****

**二零一六至一七年度**

**中西區區議會**

**關注中西區市區重建計劃工作小組**

**第五次會議簡錄**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **日期** | ﹕ | 二零一七年十一月二十八日(星期二) |
| **時間** | ﹕ | 上午十一時正 |
| **地點** | ﹕ | 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓11樓中西區民政事務處會議室 |

**出席者：**

主席

許智峯議員

組員

吳兆康議員

楊學明議員

列席者

|  |  |
| --- | --- |
| 伍凱欣議員 |  |
| 殷倩華女士 | 市區重建局 社區發展高級經理 |
| 鍾彩雲女士 | 市區重建局 高級經理(收購及遷置) |
| 許子聰先生 | 市區重建局 規劃及設計經理 |
| 汪慧兒女士 | 市區重建局 規劃及設計經理 |
| 何盛田先生 | 規劃署 高級城市規劃師/港島4 |
| 李燕嫺女士 | 基督教家庭服務中心 市區重建社區服務隊 服務經理 |
| 李永健先生 | 基督教家庭服務中心 市區重建社區服務隊 註冊社工 |
| 劉守德先生 | 明愛堅道社區中心 督導主任 |
| 張啟昕女士 | 崇慶里/桂香街重建項目聯席代表 |
| 龔永康先生 | 崇慶里/桂香街居民 |

秘書

文心怡女士 中西區民政事務處 行政主任(區議會)5

**因事缺席者：**

鄭麗琼議員

| **負責者** |  |
| --- | --- |
|  | 主席歡迎各與會者出席2016-2017年度中西區區議會關注中西區市區重建計劃工作小組(重建小組)第五次會議。主席特別歡迎伍凱欣議員和崇慶里/桂香街重建項目聯席代表張啟昕女士首次出席重建小組會議，以及居民旁聽會議。主席認所有工作小組會議都應公開，故歡迎任何公眾人士旁聽會議。1. 秘書處在本年十月二十六日收到增選委員李偉強先生以書面通知退出小組，主席請組員備悉。
2. 主席表示曾邀請古物古蹟辦事處（古蹟辦）出席是次會議，但處方回覆指因有關評級事宜沒有新進展而不委派代表出席是次會議。主席對處方缺席會議予以批評。
 |
|  | **第1項：通過會議議程**1. 會議議程毋須修改，獲得通過。
 |
|  | **第2項：通過2016-2017年度第四次會議簡錄**1. 小組同意通過2016-2017年度第四次會議簡錄。
 |
| **第3項至****第5項：** | **報告及討論嘉咸街/結志街重建區(H18項目)的最新進展****跟進閣麟街歷史建築****跟進永和號歷史建築** |
|  | 1. 市區重建局（市建局）規劃及設計經理許子聰先生報告嘉咸街/結志街（H18）的重建進度，他表示地盤B的重建工作預期於明年第三季完成；地盤A的重建工作已展開；地盤C已確定發展商，並即將開展工程。他表示局方得悉關注組提交的信件並對H18重建項目內永和號、嘉咸街26號A至C三幢唐樓及閣麟街唐樓遺跡群保育方案的關注，但由於目前尚未有落實具體保育的方案及細節，局方會適時向區議會匯報。
2. 主席詢問市建局能否提供永和號、嘉咸街26號A至C三幢唐樓及閣麟街唐樓遺跡群的明確保育時間表。他詢問古蹟辦在三個項目的保育工作上的參與，古蹟辦會否作出監督或提供意見。此外，他詢問局方與發展商簽訂的合約協議中會否包括合資格的保育建築師。

