

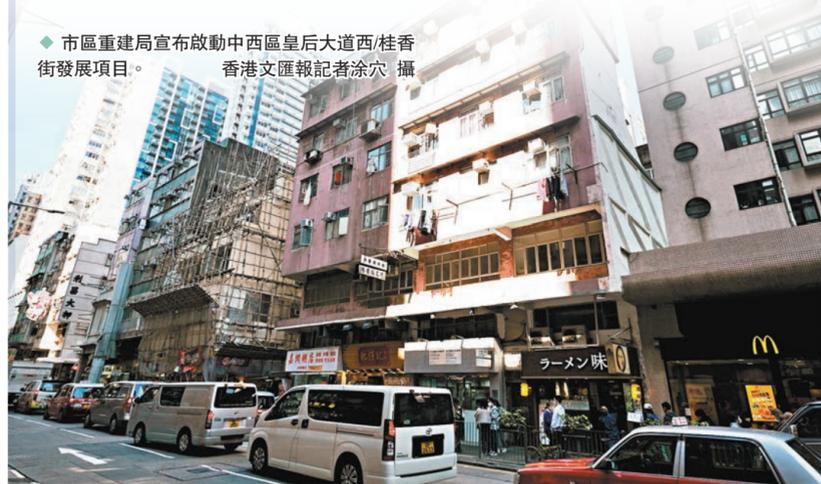
皇后大道西舊樓重建 料供180伙

涉15個街號樓宇約80業權 平均樓齡約60年

香港的舊區重建步伐未有停下。繼10月初開展土瓜灣區兩個重建項目後不足兩月，市區重建局昨日再宣布啟動中西區皇后大道西/桂香街發展項目(C&W-007)。今次重建共涉及15個街號的樓宇、約80個業權，樓宇平均樓齡約60年，樓高4至6層及無電梯設施，樓況普遍失修。市建局初步建議在地盤內提供約8,950平方米的住宅樓面面積，可建約180個住宅單位。早在2017年，市建局已啟動重建附近的崇慶里、德輔道西及桂香街一帶的14個街號(C&W-005)，市建局總經理(規劃及設計)關以輝昨日表示，雖然新舊項目位置毗鄰，但新項目的樓宇估價不會參照過往水平，而目前樓價走勢亦不代表未來情況，局方於2024年提出正式收購建議時，會聘請獨立測量師重新估價。由於涉及業權不多，相信對該局財政整體影響不大。

◆香港文匯報記者 唐文

◆市區重建局宣布啟動中西區皇后大道西/桂香街發展項目。香港文匯報記者涂穴 攝



融合策略下的重建及活化範圍



皇后大道西/桂香街發展項目(C&W-007)簡介

目前情況

- ◆受影響樓宇：皇后大道西、桂香街及崇慶里一帶，涉15個街號
- ◆總地盤面積：約1,300平方米
- ◆受影響業權：約80個
- ◆現有樓高：4至6層
- ◆現有樓宇年齡：平均約60年
- ◆受影響住戶/商戶：約100個住戶、20間地舖

擬建後發展內容

- ◆住宅樓面面積：約8,950平方米
- ◆住宅單位：約180個中小型住宅單位(平均建築面積約500平方呎)
- ◆政府、機構或社區設施：約150平方米
- ◆公眾休憩用地：約150平方米
- ◆商業/零售樓面面積：約1,000平方米
- ◆估計完成日期：約2031/32年

資料來源：市區重建局
製表：香港文匯報記者 唐文

市建局昨日舉行記者會公布最新的重建項目。該項目位置包括皇后大道西269至275號、287至297號(單數)，桂香街2至8號(雙數)，以及崇慶里18號，共15個街號，該範圍內約有100戶家庭及20間地舖，樓齡老舊，普遍失修。項目將應用「融合策略」，糅合重建、復修及活化等市區更新模式，改善舊區居民生活，同時提升休憩設施水平和步行環境。有關住宅物業的自住業主可接受「假設重置單位7年樓齡的價值」的現金補償，或進行「樓換樓」。

