

## 促請市區重建局將「兼善里」 先收購 二復修 再改建 後出租

背景：

長沙灣「兼善里」，位處福華街及福榮街兩邊相連大廈之間，形成一條長而窄的「里」，翻查 1959 年由屋宇署發出的佔用許可證(入伙紙)，兼善里連同福華街、福榮街及部份青山道單位合供 810 單位，其中 750 多個屬住宅單位，不過在這 750 多個單位中竟居住了 3300 戶，這些正是劏房戶。

兼善里樓齡達 59 年，樓宇殘舊，雖然大部份樓宇早年參加了樓宇更新大行動，進行過外牆維修及翻新，不過現時開始再次出現樓宇結構問題，外牆、天台滲水比以前更加嚴重，加上渠管殘破滲漏，爆渠、沙井淤塞等問題無日無之，而非法改建單位，佔用天井等更令問題惡化，目前樓宇的結構已相當成疑。

近年無論各種類型的樓宇維修命令，加上消防 572 的安全指示等，已經令兼善里的小業主疲於奔命，甚至出現爭拗和不合作的問題，年老小業主更加無力集資進行滾滾以來的維修。年老業主還有一個問題，就是難以上落梯，每日撐著走上數層樓梯，非常辛苦。

管理不善的大廈，垃圾隨處可見，堆積如山，鼠輩橫行，即使有部份大廈管理良好，但因長期欠缺政府支援，像單打獨鬥，孤軍作戰一樣，故難以長久維繫。

2012 年，每議員辦事處統計兼善里只有 2900 多戶，到 2016 年，兼善里竟達 3300 戶，這些劏房戶大幅的增加，不但令兼善里擠爆，住在裡面的人都會因長期居住惡劣環境而情緒及壓力爆煲，慘劇分分鐘會接踵而來。

重建兼善里是不少業主的訴求，2016 年近 6 成業主申請需求主導計劃便可知，至於租客方面，最重要獲得合理的安置賠償，不過若屬私人發展商收購，租戶肯定血本無歸，所以無論業主或租客，一直期盼市區重建局「收購」。而最重要是今天若不再把握時機，將來兼善里的租戶只會有增無減，屆時要重建就更加困難。

最好的時機來臨，這正是因為這一兩年間市區有不少公屋供應，單深水埗而言，蘇屋邨 2 期，麗智邨、新填海區公屋，前屠房公營房屋項目，再加上即將拆卸興建的白田邨等等，足以安置兼善里內合資料的租戶，而當中相信有不少同樣是輪候公屋中的，故此相信不會大幅增加輪候冊的壓力。

前市區重建局主席曾說過可考慮將收回的土地興建房屋，本會非常認同，不過興建公屋由規劃到落實需時，故本會建議市區重建局先收購兼善里，為業主及租客安排合理的賠償和安置後，再將兼善里進行大翻新包括樓宇結構、渠務、消防等，然後透過合法的改建及分間，再租出給有需要的家庭，作為過渡性房屋，市建局就可長遠地從租金的收入中賺取利潤補回收購的開支，一舉多得。因此本會促請市建局謹慎參考，並盡快落實。

以上文件交房屋事務委員會討論

文件提交人：

覃德誠 何啟明 譚國僑 鄒穎恒 衛煥南 江貴生 楊彧 麥偉明 陳銘基

徐溢軒 李炯 吳美

2018 年 2 月 12 日