

**二零一八至一九年度**

**中西區區議會**

**關注中西區市區重建計劃工作小組**

**第三次會議簡錄**

|  |  |
| --- | --- |
| 日期： | 二零一九年二月十四日**(**星期四**)** |
| 時間： | 上午九時八分 |
| 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

鄭麗琼議員

伍凱欣議員

吳兆康議員

楊學明議員

呂鴻賓先生

列席者

|  |  |
| --- | --- |
| 何盛田先生 | 規劃署 高級城市規劃師/港島4 |
| 殷倩華女士 | 市區重建局 社區發展高級經理 |
| 關以輝先生 | 市區重建局 規劃及設計總經理 |
| 司徒健強先生 | 市區重建局 工程及合約高級經理 |
| 唐溢雯女士 | 市區重建局 高級經理(收購及遷置) |
| 黎嘉良先生 | 市區重建局 助理經理(收購及遷置) |
| 劉守德先生 | 明愛堅道社區中心 督導主任 |
| 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 |
| 羅雅寧女士 | 中西區關注組召集人 |
| Dr. Gesa Schwantes | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director |
| 張啟昕女士 | 崇慶里 / 桂香街重建關注組代表 |
| 黃志英女士 | 崇慶里 / 桂香街重建關注組代表 |
| 李麗娥女士 | 崇慶里 / 桂香街重建關注組代表 |
| 梁威石先生 | 大道西 / 賢居里重建居民關注組代表 |
| Mr Chakaravarty | 大道西 / 賢居里重建居民關注組代表 |
| 文子君女士 | 大道西 / 賢居里重建居民關注組及  崇慶里 / 桂香街重建關注組代表 |
| 王雪兒女士 | 中西區民政事務助理專員 |
| 劉懿德女士 | 中西區民政事務處 行政助理(區議會)3 |

