



# 市建局啟動土瓜灣重建項目

## 地盤總面積約2120平方米 涉180戶

【香港商報訊】記者葉家亨報

道：市區重建局（市建局）昨舉行記者會，公布土瓜灣馬頭圍道/落山道發展重建項目（KC-020），地盤總面積約2120平方米，預料收購成本超過10億元，約110個業權、180住戶和20間地舖受影響。該項目落成後，將提供230伙，預計2033年至2034年落成。市建局下周會向居民和商戶舉行簡報會，講解項目規劃審批程序，以及現行物業收購和租戶補償和安置安排。

據介紹，馬頭圍道/落山道發展項目地盤面積約2120平方米，發展項目範圍為馬頭圍道324至354號的雙數樓宇，樓高3至9層，樓齡達55年或以上。地盤界線大概東面毗連馬頭圍道，南面毗連一條後巷，西面毗連市建局靠背壟道/浙江街發展計劃（CBS-2:KC），北面則毗連落山道。

### 估計收購成本超過10億元

市建局預料會斥資超過10億，收購約110個業權，約180個住戶及20間地舖商戶受影響。市建局總經理（規劃及設計）關以輝表示，項目是按照《市區重建局條例》第23條啟動，局方職員正進行凍結人口調查，以確定住戶數目和了解樓宇的使用狀況。市建局表示，10月9日是收取反對意見的最後限期，期望明年1月9日或之前，提交予發展局考慮。如果沒有上訴，預計項目最快在2033/2034年落成。

根據初步概念設計，馬頭圍道/落山道項目落成後，總樓面面積約14200平方米，將提供230個住宅單位，平均住宅總面積約50平方米，另亦有約2360平方米的商業或零售設施，以及附屬停車場。

### 項目範圍包括一幢戰前騎樓

關以輝續說，項目相關的主要市區更新目標包括：重整有關的市區範圍、將破舊失修的樓宇重建為新式樓宇，以及以園林景觀和城市設計美化市容，設計要點包括整體規劃及配合靠背壟道/浙江街發展項目，包括提供共用的車輛出入口，減少車輛出入對行人的影響，並保持臨街店舖的連貫性及街道活力。此外，項目亦會改善地空間的連接性，計劃建立伸延地下街及連接港鐵站，以加強暢達性。市建局補充，項目範圍內包括一幢1945年落成戰前騎樓，該樓已做很多外牆的修改和改建，亦沒有特別社區網絡或古物。

市建局總經理（收購及遷置）唐溢雯在會上講解時指出，市建局會向被業主要求遷出的租戶提供協助，協調業主和租戶之間的糾紛，促成租戶和業主達成協議，以合理租金繼續租住原來單位。

### 項目會沿用市建局收購政策

唐溢雯指，項目會沿用市建局的收購政策，住宅物業自住業主將獲現金補償，以「假設重置單位7年樓齡的價值」作價計算，並提供「樓換樓」選項。至於住宅物業非自住業主、非住宅物業業主將獲物業市值加適適用津貼的補償；合資格的租戶亦會獲特惠津貼等。唐溢雯提醒，有關津貼將參照凍結人口調查的紀錄而定，不會因為業主在調查後改變其物業佔用狀況，例如將物業從現時租戶收回自用、由出租轉為空置、或從現時租戶收回單位並出租給新租客，而獲得更多的津貼。

在項目啟動後，市建局下周將舉行公眾簡報會，向業主及租戶講解規劃審批程序、現行的物業收購和補償安排等。此外，市建局專責個案主任亦將接觸項目內的居民和商戶，解釋物業收購及安置補償等政策，以及項目執行的時間表。

## 業主普遍歡迎：收樓愈早愈好

【香港商報訊】記者葉家亨報：市區重建局公布開展土瓜灣馬頭圍道/落山道發展項目。有現居於重建範圍內的舊樓業主表示，希望市建局愈早收購以及收購價錢愈高愈好，亦期望未來在同區物色單位自住或租住。

### 老友記業主冀未來單位有電梯

業主朱婆婆居於現時單位多年，她本身患有糖尿病，須定期前往醫院覆診。朱婆婆今年4月4日跌倒，曾經居住在老人院一段時間，其後回到單位居住，聘用外傭照顧其起居飲食。朱婆婆說，外出落樓梯沒太大問題，但上樓則有困難，需要外傭攙扶，她渴望將來的單位有升降機協助出行。

朱婆婆向本報記者透露，歡迎市建局收樓重建，她目前持有的單位實用面積約600多平方呎，希望收購價有1.8萬元。她說，兒子早前支付3萬多元維修外牆，「無話嘍嘍咁錢嘅」。而大廈有專人負責收集垃圾，衛生問題尚可。

