****

**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**

**第四次會議簡錄**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **日期** | ﹕ | 二零一七年七月三十一日(星期一) |
| **時間** | ﹕ | 下午二時三十分 |
| **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

吳兆康議員

楊學明議員

劉錦勝先生

列席者

|  |  |
| --- | --- |
| 殷倩華女士 | 市區重建局 社區發展高級經理 |
| 羅子偉先生 | 市區重建局 規劃及設計經理 |
| 許子聰先生 | 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 |
| 伍志和先生 | 康樂及文化事務署 古物古蹟辦事處 館長(歷史建築)2 |
| 李自強先生 | 康樂及文化事務署 古物古蹟辦事處 高級文物主任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 |
| 冼昭行先生 | 明愛莫張瑞勤社區中心 社會工作督導主任 |
| 劉守德先生 | 明愛堅道社區中心 督導主任 |
| 羅雅寧女士 | 中西區關注組 召集人 |
| 張朝敦先生 | 城西關注組 成員 |
| 徐聖傑先生 | 永和號關注組 召集人 |

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：**

蕭嘉怡議員

李偉強先生

| **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)第四次會議。主席歡迎首次出席重建小組的康樂及文化事務署古物古蹟辦事處館長(歷史建築)2伍志和先生、康樂及文化事務署古物古蹟辦事處高級文物主任4李自強先生、基督教家庭服務中心市區重建社區服務隊服務經理李燕嫺女士、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、城西關注組成員張朝敦先生及永和號關注組召集人徐聖傑先生。   1. 秘書處於七月二十八日收到增選委員何致宏先生以書面通知退出小組，秘書處亦於會前收到楊學明議員申請加入重建小組，主席歡迎楊議員加入小組。 | | |
|  | **第1項：通過會議議程**   1. 鄭麗琼議員表示市區重建局（市建局）上週剛公布「崇慶里/桂香街發展項目」，因此建議於議程加入此項目。 2. 市建局社區發展高級經理殷倩華女士指有關項目的簡介會將於8月2日舉行，局方今天可作簡要的介紹。 3. 組員同意於第七項議程後加入討論「崇慶里/桂香街發展項目」。 | | |
|  | **第2項：通過2016-2017年度第三次會議簡錄**   1. 中西區關注組召集人羅雅寧女士表示希望修改第三次會議簡錄第33(i)段。 2. 主席建議關注組將修訂建議交予秘書，再於下一次會議或以傳閱方式通過修改後的會議簡錄。   （會後備註：秘書已於9月21日以電郵發送已通過的會議簡錄予組員。） | | |
| **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；並正準備地盤C的招標工作。 2. 羅雅寧女士詢問市建局能否報告就閣麟街磚石構件進行的技術研究的最新進度。她亦詢問永和號將來的擁有權和管理權誰屬。她跟進閣麟街磚石構件所屬的建築的建成年份，關注組認為該磚石構件是早至1879年，中環大火後所建成的，而古物古蹟辦事處（古蹟辦）判定該建築建於上世紀30年代。她指市建局從未承認該建築物建於1930年代，她不希望古蹟辦錯誤估算閣麟街現存磚石構件所屬的建築的建成年份，表示關注組已從多個渠道要求部門重新審視建成年份，包括向申訴專員公署投訴、接觸發展局及去信特首。