

市建10億重建東京街舊樓

提供145個單位 料7年後落成

市區重建局昨日宣布斥資10.3億元，收購深水埗東京街／福榮街涉及13個街號的多幢樓齡過半的舊樓，重建為145個中小型單位，預計7年後落成。雖然該處樓宇日久失修，但毗鄰地鐵站出入口，位置優越，近年已變身為「劏房樂園」，劏房和天台屋雲集，並吸引私人收購公司以7000元呎價向小業主提出收購。對於市建局進場重建，小業主表示，收購呎價「起錶價」1萬元才算合理。

本報記者 朱晉科

重建項目位於深水埗東京街與福榮街交界（詳見表），記者現場所見，各棟樓宇外觀殘舊，明顯失修，部分地舖內部的水泥柱有明顯裂痕，並有10多戶天台屋集中在東京街的各棟舊樓上。市建局收購及遷置總監黃偉權表示，各樓宇樓齡都達50年以上，日久失修，而且劏房情況嚴重，「一屋可以劏4、5個單位」，居住情況惡劣，並有僱建物，符合重建標準。

或發現更多劏房戶

黃偉權說，估計項目涉及83個業權，包括67個住宅、14個地舖和2個後巷業權，影響110個住戶，但實際受影響數目，有待昨日進行的佔用人凍結調查核實，不排除發現更多劏房和板間房居民。

據了解，有從事舊樓併購的私人收購公司，去年底曾以7000元呎價，向項目內福榮街240號、242號等樓宇的業主洽商收購，但業主普遍認為出價太低，拒絕收購，但該公司仍成功收購了兩個單位，也許會對市建局收購造成阻力。

福榮街240號的業主立案法團主席馮煥暉說，該樓經常漏水，水渠也壞，亦沒有消防喉，如果要大維修，每戶都要付十多萬元，所以戶戶都期待重建，他們前年曾以單棟樓形式申請市建局的「需求主導」重建計劃，但最終沒獲批，現在對市建局拍板重建感到驚喜。

福榮街242號2樓單位的業主馮女士說，歡迎市建局重建，但她稱市建局去年在福榮街的重建項目，收購呎價已逾8000元，而在海壇街及大角咀的重建項目，收購價更已破萬，所以認為市建局今次的收購呎價，應起碼有1萬元才是合理。

市建局發言人稱，曾接獲在今次重建項目內樓宇的業主申請參與「需求主導」重建計劃，但由於業主未能集齊67%業權持有人同意，未符合最低門檻要求，所以不符資格。該項目在市建局的5年工作計劃內，因為樓宇殘舊等原因，市建局決定提出收購重建。

市建局規劃及設計總監馬昭智稱，計劃將該處重建為25層高的住宅大廈，提供145個面積約376至700平方呎的中小型住宅單位，及大約1.5萬平方呎的商業面積，總發展成本為10.3億元，預計2020/21年度落成。

收購呎價料不低於九千

中原測量師行執行董事張競達估計，收購呎價不會低於9000元。美聯測量師行董事林子彬說，市場上的中小型上車盤供應較少，需求大，加上該地皮毗鄰長沙灣地鐵站和學校，位置優越，相信受市場歡迎，現時同區同類單位，例如今年初推出的長沙灣新盤曉尚，實用面積和建築面積平均呎價都破萬，分別為1.5萬元和1.1萬元。

根據市建局收購政策，自住業主可選擇按同區七年樓齡的呎價，獲現金補償或樓換樓，非自住業主及地舖業主會有物業市值補償金及適當津貼。住宅租戶有特惠金，合資格者更可獲公屋安置，而商舖租戶則可獲特惠金及營商特惠津貼。

受影響人士可在兩個月內提意見，市建局在8月8日前，呈交反對意見及項目評估給發展局考慮和審批，即使發展局批准後，受影響人士仍有一個月時間上訴，完成所有規劃程序後，市建局才會開出收購價。

深水埗東京街／福榮街重建項目

地盤位置	深水埗東京街24至38號（雙數），及福榮街240號、240A號、242至244號（雙數）
受影響樓宇	13個街號的樓宇，樓高5至7層，樓齡55至58年
地盤面積	1,268平方米
受影響業權	約83個
受影響住戶	約110戶，275人
總發展成本	\$10.3億
總建築面積	近9,000平方米，包括7,460平方米樓宇面積（145個中小型住宅單位），及1,490平方米商業面積
預計落成期	2020/21年

資料來源：市區重建局



▲東京街34號地舖業主林先生指舖內水泥柱裂痕嚴重
本報記者杜漢生攝



▲福榮街240號業主立案法團主席馮煥暉（左）說，該樓經常漏水，水渠也壞，亦沒有消防喉，如果要大維修，每戶都要付十多萬元。旁為馮太
本報記者杜漢生攝



▲劉先生表示十分贊成重建，希望當局可以安排他盡早上公屋
本報記者杜漢生攝



▲市區重建局昨日宣布斥資10.3億元，收購深水埗東京街／福榮街涉及13個街號的多幢樓齡過半的舊樓
本報記者杜漢生攝

租戶擔心同區搵舖難

【本報訊】市建局的東京街／福榮街重點項目涉及14個地舖業權，有商舖自用業主對市建局收購表示歡迎，希望早日遷出「危樓」，亦不介意「收錢結業」。不過有車房租戶以及工程公司租戶就擔心，日後難以在同區以相同的價錢，租回同等面積的單位。

