

市建局再斥 12 億重建 16 幢唐樓

土瓜灣大變身

▼市建局動用近十二億元，收購並重建九龍城道六十六至八十二號共十六幢樓齡超過五十年的唐樓。圖中紅色虛線所示為部分須重建的唐樓
本報記者杜漢生攝



土瓜灣重建再踏新階段。市建局昨日宣布耗資近十二億元，重建土瓜灣九龍城道／上鄉道十六幢樓齡逾五十年的唐樓，約二百八十戶家庭受影響，令市建局在九龍城區的重建項目增至七個。這個重建項目涉及的收購，將是政府在今年二月公布新市區重建策略後迄今最大規模的一次。
本報記者 黃芷慧

市建局昨日宣布，啟動在九龍城區內第七個重建項目，地址為九龍城道／上鄉道六十六至八十二號，涉及十六幢樓齡超過五十年的唐樓。收購項目涉及一百一十八個業權，為市建局新市區重建策略下最大規模的收購。市建局昨日開始落區進行凍結人口調查，初步估計約有二百八十戶家庭會受影響。

項目最快 2019 年完成

市建局將斥資十二億元進行收購和重建，其中六億六千二百萬元會用作收購和安置居民，餘下五億三千萬元用作支付建築費用和利息。初步建議在原址重建兩幢樓層二十六至二十七層的住宅大廈，提供一百八十個單位，面積介乎三百七十至七百平方呎，有一半為五百呎以下的中小型單位。另外，設有約二萬平方呎的商業樓面面積。整個項目預計需時六至七年，到二〇一九至二〇二〇年左右才會完成。

是次收購的樓宇狀況惡劣，日久失修，既沒有升降機，天台又有舊建物，居民更飽受行車天橋發出的噪音影響。市建局執行董事（行動及項目監督）林志良表示，項目存在重建迫切性，市建局不會受樓市價格高低和周期影響改變規劃。局方一如以往，在項目落成後便立即出售項目，不會理會當時市價，目前亦無法預測項目落成時的市價。

市建局會為居民提供補償方案，自住業主可選擇獲得一筆相對同

區七年樓齡的現金，或「樓換樓」安排，即獲現金補償購買發展區內單位，或將來原址落成的物業；而租客亦可獲特惠金補償，若符合上樓資格亦可入住公屋；商舖業主則可獲原區同類商舖市價，再加津貼作補償。居民在接受收購通知時需決定接受何種收購方案。

單位呎價料約 7000 元

重建地盤鄰近港鐵沙中線馬頭圍站，測量師彭兆基表示，若市建局考慮市民負擔能力，多興建實而不華單位，不會把單位價格推至天價，他以土瓜灣區同類住宅大廈作比較，估計重建後單位呎價為六千至七千元。若以一個五百呎單位為例，即單位價格約三百五十萬元。他指，交通便利的確為項目的賣點之一，但亦需視乎項目落成時的樓市情況。

不過，十六幢唐樓當中，有兩幢屬單一業權。據了解，兩幢大廈遍布劏房，每個單位多作「一劏三」。據知，有部分劏房更被闢作「鳳樓」，由於「鳳姐」年輕兼經常換人，不排除背後為同一集團操縱。該批劏房將有可能成為市建局收購過程中的障礙。

特首曾蔭權今年十月發表施政報告時，已曾表達對加快市區重建及劏房問題的關注。今次市建局大規模重建土瓜灣的唐樓，當中更包括「劏房大廈」，可謂適切地回應了施政報告及市民的訴求。



▲市建局執行董事（行動及項目監督）林志良（左）及市建局總監（收購及置置）李敬志（右）在記者會上介紹重建項目詳情
本報記者黃芷慧攝

樓宇狀況差噪音勁 住戶多盼早日遷離

【本報訊】九龍城道舊樓與行車天橋咫尺可及，居民終年「硬食」噪音大合奏，加上樓宇狀況「危危乎」，不少業主與租客均希望盡早遷離天橋底。不過，有地舖舖主擔心，舖租貴難以重新開業。

是次收購的九龍城道唐樓，與東九龍走廊架空天橋距離不足百米，車輛噪音終日影響旁邊居民生活，加上樓宇日久失修，內外牆身明顯破損，環境不堪。

九龍城道六十六號 A 三樓單位，面積有八百多呎，分別租住兩戶人。住在天橋旁的陳雙桂，今年八十二歲，已租住單位十多年，以一千四百元租住一百呎單位。窗外不足四十米便是車來車往的東九龍走廊架空橋，記者昨日造訪陳伯時，頻繁的車聲令記者每次對話都需要「大大聲」。

陳伯表示，多年來已習慣車輛行駛的噪音，早上交通繁忙時間最為困擾，晚上更有不少電車經過，十分嘈吵。不過，由於陳伯沒有家室，年事已高，雖感困擾亦因「租平」繼續居住。他又指，夏天時單位日照西斜、空氣質素一般，往往都要等黃昏才會回家。「如果有公屋，去邊區都可以，最好就係家維那。」

