

市建局重建項目料提供180伙

西營盤住戶盼收購呎價逾2萬

皇后大道西／桂香街發展項目

位置：皇后大道西269至275號及287至297號（單數）、桂香街2至8號（雙數）、崇慶里18號

總地盤面積：約1,300平方米

受影響樓宇：涉及15個街號（平均樓齡60年）

受影響業權／地舖／住戶：約80個／約20間／約100個

擬發展內容：

- 總樓面面積約10150平方米（包括約8950平方米住宅樓面、約1200平方米非住宅樓面面積）
- 提供約180個中小型住宅單位（平均建築面積約500平方呎）
- 提供公眾休憩空間約150平方米
- 預計約2031/32年完成

*估計數字視乎凍結人口調查結果

資料來源：市區重建局



項目範圍示意圖



市建局推出的西營盤中西區發展項目，受影響住戶約100個，預計2031至32年完成，提供180個中小型住宅單位。

市區重建局昨日宣布啟動西營盤「皇后大道西／桂香街」發展項目，是兩個月內啟動的第二個重建項目。今次重建範圍內的大廈平均樓齡60年，普遍年久失修，預計二〇三一至三二年完成後，將提供一百八十個中小型住宅單位。市建局估計，大約一百個住戶受重建影響。

在同一個街區的「崇慶里／桂香街」發展項目，市建局四年前以實用面積每平方呎2,500元的「天價」收購，但近期樓市下跌恐對收購價造成影響。涉今次重建項目的住戶業主表示，希望收購價逾2萬元。市建局表示，最快二〇二四年上半年提出收購建議，但目前沒法預測屆時的物業市道。

大公報記者 王亞毛（文） 蔡文豪（圖）



掃一掃 有片睇

皇后大道西／桂香街項目共有15個街號的樓宇，樓高4至6層，無電梯設施，樓宇普遍失修。有唐樓住戶屋內鋼筋外露、石屎剝落，每年需花費逾萬元修補。有經營逾80年的巷口攤檔已傳三代人，得知將要重建，覺得前路茫茫。

市建局規劃及設計總經理關以輝表示，完成重建後，估計提供180個住宅單位，平均建築面積約500平方呎，最細單位在300平方呎左右。

市建局於10月初推出土瓜灣「五街」重建項目後，兩個月內再推出重建項目。關以輝稱，市建局希望「成熟一個推一個」，見到有重建訴求時，便「急市民所急」。

業主：每年維修費兩萬元

居於唐六樓一個大約500平方呎單位的陳先生表示，父親在50多年前以十多萬元買下這單位，連天台已近千平方呎，但近五、六年受天花滲水等問題困擾，屋頂明顯見到大理石剝落，甚至鋼筋外露，一家人每年要修補一兩次，每次要花費一萬元左右購買物料。

「其實很不捨得這裏，左鄰右里都是自住業主，認識十幾年，也常會互相送些東西吃，希望重建後都能住回這一區。」陳先生稱，在收購呎價方面，到時會根據市況與其他業主協商探討，亦希望能達到市建局於同區重建項目曾開出逾兩萬元的價錢。

現年逾70歲的譚先生，幼時失明，現與家人居於昌桂樓的300平方呎單位。他說桂香街是西營盤最好的一條街，沒有斜路，出行交通都很方便，因眼睛問題，很難適應在其他區生活，希望重建後仍可在原區生活，若大廈有電梯更方便。



戴女士在巷口經營雜貨攤，她擔心難以負擔外邊租舖成本，變相斷了生計。

經營逾80年 攤販感徬徨

住戶期待重建，商戶卻開始憂心生意，巷口雜貨攤的負責人戴女士坦言感到「好徬徨」，稱這個由政府發牌的攤位已經經營逾80年，當時負責的婆婆已經年邁，女兒也移民國外，於是自己幾年前接手，「消息太突然，若到外面肯定租不起舖頭，現在完全不知道怎麼辦，也不知道還能靠什麼維生，希望政府能為我們這類低層市民提供一個安置地方。」

關以輝稱，重建項目整個規劃程序需時9至12個月，料最快2024年上半年向業主提出收購建議，他形容自己沒有水晶球可預測屆時的物業市道，認為不可與崇慶里／桂香街項目的收購價相比。他並稱，今次項目規模較細，相信不會對市建局財政壓力構成太大負擔。