擁有東京街34號地舖並經營士多的林先生表示，歡迎市建局收購，他說商舖是去世的父親留下來的，現在交由自己兼職打理，生意一般，僅能維持日常開支。他強調，商舖內部的水泥柱有嚴重裂痕，「舖頭門面容易維修，但這些就無得整」，他很擔心這棟樓的結構安全，希望政府可以給予合理的價錢，

讓他可以早日搬遷，或結業另謀發展。

在福榮街242號經營了20多年車房的楊先生說，對重建感到無可奈何，他說自己作為租戶，現時只能提早另找舖位。他又說，自己對搬遷毫無經驗，而目前該舖位月租一萬元，面積約700呎，很擔心日後不能在同區以相同價錢，租到相若面積的單位。

東京街／福榮街重點項目亦涉及2個後巷業權，租用福榮街240A號B舖經營工程生意的葉先生說，由於舖位在後巷，月租只需2000元，他估計日後要在外面租用同等200呎的單位，起碼都要7000至8000元左右。



▲福榮街242號地舖車房租戶楊先生
本報記者杜漢生攝

劏房老住戶盼上公屋

【本報訊】東京街／福榮街重建項目是深水埗的第15個由市建局主導的重建項目，市建局昨稱，目前為止，已協助6000名深水埗居民改善居住環境。有受新重建項目影響的劏房住戶支持重建，希望藉此提早上樓住公屋，不過亦有屬新移民的天台租戶擔心，將來重建後要被追住劏房捱貴租。

57歲的劉先生，3年前開始租住福榮街240A號4樓一個約100平方呎的劏房，月租2000元，同屬一條走廊還有3間劏房。劉先生說，自己是長期病患者，早年曾中風，現時行路要用拐杖，找不到工作，倚靠綜援維生，兩年前申請輪候公屋。

他慨嘆現時居住環境惡劣，一遇颶風，屋頂就會漏水，廁所的屎尿亦已經剝落，他又提醒記者要

小心走廊樓頂的裸露電線，以免觸電。劉先生表示，十分贊成重建，希望當局可以安排他盡早上公屋。

有關重建項目亦涉及10多戶天台屋居民。張小姐是新移民，來港不滿一年，目前租住在東京街32號上的一個面積不夠100平方呎的天台屋，旁邊還有4戶天台屋。張小姐說，她和天台屋業主黃先生是朋友，所以月租較便宜，大約2000多元，她亦透露業主買了該天台屋已經十多年。

張小姐認為，天台屋的租金比劏房便宜，擔心自己被迫遷後，難以在同區找到月租相若的居所，或許只能住劏房，捱貴租。她亦擔心自己的新移民身份，不能獲得市建局補償。

西灣河工廈收購現突破

【本報訊】市建局與業主拉鋸多年的西灣河協成工廠大廈重建項目，出現突破性進展，持有該工廠大廈20%業權的莊氏家族接受收購，令成功收到業權份數增至77%，目前只剩下3個業主共5個單位須跟進洽商，預計今年中可以收地。

西灣河協成工廠大廈是前土地發展公司遺下重建項目之一，市建局於成立時接手，但因地產市道極差，市建局於2002年12月，將包括這項在內的7個市區重建項目，透過簽訂合作備忘錄，移交房協全盤負責收購重建發展。

房協於2005年9月啓動收購，但一直無法完成

收購，終於2011年11月23日將項目交回市建局跟進，涉及兩棟樓宇，佔地面积约712平方米，總樓面面積為3796平方米，當時估計的受影響人口為21人，市建局現已完成住宅樓宇的收購、居民搬遷及拆卸工作，目前正進行工業樓宇方面的收購工作。

市建局消息人士表示，這項項目經歷八年時間終於取得突破性進展，莊氏家族上月接受收購，市建局一次過取得其持有的20%工廠業權，令項目已收業權增至77%，餘下5個業權由3個業主擁有。市建局對完成項目很有信心，預計可引用收回土地條例，今年中可收地。

特首哀悼李福善辭世

【本報訊】記者文軒報道：行政長官梁振英昨日對前香港特別行政區籌備委員會副主任及前基本法起草委員會委員李福善辭世，表示深切哀悼，並向其家屬致以深切慰問。

梁振英昨日發表聲明哀悼李福善，他稱：「李福善先生曾任最高法院上訴庭副庭長，亦積極參與香港特別行政區的成立及籌備工作，備受社會尊崇。李福善先生是我母校英皇書院的學長，長期以來關心母校和舊生會發展，受廣大英皇師生及校友敬重。李福善先生熱心公益，亦曾出任多項公職，對推動社會發展有卓越貢獻，我向他的家屬致以深切慰問。」

