

洗衣街/花墟道重建 市建局擬每呎15377元收購住宅物業

香港文匯報訊 香港市區重建局昨日向旺角洗衣街/花墟道發展計劃受影響的物業業主發出收購建議，向項目內受影響的合資格住宅物業自住業主，提出以實用面積每平方呎15,377元收購其物業，並會以項目原址所興建的新發展項目內的「樓換樓」單位，作為給予合資格的住宅物業自住業主現金補償以外的額外選擇。

對項目內的非住宅物業，市建局除了按現行的收購政策向受影響業主提出收購建議外，為了保留花墟的地區特色，市建局亦會為項目內經營花店或花卉相關業務的合資格地舖商戶，提供無縫過渡及回遷安排的選擇，讓他們可以在重建期間及竣工後繼續留在花墟經營。

市建局表示，在重建期間將會在項目範圍內、沿花墟道開闢一個在花墟中心的營運

空間，足夠容納及集合現時分布零散的受影響花店進駐，屆時將有更多空間讓花店展示花卉而無須佔用行人路，並增設上落貨位置及提供活動場地以舉辦各種活動，吸引人流和新客源。長遠而言，這個營運空間將成為市建局與花墟營運者合力探索持續優化花墟經營模式的契機。

將建至少8800平方米水道公園

重建竣工後，項目將落實市建局《油麻地及旺角地區研究》中「旺角東一水渠道城市水道」發展節點的規劃裨益建議，將現時零碎分散的政府土地整合，以興建一個不少於8,800平方米的水道公園，供市民消閒康樂之用，並連繫周邊的康體設施，成為一個結合花墟氛圍與水道空間，具社區魅力的消閒康

樂區。水道公園旁，市建局會以「一地多用」模式作多元化混合發展，其中，多用途綜合大樓將會用作重置、更新，及提供新的康體及社區設施。

此外，項目更提供包括沿洗衣街往北伸延的臨街舖位和其他樓層的商業、餐飲空間，以拓展花墟的範圍，再配合上落貨和公共停車場等設施解決地區交通問題，支援花墟的未來長遠發展。

除了重建發展，市建局會以融合策略，透過社區和地方營造，優化花墟一帶的城市環境，以切合地區需要。園藝街及園圃街一帶的後巷，會塑造成花墟道及太子道西以外、具歷史個性的「第三條花墟步行街」，並連接至花墟毗鄰，強化地區特色，為花墟持續注入活力。

項目涉及合共191個業權，所有業主將有60日時間考慮市建局的收購建議。

議員：最重要保留原有地區特色

一直關注重建安排的立法會九龍西議員鄭泳舜對市建局提出收購建議表示歡迎，強調最重要要保留花墟原有地區特色不變，期望是次重建能為花墟一帶注入活力與經濟動力，並藉此開拓與花墟相關的產業鏈。鄭泳舜又關注到重建計劃需時達10年，期望市建局對受影響住戶及商戶制定周詳的收購及搬遷計劃，希望重建工程對花檔商戶等的影響減至最低，並期望在重建過程中設立的過渡營運空間的租金水平合理，並有足夠空間讓商戶「上落貨」，及舉辦特色活動，營造市集氛圍，拓展與花墟相關的產業。

測量師學會前會長倡調研選址方案 詳列地段優缺點供居民選擇

專家：宏福苑原區覓地勝原址重建

大埔宏福苑大火發生至今已超過一個月，受影響居民的長遠安置方案備受各界關注，有人希望在宏福苑原址重建，有人建議在原區覓地重建，也有人建議特區政府收購居民業權。香港測量師學會前會長林家輝昨日在接受香港文匯報訪問時直言，原址重建不太可行，因為動輒需時近十年，估計宏福苑居民未必想等這麼久，且其間居民想賣樓套現的補地價問題或會造成爭議，而原區覓地重建需時僅約三四年，對居民而言較好。他建議特區政府盡快就若原區重建的選址相關方案進行調研，詳列不同地段的優缺點供居民選擇，並按最多人認同的方案推行。

●香港文匯報記者 嚴鋐華



●專家直言，原區覓地重建需時僅約三四年，對居民而言較好。



●香港測量師學會前會長林家輝 資料圖片

目前社會上對宏福苑居民重置方案意見不一，林家輝受訪時表示，原址重建方案所需時間最長，從居民利益角度而言並非一個好方案。

證據在宏福苑內 幾棟樓不能拆

他解釋，獨立委員會的調查還未完成，之後還要提交報告，「由於證據在宏福苑內，這幾棟樓自然不能清拆。即使報告出來後，還有很多保險、賠償等問題未解決，之後還可能需要商議，保守估計宏福苑今年內都未必能夠拆得成。」

有居民可能等不及想賣樓套現，但由於宏福苑屬於居屋，要補地價才能買賣，但應怎樣補、如何估算價值？據林家輝了解，宏福苑約80%業主未補地價，「如今屋被大火燒成這樣，不可能以目前這個

狀態來估價，但如何才能最合理地估價？是以市價計算？還是以被大火焚燒後的價錢計算？全都是頭痛的問題。」

他坦言，如估值太低，居民一定會抗議；如以市價計算，又可能會有人覺得不公，所以特區政府需要釐清這些有爭議的問題才能正式拆樓。

若原址重建，林家輝指出，需要考慮是應按照原來的建築圖則重建，還是按照新的圖則建樓，「面積要跟宏福苑差不多，如果重建面積大了，又不公平；面積小了，居民又會反對。搞一輪設計好了，才能正式興建，從打樁、建樓再到入伙，估計前前後後最少要8年，甚至可能拖到9年。」