她要求準確地展示閣麟街現存磚石構件的歷史。      1. 永和號關注組召集人徐聖傑先生歡迎古物諮詢委員會（古諮會）在6月8日的會議上確認永和號的擬議評級為一級。他詢問市建局有否對永和號進行文物影響評估及會否考慮提前進行維修保育。他了解市建局曾邀請香港大學的教授對永和號進行研究，故希望知悉最新的進展，並表示關注局方下一步的保育工作。 2. 城西關注組成員張朝敦先生認為古蹟辦低估閣麟街磚石構件的建築歷史價值，單憑一份租務法庭文件便判定有關唐樓建於上世紀30年代。他認為處方不能迴避問題，因將來市建局保留閣麟街磚石構件後，政府需向公眾及下一代交代該磚石構件的建成年份。他指30年代的唐樓以紅磚和混凝土樓頂興建，但閣麟街磚石構件可見是以青磚和木橫樑興建，推論遺蹟應建於1889年前。他要求古蹟辦提供於1930年代以青磚和木橫樑建成的建築物例子。此外，他表示藍屋及黃屋等建於20年代的唐樓均有天井連接尾牆，而閣麟街磚石構件並沒有連接尾牆的後院。他指無論從物料、結構及後院三方面都顯示閣麟街磚石構件所屬的建築並不是建於1930年代。 3. 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處館長(歷史建築)2伍志和先生表示古蹟辦已把所有收到有關閣麟街磚石構件的資料和意見交予古諮會考慮。古諮會經2017年3月9日的會議討論後信納該份租務法庭文件，並決定磚石構件不予評級。他解釋當時會上曾考慮磚石構件完整性等其他因素，古諮會亦曾討論關注組所提交的資料，他表示有關的古諮會會議紀錄已上載網頁以供查閱。 4. 張朝敦先生指古諮會的報告及會議中均沒有提及連接尾牆的後院。他表示當時業權分散，閣麟街建築物沒有可能一次過於1930年代重建而成。 5. 鄭麗琼議員關注如古蹟辦錯誤計算閣麟街磚石構件的建成年份，將會影響公眾教育。她希望古蹟辦根據民間組織所提供的資料找尋更多的佐證，尋找1879年至1930年之間所發生的事，不要單靠一份租務法庭文件判斷該民房的建成年份。她認為古蹟辦的判斷對將來市建局向公眾展示該石牆的歷史有重要的影響。她詢問古蹟辦或古諮會將來會否有機會重新審視閣麟街石牆的評級。她指或需要向申訴專員公署申訴部門處理不當。 6. 吳兆康議員認為古蹟辦沒有回應關注組提出不同年代興建的建築物使用不同物料的理據。他詢問因該建築的規格不符合30年代所要求的，是否意味著該建築物違規而建成。 7. 主席詢問古蹟辦一貫如何處理民間團體提出相反的證據。 8. 古蹟辦伍志和先生解釋該租務法庭文件是一位著名的建築師於1960年代實地勘察閣麟街建築物後撰寫的評估，顯示閣麟街建築物建於1930年代，該文件其後呈上租務法庭及總督會同行政會議，並獲得通過。古諮會曾多番就該文件作出討論，並信納文件的內容。他不排除該建築物當年有違規的情況。回應組員詢問會否重新考慮該石牆的評級，他表示如若公眾提交新的證據，古蹟辦在審核後會提交資料予歷史建築評審小組作考慮，處方對此持開放態度。 9. 鄭麗琼議員臆測1879年至1990年間閣麟街唐樓群曾經歷三次重建，而首次重建當時並沒有拆卸建築物至底層，因此她提出該份租務法庭文件所分析的有可能是1930年重建後建築物的上層部分。她希望能找到新的證據證明該唐樓的建成年份。 10. 羅雅寧女士表示除了該份租務法庭文件外，古蹟辦未能提供其他證據證明該唐樓群曾於1930年代重建。她表示歷史學家高添強先生曾向香港歷史學者許舒（James Hayes）求證，撰寫該份文件的公務員並非專業人士，對唐樓年份的估計並不準確。她詢問市建局是否信納古蹟辦的理據。她認為古蹟辦的處理手法不專業及不負責任。 11. 張朝敦先生希望古蹟辦回應他的提問。 12. 古蹟辦伍志和先生表示該份租務法庭文件為目前最直接可信的文件，亦有文件顯示當時社會常有貪污和違規的問題，故從今天的角度估算當時的社會情況未為最準確的做法。 