

九龍城大翻新 29年樓納重建

業主憂賠償「只夠買廁所」冀原區「樓換樓」

啟德道／沙浦道發展計劃重建範圍

►市區重建局啟動啟德道／沙浦道重建項目（虛線位置），有資深規劃師分析計劃有助帶動九龍城重建步伐，配合啟德發展



地點	●沙浦道31-49號（單數）	面積	約6106平方米	受影響業權	約454個
	●沙浦道55-73號（單數）		約50個街號的樓宇		約670伙
	●啟德道24-82號（雙數）		約1410人		約40間

市區重建局昨日宣布啟動九龍城啟德道／沙浦道項目（KC-015），重建50個街號舊樓，涉及454個業權，包括一幢未滿30歲的「年輕」樓宇，有商戶租客稱九個月前才開業，從無想過會被重建，料損失數十萬元裝修費。項目位於名校林立的41校網，毗鄰御豪門、曉薈等豪宅，有業主對收購價「開價」2.5萬元，地產代理估計至少要1.9萬元。有業主則憂慮賠償費在同區「只夠買個廁所」，但仍歡迎重建，期望可獲原區「樓換樓」安排。

大公報記者 朱樂怡、謝瑩瑩（文） 林良堅（圖）

啟德道／沙浦道項目毗鄰富豪東方酒店，一條太子道東之隔就是昔日的啟德機場，今日的啟德發展區。市建局總監（規劃及設計）區俊豪表示，重建目的是市區更新，重整交通網絡系統，配合政府周邊發展，預計2030至2031年落成。重建後樓高約29層，提供810個住宅單位，暫未考慮提供首置盤，8000平方米商舖中一成作社區用途，並設兩層露天地下廣場，以隧道連接啟德發展區及地下購物街。

提供300公眾車位

項目提供420個泊車位，包括300個公眾泊位，解決區內泊位不足問題，並改劃沙浦道，擴闊巴士站行人路位置。

市建局重建舊樓普遍樓齡30年以上，但納入今次重建的沙浦道41號單幢樓，樓齡僅29年。市建局稱，當年業主因樓宇殘舊而自行重建，樓高限制受飛機航道規定影響，重建後僅高五層，無電梯，若今次剔出重建，被新樓包圍下，難再有重建機遇。

大公報記者翻查土地註冊處資料，沙浦道41號在1990年落成，發展商為丘氏置業有限公司，每層兩伙，有十個住宅單位和一個地舖，現有七個業權人，其中兩個業權人各持兩住宅單位。住宅單位面積142至191方呎，四樓兩單

位打通。當年重建落成後，不斷有零散投資者購入及易手，3樓A室交投最頻密，七次易手，最近一次在2015年，上手業主以120萬元購入，持貨一年後以165萬元賣出，升值37.5%。

據街坊稱，該廈樓上有劏房，曾有「一樓一」色情場所，不時見有遊客出入。該樓地舖現由家居用品店「絢色生活」租用，老闆翁先生稱，剛開業九個月，簽三年租約，裝修費幾十萬元，剛開始儲到熟客，驚聞重建，雖兩年後才收樓，但裝修費已損失，且恐搬遷喪失客源。

街坊議論「呎價2.5萬才接受」

市建局無公布總發展成本，區俊豪稱樓宇波動，現難評估賺蝕。市建局昨日開始凍結人口調查，預計18至24個月後才開始收購。

市建局以同區七年樓齡計算收購價，當區的佳信物業地產代理陳小姐稱，毗鄰的曉薈現樓齡約五年，呎價逾二萬元，御豪門呎價約近二萬元。有發展商近日向業主開出收購呎價約1.8萬元，據悉不少業主接受，估計市建局收購價起碼1.9萬元。業主鍾太稱，街坊議論說2.5萬元才接受。九龍城民建聯區議員吳寶強稱，啟德道和沙浦道周末塞車嚴重，御豪門車主也投訴「出唔到車」。他稱該區有不少劏房戶，期望重建可讓基層租客獲賠償，合資格上樓。

市建局為九龍城重建當「領頭羊」



新聞縱深

大公報記者 曾敏捷

舊樓林立的九龍城，自啟德機場搬遷後，樓高限制得以放寬，重建增值潛力無限，市區重建局在這時機下，最新開展的重建項目首次觸及九龍城，甚至納入樓齡不足30年的「年輕」單幢樓，是否與民爭利、違背初衷？有資深規劃師分析認為，市建局「插足」九龍城重建，其實要充當「領頭羊」，帶動九龍城重建步伐，配合啟德發展。