李福善歷任香港政府檢察官，高級檢察官，香港地方法院法官和審判專員，高等法院法官，香港最高法院上訴庭按察司等要職。他於1997年獲頒授「大紫荊勳章」。

李福善於今年2月27日，於香港養和醫院病逝，享年91歲。李家本週三在香港殯儀館為他設靈，表明是家祭，不設公祭，行政長官梁振英、政務司司長林鄭月娥、財政司司長曾俊華、律政司司長袁國強等官員均有致送花圈，擺放在靈堂外，並於前日（星期四）低調出殯。李福善的女兒李志喜，侄兒東亞銀行集團主席李國寶及十數名親友到場致哀。



▲李福善（左）熱心公益，亦曾出任多項公職，對推動社會發展有卓越貢獻，1997年獲頒授「大紫荊勳章」
資料圖片

埃及9港人遺體明運返

【本報訊】記者陳卓康報道：埃及熱氣球爆炸慘劇中遇難的9名港人，遺體昨日由保險公司安排航機，經瑞士再轉機返港，預計明日黃昏約5時抵港。政府發言人表示，由於家屬表示希望低調處理身後事，故不會安排官方悼念儀式。

9名港人的遺體於埃及時間昨日下午4時，由保險公司安排瑞士國際航空公司班機，先由開羅飛瑞士蘇黎世，再轉機運返香港，明日傍晚抵港後，遺體直接移送至葵涌公家殮房。

西貢GIC地獲批轉住宅

【本報訊】記者余育奇報道：西貢兩幅GIC（政府、機構及社區）地皮昨日在城規會成功過關，獲通過改劃為中低密度住宅用地，預計可提供380個單位。該兩幅西貢地皮已納入賣地，是22幅未完成規劃地皮的其中兩幅。

兩幅地皮分別是西貢康健路和康村路地皮。康健路地皮鄰近官門漁村，現時是康樂及文化事務署營運的苗圃，署方已接受搬遷，暫用作停車場，地皮面積0.35公頃，政府建議改劃作「住宅<乙類>五」用地，地積比率1.4倍，樓高限制不多於5層，可建樓面面積52000平方呎。

康村路地皮在西貢公路旁，地皮面積0.87公頃，原本是漁類統營處學校，現時是空置校舍地，地政處以短期租約形式批出用作維修車場，教育局已表示暫不需要有關土地。政府建議改劃作「住宅<乙類>四」用地，地積比率2倍，樓高限制不多於8層，可建樓面面積18.7萬平方呎。

規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑稱，將軍澳區內仍有其他社區設施用地，也已預留土地。

對於居民及城規會委員關注改劃土地用途後，會出現交通問題，規劃署表示曾諮詢運輸署，相信當西貢公路擴闊工程完成後，問題可以解決，而西貢區議會原則上支持改劃用途的建議。城規會發言人表示，施政報告提出將36幅GIC用地改劃為住宅用地，當中14幅已開展城規程序，6幅已提交區議會討論。

兩個月培訓特種警衛

【本報訊】記者李盛芝報道：特種警衛是不少青年人夢想的工作，但往往因入職門檻太高而卻步。僱員再培訓局將於今年中，為中學畢業生打造高端「特種警衛訓練」課程，由退休高級警察及星級形象指導親自教授，務求在兩個月內傳授保護人物、自衛、人群控制等專業技巧。

僱員再培訓局今年提供13萬個培訓學額，開辦800項課程。行政總監吳家光表示，再培訓局已打算開辦生態旅遊、家居病者照顧、青年初級管理、陪月一站服務等新課程。而開辦多年的按摩推拿等課程，報讀人數日漸減少，吳說，會按情況縮減課程。

在新增的課程中，保安服務與高端警衛的培訓課程將會是亮點。吳家光稱：「不少年輕人的學歷未必

能投考警隊，因此，再培訓局今年6月會開設80個學額，由退休的高級警察及星級形象指導，在兩個月內教授他們自衛術、突發場合應變方式、保護人物、設計形象的技巧，目標是培訓他們成為特種警衛，將來的月薪可高達13000至14000元。」

《財政預算案》在上月宣布，向僱員再培訓局注資150億元，僱員再培訓局主席梁永祥表示，該局每年開支8億元，目前仍有20億元放在銀行作定期存款。

對於身兼新鴻基金融有限公司行政總裁的梁永祥，會否考慮交由新鴻基處理150億元的運用，他表示，不排除考慮效法關愛基金，將款項放於金管局賺取外匯基金投資回報，某一年期內不得取回本金，期間滾存利息支付再培訓局的開支。



▲再培訓局希望特種警衛課程能吸引因學歷未能投考警隊的年輕人報讀
資料圖片