

蝸居「水簾洞」苦等八年無結果

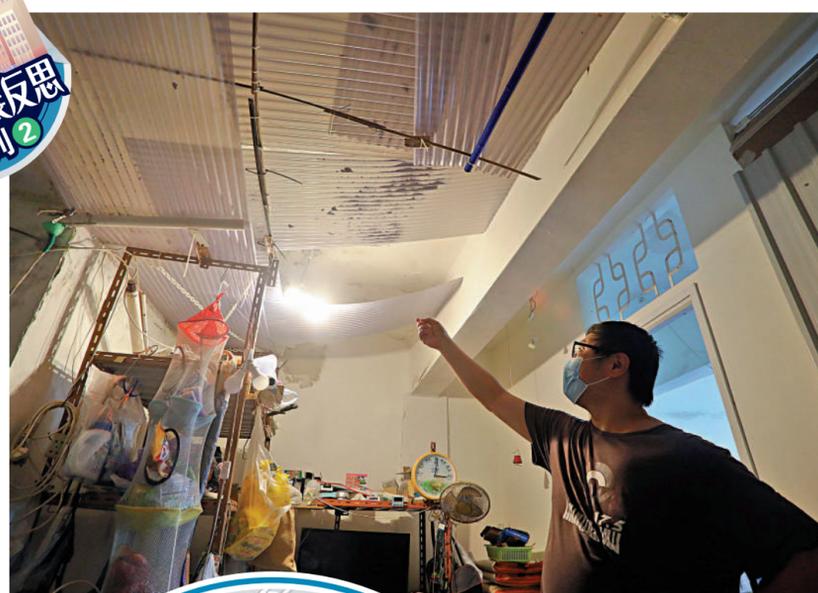
「危樓」居民：拆牆鬆綁加快重建



舊區重建路遙遙！早於二〇一四年提交政府的「九龍城市區更新計劃」，土瓜灣「五街」及「十三街」一帶已納入優先重建範圍，惟八年後的今天仍無期。不少年邁街坊本來期望可改善居住環境，但一年又一年過去，居所變得危機四伏，石屎剝落擊破頭，每逢下雨嚴重滲漏。有人被迫遷出「危樓」，有人無奈繼續蝸居「水簾洞」，亦有人帶着遺憾離世……

行政長官李家超表明，新一屆特區政府會正視房屋土地問題，增加多元土地房屋供應。有舊區居民及議員均認為，加快舊區重建不但可改善居民生活環境，亦可增加市區用地供應，期望新班子為舊區更新拆牆鬆綁。

大公報記者 曾敏捷(文) 麥潤田(圖)



位於頂層的盧家，在下雨天漏水情況特別嚴重，屋主只好自製一套「雨水接漏系統」，將收集到的雨水用水桶裝載，直駁到廁所坐廁。

「一到下雨天，整間屋就像『水簾洞』，到處漏水」，雨季又到，吳太一家全員進入戒備狀態，時刻留意窗台、外牆、天花，甚至地板的情況，隨時採取應對措施，「下雨不只是窗台漏水，外牆也會滲透，甚至會沿着牆身流到地面，要即刻抹乾，不然就到樓下天花滴水」。

吳太夫婦帶着孫子住在興仁街唐樓的七樓，入屋後最受矚目是客廳一角的天花，用綠色帆布圍成漏斗狀，而漏斗下方是一個放在板上的藍色膠水桶，已經接了半桶水；仔細一看，木天花多處已浸濕損毀，部分甚至已撬起或剝落。客廳多處的天花板、牆壁，甚至地板，均用膠紙封住。

層層漏水 隨時漏電

吳太說，大廈樓齡已逾60年，近年石屎剝落、天花漏水，「就算不下雨，這裏都層層漏水，裝修師傅都話無得整」，由於廚房廁所經常漏水，吳太太亦會將廚房廁所的電器插蘇拔掉，只因怕牆身太濕會漏電。

位於頂層的盧家，情況十分惡劣，屋主自製了一套「雨水接漏系統」，在客廳、廚房、睡房等漏水嚴重的區域，用坑紋透明膠板搭建接漏棚架，接駁漏斗及水管，將收集到的雨水用水桶裝載，甚至直駁廁所坐廁。戶主的兒子盧先生說，五年前曾大裝修，無奈幾個月後遇上雨季，室內多處開始漏水，開始是用水桶接，但其後是「外面下大雨，屋內下小雨」，於是只能在室內搭棚架，「下大雨時我們甚至要在天台抽水，怕有積水，漏水情況更嚴重」。