對於市建局兩個月內接連推出重建項目，測量師學會房屋政策小組主席林家輝認為，與近期樓市持續下跌無關，相信是市建局可做到重建就展開重建。

採用融合策略 擴大休憩空間

【大公報訊】記者王亞毛報導：市建局昨日啟動的皇后大道西／桂香街項目，旁邊是崇慶里兒童遊樂場，但被四周的大廈包括市建局於2017年啟動的崇慶里／桂香街項目，包圍在中間。市建局規劃及設計總經理關以輝表示，此次項目將應用「融合策略」，與早前項目各讓出約150平方米的休憩用地，令遊樂場打通至德輔道西及皇后大道西，為社區提供更大面積的綠化休憩空間。

關以輝表示，本次應用的策略將融合擴大大現有崇慶里遊樂場面積，提供更大休憩空間。



重建、復修及活化等市區更新模式，首先由早前已開展的崇慶里／桂香街項目，提升德輔道西及桂香街進入崇慶里兒童遊樂場的通達性，然後透過此次項目，擴闊從皇后大道西進入遊樂場的入口，讓有關設施更為公眾享用。

兩個項目各自提供的150平方米休憩用地，將與遊樂場融合為一個面積約1000平方米的一體化綠化休憩及康樂設施，較現時相關設施面積增加超過四成，並提升遊樂場的設施標準，更滿足市民的需要。

林女士在附近住了30年左右，2014年搬去藍田，她說每個月仍習慣回西營盤幾次，「西區已經很細，應該給大家有更大的活動空間。」

68歲的陳先生已習慣每日來遊樂場做晨運，也常會坐在遊樂場長椅上食餐飯，「重建一定要照顧到基層人士、老人家和小朋友的需求，拆了住哪裏、樓下有沒有休息活動空間，都要考慮。」

市建局扮演規劃主導角色

話你知

市建局是政府根據《市區重建局條例》成立的法定機構，其主要職責包括加速舊區重建、促進復修樓齡較高樓宇、修葺保育具有歷史或建築價值的樓宇，改善舊區環境。有別於以往的單幢樓重建模式，市建局近年透過「小區發展」及「規劃主導」重建模式，先後在土瓜灣、深水埗、九龍城等區推行較大規模

的市區更新計劃，將區內相近或相鄰的項目整合規劃及發展，發揮更大的土地效益。

市建局計劃未來5年開展10個重建項目，涉及1200億元財務承擔，料未來兩、三年會出現150億元資金缺口。政府新一份施政報告表明，將會因應市建局的財務狀況及市場情況，分階段提高市建局的借款上限，以支持市建局籌備融資的工作。

英聯邦的人和事，與我們何干？



妍之有理 屈穎妍

九七前的香港，跟「英聯邦」三個字頗有關係。

英聯邦，顧名思義，就是英國為自己建構的國際勢力。英聯邦元首一直由英國君主兼任，共有56個成員國，包括：英國、加拿大、澳洲、新西蘭、南非、印度、馬來西亞……等等，成員國在旅遊、留學、貿易、專業認證等方面都有很強的互通性。

所以，從前英聯邦國家的醫生一來香港就可以執業，即使那些國家已獨立，只要那醫生是在該國英治時期畢業，一樣可以獲得專業豁免，如緬甸，當年很多香港醫生就是在緬甸仰光大學讀醫，一回港就可免試執業。

同樣，英聯邦國家中的英國及澳洲執業律師，也可直接來港免試執業。而香港運動員從前也可以代表香港參加四年一度的英聯邦運動會。

當然，我們作為拿着英國屬土公民護照（後來轉了BNO）的土生土長香港人，也有一點好處，就是到英聯邦國家旅遊，基本上都不用簽證。

1984年中英談判，前新華社香港分社社長周南是中方團長，他曾回憶說，中英雙方在談到九七之後香港的各項具體安排時，英方忽然要求在香港設立「高級專員公署」，而不是總領事館，藉此顯示英國與香港仍保持着某種特殊關係。

周南當場就一口拒絕，他說，英國只

在英聯邦國家首都設立「高級專員公署」：「你們是不是想把未來的香港特區變成英聯邦成員國？」英方自知理虧，最後知難而退，同意設總領事館。可見當年北京在主權問題上，對英國絕不讓步，也半點不含糊。

