

市建局冀融合馬頭圍道增街舖 春田街重建增單位逾倍

市建局昨日宣布撤回去年初九龍城春田街／崇志街的發展項目，並斥資17.5億元重啟全新的春田街／崇志街重建項目，涉及70個業權，預計項目可以提供310個中小型住宅單位，但因為春田街工程涉及改劃土地用途，當局會將計劃草圖提交城規會審批，令項目推遲兩年才能完成，預計最快2025年完工。市建局亦首次推出「一次性特別措施」，受影響業主可有兩次接受市建局出價的機會，並享有「適用津貼」。

大公報記者 何進昇

重建項目位於九龍城春田街及崇志街，地盤總面積達2475平方米，較原先計劃多約一倍，涉及的樓宇高四至六層，市建局規劃及設計總監馬昭智表示，樓宇狀況普遍失修而且有劏房，天台及後巷亦有潛建物，居住環境不理想。他稱，項目設計希望融合馬頭圍道正重建的項目後，期望可營造更舒適的行人空間，以小區概念設計，期望騰出更多休憩設施及街舖等。

改建偈頭路須城規會審批

原本的重建項目在去年初公布，當時的地盤總面積只有1226平方米，預計提供約6690平方米的住宅樓面面積，以及約150個中小型住宅單位，預計最快在2023年完成。

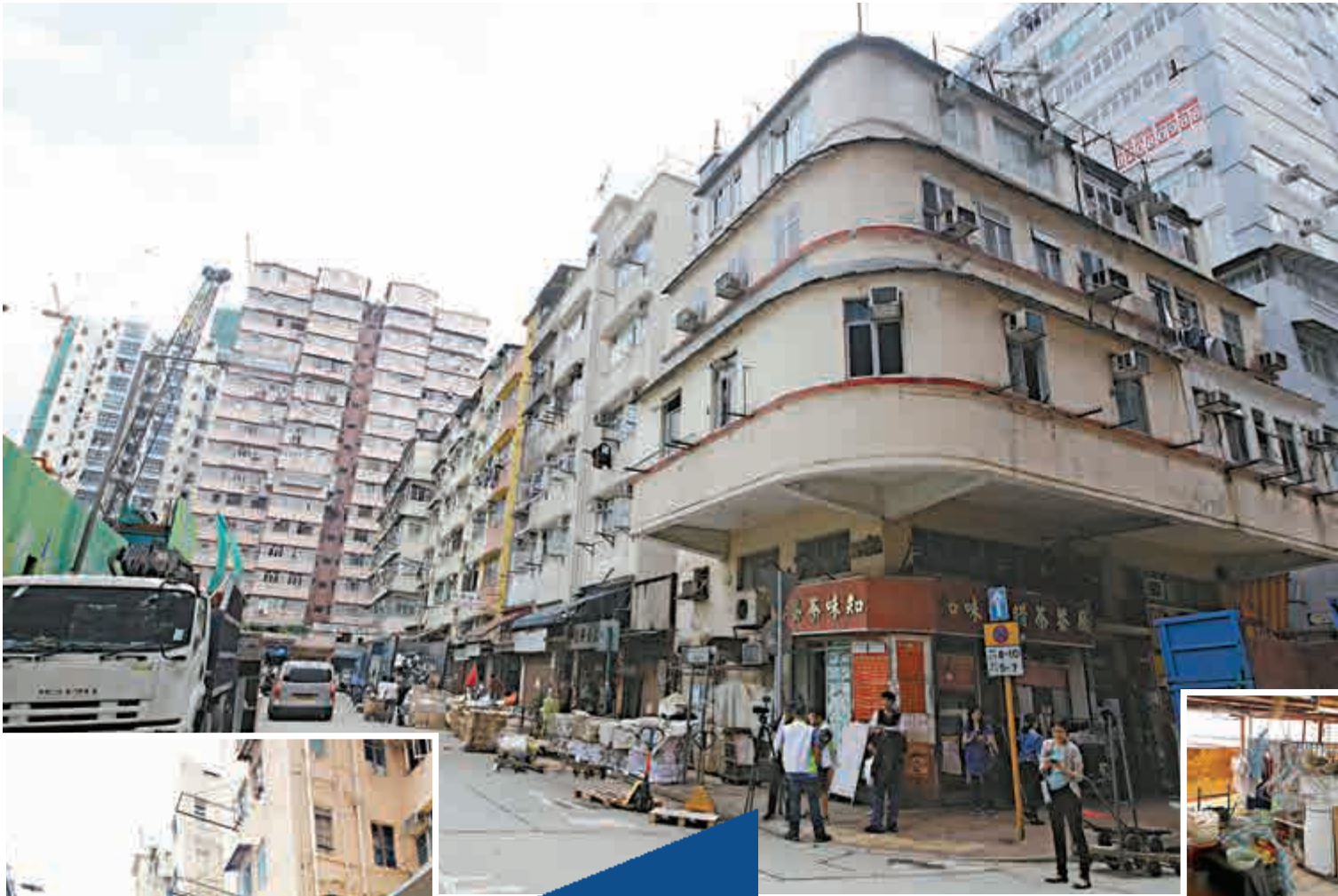
今次重建範圍涵蓋14個街號，涉及70個業權，約85戶家庭和15個地舖商戶，估計項目可以提供12270平方米住宅樓面面積，以及約2450平方米商業零售樓面面積，約310個中小型住宅單位，當中有部分低層單位會預留作「樓換樓」用途。另外，因為計劃草圖需提交城規會審批，需時約兩年，令項目較原定完工時期遲兩年，預計最快2025年落成。

