

# 13億重建西營盤項目供165伙

## 十年首向港島「開齋」 選址崇慶里／桂香街

市區重建局宣布，計劃斥資13億元重建西營盤崇慶里／桂香街多幢住宅物業，是自中環卑利街／嘉咸街項目後，10年來首次主動在港島區展開重建項目。該計劃擬發展為低密度住宅，重建後可望提供165個中小型單位。重建工程還包括擴闊崇慶里兒童遊樂場的出入口，同時新增公眾休憩用地，預計整個重建項目於2026至2027年完成。

大公報記者 趙凱瑩、實習記者 鄧淑姿(文)  
大公報記者 麥潤田(圖)

### 評「明顯失修」有劏房

市建局鮮有主動在港島區展開重建，對上一個主動提出的項目為2007年，被該局納入重建的中環卑利街／嘉咸街項目，今次相隔10年選址西營盤崇慶里／桂香街，市建局規劃及設計部主管區俊豪稱，選址是基於樓宇狀況決定，以今次納入的大廈為例，樓宇結構被評為「明顯失修」或「失修」，有生鏽、石屎爆裂及滲水等情況，屬於最差和第二差的級別，加上全部均無升降機，故計劃展開重建。

市建局昨日到重建範圍進行人口凍結登記，下周向居民及商戶進行簡介會，講解賠償及安置方案。

重建項目位於崇慶里1至7號和2至4D號、德輔道西216至218號及桂香街12至16號，地盤總面積約1120平方米，涉及樓宇高六至八層，涵蓋14個街號，包括98個業權，約110個住戶及13個地舖，初步評估顯示該處有劏房租住跡象。

### 低密度發展 市場主導

涉及大廈分別於1959年至1978年建成，市建局估計，項目重建後可提供8300平方米的住宅樓面面積，以及約400平方米零售樓面面積，可望提供165個中小型住宅單位。

區俊豪稱，初步估算整個項目發展成本約13億元，計劃將面向桂香街的麗華樓重建為一幢一至兩層高的非住宅物業，提供400平方米商業及零售樓面；位於崇慶里兩側的慶邦大廈及崇慶樓等樓宇，則重建為一幢六層以下的住宅大樓。

除了樓宇重建，市建局計劃加闊項目旁，崇慶里兒童遊樂場的出入口，區俊豪說，現有的出入口過窄，不方便市民出入，重建後，位於桂香街和德輔道西的出入口會各自加闊至三米，同時在遊樂場旁新增150平方米的公眾休憩用地，冀提供更多休憩空間。

項目重建後將採低密度設計，對於最終會否發展成豪宅的質疑，區稱，「豪宅不豪宅是市場主導，我們（市建局）不會特別想去建豪宅。」問及預期項目會否虧蝕，市建局收購及遷置總經理鍾建強稱，估計整個項目規劃連收購需時一至兩年，現階段無法得知會否虧蝕，至於收購的呎價會按出價時的市況釐定。



▲重建範圍內有多間地舖

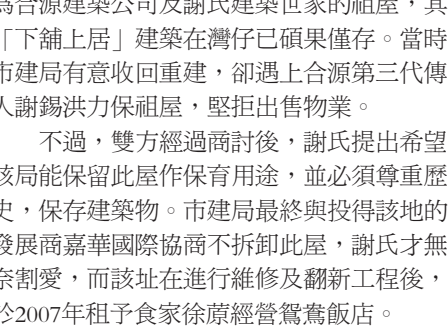
## 老店祖屋多 成收購阻力

舊區涉及的老店及祖屋眾多，難免成為市區重建局收購業權的阻力。其中市建局於2002年提出收回的船街18號就是例子。船街18號原為合源建築公司及謝氏建築世家的祖屋，其「下舖上居」建築在灣仔已頗果僅存。當時市建局有意收回重建，卻遇上合源第三代傳人謝錫洪力保祖屋，堅拒出售物業。

不過，雙方經過商討後，謝氏提出希望該局能保留此屋作保育用途，並必須尊重歷史，保存建築物。市建局最終與投得該地的發展商嘉華國際協商不拆卸此屋，謝氏才無奈割愛，而該址在進行維修及翻新工程後，於2007年租予食家徐廣經營鴛鴦飯店。