關以輝指出，市建局近年在中西區依據「規劃主導、地區為本」的策略進行市區更新，新項目毗鄰早前開展的C&W-005項目，在規劃層面可發揮協同效應，令整個街區的重整更完整，同時提升地區設施及優化行人連接。

崇慶里遊樂場增逾40%面積

其中，崇慶里兒童遊樂場現時被周邊樓宇包圍，位置隱蔽，重建後C&W-005和C&W-007將各自提供約150平方米的地面空間，令遊樂場增加逾40%面積，並將其擴展為一個總面積約1,000平方米的一體化綠化休憩及康樂設施，可直通皇后大道西，令市民更易進入該處休憩。市建局同時會提升有關遊樂設施，滿足市民需要。

昨刊憲啟動程序 料2032年落成

在重建時間表方面，市建局昨日正式刊憲並啟動相關法定規劃程序，並開始進行為期兩個月的凍結人口調查，持份者可於明年2月2日前提交意見。市建局預計於2024年上半年向業主提出收購建議，並向租戶提供補償及遷置安排，租戶在接受建議後將獲安排遷出。2025年至2026年，政府會收回土地及提出補償建議，餘下住戶及商戶亦將接受政府補償安排及遷出，預計項目可於2031至2032年落成。被問及收購預算時，關以輝直言暫時難以估計，「樓價現時處於向下，但物業市場有升有跌，我們沒有水晶球預知未來情況。」2024年，市建局在提出收購建議時會聘請獨立測量師重新估價，惟今次項目涉及單位不多，相信不會造成太大財政負擔。

對兩個月內連推3個項目，關以輝指，市建局每年會制訂業務綱領，但因保密機制無法提早公布，有關項目均在計劃內，屬「成熟一個推一個」，強調當見到舊區街坊有重建訴求，市建局便會「急市民所急」。

另外，在早前的重建項目中，不時遇到租客與業主出現糾紛，市建局總經理(收購及遷置)唐溢雯昨日強調，市建局成功收購物業前，業主無須要求租客交吉遷出，而出租與空置物業的收購價並無分別。局方會透過「住宅租客體恤援助計劃」協助有需要的租戶，下周亦會向業主和租戶舉行簡報會，介紹項目規劃及安置政策等。

舊樓嚴重失修 業主支持收購



◆陳先生單位失修情況嚴重，不時有大塊石屎跌落。香港文匯報記者涂穴 攝

香港文匯報訊(記者 唐文)市區重建局昨日表示，由於重建項目正式公布前工作人員不能入屋查看，僅從樓宇外觀，今次納入重建的舊樓嚴重失修，部分單位已改建為劏房，周邊衛生環境欠佳。不少項目內的業主居住了數十年，認為該地區交通、購物、飲食非常方便，但樓宇陳舊確實對日常生活造成困擾，故大致支持重建計劃，惟希望收購價位可以讓他們滿意。

譚先生和太太文女士於1998年購置桂香街桂昌樓2樓的一個單位，實用面積300多呎，屬今次重建範圍。年逾70歲的譚先生自幼雙目失明，在內地老家跟師傅習得占卜技藝後一直以此為生。30歲時，他自內地移居來港，此後一直在中西區居住，住得最久的就是桂昌樓。目前，該單位除了夫婦倆，還有兒子、兒媳和兩個孫輩，雖然稍顯擁擠，但家人對生活並無太大抱怨。

文女士指出，因應丈夫的身體情況，需要周邊生活配套齊備，食肆、購物地點不可太遠，桂昌樓正好滿足所有要求，且他們在區

內經營占卜多年，也累積了許多熟客，不想搬去太遠，會考慮「樓換樓」選擇。

譚先生則透露，早前曾有私人發展商試圖收購該大廈，因價格原因最終未能成功，現時他心中滿意的價位是900萬元，但也承認樓市最近不太景氣，達到心目中80%或會接受。

天花板時有大塊石屎跌落

另一業主陳先生的物業位於皇后大道西街267號至275號5樓，包括500多呎的室內空間及相若面積的天台。他說，該單位是其父約50年前購置，花費十多萬元，當時父親經營海產生意，有天台方便晾曬海味，同時父親也喜歡園藝，會在天台弄花草，他本人也在該單位長大，與街坊鄰居熟絡，對單位很有感情。