13. 鄭麗琼議員表示甘棠第及前荷里活道已婚警察宿舍等的事例提醒她應鍥而不捨地找尋歷史的真相，不應輕易放棄任何一座古蹟。她希望古蹟辦能真誠地協助保育中環歷史古城。 14. 主席表示對古蹟辦徹底失望，認為古蹟辦漠視民間所提交的歷史資料是不負責的表現。 15. 吳兆康議員表示古蹟辦需要認真處理閣麟街民房的歷史事宜，因處方的決定將影響市建局將來如何向公眾展示該石牆的歷史。 16. 徐聖傑先生詢問古蹟辦有否對嘉咸街26號A至C三幢唐樓進行研究，他表示三幢唐樓均由紅磚建成，該址原有四幢唐樓，其中一幢於60、70年代被拆卸，其餘三幢則獲保留。 17. 張朝敦先生再次請古蹟辦回應他的提問。 18. 古蹟辦伍志和先生表示嘉咸街26號A至C三幢唐樓不屬於1,444 幢歷史建築物及新項目，處方暫時未收到為三幢唐樓進行評估的要求。他表示古蹟辦對三幢唐樓進行評估持開放態度，如收到新的資料，處方會考慮進行評估。他表示處方一直以來進行研究是基於確實的證據，重申處方對再次評估磚石構件的年份持開放態度，亦歡迎公眾提供新的資料。他解釋古諮會認為目前為止該份租務法庭文件是最直接確實的證據，因此對閣麟街磚石構件作出不予評級的決定。 19. 市建局許子聰先生表示局方曾邀請工程顧問公司奥雅納(Arup)研究保育融合方案可行性及檢視閣麟街磚石構件的狀態，工程師確認保育融合方案建議的原址保留部份石牆在技術上是可行，但局方仍需進行細部設計並由相關政府部門審批。此外，他表示市建局已聘請香港大學教授為復修永和號外牆的方案給予意見，由於目前尚未落實有關具體保育方案及細節，局方稍後將向區議會作匯報。他補充閣麟街磚石構件及永和號將由市建局管理。有關閣麟街磚石構件的意義及相關資料，他指將來在H18地盤C的資料館會作出介紹，局方會再研究有否更準確的歷史資料及諮詢歷史專家的意見，參考多方面意見後再整理相關資料。 20. 鄭麗琼議員詢問市建局需否向古蹟辦取得嘉咸街26號A至C的評級。 21. 張朝敦先生補充希望古蹟辦原址保留嘉咸街石渠，避免街道工程摧毀石渠，並不要重蹈覆轍，清拆灣仔律敦治醫院牌匾後再進行補救。 22. 羅雅寧女士詢問市建局將完幢保留嘉咸街26號A至C還是只保留立面。 23. 市建局許子聰先生解釋石渠不屬市建局的重建範圍。他指市建局希望維持嘉咸街街道的氛圍，故將保留嘉咸街26號A至C立面，維持地下商舖，後方將興建新結構以達至新舊融合，並表示未有計劃申請評級。      1. 吳兆康議員希望局方盡量保留整幢建築物，不要只考慮建築面積而放棄原幢保育。 2. 鄭麗琼議員表示嘉咸街26號A至C的後門為吉士笠街，詢問地盤C工程進行後吉士笠街會否仍存在。 3. 市建局許子聰先生表示工程期間吉士笠街的中間部分會封閉，工程結束後會延續該街道並成為公共空間的一部份連接結志街。回應吳兆康議員對嘉咸街26號A至C的詢問，他表示局方已考慮多方面因素，包括設計、技術可行性及整體佈局，並遵照核准大綱藍圖的意向才決定保留立面。 4. 鄭麗琼議員希望局方提供嘉咸街26號A至C的保育方案。 5. 主席請市建局會後補充有關資料。 | | |
|  | **第6項至**  **第7項：** | **報告及討論士丹頓街/永利街(H19)重建區的最新進展**  **要求市建局公開士丹頓街及永利街重建項目（H19）範圍內 所有樓宇單位的收購情況**  **(關注中西區市區重建計劃工作小組文件第1/2017號)** | |
