



市建局推馬頭圍道/落山道重建項目

融合毗鄰合作社項目規劃 建地下購物街連接港鐵站

土瓜灣即將出現新景象。市區重建局昨日公布開展土瓜灣馬頭圍道/落山道發展項目，地盤總面積約2,120平方米，涉及馬頭圍道324號至354號雙數門號的樓宇，樓齡達55年或以上。受影響業權約112個，涉及約180戶住戶，以及約20間地舖商戶。該項目收購涉款約10多億元，2033/2034年度落成。在設計上將融合毗鄰的公務員建屋合作社樓宇重建試點計劃，包括共用同一車道出入口，亦會興建地下購物街連接港鐵站，以提升景觀、行人環境及增加公共設施和住宅群的連接性。

◆香港文匯報記者 郭倩

市建局昨日舉行記者會，交代土瓜灣馬頭圍道/落山道重建項目的詳情。該項目的界線東面毗鄰馬頭圍道，南面毗鄰一後巷、西面毗鄰市建局於靠背壟道/浙江街的公務員合作社試點計劃項目，北面毗鄰落山道。項目涉及馬頭圍道324號至354號雙數樓宇，大多為3層至9層高，樓齡均達到或超過55年。

料重建後提供1.42萬平方米樓面面積

市建局昨日進行凍結人口調查，確定單位數目和樓宇使用情況。項目公布期為兩個月，公眾最遲須在10月9日就項目向市建局提交反對意見。局方預料重建後可以提供合共1.42萬平方米樓面面積，包括約230個住宅單位，地面及低層約2,360平方米將提供商業/零售設施，目標2033/34年度完工。

市建局總經理（規劃及設計）關以輝表示，本次項目將與毗鄰的靠背壟道/浙江街公務員建屋合作社樓宇重建試點（下稱公務員樓宇重建計劃）項目一併規劃，以創造更大規劃裨益，包括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。

他介紹，該項目在設計上將融合公務員樓宇重建計劃擬議的休憩用地或地面步行街，並與該計劃的地面空間連接，讓景觀和行人環境得到提升，亦會透過現時馬頭圍道的行人過路設施等，進一步加強馬頭圍道東邊的落山道休憩處及土瓜灣市政大廈、街市等政府機構和社區用地等公共設施與西邊的樂民新村一帶的住宅群連接性。

同時，公務員樓宇重建計劃所建議的地下購物街將延伸至該項目範圍內，並連接土瓜灣地鐵站出口。在該兩個項目完成重建後，會共用一個車輛出入口，以減少車輛出入對行人的影響，並保持店舖的連貫性及街道活力。

「輕資本項目」預計收購涉款十多億元

關以輝說：「我們在開展這個靠背壟道/浙江街公務員合作社試點項目時，一早有規劃馬頭圍道/落山道發展項目，為何不一同開展。它的收購程序、要購買到的物業、解散公務員合作社，都是有不同程序，都頗複雜。」

他透露，該項目預計收購涉款十多億元，在重建項目中算較少，屬於「輕資本項目」，局方希望透過以較低成本的方式，協助區內的發展。被問及計劃的盈虧情況，他表示項目要待約十年後才落成，難以預測未來市場情況，亦未決定項目會交由發展商抑或局方負責。

在收購、補償及安置事宜上，市建局總經理（收購及遷置）唐溢雯表示，對住宅物業的自住業主，現金補償會以「假設重置單位7年樓齡的價值」作價計算，並設有「樓換樓」選項。住宅物業的非自住業主，以及非住宅物業的自用或非自用業主，均會以物業市值另加「適用津貼」補償。在租客方面，合資格住宅租客會獲特惠津貼或安置安排，非住宅租客則會有特惠津貼另加營商特惠津貼。

市建局提醒業主在整個收購過程中，無須要求租客交吉遷出，強調出租或空置物業在收購價錢上是沒有分別。市建局將於下周舉行簡介會，向受項目影響的業主和租戶講解物業收購和補償安置政策等。