 1. 市建局許子聰先生回應指目前三個項目中只有永和號已獲評級，其餘閣麟街磚石構件和嘉咸街26號A至C三幢唐樓未獲評級，可向古蹟辦查詢相關評級情況。他相信屋宇署收到圖則後會徵詢古蹟辦對最新設計及保育的意見。他表示H18與發展商合作協議已包括合資格的保育建築師的要求。
2. 吳兆康議員詢問局方會以什麼途徑向公眾發放有關保育方案的資訊，並詢問局方會否舉行地區諮詢。他表示關注閣麟街磚石構件及永和號附近新建成的建築物高度會否對居住環境構成影響。
3. 主席希望局方提供更多有關合資格保育建築師的資料，並詢問該建築師是否將負責整個H18重建項目。
4. 市建局許子聰先生回應指局方制定H18重建項目時曾收集各方的意見，包括舉行公眾座談會，諮詢專家、顧問及大學教授。此外，局方已經決定全幢保育永和號，他表示組員可參考有關項目的核准規劃大綱，了解其附近建築物的高度。他亦指保育建築師將負責協調整個H18地盤C的保育工作。局方將於落實有關保育方案及取得相關部門批准後，適時向區議會匯報及聽取意見。
5. 市建局社區發展高級經理殷倩華女士補充指局方已諮詢不同的持分者，包括學者及專業人士，並透過居民會等渠道了解他們對項目保育的期望。
6. 主席對市建局的回覆表示強烈不滿，他表示會議開始至今市建局並未有提供有關項目的新資料。他希望局方能提供合約上所列明的保育條款和相關保育要求。此外，他詢問局方有否跟進早前關注組要求保育嘉咸街石渠、樓房牆基遺跡及古老招牌的事宜。他表示即使局方表示現階段未能提供具體的保育方案，亦希望局方能盡早公開有關項目的資料，不要留待後期才向議會公布。他亦詢問如永和號的評級事宜有新的進展，會否影響日後的保育方案，以及局方會否重新檢視永和號的保育工作。
7. 吳兆康議員詢問局方有否落實將來永和號的發展方向。他建議局方可以諮詢組員有關設計方案的概念，讓小組組員參與並發表意見。他亦表示規劃大綱圖未能反映永和號和周遭建築物是否配合。
8. 市建局許子聰先生更正指永和號已經被評為一級歷史建築，因目前仍是項目早期階段，保育具體的方案牽涉很多技術分析、設計與保育要求的配合，需要時間整合及批核，期望待落實方案後，將來能在區議會大會上向各議員再作介紹。
 |
|  | **第6項：** | **報告及討論士丹頓街/永利街(H19)重建區的最新進展** |
|  | 1. 市建局高級經理(收購及遷置)鍾彩雲女士報告局方已成功收購H19項目地盤B及C內47個物業中的31個，即約66% 的收購率。
2. 市建局殷倩華女士表示局方自7月13日撤回向城市規劃委員會（城規會）提交士丹頓街/永利街重建項目的規劃申請後，暫時並未有進一步的資料提供。
3. 主席詢問H19重建項目未來的發展方向，他關注會局方否繼續進行當初獲准的規劃方案。他亦詢問局方會否考慮進行廣泛諮詢及有否與規劃署作出協調。
4. 市建局許子聰先生表示暫時未能就H19重建區訂立具體的規劃方案。
5. 吳兆康議員詢問局方自7月13日撤回向城規會提交的規劃申請後有否新的進展。
6. 市建局許子聰先生表示局方過往已了解居民對發展密度的意見，但對於是否繼續當初的規劃方案仍在研究階段。
7. 主席對H19重建項目未有進展表達強烈不滿，他認為市建局不可能無限期放置H19重建項目而沒有進展。他詢問局方會否考慮關注組所提出的「卅間」舊城方案。
8. 市建局許子聰先生表示會將關注組和組員所關注的提問和意見向局方反映。
9. 吳兆康議員認為市民對H19重建區的發展有一定的看法及想像，他希望局方能多聆聽地區的意見及積極跟進有關項目。
10. 主席不滿市建局對是次會議準備不足。
11. 市建局殷倩華女士表示局方一旦有新的規劃方案，會向議會報告，並表示將反映各與會者的意見予局方一併考慮。
12. 規劃署高級城市規劃師/港島4何盛田先生表示自市建局撤回向城規會提交申請後，八月初曾與局方開會，但至今尚未收到局方提交最新的方案，待市建局提交新的資料後，署方會再作考慮。
13. 主席開放討論，與會者的意見及提問如下：
	1. 楊學明議員建議去信市建局要求局方提供有關H19重建項目的時間表、將來的規劃及詢問局方會否接納關注組所提交的意見。他表示上一次小組會議開會時距離局方撤回城規會規劃申請不長的時間，可以理解局方上次會議未能提供新的計劃，但是次會議距離局方撤回申請已有四個月，他詢問局方何時才能交代新的計劃。
	2. 伍凱欣議員表示以往參與小組的討論，局方自2016年至今未就H19項目提供任何新的進展，她對局方未能提供時間表表示不理解。
	3. 李永健先生詢問局方目前有否繼續進行收購的工作或者接觸業主。
	4. 主席詢問市建局8月中於規劃署會面後，有否後續的書信來往。
14. 市建局鍾彩雲女士表示局方的收購工作一直進行中，當中有業主要求重新估價，4至6月亦有購入物業。
15. 市建局許子聰先生表示理解關注組認為H19項目內個別大廈有保育的價值，但局方還需要時間研究具體的規劃方案，暫未能提供進一步資料。

