



馬頭圍道與靠背壟道項目將合併發展



土瓜灣馬頭圍道／落山道重建項目

受影響樓宇	馬頭圍道324-354號(雙數)	建議發展參數	總樓面面積	約1.42萬平方米
受影響業權	約112個	住宅樓面	約1.183萬平方米	
現有樓高	3至9層	商業／零售樓面	約2360平方米	
現有樓齡	55年或以上	估計完成日期	約2033/34年	
受影響住戶	約180個			
受影響地舖商戶	約20間			

資料來源：市區重建局



市區重建局昨日宣布啟動土瓜灣馬頭圍道／落山道重建項目，涉及15個街號樓宇合共180個住戶、20間地舖受影響，項目未來將與毗鄰的靠背壟道／浙江街項目合併規劃，預計2033年落成。

市建局形容，今次需收購業權只有約112個，屬於輕資本項目，預計收購成本約10多億元。

該項目樓齡達55年或以上，有80年樓齡的戰前樓宇，也有近70年樓齡的大廈正搭棚準備維修外牆。有住宅業主慨嘆已支付逾11萬元維修費，認為應早公布重建。立法會議員李慧琼表示，明白很多舊區居民爭取重建多時，希望市區重建的速度趕得上樓宇老化速度。

大公報記者 王亞毛(文) 蔡文豪、王亞毛(圖) 蔡文豪、張凱文(視頻)

土瓜灣兩街重建 舊樓住戶樂見收購

議員：樓宇老化加劇 重建任重道遠



▲劉伯伯家中的天花板出現大面積剝落，鋼筋外露，十分危險。



▲受是次重建影響的兩餸飯店擔心搬遷後未能在同區找到面積相若、租金相宜的舖位。

住戶嘆已夾11萬元大維修

馬頭圍道／落山道項目位於港鐵土瓜灣站附近，市建局昨日宣布啟動相關的法定規劃程序，預計重建後可提供約230個住宅單位、約2360平米的商業及零售面積（詳見上表）。

年近81歲的劉伯伯受今次重建影響，他說1987年購買現住的890平方呎單位，不想搬走，但樓宇太殘舊，天花板大面積剝落，形容十分危險。大廈大維修工程於上月底展開，每個業主攤支20多萬元，現已支付第一期約11萬多元，搭棚工作已經完成，「市建局應該再早些提出重建方案，這樣就避免再交一筆維修費用！」

83歲的朱婆婆在四樓居住50多年，單位面積600多平方呎，她不久前跌傷，雖有外傭照顧，但每日上落樓梯十分困難，希望盡快搬到有升降機的大廈居住。她說今年初有私人發展商提出收購，每平方呎收購價1.8萬元，她希望市建局出價相若。

天花剝落鋼筋外露常常漏水

陳先生與兒子住在600多平方呎單位內，他說經常漏水，一條橫樑出現裂痕，天花板剝落嚴重，鋼筋外露，每兩、三年要用逾萬元修補睡房的天花板。他說終於等到重建好消息，希望市建局提供合理賠償，並在土瓜灣區繼續居住。

商戶方面，燈飾店租戶黃先生說，店內展示燈飾的用電需求大，但樓宇年久失修，常常漏水，十分擔心漏電問題，歡迎市建局收購。兩餸飯店舖位毗鄰土瓜灣站B出口，老闆表示，希望留在該區繼續經營，擔心搬遷後未必能找到面積相若、租金相宜的舖位。

市建局回覆《大公報》查詢表示，劉伯伯居住的馬頭圍道352-354號大廈，已申請局方轄下五項樓宇復修計劃，包括樓宇更新大行動2.0。市建局設有「發還修葺費用計劃」，向重建項目內的業主提供津貼。對於已經遵從政府維修令，並完成修葺的業主，會因應修葺支出和時間獲發津貼，以鼓勵遵從有關部門的維修及修葺要求，為樓宇進行維修。市建局重申，樓宇維修和保養是業主責任，樓宇會否被重建，不應對應進行的維修工程有影響。

李慧琼昨日到受重建影響住戶家中探訪，她說希望市區重建速度趕上樓宇老化速度。她樂見業主爭取市建局收購的願望終於達成，同時希望市建局加快重建程序，讓居民盡快在附近找到合適的單位。她認為單靠政府力量進行重建，並不足夠，無辦法滿足居民訴求，呼籲發展局和市建局在加快舊區重建的策略方面作適時檢討。

