

舊樓林立的九龍城區勢將「變天」。市區重建局昨日宣布啟動九龍城「龍城」區衙前圍道/賈炳達道發展計劃 (KC-017) 的法定規劃程序。項目共有3個地盤，總地盤面積約3.7萬平方米，涉及約120個街號，估計涉約1,000個業權和1,600個住戶，以及約140個地舖受影響。市建局將以「融合策略」發展這個項目，包括轉移地積比及善用土地資源，位於主地盤範圍內的九龍城市政大廈等社區設施將無縫遷至北面地盤一棟預計2030年落成的新政府綜合大樓。主地盤預計可建約4,350個中小型單位，並設置兩條各至少闊18米的綠化行人步道及市集廣場連接新政府綜合大樓，以及興建一個有360個車位的地下停車場，同時會強化該區「小街飲食文化區」的地方特色。除新政府綜合大樓外，項目預計2036年至2037年落成，市建局總監(規劃及設計)區俊豪預計於一年半後展開收購，收購成本料逾百億元。

◆香港文匯報記者 聶曉輝



◆重建項目預期會提供4,350伙住屋單位。
香港文匯報記者 攝

龍城重建蓋高樓 優化道路美食街

供應 4350 伙住屋 建新政府綜合大樓

KC-017項目位於賈炳達道及衙前圍道，涵蓋主地盤、北面地盤和東面地盤，計劃總面積約37,060平方米。主地盤和東面地盤內共有約120個街號的樓宇；主地盤亦包括九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念警局三項社區設施，北面地盤則位於賈炳達道公園範圍。

重整路網連接小區 對接啟德

區俊豪昨日在簡報會上指出，如果單用一幢幢舊樓的拆卸重建方式，不可能達到地區一直期望的願景，故KC-017項目將採取「融合策略」發展，除重新規劃項目範圍內的土地用途以配合政府提升及增加社區設施的目標外，還將重整交通及行人網絡，提升小區連接性及暢達性，建立該區成為對接啟德發展區的門戶，以及注入綠化的街道環境和保留店舖林立的街道氛圍。



◆市建局公布重建龍城項目。

香港文匯報記者 攝

其中，北面地盤內的賈炳達道公園部分土地將改劃作社區設施用途，以「一地多用」模式興建一棟新政府綜合大樓，並將目前主地盤內的九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念警局3項社區設施所提供的公共服務，日後無縫過渡至新大樓。新政府綜合大樓連同項目內其他地盤，合共最多可提供約4.7萬平方米樓面面積作政府、機構或社區設施用途，是現時社區設施樓面面積的3倍。

新地下車庫紓緩泊位不足

位處「龍城」區核心的主地盤，則會在現有政府及社區設施搬遷至新政府綜合大樓後重新規劃行人

道及車路。項目建議適度放寬地盤的高度限制，增加建築設計上的彈性及建築物的間距，從而騰出空間劃出兩條各至少闊18米的綠化行人步道，並計劃興建一個提供約360個公眾車位的地下停車場，相當於現時小區路邊泊車位總數約兩倍，以紓緩區內積存已久的交通問題。

特色店舖食肆可原區經營

主地盤預計將興建4,350個實用面積約400呎的中小型單位，而位於地盤中間、樓齡僅8年的私樓「御門·前」則不受重建影響。區俊豪表示，市建局考慮到「龍城」區是一個街舖林立、蘊藏豐富餐飲及潮泰文化的小區，故期望具地區特色的店舖和食肆能夠繼續在原區經營。

市建局會在完成擬備第二階段的社會評估影響報告時，將整理所收集的資料再與商戶安排約見，釐定合適的過渡經營安排及回遷方案，協助他們在重建後回歸社區繼續經營。

東面地盤則將配合毗鄰市建局啟德道/沙浦道發展項目擬建的地下廣場，把其周邊的道路重整及重新規劃，增加更多地面行人空間作門戶廣場，並同時一併活化附近的打鼓嶺道公園，為該處的巴士站提供更多乘客上落車空間，改善候車環境。東面地盤亦擬建一幢低座商業建築，並應用轉移地積比，將其准許的發展樓面轉移至主地盤。

市建局將向城規會提交發展計劃草圖，並在獲特區行政長官及行政會議批准後展開物業收購工作和補償/安置符合資格的租客。市建局職員昨天起已在項目範圍內的樓宇進行凍結人口調查，以確定受影響居民的數目。



◆70年老店金城海味舖，年屆91歲的檔主林伯。

香港文匯報記者 攝



◆同為70年老店的潮發白米雜貨。

香港文匯報記者 攝

老舖憂回遷租貴 「銅臭」沖走人情味

特稿

九龍城區歷史悠久，啟德舊機場尚在時，區內已「萬家燈火」，不少老字號店舖至今仍屹立不倒，惟終究逃不過市區重建的命運。多間老字號店舖昨日在接受傳媒訪問時均指，與區內街坊建立了多年深厚感情，人情味濃，擔心重建後過於商業化會失去人情味，同時又憂慮即時重建後可獲回遷，租金壓力亦大增。