|  | 1. 市建局殷倩華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。局方已於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。 2. 主席開放討論，與會者的意見及提問如下：    1. 羅雅寧女士介紹士丹頓街88至90號唐樓由《華僑日報》創辦人岑維休及陳楷委託著名葡籍建築師A.H. Basto興建，曾作為創辦人居所、《華僑日報》職員宿舍及出租用途，富歷史文化價值。她表示唐樓設計罕有，背後兩邊更設弧形露台，若能妥善保留，該唐樓與旁邊新聞博覽館兩者將可互相輝映，彰顯區內報業及印刷業歷史。她表示目前未能從市建局的資料上找到相關的歷史資料，她希望市建局能好好保育該建築物，並開始進行復修。她認為局方可善用已收購的唐樓，如士丹頓街60號，裝修後租予有需要的家庭。她表示H19重建項目涵蓋古稱「卅間」舊城社區，關注組希望政府能以「前進式」的保育方式保留舊城中環整個保育區。    2. 張朝敦先生呼籲市建局不要只以地積比率衡量建築物的價值，他認為舊建築物的歷史背景不能以金錢衡量。他舉例布拉格去年吸引居住人口六倍的遊客到訪，原因是布拉格超過500年歷史的舊城區能吸引遊客，而古蹟背後故事的價值隨著時間升值。他認為市建局比一般發展商更有社會責任保留香港有價值的資產。    3. 吳兆康議員認為市民及政府均有責任保留唐樓區，新聞博覽館旁正是士丹頓街88至90號，與新聞歷史息息相關的地方，故認為應保留士丹頓街88至90號。他不認同保育會引致市建局的損失，反而能提升整個地區的價值及居民的生活質素。他希望市建局能落實完善的保育方案。    4. 主席歡迎市建局向城規會撤回加大發展密度的申請，接下來局方將需向公眾交代將繼續採用2013年的核准規劃方案、申請土地收回條例的進度、還是保留歷史文化氛圍的處理方式，及詢問局方能否提供相關的時間表。 3. 市建局規劃及設計經理羅子偉先生表示撤回申請至今時間尚短，局方暫時未有規劃方案，故未能提供時間表。 4. 市建局殷倩華女士補充局方於7月13日撤回有關方案，局方目前正聽取各持份者的意見，故暫時未有相關時間表。      1. 規劃署高級城市規劃師/港島4何盛田先生表示市建局可根據2013年獲批准的方案處理，最終的方案則視乎局方的決定。 2. 羅雅寧女士表示資料文件所示規劃署不支持市建局加大發展密度的方案。她補充士丹頓街88至90號於復修後的狀態良好，並指H19範圍內有其餘不少狀態良好的唐樓，政府應盡量保育。早前關注組發起「筆寫卅間」活動，包括街頭寫生展及導賞。她認為孫中山史蹟徑、永利街、元創方及新聞博覽館整個區域值得保留為保育區。她留意到區議會於本年三月曾通過要求市建局讓業主原汁原味保育特色建築群的動議，她希望區議會協助推動社會討論。 3. 鄭麗琼議員表示希望H19項目採取由下而上的保育模式。 | | |
|  | **第8項：崇慶里/桂香街發展項目**   1. 市建局殷倩華女士表示局方於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。局方將向受影響的持分者簡介規劃程序、現行物業收購、租客安置及特惠金發放的一般準則。 2. 鄭麗琼議員詢問項目是否包含崇慶里休憩處，及受影響的單位數目。 3. 市建局殷倩華女士回覆崇慶里休憩處並不包括在內，市建局初步估計受影響的住戶約有 110 戶。 4. 楊學明議員詢問如住戶未能於三天限期內參與凍結人口調查，局方會否繼續跟進。 5. 市建局殷倩華女士表示局方過往處理其他項目時亦曾有住戶於凍結人口調查日未能辦理登記手續的情況，局方會留下聯絡電話給他們再作跟進。 6. 鄭麗琼議員詢問業主是否可獲「同區七年樓齡」物業價值作為賠償。 7. 市建局殷倩華女士指需先經過規劃程序再落實收購建議。 8. 張朝敦先生詢問崇慶里將來會否被納入建築物的一部分而消失。 9. 市建局殷倩華女士指目前未有相關資料，但會於8月2日簡介會再作詳細解釋規劃程序，歡迎各持份者出席。 | | |
|  | **第9項：其他事項**   1. 小組沒有其他事項。 | | |
|  | **第10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

二零一七年十月