合併發展 可建地下街直通港鐵站

提高效率 市區重建局昨日宣布啟動的土瓜灣馬頭圍道／落山道項目，毗鄰靠背壟道／浙江街的公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，市建局表示，兩個項目將一併進行整體規劃及設計，進一步提升該區的行人連接性和改善步行環境，同時優化整體城市環境及景觀，發揮協同效應。

連接住宅群 改善步行環境

市建局總經理（規劃及設計）關以輝表示，本次項目在設計上將融合靠背壟道項目的擬議休憩用地及地面步行街，兩個項目地面空間連接，進一步加強馬頭圍道東邊的落山道休憩處、土瓜灣市政大廈、街市等政

府、機構或社區用地等公共設施，與在西邊的樂民新村一帶住宅群的連接性。靠背壟道項目建議興建地下購物街，今次項目將延伸興建地下購物街，並連接土瓜灣港鐵站出口，同時共用一個車輛出入口，減少車輛出入對行人的影響。

關以輝表示，此次項目收購會以輕資本的形式收購，成本約10多億元，希望在有限資源下推動市區更新。被問及兩個項目為何不同時進行收購，他表示，局方較早時間已決定將兩個項目一併規劃及設計，但因兩個項目收購程序不同，毗鄰項目為公務員合作社試點，涉及解散合作社，需要提早開展，故未同步開展重建。

大公報記者 王亞毛

住戶有Say



樓太舊 必須搬

劉伯伯

如果不是因為樓宇太舊，其實我們都不想搬，但現在天花板每天都有石屎剝落危險，不得不搬。上月底大廈展開外牆維修工程，我們業主已經交了11萬多元的第一期工程費，如果能更早宣布重建就好了！



行樓梯好辛苦

朱婆婆

我在這裏住了50多年，現在年紀大了，前幾日又跌傷，行樓梯好辛苦，希望早日搬到有升降機的單位，收購價如果有1.8萬元會比較合適。



樓上割房一直漏水

陳先生

樓上有很多割房，一直解決不了漏水問題，現在終於宣布重建，估計未來再買樓是負擔不起，可能同區租個單位住。

大公報記者 王亞毛

議員倡新發展區撥地 支援市區重建

突破思維 全港現有近一萬幢樓齡逾50年的高齡樓宇，並以每年五、六百幢的速度增加，推算至2032年底，高齡樓宇增至1.58萬幢。但重建步伐遠遠跟不上樓宇老化速度，過去十多年，由市區重建局和私營機構推動的樓宇重建，涉及幢數只佔整體50年或以上樓齡的六分之一；市建局最新公布的土瓜灣馬頭圍道／落山道項目，規模較細。有立法會議員認為，要加快市區重建步伐，必須有新思維，建議政府在新發展區撥出土地，支持推行市區重建，提供重建誘因。

本港的舊區私樓重建，過去主要由私人發展商、市建局、房屋協會推動。熟悉市區重建的立法會議員林筱魯向《大公報》表示，重建步伐慢，關鍵在於資源不足，包括資金與土地；若重建規模較大，容易牽涉民情憂慮，例如關注保育問題，可能影響重建進度。而且，現時「有肉食」的舊樓，即是可透過重建額外增加較多樓面而獲利的項目，已經拆得八八九九，剩下的重建誘因不大，他認為市區重建已經出現結構性問題。

「樓換樓」增加重建誘因

林筱魯稱，若現時的重建速度不變，估計大約20年後的2042年，全港樓齡50年或以上的舊樓將增至近3萬幢，要花逾120年才可全部重建，所以必須採用新思維加速重建。針對資金與土地問題，他建議政府在新發展區，例如北部都會區、交椅洲人工島，撥地以支持業主自發的重建項目，主要是市建局項目，用以興建新樓，供受重建影響業主以類似「樓換樓」的形式置換物業，借助新發展區與舊區的差價，增加舊區重建誘因。

他並認為舊區重建不只是拆舊樓後興建新樓，而是應該透過政府行為「創造價值」，他以英國為例，東倫敦舊區在奧運後價值增加，香港要思考例如如何令土瓜灣的樓價追上灣仔樓價。

市建局觀塘分區諮詢委員會成員柯劍盛認為，市建局需設法加快重建進度，簡化程序，從而更具效率地完成重建的繁瑣程序，相信能夠對加快計劃有幫助。 大公報記者 戴靜文、伍軒沛

責任編輯：鄭小萍 美術編輯：徐家寶