配合啟德加速發展

資深規劃師陳劍安稱，九龍城一帶有不少低矮舊樓，重建發展潛力大，發展商早已開始秘密收購，近年區內陸續出現「長頸鹿」般的單幢樓，但整體重建步伐偏慢。一街之隔的啟德發展區，近年踏入高速發展期，他認為政府有意加強兩區聯繫，故必須加快九龍城重建速度。

陳劍安相信，市建局「插足」九龍城重建，是要充當「領頭羊」角色，帶動九龍城重建步伐。他解釋，《啟德分區計劃大綱圖》明確

指出，未來會有地下購物街連接啟德及九龍城，對應落腳點正是市建局項目範圍內的沙浦道，雖然無論何人重建相關地段都需預留出口位，但由市建局負責，好處是可配合當區需要提供社區所需設施，例如停車場等，「關鍵位搞活咗，其他人自然會爭住做，市建局預期可以起到催化作用。」

「規劃主導」舊區更新

九龍城食店林立，不少人慕名駕車往光顧，區內違泊情況嚴重，奈何區內已完全發展。據了解，市建局分析認為，私人力量重建多是單幢樓，較難透過發展商重建項目提供新的停車場，市建局的重建規模可以較大，有空間提供新的停車場。

市建局需自負盈虧，追求項目收支平衡不是錯，重要是推動舊區更新、造福社區的核心不能變。市建局重建方向近年逐漸由過去的「項目主導」，例如評估項目內的樓宇殘舊狀況，轉向「規劃主導」，即是考慮對當區規劃改善效果，多個新開展的土瓜灣重建項目，正是整合周邊一起規劃，不但重建效益大，對社區裨益更大。

街坊有話說



►九龍城黃明記以潮州墨魚丸粉麵馳名近半世紀，不少明星經常幫襯

個案1

黃先生(79歲)
明星麵店黃明記資深員工

「周圍都貴到不得了，搬得去邊？」

1972年開業的九龍城老字號麵家「黃明記」，以豬肉丸等各類肉丸馳名，由街邊檔發展成九龍城地標，周潤發、許冠傑、劉嘉玲等明星經常幫襯。打工幾十年、開國功臣之一的黃先生說，「發哥」很親切，與新舊員工都合照過，現時若非拍戲，便仍日日來。舖位是老闆買入，約八年前花百萬元大裝修，他慨嘆「做咗幾十年，肯定唔捨得。」對於前景，他稱「而家周圍都貴到不得了，搬得去邊？」



樓戶，期望重建可獲賠償，合資格上



個案2

洪瑞正(80歲)
半世紀業主

贊成重建「希望好似觀塘咁靚」

年屆八旬的洪瑞正，50年前以三萬元買入啟德道62至68號一個約500方呎的單位，與妻子同住。他稱家住六樓，不時受天台漏水困擾。他贊成重建，希望九龍城「可以好似觀塘咁靚」，但擔心原區買面積相若的單位要上千萬元，若賠償太少，可能要「住到入屯門」，希望樓換樓原區安置。



鍾先生(74歲)
住宅業主

個案3

年紀大點供樓？

鍾先生稱近年每逢下大雨，樓宇就滲水，附近不時有死老鼠和死白鴿，附近幾座準備成立業主立案法團，參加樓宇維修大行動。他贊成重建，但擔心市建局的收購賠償額在同區「連廁所都買不起」，年紀大，他無本事供樓，希望可「樓換樓」原區安置。



黃先生(30歲)
五金行員工

個案4

冇得撈就轉型

在啟德道的東源五金行，員工黃先生稱，該店在該區開業30年，遷至現舖後，現時租金約五、六萬元，樓面積約1000方呎，該店主要賣水喉，動輒20呎長，慨嘆現時很少面積大又價格相宜的舖位，料難同區再開舖。他打算轉型做工程，維持生計。



鄧昌銘(75歲)
住宅租戶

個案5

盼獲安置公屋

年逾七十的鄧昌銘是受影響租戶，幾個月前才搬來租住啟德道52號三樓單位，兩夫婦與40歲兒子同住，月租約10600元。他稱該處環境骯髒，街上又多建築材料店舖，噪音大，希望重建後可獲安置入住公屋，若不合資格，「最壞打算翻天橋底！」