同屋另一邊的李太，一家五口同租住四至五年，約二千元租金，但單位毫無裝修，殘破不堪，廚房和浴室簡陋。李太表示，「呢度成日都有好大大隻嘍嘍鼠，又有好大舊石屎跌落落嚟，我個孫都無心機讀書。」李太又稱已申請公屋五年，仍未獲派公屋，她只希望一家人盡快搬離現址，到公屋開始新生活。

不過，有地舖店主卻對收購計劃不感興趣。售賣家庭用品的洪先生，開業二十七年，目前每月支付二萬元租金，店舖面積為一千一百呎。他擔心重建後不能以目前租金，找回一個相若的單位，「同區相約大小舖頭，而家要三萬蚊，而且去新地方又要適應，唔係一時之間可以跟進返咁多熟客。」他指目前未知具體賠償如何，只希望賠償足夠支付市價租金。

未如願納重建之列 鄰廈居民大嘆不公

【本報訊】一街之隔，兩種心聲。九龍城道的東九龍走廊天橋，兩旁均為老齡唐樓。是次重建的是雙號六十六至八十二號的樓宇，另一旁單號的唐樓則不在收購重建範圍。在「雙號」住戶快「脫苦海」的同時，單號住戶卻深感不公平。

將進行收購重建的雙號樓宇，其中六十六號五樓單位的李燦一家，得知重建後感到非常高興，李太更即向鄰居傳傳消息。李氏一家在一九九四年以四十萬元購入單位，「九七年之前，每日都有好多多貨車去機場，次次都好似地震咁，好鬼嘈。」李燦表示，樓宇結構未如理想，經常跌石屎，「佢賠幾多都好，總之以後都唔要再住『天橋底』。」

一街之隔，卻有人未能如願以償。七十歲的吳太，居住在對面的新裕大廈，卻未在重建範圍，「對面就重建，呢邊就都無，好唔公平。」她指其居住大廈，雖只得四十多年樓齡「未夠秤」，但她希望政府早日收購重建，「呢邊都有跌石屎，手掌咁大。」

據了解，市建局曾在該區測試噪音，由東九龍走廊天橋開首計起，噪音高達七十至八十分貝，屬於高水平。市建局表示，重建樓宇會加入隔音設計，如改變坐向位置，開窗位置盡量不對天橋，以及設置隔音設置。

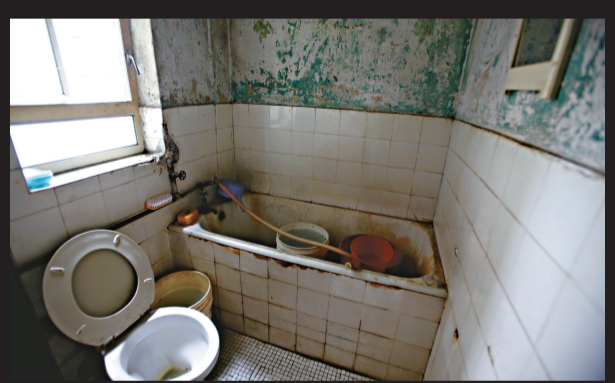
九龍城道/上鄉道重建項目資料

地址	九龍城道 66 至 82 號
總地盤面積	1,622 平方米 (約 17,500 平方呎)
大廈數目	16 幢
樓層	4 至 8 層
樓齡	超過 50 年
影響業權	共 118 個 (住宅 102 個、地舖 14 個、單幢業權 2 個)
影響戶數	280 戶
重建後樓面面積	住宅 10,380 平方米、商舖 2,000 平方米
重建後住宅數目	約 180 個
重建後住宅面積	35 至 65 平方米 (約 370 至 700 平方呎)
重建後大廈數目	2 幢
重建後樓層	26 至 27 層
項目發展成本額	11 億 9 千 2 百萬
估計項目完成時間	2019 至 2020 年

九龍城區已開展的重建項目

項目	受影響樓宇 (座)	開展日期	預計竣工日期
必嘉園	2	2003 年 7 月	2011 年底
浙江街/下鄉道	5	2008 年 2 月	2015 至 2016 年
北帝街/木廠街	5	2008 年 2 月	2015 至 2016 年
新山道/炮仗街	7	2009 年 5 月	2016 至 2017 年
馬頭圍道/春田街	17	2010 年 2 月	2018 至 2019 年
北帝街/新山道	12	2011 年 3 月	2018 至 2019 年
九龍城道/上鄉道	16	2011 年 11 月	2019 至 2020 年

▼納入重建範圍的唐樓多日失修，其中一個單位的浴室顯得相當殘舊
本報記者杜漢生攝



▲陳伯單位與東九龍走廊架空橋距離不足四十米
本報記者 杜漢生攝

▶李太對居住環境感到不滿，希望盡快搬離現址，獲配公屋
本報記者 黃芷慧攝



▲陳伯慨嘆每日飽受天橋車輛經過發出的噪音影響
本報記者黃芷慧攝