◆市建局昨日公布開展土瓜灣馬頭圍道/落山道發展項目。香港文匯報記者涂穴 攝

市建局馬頭圍道/落山道發展項目

項目位置	馬頭圍道324至354號 雙數門號樓宇
總地盤面積	約2,120平方米
受影響的業權	約112個
受影響的住戶	約180戶
受影響的地舖	約20間
公布期	2024年8月9日至10月9日
預計完成時間	2033年至2034年
重建計劃	◆與毗鄰的靠背壟道/浙江街發展計劃一併整體規劃及設計 ◆重建後提供總樓面面積約14,200平方米，提供230個住宅單位，2,360平方米的商業或零售樓面

資料來源：市建局

整理：香港文匯報記者 郭倩

住戶歡迎重建 盼獲合理收購價

香港文匯報訊（記者 郭倩）馬頭圍道/落山道發展計劃昨日早上公布，不少受重建影響的住戶收到消息後均表示歡迎，並希望可以獲得合理收購價。

年逾八十的業主劉先生在重建範圍內一個唐樓單位居住37年。香港文匯報記者昨日踏入其居住的單位，只見其客廳和廁所的天花板上都有許多修繕痕跡，客廳窗外的景色則被用作裝修的大棚架遮擋住，即使在烈日當空的正午，屋內也顯得有些昏暗。

劉先生說，與太太及女兒在上址居住和生活幾十年，「對這一區有感情，現在有了土瓜灣港鐵站，出入交通更是方便。」37年的時光轉眼即逝，剛搬入該屋子時正值壯年的劉先生現在已是一位白髮蒼蒼的老人，而樓宇和社區環境亦有其生命週期，會隨着時間的流逝，而漸漸變得殘舊老化。

「如果不是這間屋子太舊，我也不想搬。客廳和廁所的天花板現在都已經很破爛，廁所的天花板還試過跌一塊很大的石屎落地。」他指向客廳天花板重新粉刷過的地方說道。

已付工程費 大維修或叫停

劉先生提到，政府剛要求該大廈在上月底前開展大維修，每名業主夾錢約20萬元，在扣除



◆劉先生指若非單位太舊，並不想搬。香港文匯報記者涂穴 攝

各項資助補貼後，他支付了約3萬元。業主們目前已向維修承辦商繳付第一期工程費用約11萬元，相信現在會馬上叫停維修工程，「如果要收購，點解要我哋花成400幾萬維修？」

單位殘舊亦不捨 住戶擬同區租樓

年近60歲的業主陳先生在該區的單位已經居住了五十幾年。他所居住的單位約700呎，屋內的天花板和牆壁都有不少剝落的痕跡。在得悉市建局將重建後他雖有不捨，但開心的情緒更多，「這棟樓實在太舊了，內外維修都要花費好多錢，早就應該重建。」



◆陳先生指屋內的天花板和牆壁都有不少剝落的痕跡。香港文匯報記者涂穴 攝

他說，這棟樓內存在很多劏房，亦有不少住戶養貓養狗，衛生和居住環境很差，希望今次市建局入場收樓後可獲合理收購價，計劃之後在同區租樓，「住慣了這個區，不想搬去其他地方了。」

在地舖開設燈飾店的商戶黃先生直言，近年每逢下雨，店內牆身就會漏水滲水，一度影響店內燈泡。雖然業主已派人維修解決問題，但他仍歡迎收購決定，又坦言自己與街坊和客人都很熟悉，搬舖後對生意當然會有影響，「重建的消息非常突然，我暫時對未來沒有任何打算，不確定會否搬到其他地方重新開業。」

議員冀擴大重建範圍 改善市民居住環境



◆楊永杰建議市建局考慮將更多地段納入是次重建項目。楊永杰供圖

香港文匯報訊（記者 費小輝）立法會議員楊永杰認為，單計馬頭圍道/落山道項目的地盤面積僅約2.28萬方呎，並不算大，但市建局將之與毗連公務員建屋合作社樓宇重建試點項目一併規劃及設計，有很大發展潛力。由於毗鄰公務員合作社項目的江蘇街和浙江街一帶也有許多逾50年樓齡的舊樓，十三街及永耀街亦極需重建，他建議市建局考慮將上述地段納入是次重建項目，透過更完善的重建布局改善市民的居住環境和生活質素。