當年尚且如此，更何況回歸二十五年的今天。

所以，當大家還在討論黎智英是否可以從英國聘請御用大律師Tim Owen來港為其違反國安法案件辯護時，我先不說國安法案能否讓外國人參與，最基本問題是，香港已非英聯邦成員，一個根本沒有香港執業資格的英國律師為什麼還可以像從前那樣大刺刺來港執業？說開工就開工？

殖民統治年代，英國人可以直接來香港為所欲為，要開業就開業，毋須經過本地專業考試。有警察朋友告訴我，他當年的主管是英國人，看他寫的報告英文很差，朋友覺得奇怪，細問才知道，這個主管在英國原來是個地盤工，識字不多，但一來香港，就成了高級警官。

不過，這些都已是過去式，香港跟「英聯邦」三個字再無關係，我們是中國的一部分，是960萬平方公里的一個點。中國地方，幾時輪到沒有執業資格的外國律師來搵食？

最近移民英國多年的朋友告訴我，他住的埠來了一個律師、一個牙醫和一個銀行經理，他們都是從香港拿BNO來的專業人士，但因為資格不被承認，最後一起落魄薄餅店，以送Pizza維生。

當大家再沒有「英聯邦」的關係，我們的專業人士不被承認，為什麼我們卻仍藕斷絲連地去承認人家的？

首名劊房業主違租管被定罪罰6600元

【大公報訊】一名劊房業主要求其租客付還經分攤的水電費，但沒有出示繳費單副本和提供書面賬目，也沒有向租客提供租金收據，昨日被法庭判處罰款，涉及七宗罪行被判罰款共6600元。今次是規管劊房租賃的相關條例自今年1月22日生效以來首宗定罪個案。

該名業主違反《業主與租客（綜合）條例》第7章，昨日在東區裁判法院承認控罪。差餉物業估價署於5月中旬接獲投訴，指有人要求某劊房租客付還經分攤的水電費時，沒有提供相

關資料。經深入調查和搜集證據，估價署向該名涉嫌違反相關規定的業主提出檢控。

收水電費 未有出示單據

根據規定，規管租賃的業主要求租客付還任何指明公用設施及服務收費作為租金以外的獨立付款時，必須向租客出示有關繳費單副本，並提供書面賬目顯示款額如何分攤，以及各經分攤款額的總和不得超過繳費單的款額。

有關條例也規定業主，必須在收

到租客繳付的租金款額後七日內，將收據給予租客。今次涉案業主就有關水電費的六宗罪行，和沒有提供租金收據的一宗罪行，共罰款6600元。

估價署表示，希望首宗定罪個案能向劊房業主發出須遵守規定的強烈信息，同時提醒劊房租客在條例下享有的權益。

市民若遇涉嫌違規個案，可致電熱線2150 8303、電郵至enquiries@rvd.gov.hk、傳真至2116 4920、郵寄或親臨長沙灣政府合署估價署辦公室舉報。

文憑試調整兩科考期 免學生同日應考

【大公報訊】記者張凱晴報導：文憑試（DSE）兩科目開考日期有調整。

涉及約2000考生

考評局考慮到學界意見和考生的需要，昨日宣布，修訂2023年香港中學文憑考試（文憑試）考試時間表，調整了「倫理與宗教科」和「中國文學科」，及「後備考試日」的日期。局方表示，修訂後將不會有考生需於同一日應考兩個不同科目。

今次改動主要涉及倫理與宗教和中國文學科，兩科合共有約2000名考生報考；其他科目的考試日期則維持不變。此外與去年不同是，2023年文憑試考試時間表上未見需要在星期日或公眾假期考試的情況。放榜日期仍然暫定於2023年7月19日。

目前2023年文憑試甲類科目筆試維持於明年4月21日開考，最早開考的科目為核心科目英國語文（一）和（二）。

考試時間表修訂

倫理與宗教	
原定時間：	5月12日（五）【卷一】14：30-16：15 【卷二】17：00-18：45
更新時間：	5月18日（四）【卷一】08：30-10：15 【卷二】11：00-12：45
中國文學	
原定時間：	5月16日（二）【卷一】14：15-16：15 【卷二】17：00-19：00
更新時間：	5月17日（三）【卷一】08：30-10：30 【卷二】11：15-13：15
後備考試日	
原定時間：	5月17日及18日（三及四）
更新時間：	5月19日（五）