作重建，唯有退休。他說：「自己年紀大，有血壓高，每樣嘢都有一個終點。」

九龍城區議員尹才榜說，重建項目內有五至六家汽車維修店，尤其擔心汽車維修店較難找到新舖位。他表示，如果僱主找不到店舖，有機會令員工因而失業。



新山道／炮仗街發展項目現場（蔡文豪攝）

市建局昨日為土瓜灣馬頭角新山道與炮仗街重建項目開展規劃程序。該項目內的樓宇建於一九五七年，共有七幢，樓高六層，總地盤面積約一千一百七十平方米（見表），預計總發展成本約為六億元，其中二億七千萬會用作收購樓宇及安置，其餘是建築開支。

本報記者 陳耀強

市建局收購及遷置總監李敬志強調，未來兩個月將會讓居民發表意見，如果有顯著反對意見，就取消項目。而項目預計二〇一六至一七落成，屆時舊區獲美化之餘，亦提供超過一萬平方米商住樓面。

### 預期2017年完成

受重建影響的樓宇有七幢，涉及八十三個業權，一百三十四個家庭，約三百五十人；另外有十三間地舖受影響。市建局昨日進行人口凍結調查，作為賠償的依據。

李敬志表示，昨日已在樓宇及附近貼出通告，讓居民在未來兩個月對該項目發表不論反對、贊成或保留的意見，整理後將交發展局局長。

李敬志說：「如果有顯著的反對意見，會取消項目。」但他沒有解釋何謂顯著的反對意見。

上環嘉咸街和灣仔蘭花街等重建項目曾受民間團體的強烈反對，但土瓜灣一帶的樓宇殘舊非常，牆身破爛，電線隨處接駁，不少居民望穿秋水，希望早日被收回重建。

李敬志解釋本次重建的原因時說，樓宇的失修程度高，舊建物亦具有危險性，而該些樓宇亦已經不合時宜，「連升降機都無。」

### 樓宇失修程度高

項目落成後，商住樓面共有約一萬零五百三十平方米。李敬志說，項目可望於六個月後完成規劃程序，將於二〇一六至一七落成，屆時將提供一百四十四個住宅單位，共八千七百七十五平方米及一千七百五十五平方米的商用樓面。

關於收購呎價方面，李敬志表示，將在六至十二個月後，盡量貼近地產市場變化，以及多方面的評估而出價（見另稿）。

局方目前尚未交出詳細規劃綱圖，李敬志說，屆時將會擴闊行人路，加入綠化元素，以及內移建築物。

有指市建局重建進度緩慢，李敬志回應說：「區內最重要的是牽涉人」，而局方的資源有限，「會按部就班做，唔會希望短期內將整個區翻天覆地。」而局方每年的重建計劃，將交財政司司長參考。

### 馬頭角新山道／炮仗街重建項目資料

總地盤面積	1170 平方米
發展成本	約 6 億元（約 2.79 億元用於物業收購及補償租客）
現有樓宇數目	7 幢
受影響住戶	134 戶
受影響店舖	13 間
落成後住宅單位	144 個
落成後住宅樓面面積	8775 平方米
落成後商用樓面面積	1755 平方米
預計重建完成時間	2016—17 年
資料來源：市區重建局	

►市建局收購及遷置總監李敬志表示，如果有顯著的反對意見，會取消項目。

（蔡文豪攝）

## 貼近沙中線 具發展潛力

### 業界回應

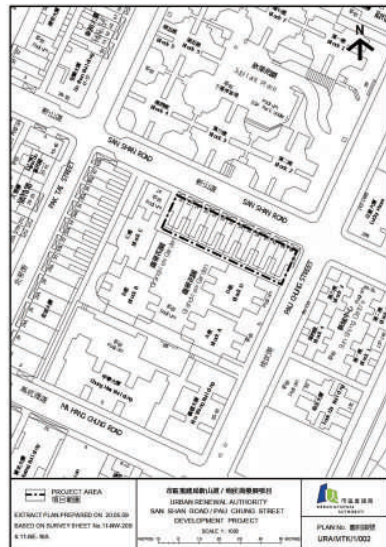
【本報訊】新山道與炮仗街項目重建，預計二〇一六至一七落成，有測量師行董事指出，由於沙中線將經過新山道附近，項目落成後，會有一定的吸引力，但實際情況則需視乎當時市場情況。而一般預期，項目的收購呎價約為每平方呎四千至四千八百元。

本次重建項目位於土瓜灣新山道與炮仗街交界，鄰近欣榮花園和嘉景花園等屋苑，而港鐵沙中線落成後，將途經附近地段。

中原測量師行董事張競達表示，預計該區內的樓宇呎價約為四千元，而日後沙中線於幾年後落成，將會有一定的吸引力。但他補充，實際的吸引力需要視乎當時的地產市場情況。

資深產業測量師彭兆基說，沙中線落成後，不少重建項目的發展商都會以之作爲售賣概念，有機會將新山道與炮仗街項目的市價推高。

對目前備受關注的項目收購呎價，彭兆基說，預期收購呎價約為四千八百元。他認為，土瓜灣屬於



▲新山道／炮仗街發展項目規劃圖。（市建局圖片）

舊區，有關方面賠償時亦會以實用面積計算。

工聯會九龍城區議員尹才榜說，重建項目附近的屋苑，例如欣榮花園及翔龍灣的樓價，近年亦沒有降低，而該區附近的樓宇呎價約為五千至六千元，希望局方收購時，補償價錢亦要合理。

## 牛下老村民 憂無錢搬屋



▲為減省搬屋開支，馮婆婆會用手推車，逐車逐車將細軟搬到新居（本報攝）

【本報訊】當「龍友」在牛頭角下邨瘋狂留影之時，一些在牛下住上二、三十年的邨民，卻沒閒情拍照，只擔心沒錢搬屋。牛下上月進行拍賣，大會賺得六萬元，將其中一萬元平分給十個獨居拿綜援的老街坊，解燃眉之急。不過，「上屋搬下屋，唔見一籬穀」，今次牛下搬牛上，同樣教一些居民憂心忡忡。

由本月十四日起至六月二十日，三千一百伙牛下邨民將先後收到新屋鎖匙，需於收鎖匙後兩個月內搬走。

牛下拍賣所得的六萬元，三萬元用作出書《牛下開飯》、兩萬元予提供物品拍賣的住戶和商舖，剩下的一萬元，分給十個住在牛下逾二十年的獨居綜援戶，亦有部分人執紙皮維生。住在九座、今年八十歲的馮喚生婆婆，需於八月一日前搬到牛頭角上邨，她的每月租金由三百九十元飆升至過千元。由於是綜援戶，她無需擔心租金問題，但仍為搬屋一事發愁。「傢俬全部用了二、三十年，大部分都不能留了，要買新的，花很多私己錢。」除了房署的搬遷資助二千六百七十元、拍賣大會給予的一千元，她還透過愛申請五百元搬遷津貼。

為減省搬屋開支，她決定用手推車，逐車逐車把所有細軟推過去，預計要用上好幾天。「聯茶食飯囉。」有時候，住在廣州的姪女會來港協助她搬屋事宜。

新山道／炮仗街發展項目概念圖。（市建局圖片）