倡拆散小地段重建 利收購工作

楊永杰指，十三街及永耀街居民正面對不同的消防命令及大維修等問題，大部分業主

難以遵辦，重建是改善他們居住環境的契機，「雖然政府早前已修訂條例，降低強拍門檻，但私人發展商是吃不下十三街這個『巨無霸』，市建局亦指要儲夠錢才能重建。」他建議政府拆散幾條街為一個小地段進行重建，有利市建局及發展商進行收購工作，加快重建步伐。

他認為現時樓市不穩，加上預期美國減息，本港今年樓價或隨之回升，將增加重建成本，亦令居民難以在同區購入同等面積的單位，故期望市建局可盡快出價及走收購程序，以免居民受樓價波動影響。

由於是次重建範圍涉及雲集賣傢俬、裝修用品及燈飾等店舖的街道，楊永杰期望重建後仍能維持原有街道特色。

民記倡設跨部門小組 解決私家巷鼠患

香港文匯報訊（記者 吳健怡）政府重視防治鼠患工作，但部分地區情況仍未見大改善。食環署早前以「無鼠百分比」顯示各地區的鼠患情況，灣仔區只有87.1%「無鼠百分比」，為港島區最嚴重。民建聯灣仔支部發起「消息奇兵」大行動，望多管齊下改善鼠患。在過去兩個月，民建聯灣仔支部訪問區內居民及商戶，揪出區內多個鼠患黑點，尤以私家巷居多。有街坊目擊手掌般大小的老鼠橫行，但由於有關街道屬於私人業權，政府難以插手管理。民建聯建議政府成立跨部門小組處理問題，以及安裝超聲波趕鼠器，又與食環署溝通，要求將部分渠蓋洞口改小，阻截老鼠進入。

食環署早前公布上半年的鼠隻活動最新調查，在五區的「無鼠百分比」中，灣仔區有87.1%，為鼠患最多地區，其餘四區包括中西區、旺角區等的

「無鼠百分比」均在九成以上。

為解決灣仔鼠患問題，民建聯灣仔支部今年5月及8月持續於區內進行講座及探訪，並就鼠患問題向區內街坊、商販等進行問卷調查，最終成功收回813份問卷，顯示逾四成居民對區內環境衛生表示滿意，近五成受訪者則評為「一般」，對衛生感到不滿意的受訪者佔12%。

調查顯示，近七成受訪者表示鼠患嚴重區域主要在鵝頸街市、愛群區日善街、銅鑼灣永興街等位置，其中約八成認為該現象主要由食物殘渣、垃圾及雜物堆積所致。

民建聯灣仔區議員穆家駿指出，很多鼠患問題出現在私家地方，首三個「黑點」鵝頸街市、日善街及永興街，全部都屬私家巷。有街坊反映鵝頸區有吉舖因閉門有空隙，加上長期無人管理，終變老鼠「安樂窩」，老鼠更有手掌大小，但無奈的是政府

較難插手管理私家巷，有後巷由多個業權人管有，左邊相對乾淨，惟有邊業權屬一幢大廈擁有，業權人沒有多餘資金安裝閉路電視，只能任由該處堆積垃圾。

建議乾冰代替鼠膠 免誤傷貓狗

對老鼠出沒在私人地段，民建聯立法會議員梁熙認為，政府對私家巷的鼠患問題也非束手無策，若接獲市民投訴，食環署有權向私家地方業權人發出「妨擾事故通知」，甚至向法院申請命令，要求業權人跟進，但這些方法的效率較低。

他又建議政府成立跨部門工作小組改善情況，支援改善私家巷管理，不要讓其成為「老鼠溫床」，以及利用科技處理鼠患問題，舉例美國華盛頓透過大數據估計老鼠洞穴位置再處理，準確率高達八成。數據的組成是透過市民舉報，加上閉路電視片



◆民建聯灣仔支部發起「消息奇兵」行動，望多管齊下改善鼠患。香港文匯報記者吳健怡 攝

段等搜集，又認為老鼠膠易誤傷貓狗，亦會令老鼠皮開肉裂，建議仿效英國以乾冰處理鼠患更加有效。

他建議現時可先就私人地方加裝趕鼠器及引入科技，民建聯會與食環署加強溝通。