盧家已身故的爺爺(人稱「咖啡佬」)，跟吳太相識數十年，是舊街坊。吳太說，五街及十三街一帶早在10年前的九龍城地區諮詢平台已納入優先重建範圍，當時一眾舊街坊都期望重建能改善居住環境，但等了一年又一年，大廈狀況越來越差，不少老街坊的身體亦一年不如一年，重建卻杳無音信。

石屎砸穿頭 縫26針

「咖啡佬早幾年說不知道有無命等到重建，結果講完兩年就去世了」，講到感觸處，吳太眼泛淚光，「三樓黎伯，已經92歲，不能走上三樓，子女只能幫他在外面另外找地方住；隔壁幢二樓的劉太，有一天進門時被一大坨石屎砸穿頭，到醫院縫了26針，後來重新裝修房子，用木板將牆身和天花都圍住，讓石屎落在木板裏面，她自嘲是住在石屎森林的木屋……」

「有人無屋住，但這裏是有屋無人住，因為很多已經變成『危樓』，無人敢住」，吳太說，五街一帶的唐樓有逾800伙，但由於不少單位狀況太差，部分已經空置，以興仁街29至31號為例，近一半單位空置，「以前政府經常說無地建屋，點解不盡快重建我們這些舊區？我們這裏只有八層，重建起多些單位，不是可以幫助更多人嗎？」

為推動重建及互相照應，街坊自發成立關注組，有義工透露，正收集支持重建的簽名，至今已得到近八成街坊支持，「很多長者街坊都幫手收集簽名，不只是為自己都是為其他人，大家都不想再住危樓，生活在恐懼中。」



吳太表示，家中每逢下雨就會漏水及「跳掣」，廚房及廁所的電器要拔掉插頭，以防漏電。



土瓜灣五街十三街規劃建議及現況

木廠街、九龍城道、馬頭角道及土瓜灣道包圍範圍，規劃意向是促使舊區進行重整、淘汰互不協調的土地用途，以及解決工業與住宅用途為鄰的問題。

被馬頭角道、土瓜灣道、翔龍灣及土瓜灣避風塘包圍範圍，規劃意向是把涵蓋範圍綜合發展/重建作住宅及/或商業用途，並提供海濱長廊、休憩用地和其他配套設施。

2014年《九龍城市區更新計劃》建議

- 分拆五街「綜合發展區」為兩幅用地，把住宅樓宇用地的地積比率由5倍提高至6.5倍
- 分拆十三街「綜合發展區」為兩至三幅用地，減少地盤面積推動重建
- 為汽車維修工場另覓地點作業，探討發展多層汽車維修中心的可行性及尋找合適用地

現況

- 未有發展計劃
- 規劃署在2021年將用地納入檢討，至今未有定案

資料來源：《九龍城市區更新計劃》、規劃署

各區30年或以上私人樓宇數量

地區	樓齡(年)				總計
	30-39	40-49	50-59	60或以上	
香港島東	925	938	931	654	3448
香港島西	2151	1786	1138	708	5783
九龍東	254	292	303	15	864
九龍西	690	1068	1648	1011	4417
九龍中	572	710	837	937	3056
新界東南	1010	695	118	5	1828
新界北	1592	383	200	74	2249
新界西北	741	486	65	68	1360
新界西南	468	459	271	56	1254
新界東北	1905	743	106	17	2771
總計	10308	7560	5617	3545	27030

資料來源：運輸及房屋局

議員倡精簡程序 重建舊區

多管齊下

全港現時有超過9000幢樓齡超過50年的樓宇，立法會議員李慧琼形容，香港樓宇老化速度驚人，政府應多管齊下，透過精簡重建發展程序、為部分發展限制拆牆鬆綁、增加重建誘因等，加快舊區重建。

增地積比添誘因

「房屋土地供應是重中之重，舊區重建是市區重要來源，應該要納入土地供應選項」，李慧琼指出，窒礙舊區重建最大的難題之一是財務可行性，原因是部分舊區的發展密度較高，若重建可增加的樓面不夠多，私人發展商不



李慧琼(中)表示，政府應多管齊下，透過精簡重建發展程序及為部分發展限制拆牆鬆綁，加快舊區重建。左為黃文港。

願意做，市建局亦「計唔掂數」，以土瓜灣五街及十三街為例，樓齡普遍超過50年，多年前已經有重建建議藍圖，但至今重建無期，「如果政府可以提高重建密度，不但可以多住一些人，財政上亦更可行」。

李慧琼認為，加快舊區重建應多管齊下，建議政府精簡重建發展程序、為部分發展限制拆牆鬆綁，並增加重建誘因，例如增加舊區重建的地積比、降低樓齡較大樓宇的強拍門檻、允許轉移地積比率等，增加重建的可行性。她又提到，很多舊區居民渴望透過重建改善生活環境，市建局選擇重建範圍時，若能充分考慮市民的訴求，可達至雙贏，她建議市建局重啟需求主導計劃。