他直言，若要受影響居民在外臨時安置8年才能

擁有一個新家，實在令他們等得太長了。他說：「如果居民有孩子的話，8年時間小學生都變成大學生；有些年紀較大的長者居民也未必能夠等到。所以我覺得原址重建不是最理想的方案，困難太多，不穩定因素太多，要解決的問題也太多。」

「可能3年至4年後就建好」

宏福苑大火燒死了這麼多人，若原址重建，居民亦可能會有心理陰影，因此，林家輝認為在大埔區內覓地重建更為可行，「若現時開始按照宏福苑原有面積、樓層數目去建樓，可能3年至4年後就建好，居民只需要忍受較短時間，就可以入住新屋，這樣對居民比較好。」

可考慮回購業權或「居屋換居屋」

社會上不同政團對宏福苑居民的安置方案提出了不少建議，林家輝坦言，無論哪個方案都牽涉估價問題，「究竟宏福苑還值多少錢？經過此次大火，保險公司賠償多少？這些問題都需要研究才能解決，不是這麼容易得到共識。」

料須投入公帑支援重建

若最終決定原區重建方案，他估計特區政府須投入公帑支援重建工作，雖然這或會令部分人覺得不公，但在這場大災難下，相信絕大多數市民都可以理解。

目前，宏福苑援助基金至今累計約有41億元，即使扣除已使用的12億元，也有近30億元，連同保險賠償的約20億元，估計特區政府只需額外撥出少量公帑便足以在原區重建，對庫房影響不會太大。

申訴專員提32招減政府人造斜坡出事率

香港文匯報訊（記者 文森）隨着近年極端天氣愈趨頻密，嚴重山泥傾瀉的風險對市民日常生活，以至生命財產構成重大隱患。申訴專員公署對香港特區政府防治山泥傾瀉工作及對政府斜坡管理的主動調查結果發現，政府人造斜坡發生山泥傾瀉事故的比率比私人人造斜坡高一至三倍不等，個別政府人造斜坡更曾在5年內發生4次事故。雖然該些重災區不一定每次山泥傾瀉都屬大型事故，但難免令人對其潛在事故風險與結構安全產生疑慮。就此，公署向相關政府部門合共提出32項主要改善建議（見表）。

公署於2024年11月宣布就政府對斜坡安全的監察及規管進行主動調查行動。考慮到課題的廣泛性及複雜性，並為更有效聚焦課題所涵蓋的不同範疇，公署決定以系列形式分別進行兩項主動調查行動，並於昨日公布首項主動調查行動結果；稍後公布結果的第二項主動調查行動會集中審研政府對斜坡維修責任的鑑辨及對私人人造斜坡的風險管理工作。

截至2024年12月，全港有約6.1萬個已登記的人造斜坡，政府人造斜坡佔逾3.8萬個。在調查期間，公署調查人員審視了大量數據，包括香港自1989年起超過35年的山泥傾瀉事故數

據，以及超過50宗涉及天然山坡或政府人造斜坡的山泥傾瀉事故等。調查人員亦隨同部門人員進行7次實地觀察，深入了解土拓署防治山泥傾瀉及進行斜坡維修審核的工作，以及各斜坡維修部門如何為轄下政府人造斜坡進行維修檢查。

倡3天然山坡展開風險緩減工程

報告指出，2015年至2024年間，每年政府人造斜坡發生山泥傾瀉事故的比率介乎0.1%至0.6%，高於私人人造斜坡的0.03%至0.3%，相差介乎一至三倍不等。雖然不論政府抑或私人人造斜坡，按年發生山泥傾瀉事故的比率屬甚低水平，而接近80%發生於政府人造斜坡的山泥傾瀉事故，所涉及的均是「人命後果類別」級別較低的第二和第三級，但公署認為政府應持



●申訴專員公署昨日公布就政府的防治山泥傾瀉工作及對政府斜坡管理的主動調查行動報告。

續關注。

申訴專員陳積志表示，土拓署已在調查期間主動提出改善措施，包括由2025年起3年內逐步增加長遠防治山泥傾瀉計劃的年度目標，每年進行風險緩減工程的天然山坡由30個增加至40個；鞏固政府人造斜坡的目標由150個增加至200個等。

整體而言，公署就長遠防治山泥傾瀉計劃的執行、對天然山坡及政府人造斜坡的安全管理、科技應用，以及

公署提出主要改善建議

- 積極研究加快為3個已納入長遠防治山泥傾瀉計劃、與筲箕灣耀興道的地質狀況相似的天然山坡，開展風險緩減工程的可行性
- 繼續定期審視現行據選天然山坡納入長遠防治山泥傾瀉計劃的考慮因素有否進一步優化的空間，以期及早識別潛在風險的天然山坡
- 繼續關注和審視政府人造斜坡與私人人造斜坡在發生事故的比率是否出現重大差異，並了解箇中原因，以及在有需要時制訂合適的應對措施
- 若土拓署審視後發現部門對政府人造斜坡的維修保養工作有進一步提升的地方，應繼續以技術指引的方式訂明，讓負責維修斜坡的部門有所依循
- 繼續定期檢視現時就據選政府人造斜坡納入長遠防治山泥傾瀉計劃進行鞏固工程的考慮因素有否優化的空間
- 繼續透過逐步增加的斜坡監測及管理數據，配合人工智能及大數據分析，提升對防治山泥傾瀉工程及斜坡維修審核的管理，以及部署山泥傾瀉事故後的應對工作
- 研究將涉及政府人造斜坡事故的調查及善後工作等納入斜坡維修審核範圍
- 地政總署、路政署、水務署及建築署等相關部門可一同透過土拓署正在建立的中央斜坡維修資料庫作數據分析，從而協助部門計劃日常維修檢查和於惡劣天氣後的特別巡查工作

資料來源：申訴專員公署
製表：香港文匯報記者 文森