話你知



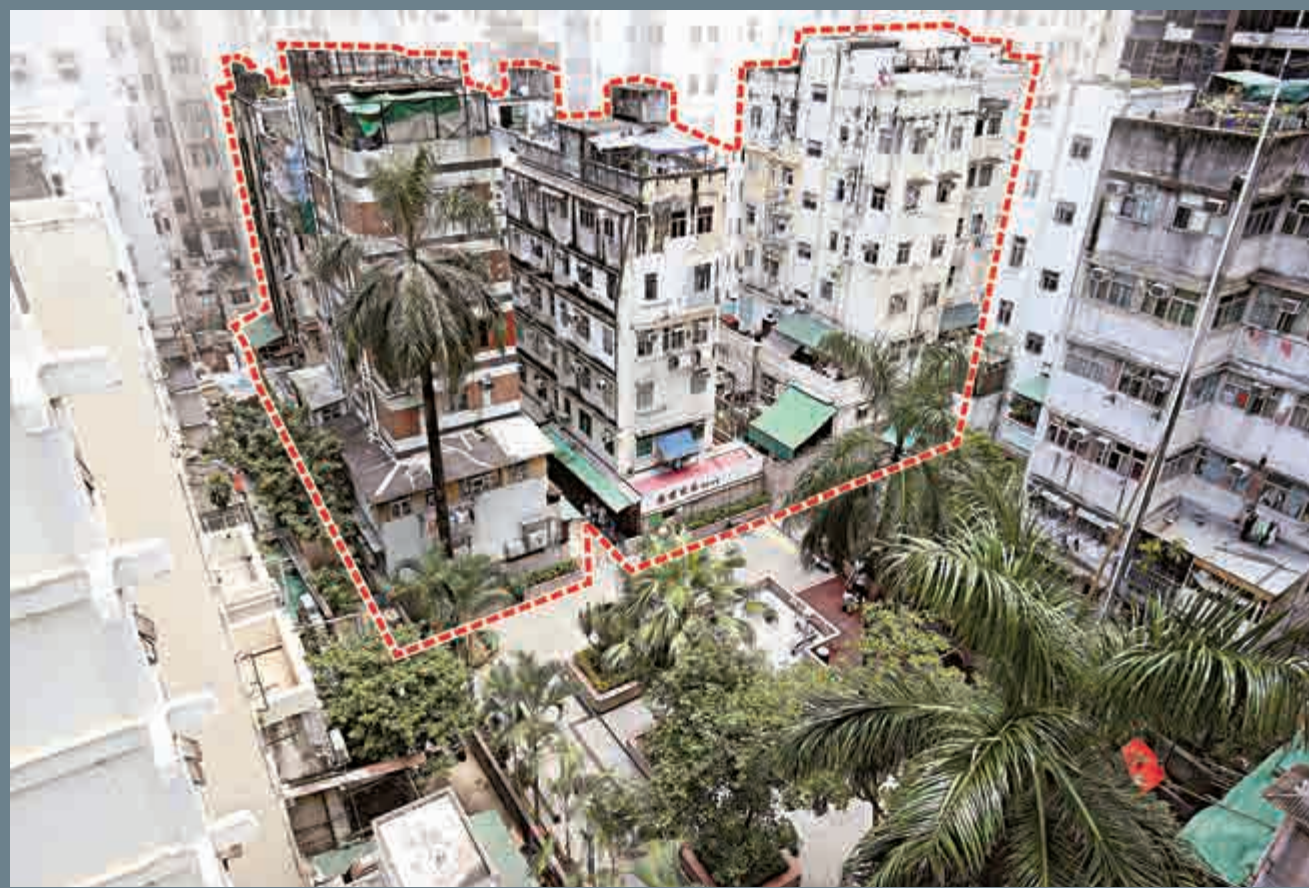
▲海味店貼滿明星客人的照片

### 重建項目資料

項目：中西區崇慶里／桂香街  
總發展成本：13億元  
總面積：1120平方米  
涉及樓宇：崇慶里1至7號(單數)  
崇慶里2至4D號(雙數)  
德輔道西216至218號  
桂香街12至16號(雙數)

樓齡：39至58年  
樓高：6至8層  
估計受影響業權：98個  
估計受影響住戶及商戶：約110戶和13戶

發展計劃：  
●預計提供約165個中小型住宅單位  
●預計提供約8300平方米住宅樓面面積、約400平方米商業及零售樓面面積  
●預計2026至2027年落成  
資料來源：市區重建局



▲市建局計劃斥資13億元，重建西營盤崇慶里／桂香街多幢住宅物業，工程還包括擴闊崇慶里兒童遊樂場的出入口  
大公報記者麥潤田攝



▲業主洗國楷坦言已等待重建很久，形容「棟樓差唔多要塌」



▲租客劉女士稱，客廳及睡房一直嚴重漏水

## 「棺材本都攤晒做維修」

【大公報訊】實習記者鄧淑姿報導：市建局昨日到崇慶里／桂香街重建項目進行凍結人口調查，普通住宅業主及租戶支持重建。有業主稱，現居單位已「千瘡百孔」，滲水及石屎剝落情況嚴重，形容「棺材本都攤晒做維修」，若市建局能提供合理賠償，願意交出單位。