新項目加入了春田街這條「偈頭路」，馬昭智解釋，車輛駛入春田街後需調頭離開，導致經常出現人車爭路情況，故採納居民意見，將該段路面納入重建項目，建議將春田街改建為車輛迴旋處，同時擴闊崇志街，提供雙線行車道，改善附近交通。市建局助理總經理黃知文表示，因為設計涉及道路改劃，需要將發展計劃圖的草圖提交城規會審批。

樓宇殘舊居民不願意再等

74歲的古伯居於春田街18號4樓一個500多平方呎的單位，他在1989年以30多萬元買入單位，五、六年前曾經裝修，但廚房、睡房均有石屎剝落的情況，擔心出現危險，希望盡快重建。他稱，去年已經知道單位將會重建，但現時計劃要再推遲兩年才完成，他直言不會再等，如果價錢合理會考慮以市價售予市建局，先套現在同區購買有升降機的單位，希望當局盡快推行計劃。

在春田街經營茶餐廳超過30年的郭先生，現時月租2.1萬元，他稱，茶餐廳十分殘舊，閣樓出現石屎剝落、滲水的情況，更試過有貨品被水浸爛，懷疑與樓上的劏房有關，現時已修理好。他續指，重建後會在同區尋找舖位，希望在原區開店，如果未能找到合適舖位，可能會打工或退休。