 1. 規劃署何盛田先生表示市建局可根據2013年獲批准的方案進行重建，最終選擇哪個方案則視乎局方的決定。
2. 主席表示小組將去信發展局及市建局，要求局方提供H19重建項目的時間表、進度、將來的規劃及詢問局方會否接納關注組所提交的意見。
 |
|  | **第7項：報告及討論崇慶里/桂香街發展項目的最新進展**1. 市建局規劃及設計經理汪慧兒女士表示局方於7月28日啟動崇慶里/桂香街發展項目的法定規劃程序，並於當日在項目範圍內進行凍結人口調查。局方已於7月28日至9月28日兩個月間收集市民的意見，將於12月28日前呈交業主的意見予發展局局長考慮，由發展局局長授權進行該項目，預計需時3至9個月審批，項目最快可於2018年第三季獲批。
2. 主席開放討論，與會者的意見及提問如下：
3. 楊學明議員詢問局方收集意見期間，共收到多少份支持及反對意見，將會如何處理反對的意見，以及會否考慮公開有關報告。他表示重建項目內有不少唐樓，故要求「發還修葺費用計劃」包括驗樓驗窗的維修項目。
4. 龔永康先生表示代表受影響的居民發言，居民大多支持進行重建，但對市建局的計劃有保留。首先，他表示街坊希望市建局以「一間換一間」的方式作出報償，要求賠償一間位於原區、樓層及面積與原物業相近的單位，而局方現時並未有提供位於港島區的現樓可供選擇。他要求局方改善目前的估價機制，即使市建局承諾賠償「同區七年樓齡」的物業價值，局方指示測量師估價時往往以樓齡、座向、樓層等原因調整估價，導致最終賠償大幅低於「同區七年樓齡」的實際價值，業主根本難以負擔同區物業的樓價。此外，他指出出租業主和自住業主的補償有差異，出租業主所獲得的賠償遠較自住業主為低，導致業主和租客之間出現了不少矛盾。他亦希望局方能安置受影響的居民於區內的大廈。
5. 張啟昕女士認同市建局過往處理的賠償額均反映難以達到「同區七年樓齡」的承諾，她詢問局方計算賠償額時所採用的「同區」的定義。她指市建局成立的其中一個目的是為了改善居民的居住環境，她希望局方能恪守承諾，使重建區的居民能獲得合理的賠償。
6. 李永健先生詢問崇慶里/桂香街租戶三人或以上的家庭是否不會獲安置於順成大廈。
7. 吳兆康議員詢問崇慶里公園的可達性會否受重建工作影響。
8. 市建局汪慧兒女士回應指局方收到的大部分意見為支持意見，少量反對的意見，局方會將所有收到的意見整合再交予發展局局長考慮。她表示局方將保留崇慶里，項目會改善連接兒童遊樂場的通道，擴闊由德輔道西及桂香街前往兒童遊樂場的行人道路，並提供約150平方米的地面公眾休憩用地，與兒童遊樂場融合，供社區使用。
9. 市建局殷倩華女士表示重建範圍內的業主可以申請「發還修葺費用計劃」，為樓宇進行維修和強制驗樓及驗窗計劃的項目。
10. 市建局鍾彩雲女士表示業主可以獲得的自置居所津貼是當年由立法會財務委員會(財委會)訂出，是假設業主可獲得同區7年樓齡的價錢作指標收購，實際收購的價錢可能會因應不同情況而有所調整。有關安置的問題，香港房屋委員會及香港房屋協會轄下亦有提供單位作安置之用，而實際可提供的數目則視乎有多少單位可提供。
11. 李永健先生表示發展局局長於立法會回覆張超雄議員的提問表示順成大廈8個待翻新的家庭單位已預留作社會房屋，但該份文件上顯示市建局並沒有預留家庭單位予祟慶里/桂香街重建項目受影響的家庭。他擔心現時若完全沒有預留安置大廈的家庭單位作重建安置，而要等待市建局在正式收購時進一步核實才知道有沒有家庭有需要安置往順成大廈，他認為局方須及早準備預留部份家庭單位。
12. 楊學明議員表示支持和反對重建項目為主觀的表態，他詢問局方透過什麼準則判斷該意見為支持或反對。
13. 張啟昕女士詢問「發還修葺費用計劃」的機制是否包含7月28日前進行的驗樓驗窗項目。
14. 市建局汪慧兒女士表示局方會分開反對及一般的意見，交予發展局局長作考慮。
15. 市建局殷倩華女士感謝與會者的意見，表示局方會將「強制驗樓計劃」下的維修項目納入市建局「發還修葺費用計劃」之內。由於現時重建項目仍在規劃的階段，故未能提供確實有關安置大廈的方案及收購的細節。
16. 龔永康先生詢問局方會否考慮檢討現行賠償機制，因為機制已經沿用了十多年。
17. 李永健先生表示考慮到物價上漲和成本上升等因素，他詢問局方會否慮上調驗樓驗窗各項目的上限。
18. 主席希望局方能就估價的機制提供更多的資料，過往曾有公眾質疑局方錯誤估算賠償額。有關安置大廈事宜，他詢問局方能否承諾預留一定數目的單位予受影響的居民。
19. 市建局殷倩華女士表示會向局方反映與會者對有關上調驗樓驗窗各項目上限及安置大廈的意見。而有關的估價機制行之有效，公開、公平及公正，並由當區區議員協助進行抽籤的程序。她亦表示賠償機制是由2001年立法會財委會訂下，有關檢討的問題及意見，可向立法會議員或相關部門反映。
20. 主席詢問當初自住物業和出租物業的賠償機制是否由2001年立法會財委會定下。
21. 市建局殷倩華女士表示需要翻查有關資料。
 |
|  | **第8項：其他事項**1. 小組沒有其他事項。
 |
|  | **第9項：下次開會日期** |
|  | 1. 下次會議日期容後公布。
 |
|  |  |

中西區區議會秘書處

二零一七年十二月