秘書

丁嘉韻女士　　　　　中西區民政事務處 行政主任(區議會)5

**因事缺席者：**

楊哲安議員

黃美卿女士

|  |  |
| --- | --- |
| 主席歡迎各與會者出席2018-2019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）第三次會議，並歡迎各位組員、列席者、常設部門代表及崇慶里 / 桂香街和大道西 / 賢居里居民出席會議，特別歡迎首次出席會議的香港大學建築學院Architectural Conservation Laboratory代表Dr. Gesa Schwantes。 | |
|  | |
| **第1項：通過會議議程** | |
| 2. | 會議議程毋須修改，獲得通過。 |
|  | |
| **第2項：通過2018-2019年度第二次會議簡錄** | |
| 3. | 小組同意通過2018-2019年度第二次會議簡錄。 |
|  | |
| **第3項至 報告及討論嘉咸街/結志街重建區(H18項目)的最新進展**  **第5項： 跟進閣麟街歷史建築**  **跟進永和號歷史建築** | |
| 4. | 市區重建局（市建局）工程及合約高級經理司徒健強先生報告嘉咸街/結志街（H18）的重建進度，表示地盤A正進行地基工程，將於四月中旬繼續進行打樁工程，預計2019年年底完成地基工程；地盤B已於去年十二月取得入伙紙，預計將於2019年第二季取得「滿意紙」；地盤C現正進行鞏固拆卸工程，已完成閣麟街磚牆的探土工作，發現磚石構件較差，現正研究如何穩固磚牆。 |
|  |  |
| 5. | 主席詢問永和號於2月進行的工程內容、市建局將如何融合永和號的用途和保育方案，以及公眾人士能否使用永和號場地。 |
|  |  |
| 6. | 市區重建局工程及合約高級經理司徒健強先生回應指2月底將於永和號進行鞏固工程，將於威靈頓街建設一個鋼鐵「龍門架」，以配合永和號的結構組件作穩固，而市建局正研究未來永和號之用途，將會向區議會作匯報。司徒先生表示地盤Ｃ的地基工程將於2019年年中開展。 |
|  |  |
| 7. | 主席詢問地盤C永和號的內部狀態是屬於需繼續復修或是已穩定的狀態、有關該地用途的研究工作會由市建局或其他顧問公司進行，以及有關研究報告會否公開予公眾參閱。 |
|  |  |
| 8. | 中西區關注組召集人羅雅寧女士詢問閣麟街和吉士笠街之間的古文房圍牆的保育現況。 |
|  |  |
| 9. | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director, Dr. Gesa Schwantes表示對永和號的保育過程感興趣，亦曾針對永和號保育方案發表建議書，而香港大學亦有就有關建築物之使用物料和其他問題進行諮詢。Dr. Gesa Schwantes表示對保育方式感興趣，詢問是否需要特殊許可證才能參與諮詢過程。 |
|  |  |
| 10. | 吳兆康議員詢問永和號的鞏固工程細節、有關工程的物料選材和保育細節，期望工程不會影響建築物的歷史價值。吳議員希望市建局能公開如圖則等更多資料，以釋除關注組疑慮。針對永和號未來用地用途，吳議員希望市建局能多諮詢不同持分者及公眾人士。 |
|  |  |
| 11. | 楊學明議員期望市建局能保障永和號結構安全，在加入加固物料作支撐時，亦能顧及建築物觀感。此外，楊議員希望市建局能多聽取公眾和場地擁有人的意見，並做好監管整個保育加固工程的工作。 |
|  |  |
| 12. | 鄭麗琼議員希望市建局能提出新的永和號保育方案，以能詮釋戰前戰後雜貨店之面貌。 |
|  |  |
| 13. | 中西區關注組召集人羅雅寧女士指永和號旁屬停車場入口，擔心車輛進出時會損害永和號，同時關注整體規劃可如何融合古舊歷史建築。羅女士另指於農曆新年前發現結志街街市旁邊種有兩棵瀕臨枯萎的大樹，她質疑發展商急於申請「入伙紙」才種植，詢問發展商的舉動是否合乎原有之規劃要求及公眾期望。 |
|  |  |
| 14. | 市建局工程及合約高級經理司徒健強先生表示一直與古物古蹟辦事處（古蹟辦）商討保育永和號的方向和做法，有關結構工程方案在諮詢古蹟辦後亦已呈交屋宇署審批。司徒先生指出永和號鞏固工程之主要工作為穩固整個建築的核心和框架，市建局盡量嘗試在工程中重用物料，在保育磚牆方面，市建局的目標是盡可能保留原有的木材、磚塊和瓷磚。 |
|  |  |