### 李慧琮籲當局適時檢討重建策略

業主陳先生，現時與20多歲兒子居於700多呎單位，他說，單位是他爸爸生前留給他的物業，自小已經居於現址，至今已居了數十年，他今年已經50多歲，「無話捨唔捨得呢度」，只是希望當局能盡快收樓，因為樓實在很殘舊，「始終這些樓太殘舊，要花很多錢內外維修。」他亦希望將來搬遷後，可以住回同區。

陳先生又稱，若得到合理賠償，能夠購買單位自住便非常好，但他擔心樓市波幅問題，憂慮樓價會不斷下跌，會淪為「負資產」。陳先生透露，以往曾經有私人發展商開價千多萬元收購，但後來因為達不到強制拍賣門檻，最後告吹。

李慧琮昨日到現場探訪受影響住戶時表示，這些舊樓的樓齡過高，少修少補根本無辦法滿足屋宇署的要求，她喜見業主希望爭取市建局收購的願望終於達成，並感謝市建局再次在九龍城區展開收購舊樓項目。

對於收購舊樓項目面對眾多挑戰，李慧琮指，會繼續和業主、市建局和政府保持聯絡，希望推動市建局、私人發展商，從而達至雙向的局面，以加快收購舊區重建的進展。

被問及市建局今次收購決定會否太遲？李慧琮回應指自己在九龍城區服務多年，明白很多舊區居民爭取重建多時，居民「緊係想早啲被收購重建」。她認為單靠政府力量並不足夠，無法滿足居民訴求，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。



朱婆婆希望將來的單位有升降機協助出行。 記者 蔡啓文攝



李慧琮（左）協助陳先生解答和處理舊樓重建問題。 記者 蔡啓文攝



馬頭圍道/落山道發展項目地盤面積約2120平方米。 記者 蔡啓文攝



關以輝（右）及唐溢雯（左）在新聞簡報會上介紹九龍城區馬頭圍道/落山道發展項目的詳情。 市建局圖片

馬頭圍道/落山道發展項目概況	
項目位置	馬頭圍道324至354號(雙數)
總地盤面積	約2120平方米
受影響業權*	約110個
受影響住戶*	約180戶
受影響地舖*	約20間

\* 估計數字視乎凍結人口調查結果  
資料來源：市建局

馬頭圍道/落山道發展項目 (KC-020) Ma Tau Wai Road / Lok Shan Road Development Project (KC-020)



馬頭圍道/落山道發展項目的現貌。 市建局圖片

### 市建局近年大型收購項目簡覽

項目	出價時間	建議收購價(實用面積每平方呎)	地盤面積
九龍城衙前圍道/賈炳達道發展計劃	2024年4月30日	14599元	約37061平方米
深水埗兼善里/福華街發展項目	2023年4月3日	16022元	約7377平方米
九龍城盛德街/馬頭圍道公務員建屋合作社重建項目	2021年8月5日	19848元	約15446平方米
土瓜灣道/榮光街發展計劃	2022年6月29日	17798元	約6590平方米
九龍城啟德道/沙浦道發展計劃	2020年10月19日	17698元	約6106平方米

資料來源：市建局 整理：香港商報

## 北大嶼「方艙」用地將釋出 擴建亞博館

【香港商報訊】記者萬家成報：特區政府昨日公布，北大嶼山醫院香港感染控制中心的用地將會釋出，以便機管局啟動亞洲國際博覽館（亞博館）的擴建工作。為貫徹善用中央援建設施的原則，政府會將上述用地的設施有序轉移至其他合適地方重組再用。

### 醫療儀器設備等將分配各公院

中心內的醫療儀器、配套設備、家具和消耗品會分配予醫管局轄下各醫院聯網的公立醫院繼續使用；中心內的機電設備分批於香港的醫院及醫療設施重用；及以「組裝合成」建築法建造的隔離病房單元，會在政府及公營機構工程項目工地用作工地辦公室、員工休息室、物料儲存室等。中心內的醫療儀器、配套設備、家具和消耗品將於短期內開始轉移，機電設備及隔離病房單元會挪開重用，以配合預計明年第一季進行的亞博館二期建造工程。特區政府感謝中央在疫情期間援

建北大嶼山醫院香港感染控制中心。自2021年2月以來，中心充分發揮其功能，在第五波疫情最高峰時，共有超650名病人同時於中心接受治療。隨着疫情減退，香港自2023年初開始逐步復常，為充分利用中心隔離設施，醫管局會將感染其他高傳染性傳染病的病人安排到中心隔離及接受相應治療，中心及後於2023年11月轉為備用狀態。在整段運作期間，中心共接收病人超過20700人次。



北大嶼山醫院香港感染控制中心。 記者 馮瀚文攝