在衙前圍道屹立逾70年的「潮發白米雜貨」，一直售賣潮州雜貨與粉粿等小吃，邱太太已是第三代傳人。她說，其舊式老舖在港已屬碩果僅存，更透露她於10年前從中環高級辦公室OL落舖繼承家業，也為傳承手藝和街坊情義，擔心重建後到其他地方開店，或回遷後租金壓力大增，同時令整個九龍城失去味道和獨有價值，「有時見到一些伯伯或婆婆行得累，也會招呼他們入舖坐坐休息一下，甚至請他們食個粉粿，呢啲啱人情味！」

毗鄰舖位的金城海味舖已有近70年歷史。年屆91歲的檔主林伯得知該處將會重建後感到

依依不捨，「重建是政府計劃，我們無得反對，但好唔捨得。」但他亦明白市區重建是必然發生，以後會否繼續經營或回遷等，還需待有詳細計劃才可決定。

「有街坊幾代都幫襯我！」

他憶述，店舖從1951年開業至今，見證九龍城由人煙稀少變得繁榮昌盛、街市不斷搬遷，自己亦由排檔走入舖，並因已經營多年與附近街坊感情深厚，「有街坊幾代都幫襯我！」

是次重建項目亦令位於主地盤的九龍城街市需要搬遷重置。在街市經營雞檔34年的玲姐及其弟周先生，由街市建成起已由其母親經營雞檔，他們雖對重建喜聞樂見，但談起九龍城的變遷亦不免有緬懷之感。他們認為重建項目仍有許多未知數，但會接受搬遷，「要面對新環境，但(生意)都係咁做。」

經營了十多年的海鮮檔檔主馮先生認為，九龍城街市設施老舊，又時常地濕路滑，認為重建是好事，只希望租金不要太高昂，但指他已年屆63歲，而拆遷都是多年後的事，「看看阿仔會否繼承家業啦！」



◆周先生

香港文匯報記者 攝



◆馮先生

香港文匯報記者 攝

◆香港文匯報記者 聶曉輝



居民認同重建 擔心賠償不夠

特稿

是次重建項目內涉及的樓宇平均樓齡達58年，居民普遍均認為區內設施老舊，認同活化重建，但同時擔心賠償金額未必足夠於區內另覓新居。

陳太太表示，其單位是老爺奶奶於逾50年前買下，面積逾400呎，目前由他丈夫及兩名兒子居住，她與幼子則居於另一個公屋單位。她對重建感到突然，但認為重建是必然之事，她也贊成，只擔心收樓後的賠償是否足以買到附近的單位。

在區內一間銀行工作的張小姐同時也是重建項目內的居民，她最擔心的也是賠償金額，「就算可以樓換樓，其實許多都要補錢，加上未必有高層的單位揀。」

不過，有居民反對重建。林太太一家七口居於一棟樓宇內兩層合共4個豪華裝修了通的單位，合共面積逾3,000呎，既住得舒適，區內交通亦愈來愈便利，且有良好的鄰里關係，「有得揀都唔想搬。」對賠償問題，她直言：「無諗過，「睇大圍」啦！」



◆陳太太

香港文匯報記者 攝

◆香港文匯報記者 聶曉輝

議員：改善居住環境 需防空窗期出問題

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)市建局昨日上午宣布啟動重建九龍城衙前圍道/賈炳達道項目後，民建聯九龍城區議會副主席吳寶強隨即到項目範圍內協助街坊了解詳情，又與市建局總監(規劃及設計)區俊豪開會，了解其重建及發展內容，及探訪區內商戶及住戶。吳寶強在接受傳媒訪問時表示，今次項目涵蓋範圍大，有助解決區內居住環境惡劣的問題，期望區內大規模更新及活化後，令居民生活環境改善，亦令區內設施及配套更完善。有立法會議員表示支持重建項目，但不滿市建局「盲搶」九龍城的休憩用地。

冀新舊街市無縫交接

吳寶強昨日指出，區內居住環境惡劣問題存在已久，尤其「三無大廈」日久失修又無升降機，居民經常要根據消防令及修葺令維修，普遍已希望重建多年，但根據市建局公布，該項目預期2036年至2037年才完成，他憂慮收購後與落成前的空窗期會有大量單位空置，令區內環境衛生及治安問題惡化，希望政府正視。

民建聯立法會九龍中議員李慧琼指出，項目將興建新的政府綜合大樓及重置九龍城街市，而街市受區內市民歡迎，希望可確保新舊九龍城街市做到無縫交接。她又關注重建項目由收購清拆到興建落成，時間跨度長，希望市建局妥善處理受收購影響居民的安置，盡量壓縮發展時間。

民建聯立法會九龍西議員鄭泳舜表示，九龍城街市是市民的集體回憶，有很多特色舖戶，希望市建局主動聯絡街市舖戶及周邊受影響的泰國和潮州店舖，讓他們日後都可以在原區經營，以保留和延續九龍城的社區特色。隨着新鐵路站開通及啟德體育園於明年落成，區內人流及車流上升，重建項目須盡快拓展道路及優化行人通道，做好交通配套。

立法會九龍中議員楊永杰則不滿市建局「盲搶」九龍城休憩用地，「在賈炳達道公園重置九龍城街市變相打劫九龍城一塊休憩用地，當中兩條行車路改為行人通道，亦將加劇區內交通擠塞及道路負荷。」他要求市建局在項目增設智能停車場，提供更多泊車位，並且增加綠化面積及休憩設施。