▲市建局宣布重新修訂春田街／崇志街重建計劃，可提供住宅單位310個

大公報記者 蔡文豪攝

▼重建計劃內的樓宇不少日久失修，天台有僭建物

大公報記者 蔡文豪攝



▲市建局規劃及設計總監馬昭智（左）與助理總經理黃知文介紹春田街／崇志街重建項目

大公報記者蔡文豪攝

九龍城春田街／崇志街重建項目資料

總發展成本：

●約17.5億元

地盤資料：

●面積——約2475平方米

●涉及樓宇——春田街2-24號（雙數）、鶴園街2-4號（雙數）

●估計受影響業權——70

●估計受影響住戶和商戶——約85戶和15戶

●樓齡——58-60年

●樓高——4-6層

發展計劃：

●預計提供約310個中小型住宅單位

●預計提供約12270平方米住宅樓面面積、約2454平方米商業或零售樓面面積

●預計最快2025年落成

資料來源：市區重建局



▲郭先生希望可以在原區再開店

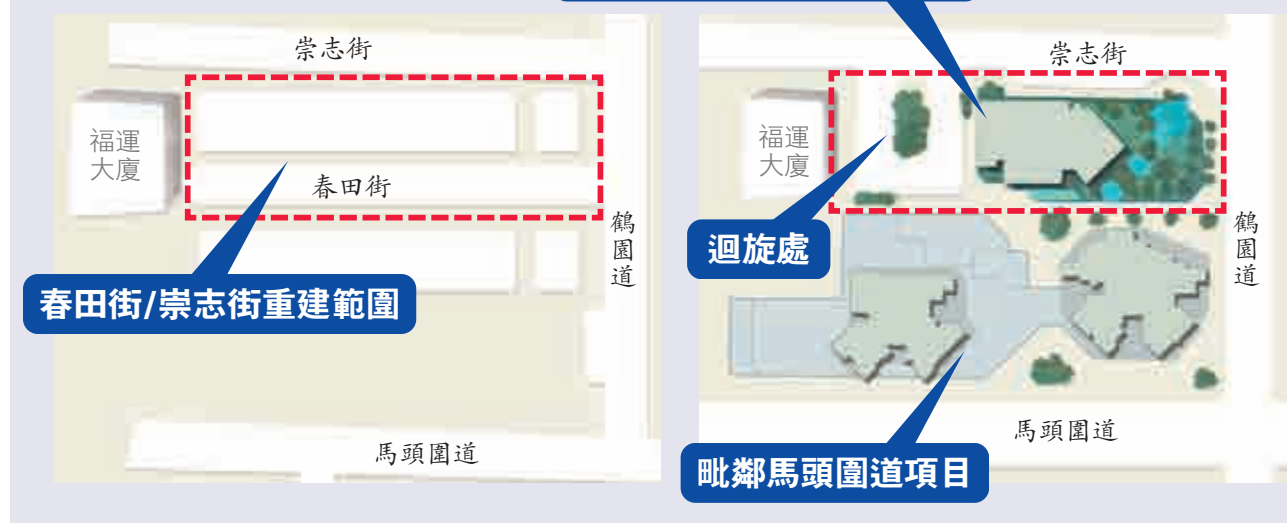
大公報記者蔡文豪攝



▲居民古伯希望盡快展開重建計劃

大公報記者蔡文豪攝

春田街／崇志街重建構想圖



市建局項目首次推倒重來



市建局過往從未試過撤回發展項目，今次首次撤回發展項目，是因為春田街是偈頭路，並出現人車爭路情況，重新規劃可改善環境，並可以與馬頭圍項目融合。

九龍城春田街及崇志街重建項目早在去年初已經公布，當時計劃未有將春田街納入項目中，只計劃重建崇志街的樓宇。而市建局今次重新修訂這個項目加入春田街，目的是改善當

區道路安排和行人環境。市建局規劃及設計總監馬昭智承認，今次是首次撤回項目，因為春田街「偈頭路」引發區內交通擠塞和安全問題，建議改劃為車輛迴旋處，改善人流和車流。

他稱，項目會為當區帶來不少規劃及社區裨益，其中行人環境將顯著改善，令社區受惠。整體設計方面，計劃與毗鄰馬頭圍項目的融合會達到更佳效果。

特別措施向業主出價兩次

【大公報訊】記者何進昇報道：市建局首次在新建項目推出「一次性特別措施」，根據同區物業市值，分別在項目獲城規會批准後向受影響業主出價，再為業主提供「適用津貼」，意味受影響業主有兩次接受出價的機會。有地產人士建議，如果擔心賣給市建局後樓價上升，可以現時先賣給市建局，再於同區購入同等單位作對沖，減低「損手」機會。

考慮居民須等兩年審批

市建局首次在新建項目推出「一次性特別措施」，向受影響業主提供兩個選擇，如果業主選擇以市價將單位售予市建局，市建局會在三個月內，根據重建項目開展日，即昨日的同區物業市值，向受影響業主出價，當項目獲城規會批准後，市建局會再為業主提供「適用津貼」。業主若不接受市建局第一次出價，在項目獲批後，市建局會根據當時的市值再度出價，並加上相應的「適用津貼」，業主決定是否接受出價。

當市建局收購物業後，受影響的租客可以繼續以原本租金租住單位，項目獲批後，市建局將會提供安置計劃及支付特惠金兩種選擇。市建局

收購及遷置總監黃偉權表示，因為項目需交予城規會審批，需時約兩年，考慮到有不少當區居民仍苦等重建項目計劃啟動，才推出「一次性特別措施」，強調不會成為日後重建項目的先例。

看淡樓市應即接受出價

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，市建局提供的兩個選擇都是「賭博」，如果看好樓市上升，現時並非賣給市建局的好時機，如果看淡後市，則應該盡快賣給市建局。他預計未來兩年的樓市仍然會受壓，主要是受環球經濟影響，形容「全世界都在掙扎」，他續指，如果擔心賣給市建局後樓價上升，可以現時先賣給市建局，再於同區購入同等或較小的單位作對沖，減低「損手」機會。

►重建範圍外的商舖，會受工程影響，車輛不能出入



▼附近居民不滿市建局沒有諮詢，認為工程阻礙出入

大公報記者蔡文豪攝



商戶憂建迴旋處阻出入

【大公報訊】記者何進昇報道：市建局將春田街「偈頭路」納入重建項目內，引起附近商舖不滿。在重建範圍旁的商戶指出，雖然舖位在重建範圍外，但出入口正位於「偈頭路」的盡頭，在將來車輛迴旋處旁邊，擔心工程會封路影響車輛出入，造成生意損失。

在春田街經營汽車美容店的王先生，舖面正位於春田街「偈頭路」的盡頭，將來會改劃成車輛迴旋處，擔心出入口受阻，車輛未能進出，影響生意。他又批評市建局未有諮詢附近

受影響商戶，認為雖然商戶在重建範圍外，但卻位於重建範圍旁，將來進行工程或需要封路，將舖面出入口封閉，未能做生意，認為市建局在規劃時應該加入附近商戶意見，而不是公布重建計劃後，商戶才得知詳情。

該汽車美容店是福運大廈的地舖，有聲稱是福運大廈業主立案法團委員的人士指出，將「偈頭路」改劃成車輛迴旋處不但對商舖不利，更對居民出入造成嚴重滋擾。他稱，市建局未有諮詢附近居民和商戶意見，直至昨日公布計劃才知道「偈頭路」將改劃成車輛迴旋處，認為商戶和居民意見被忽略，揚言一定會組織附近居民提意見抗議。

劉小姐是春田街24號一個400多平方呎單位的租客，現時與丈夫以近萬元月租租住單位，稱現時單位有石屎剝落，最近牆身更出現長一米、闊一厘米的裂痕，希望搬走，曾試過在同區尋找面積相若的單位，但普遍月租需要1.3萬至1.4萬元，超出預算，希望重建後能同區居住，方便上班。

▲市建局將在春田街建迴旋處，改善附近交通

大公報記者蔡文豪攝