| 15. | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director, Dr. Gesa Schwantes對保育方案提出意見，期望保育方案能邀請應有專才參與，以為建築物提供符合現有標準的數據。 |
|  |  |
| 16. | 市建局司徒健強先生回應指結志街街市旁的兩棵大樹之種植過程均由樹木顧問監察，確保樹木在良好情況下被種植。至於永和號的未來用地用途，他指市建局正研究最合適之用途。司徒先生又表示市建局已就永和號向屋宇署遞交圖則，並可考慮向公眾提供獲批准的圖則。 |
|  |  |
| **第6項：報告及討論士丹頓街/永利街重建項目(H19項目)的最新進展** | |
|  |  |
| 17. | 主席請市區重建局報告士丹頓街和永利街項目的最新進展。 |
|  |  |
| 18. | 市建局規劃及設計總經理關以輝先生表示此項目不再是重建項目，而是一項活化更新項目。他指市建局會先確認現在持有的樓宇之結構安全，再評估服務性和裝修相關單位，以供有需要人士租用；此外，市建局會向屋宇署申請更改圖則，在地下向主要街道之位置提供零售或餐飲服務。另外，市建局建議將城隍街4-10號及華賢坊西16號的空地用作社區用途，包括公共空間、社會服務設施和少量的零售餐飲用途，以配合中西區長幼共融主題，待香港社會創投基金研究報告完成後，市建局將收集當區不同持分者之需要，並再諮詢區議會。 |
|  |  |
| 19. | 鄭麗琼議員詢問市建局將如何更新活化城隍街4號。 |
|  |  |
| 20. | 市建局規劃及設計總經理關以輝先生表示在城隍街一帶的空置土地中，除了6號是政府擁有外，其餘空置土地包括城隍街4、6A、6B、8、10號，以及華賢坊西16號均為市建局所擁有。市建局向地政署申請進入城隍街6號的許可，以考察城隍街4號臨時支撐及城隍街6A號護土牆的安全情況。關先生亦指出會考慮城隍街整體活化和更新，對於有團體提議城隍街6號的公共空間發展，市民及議會應考慮維修、保養和清潔等因素。 |
|  |  |
| 21. | 鄭麗琼議員續問市建局完成安全考察後會如何處理相關土地。鄭議員質疑市建局處理該處公共休憩空間維修及保養工作的程序。 |
|  |  |
| 22. | 伍凱欣議員對市建局突然提出在城隍街6號作安全性研究和興建樓高兩至三層的建築物感愕然和不滿，認為有關做法不尊重區議會，她認為市建局應及早將更新計劃提交區議會。伍議員指出市建局於城隍街增加餐飲業，有機會導致蘇豪區向計劃方向延伸，或會引起一系列噪音、環境衞生及治安問題，因此她對此做法表示反對。最後，她希望市建局提供香港社會創投基金研究報告時間表。 |
|  |  |
| 23. | 中西區關注組召集人羅雅寧女士強調在保育地帶的工程必須小心處理，建議市建局可諮詢文物保育專家意見，並遵守相關保育建築師和文物保育管理計劃的守則，以作復修和翻新工作。同時，羅女士反對市建局計劃砍伐項目範圍內的六棵樹木，認為市建局應循序漸進地規劃，考慮市民需要，堅守短期內開放給公眾的原則。 |
|  |  |
| 24. | 吳兆康議員提出市建局計劃在該處增加餐飲商店，或會導致蘇豪區向項目範圍延伸，影響該處原來寧靜舒服的環境，失去當區特色。吳議員詢問有關規劃之內容和方向、市建局委託的研究機構有否就項目諮詢公眾或持分者意見。吳議員認為市建局應把空置土地開放給民間團體使用，並支援他們的計劃，以作更多元化的社區發展。他亦建議市建局應就不同地區的特色作出獨立的分析和規劃。 |
|  |  |
| 25. | 鄭麗琼議員認為應利用永利街舉辦更多公眾活動，同時反對市建局在該區發展餐飲項目，尤其是酒吧，認為市建局應先詢問各持分者意見。 |
|  |  |
| 26. | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director, Dr. Gesa Schwantes促請市建局聘用活化保育建築師和落實保育管理方案。 |
|  |  |
| 27. | 主席質疑市建局在該區發展餐飲零售業是否恰當，並希望市建局能在挑選食店時設限。主席續問城隍街6號於完成復修後的用途，以及士丹頓街/永利街(H19)項目的規劃程序和時間表。 |
|  |  |