### 業主：打風落雨 牆滲水嚴重

持有崇慶樓五樓兩個住宅單位及四個天台業主的洗國楷表示，已等待重建很久，形容「棟樓差唔多要塌」。他稱，早在10多年前，單位已有滲水及石屎剝落問題，「客廳天花板有

枕頭咁大的石屎跌落嚟。」每逢打風落雨，牆壁滲水可裝滿一個小桶。他稱，多年來已花費十幾萬維修單位，棺材本都用光，希望市建局提供公道補償，他計劃回內地居住。「我需要Money，用錢來換地係唔係好公道先？」他強調只要價格合理，很歡迎重建。如果是以樓換樓，就要看兒子的意願。

同樣支持重建的還有租客劉女士，她稱，已在崇慶里1至1A號一個約400呎單位居住七年，客廳及睡房一直嚴重漏水，下雨需要用布鋪地吸水，嚴重起來「吸極都吸唔乾」。不過，她又透露，現有租約將於11月尾到

期，擔心業主得知重建後不續租，又指目前已申請公屋六年，希望市建局今次收樓能讓她加快上公屋。



▲天花板及牆身都有剝落和滲水

## 「明星」海味店傳人難捨街坊情

【大公報訊】記者趙凱瑩、實習記者鄧淑姿報導：位於西營盤、逾60年歷史的海味店，將面臨重建考驗，舖位位處窄巷，卻是劉德華、曾志偉等名人「幫襯」的熱點，面對店舖將被收回，手持同街四個



▲海味店貼滿明星客人的照片

舖位的第三代傳人鄭小姐稱，不捨得如同兄弟姊妹的街坊，不希望重建。據街坊透露，鄭小姐持有重建範圍內多個住宅單位，或為收購造成阻力。

鄭小姐是崇慶里四個舖位的業主，當中兩舖用作經營威宏(香港)有限公司，進行海味批發生意。她表示，海味店是家族生意，已有六、七十年歷史。「間舖由爸爸傳畀我，60年間在這條街搬來搬去，最後選擇買下現在海味店的舖位。」

### 「最好原位繼續做生意」

她稱，海味店扎根崇慶里多年，多為熟客「幫襯」，從舖內相片可見，劉德華、陳百祥、曾志偉等人都曾光顧，大家已

認準位置，如果搬走，恐怕流失很多客人，加上舖位地理位置好，很難找到合適的地方搬遷。除了生意考慮，情同兄弟姊妹的街坊亦令她不想重建。「街坊每日都見，成日傾偈，好似一家人，最唔捨得呢份人情味。」她又稱，店舖每年進行維修，從無石屎脫落、滲水等問題，不認為崇慶里的樓宇殘舊到要重建。「如果將自己層樓裝修好啲，就唔怕會塌。」

她說，目前無收到重建的詳細資料，故是否同意重建，仍要等市建局公布具體安排再協商，「最好可以要回原來的位繼續做生意。」

據街坊透露，鄭小姐是崇慶里的大業主之一，持有兩個住宅單位。多個業權在



▲市建局規劃及設計部主管區俊豪(右)稱，選址是基於樓宇狀況決定

## 西區盤較進取 落成呎價料三萬

【大公報訊】市建局崇慶里及桂香街項目，將會以低密度中小型單位為主。地產代理表示，西營盤的新樓盤會以中環同區單位作參考，發展商一般開價較為進取，估計日後落成後呎價可達三萬元。

世紀21首置置業董事溫路丹形容，「重建項目屬好位」，近地鐵站出入口，旺中帶靜，早吸引不少發展商收購，該區單幢舊樓呎價現時約1.6萬至1.7萬元，以同區嘉里建設及市區重建局共同發展、樓齡七年、設有會所的縉城峰為例，近日一個二手單位成交呎價約為2.2萬元。

Q房网分行聯席董事莫遜表示，發展商對西區樓盤一般開價較進取，一般參考中環及半山區同類單位的呎價，估計項目呎價會以市建局於中環的重建項目為指標，又指西區中小型單位潛力大，一定不會少於二萬元，如優勢較大，開價三至四萬亦不足為奇。



▲經營罐頭鮑魚批發的潘先生擔心搬舖會失去熟客



▲海味店鄭小姐稱每年都有進行維修，從無石屎脫落、滲水等問題



▲海味店扎根崇慶里多年，多為熟客「幫襯」

手，絕對有實力與市建局就重建項目「講數」。不過，市建局有權引用《尚方寶劍》《收回土地條例》，只要收購物業達八成業權，即可向行會申請收回其餘業權。所以即使鄭小姐等大業主不同意重建，市建局仍可強徵土地。

### 搬舖恐失熟客

至於同街租用地舖、經營罐頭鮑魚批發的「高寶鮑魚」老闆潘先生亦擔心，一旦搬舖會失去熟客。「我地做傳統生意，最寶貴就係熟客，一搬又要重新建立關係，好唔容易。」他稱，明白社會要向前發展，有需要重建，「但出租金貴，客源少，難免會擔心。」