工聯會九龍城地區服務處社區幹事黃文港指出，土瓜灣一帶三無大廈多，居住環境欠佳，但不少街坊年紀較大，沒有經濟能力搬出去，而由於部分業主將單位交由中介出租後就不聞不問，以至有關樓宇要籌組維修非常困難，隨時間流逝，樓宇狀況亦每況愈下。據他觀察，很多舊樓的自住及出租業主對大廈的維修或重建，意見不一，若沒有市建局介入重建，很難成事。他期望市建局能考慮擴大九龍城區的重建範圍，並進行整全規劃。

綜合發展區重建限制多

未有定案

九龍城俗稱「十三街」及「五街」兩幅用地面積分別2.84及1.86公頃，現規劃用途為「綜合發展區(CDA)」，去年納入規劃署兩年一度的「綜合發展區」地帶檢討，至今未有定案。規劃署表示，有關當局正探討適當的實施機制，以促進「十三街」及「五街」的重建，詳情會適時公布。

規劃署：正探討實施機制

根據規定，CDA一般會有較詳細的規限，包括地積比率、總樓面等。有別其他用地，CDA必須完整發展，以總綱發展藍圖形式提交規劃申請，換言之，若要發展CDA用地，必須先集齊業權，若有關用地的業權較分散，會加大重建及發展難度。

規劃署回覆查詢表示，署方每兩年會檢討一次已劃為CDA超過三年的

用地，並將檢討結果呈交城規會。城規會去年檢視117幅CDA用地，結果認為76幅應保留為CDA，20幅會在完成發展後適時改劃用途、9幅已完成發展並將適時改劃用途，不過仍有12幅用地有待檢討，當中包括土瓜灣俗稱「十三街」和「五街」的兩個地盤。有關當局正在探討適當的實施機制，以促進「十三街」及「五街」的重建，詳情會適時公布。

為推動市區更新工作，發展局在2011年成立由專業人士及地區人士組成的「九龍城市區更新地區諮詢平台」，在經過研究及兩階段公眾諮詢後，諮詢平台在2014年初向發展局提交《九龍城市區更新計劃》。報告提到，「十三街」及「五街」一帶的住宅樓齡較高，失修情況嚴重，居住環境不理想，建議納入重建優先範圍，打造文娛藝術生活區、土瓜灣分區通往啟德發展區的門戶，促進新舊融合。

「睿峰呼吸Plan」苦主求助 消委會介入調解

【大公報訊】記者王亞毛報導：長沙灣樓盤「睿峰」因地產商易手引發消費爭議，約20名受影響業主昨在立法會議員陪同下約見消委會。會後議員引述消委會指，會協助聯絡發展商，並對「呼吸Plan」進行研究。消委會表示，至今收到20宗可處理跟進的相關投訴，當中9宗已成功調停，其餘個案仍在跟進中。

準買家陳小姐於2020年7月參加原發展商提供的「呼吸Plan」九成按揭，

計劃購入睿峰一個約700萬的單位，計及5%訂金和各類稅項，支付約40多萬元。

新發展商只提供八成按揭

睿峰其後易手，但現發展商只願提供八成按揭，陳小姐今年6月15日收到新發展商的信件，需要她於21日內完成交易，否則殺訂。陳小姐表示，一直未能聯絡發展商，現時感到無助，但認為發展商單方面更改條款是不合理，不打算放棄爭取退訂。

立法會議員鄧家彪表示，現時有20個準買家未能完成交易，涉及金額達1000萬元。本身是律師的江玉歡表示，希望政府透過多重途徑，包括消管局、消費者委員會調查事件，對一手樓銷售加強監管。



掃一掃 有片睇

新世界試行4.5天工作周

【大公報訊】新世界集團宣布，7月至9月將試行「夏日工作周」(Summer Fridays)，每周上班4.5天(即逢周五可獲半天假期)，以及每周有1天可遙距辦公(WFH)，員工薪金維持不變。集團表示期望透過有關安排，提升員工的福祉，令他們工作時更有動力及效率，達至共贏。

相關安排涉及新世界發展、K11、新創建總辦事處等旗下企業，至於因工作性質而未能享有該安排的個別員工，

亦會獲其他彈性安排。另為確保員工在遙距辦公亦能維持高效率，集團會與員工保持密切溝通，盡量提供所需的技術及相關支援。

該措施本月起於該集團旗下多個業務單位試行，先推行兩個月，之後再作檢討。若相關業務單位有個別同事因工作關係，未能享有「夏日工作周」的安排，集團將作出其他合適的彈性安排，以助員工達到工作與生活平衡。