| 28. | 市建局規劃及設計總經理關以輝先生澄清H19項目不單屬保育項目，而是一個整體活化更新項目，當中的街道和巷里必然會好好保育。他強調現有住宅樓宇不會被拆卸，亦不會以永和號相近形式保育。另外，市建局不擁有全幢史丹頓街60號、62號及62A號的業權，故局方沒有權利改變整幢樓宇的用途。此外，市建局計劃於有初步計劃規劃圖時再就項目作諮詢，而局方在呈交的初步計劃中，餐飲服務是指咖啡廳和輕食餐廳，亦不會在市建局物業開酒吧。市建局有意把整片完成勘察之土地發展為公共空間，並將少量土地用作非住宅用途，亦會透過顧問公司進行調查以了解持分者想法。 |
|  |  |
| 29. | 規劃署高級城市規劃師/港島4何盛田先生認為市建局暫時呈交了初步概念，日後有完整計劃後可呈交城規會，以決定如何改劃重建區用途。 |
|  |  |
| 30. | 楊學明議員希望市建局能承諾不會容許H19保育範圍內有食肆申請或持有酒牌。 |
|  |  |
| 31. | 中西區關注組召集人羅雅寧女士對市建局不承認該區為保育項目表示失望，擔心市建局或會作出破壞當區歷史氛圍的規劃。 |
|  |  |
| 32. | 鄭麗琼議員重申活化和保育對香港的重要性，強調不希望項目只有更新沒有活化。 |
|  |  |
| 33. | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director, Dr. Gesa Schwante表示不同歷史建築有不同保育及活化方法，她再一次表達建築活化保育專才在這個項目的重要性。 |
|  |  |
| 34. | 市建局社區發展高級經理殷倩華女士表示市建局會繼續聽取社區上不同聲音，並呼籲組員出席諮詢會提出意見。 |
|  |  |
| **第7項：報告及討論崇慶里/桂香街發展項目的最新進展** | |
|  |  |
| 35. | 市建局社區發展高級經理殷倩華女士表示崇慶里/桂香街發展項目收購進度良好，接著主要討論部分未能收購樓宇數量、原因及處理手法。 |
|  |  |
| 36. | 市建局高級經理(收購及遷置)唐溢雯女士表示暫時已有百分之七十二業主接受收購建議，當中大部分業主已簽署買賣合約。市建局已收購所有住宅的自住物業，剩下未能收購的屬出租之物業。擁有出租物業的業主出售意欲較低，市建局將繼續與其磋商收購事宜。市建局提出的收購建議雖已過期，但如有業主有意出售其物業，局方將繼續與他們洽談。部分業主手持多於一個單位，磋商上會有難度，唐女士表示會繼續與業主溝通。 |
|  |  |
| 37. | 崇慶里 / 桂香街重建關注組黃志英女士表示近日有人試圖打開大廈大門，期望市建局能為大廈安裝閘門，以減居民疑慮。 |
|  |  |
| 38. | 楊學明議員指出過往當市建局收購率達百分之七十時，仍然居住在當區的居民會面臨很多問題，如管理、環境衞生等等，楊議員希望市建局能擔起管理責任，或協助居民重置，以令居民安心。 |
|  |  |
| 39. | 基督教家庭服務中心市區重建社區服務隊註冊社工李永健先生詢問市建局會否即時跟進麗華樓或項目內公眾地方石屎剝落的情況。另外，李先生指出部份租客指安置及交收文件進度較以往緩慢，期望市建局能加快安置進度，並加強與街坊之間的溝通。 |
|  |  |
| 40. | 市建局高級經理(收購及遷置)唐溢雯女士表示市建局收購單位後有盡業主責任為大廈進行維修、管理及清潔工作。市建局現已聘請保安定期巡邏市建局已收購的單位。就麗華樓安裝大閘事宜，由於以往曾被屋宇署指不合乎法例，並要求拆除大閘，市建局現正與工程部門研究有關做法是否可行。在維修方面，市建局會主動維修有需要維修的公共地方，如石屎剝落。唐女士亦指出要解決相關問題需要其他業主及居於大樓的住客共同合作。 |
|  |  |
| 41. | 崇慶里 / 桂香街重建關注組黃志英女士認為市建局聘請保安員屬浪費資源，未能協助居民。黃女士認為二十四小時運作的大閘比保安更有效用，期望市建局能提供安裝閘門時間表。 |
|  |  |
| 42. | 基督教家庭服務中心市區重建社區服務隊註冊社工李永健先生知悉已有顧問查看石屎剝落的情況，希望市建局能就此提供時間表。另外，李先生再次反映安置租客進度較緩慢。 |
|  |  |
| 43. | 市建局高級經理(收購及遷置) 唐溢雯女士表示正安排修復石屎剝落工程。此外，唐女士指安置租客需時，需經過詳細審查才能進行安置。市建局亦已為其預留公屋。 |
|  |  |
| **第8項：報告及討論皇后大道西/賢居里發展計劃的最新進展** | |
|  |  |
| 44. | 市建局規劃及設計總經理關以輝先生表示皇后大道西/賢居里發展計劃正處於規劃程序，城規會已於2018年年底將發展計劃草圖公開並作公眾諮詢，諮詢共收到13個申述，包括10個贊成和3個反對。市建局需待行政長官及行政會議審批，以及刊憲批准後，預計2019年年底就可以出價收購。 |