雖然有諸多好處，但多年住下來，樓宇失修情況愈發嚴重。近年，陳先生每年都會花費一兩萬元修繕天花板，但仍不時有大塊石屎跌落，故支持今次收購，並會與鄰里共同商議合適價格。

公園休憩「就腳」 街坊喜見擴建



◆林女士 ◆陳先生

昨日上午天氣略為寒冷，在崇慶里兒童遊樂場休閒的人士不多，主要是長者們相聚聊天，亦有市民獨自在公園座椅上食用飯盒。香港文匯報記者昨日現場詢問了街坊們對重建計劃的看法。大部分人聽聞重建均以為是要將公園改建為住宅，得知反而是公園擴建才放下心來，可見這幾百平米的小公園，是區內十分重要的休憩港灣。

55歲的女士表示，自己曾在中西區水街一帶斷斷續續居住了逾30年，直至子女長大在外求學才搬去藍田居住，但始終對該區域有一份情意結，偶爾有機會在附近辦事或

結束工作，都會抽空來崇慶里遊樂場閒坐一會，享受片刻的懷舊時光。

她指出，中西區雖然還有一座更大、更漂亮的中山公園，但不太「就腳」，多是年輕人前去做運動或社交活動，這個小小的崇慶里遊樂場反而更適合年長人士，運動需求不高，僅需要停下來歇歇腳。

林女士認為，綠化空間對城市規劃來說非常重要，一座座高樓大廈間的小公園可以讓人的心靈得到舒緩，城市氣氛也會更為和諧，希望遊樂場擴建後能容納更多市民來此「偷閒」。

在遊樂場享用叉燒飯盒的街坊陳先生說，自己每天會來公園兩次，早上過來晨運，中午則在此用

餐。身為基層市民，他對重建計劃感受複雜，一方面希望公園設施升級，增加遮雨的雨棚，及適當擴大面積，但另一邊廂，舊樓重建或會令一些「劏房友」流離失所。

陳先生坦言，他租住於附近大廈的一個床位，每月租金2,000元，如果他所在的大廈被收購，恐怕很難在同區再租到價錢相若的地方，且不少業主對年紀大的租客有顧忌，擔心突發疾病意外，給單位蒙上陰影，68歲的他亦屬該類不受歡迎的租客，能負擔的選擇並不多，「舊樓重建有好有不好，對於營商環境當然好，但是拆了舊樓，全部用來興建酒店式住宅的新樓，原來的租戶可能就要搬走了。」

◆香港文匯報記者 唐文

特寫

換舖難承擔租金 商戶盼政府補助

雜貨檔檔主戴女士：這個檔口是我外婆申請的。我們屬於持牌小販，每個月付給政府幾千元就可在此經營，貨品價格不高、銷量也一般，今(昨)天早晨到中午只賣了一兩百元，希望收購之後，政府可以幫我們置換到其他檔口，不然我們肯定負擔不起自己舖面的租金。

麵包店店主馬太：我們已在這裏開店逾20年了，做開熟客生意，一直都是租舖，今(昨)天聽說要重建很意外，沒有心理準備，如果換其他地方的租金可能很昂貴，亦要投資裝修，現有的設備未必會適應新地方，可能要重新買，壓力肯定很大。我們做這些生意的，收入不是特別多，希望政府可以提供補償。

菜檔負責人吳女士：我們的店在這裏開了12年，每次簽約租金都有調升，但疫情之後生意就不太好，大概少了兩三成，賣菜利潤很低，比較難做，但是政府要重建我們都沒辦法，想看看他們給什麼方案補償，最好多給我們時間找新地方。我希望盡量留在這個區，會努力堅持做下去。