|  |  |
| 45. | 皇后大道西/賢居里重建居民關注組代表梁威石先生表示皇后大道西141-143號一直未能成立業主立案法圑，同年更透過樓宇更新大行動集資拆除大廈閘門，大廈公用地方亦沒有照明系統，偶爾亦有非住戶人士流連，甚至便溺，傳出惡臭。治安和衞生問題亦較以前嚴重。梁先生續問市建局收回大廈後會否為大廈安裝鐵閘。 |
|  |  |
| 46. | 皇后大道西/賢居里重建居民關注組及崇慶里/桂香街重建關注組代表文子君女士希望市建局可以多關注街坊，如加快安裝閘門和加強保安巡查。此外，文女士表示皇后大道西/賢居里有較多年長業主，他們接收資訊較困難，希望市建局能提供更多資訊予居民和租客。文女士又指皇后大道西/賢居里項目包括足球場及垃圾站，有市民詢問會否為李陞街公園的設施如籃球場、休憩用地、兒童遊樂場等作翻新工程的計劃。 |
|  |  |
| 47. | 大道西/賢居里重建居民關注組代表Mr Chakaravarty正在等候結果，可是租金高昂，難以等候至2019年年底。 |
|  |  |
| 48. | 市建局規劃及設計總經理關以輝先生指西營盤兩個項目是有分別的，崇慶里/桂香街項目已獲得發展局局長批准，而市建局已收購百分之七十二的業權，成為業主的一部分，因而有責任、義務及權利；而皇后大道西/賢居里項目未獲得行政長官和行政會議批准，因此未能開始收購物業，故市建局未成為業主及擁有業主的身份及權責。有關李陞街公園界線以外的地方會否一併翻新，市建局表示待行政長官和行政會議批准項目後，會以另一個活化項目去翻新李陞街公園界外部分。關先生表示2018年三月開啟項目時已指出需要18至24個月，並預計會於2019年年底會獲批准。 |
|  |  |
| 49. | 市建局高級經理(收購及遷置)唐溢雯女士回覆文子君女士的疑慮，表示市建局一直有做家訪，解釋如何補償或安置，同時留下聯絡電話，市民可透過電話向市建局查詢。 |
|  |  |
| 50. | 楊學明議員認為市建局可利用樓宇更新大行動2.0主動作維修保養。如待收購完成，恐怕要到下年年底才能開始工程。楊議員亦指出居民大多為貧苦階層，如知悉大廈被納入市建局重建區，通常不會湊錢維修，所以希望市建局在這個空窗期可以聯同屋宇署主動協助業主進行基本工程。 |
|  |  |
| 51. | 基督教家庭服務中心市區重建社區服務隊註冊社工李永健先生表示難以接通市建局所留的聯絡電話，希望加設電話錄音服務。此外，李先生指出過往如因市建局出錯，即使未進行收購，亦能進行維修。 |
|  |  |
| 52. | 主席同意市建局可額外進行維修，並請市建局作回應。 |
|  |  |
| 53. | 市建局社區發展高級經理殷倩華女士表示市建局會跟進議員所提出的問題，惟有些情況市建局並非業主，因而沒有合適的身份去處理。此外，殷女士表示會了解和跟進市建局查詢電話無人接聽事宜，會再作跟進，並表示項目內人士亦可尋求當區市區重建社區服務隊協助。 |
|  |  |
| 54. | 基督教家庭服務中心李永健先生表示一直未能聯繫市建局相關同事，並需以電郵作聯繫。 |
|  |  |
| 55. | 市建局社區發展高級經理殷倩華女士續回應市建局會考慮多發放資訊性消息，讓長者多作了解。殷女士表示市建局會盡可能協助大廈進行必要的工程，如遇到影響安全的情況，居民可先報警，或找當區區議員和社工隊協助。殷女士表示會再研究市建局可提供協助的地方。 |
|  |  |
| 56. | 主席希望不要再發生居民未能聯絡市建局的情形，並結束這個議程的討論。 |
|  | （會後備註：市建局的電話系統有加設錄音，如來電人士無人接聽，一般會在接通後11秒開始接駁到留言服務。） |
| **第9項：其他事項** | |
|  | |
| 57. | 中西區關注組召集人羅雅寧女士就士丹頓街/城隍街重建項目(H19項目)，要求市建局遞交香港社會創投基金就公眾參與所調查的範圍及目標，以及當中的諮詢問題和周邊資料等。 |
|  |  |
| 58. | 主席表示如委員同意，小組將去信市建局及相關機構其調查範圍、方法和居民諮詢的情況等。 |
|  |  |
| **第10項：下次開會日期** | |
|  | |
| 59. | 下次會議日期容後公佈。 |
|  |  |

[備註︰會議議程第十一項涉及個案討論或市民的個人資料，故會議以閉門形式進行，會議簡錄不會上載至中西區區議會網頁。]

中西區區議會秘書處

二零一九年九月