****

**二零一六至一七年度**

**中西区区议会**

**关注中西区市区重建计划工作小组**

**第五次会议简录**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **日期** | ﹕ | 二零一七年十一月二十八日(星期二) |
| **时间** | ﹕ | 上午十一时正 |
| **地点** | ﹕ | 香港中环统一码头道38号海港政府大楼11楼中西区民政事务处会议室 |

**出席者：**

主席

许智峯议员

组员

吴兆康议员

杨学明议员

列席者

|  |  |
| --- | --- |
| 伍凯欣议员 |  |
| 殷倩华女士 | 市区重建局 小区发展高级经理 |
| 钟彩云女士 | 市区重建局 高级经理(收购及迁置) |
| 许子聪先生 | 市区重建局 规划及设计经理 |
| 汪慧儿女士 | 市区重建局 规划及设计经理 |
| 何盛田先生 | 规划署 高级城市规划师/港岛4 |
| 李燕娴女士 | 基督教家庭服务中心 市区重建小区服务队 服务经理 |
| 李永健先生 | 基督教家庭服务中心 市区重建小区服务队 注册社工 |
| 刘守德先生 | 明爱坚道小区中心 督导主任 |
| 张启昕女士 | 崇庆里/桂香街重建项目联席代表 |
| 龚永康先生 | 崇庆里/桂香街居民 |

秘书

文心怡女士 中西区民政事务处 行政主任(区议会)5

**因事缺席者：**

郑丽琼议员

| **负责者** |  |
| --- | --- |
|  | 主席欢迎各与会者出席2016-2017年度中西区区议会关注中西区市区重建计划工作小组(重建小组)第五次会议。主席特别欢迎伍凯欣议员和崇庆里/桂香街重建项目联席代表张启昕女士首次出席重建小组会议，以及居民旁听会议。主席认所有工作小组会议都应公开，故欢迎任何公众人士旁听会议。1. 秘书处在本年十月二十六日收到增选委员李伟强先生以书面通知退出小组，主席请组员备悉。
2. 主席表示曾邀请古物古迹办事处（古迹办）出席是次会议，但处方回复指因有关评级事宜没有新进展而不委派代表出席是次会议。主席对处方缺席会议予以批评。
 |
|  | **第1项：通过会议议程**1. 会议议程毋须修改，获得通过。
 |
|  | **第2项：通过2016-2017年度第四次会议简录**1. 小组同意通过2016-2017年度第四次会议简录。
 |
| **第3项至****第5项：** | **报告及讨论嘉咸街/结志街重建区(H18项目)的最新进展****跟进阁麟街历史建筑****跟进永和号历史建筑** |
|  | 1. 市区重建局（市建局）规划及设计经理许子聪先生报告嘉咸街/结志街（H18）的重建进度，他表示地盘B的重建工作预期于明年第三季完成；地盘A的重建工作已展开；地盘C已确定发展商，并即将开展工程。他表示局方得悉关注组提交的信件并对H18重建项目内永和号、嘉咸街26号A至C三幢唐楼及阁麟街唐楼遗迹群保育方案的关注，但由于目前尚未有落实具体保育的方案及细节，局方会适时向区议会汇报。
2. 主席询问市建局能否提供永和号、嘉咸街26号A至C三幢唐楼及阁麟街唐楼遗迹群的明确保育时间表。他询问古迹办在三个项目的保育工作上的参与，古迹办会否作出监督或提供意见。此外，他询问局方与发展商签订的合约协议中会否包括合资格的保育建筑师。

 1. 市建局许子聪先生响应指目前三个项目中只有永和号已获评级，其余阁麟街砖石构件和嘉咸街26号A至C三幢唐楼未获评级，可向古迹办查询相关评级情况。他相信屋宇署收到图则后会征询古迹办对最新设计及保育的意见。他表示H18与发展商合作协议已包括合资格的保育建筑师的要求。
2. 吴兆康议员询问局方会以什么途径向公众发放有关保育方案的信息，并询问局方会否举行地区咨询。他表示关注阁麟街砖石构件及永和号附近新建成的建筑物高度会否对居住环境构成影响。
3. 主席希望局方提供更多有关合资格保育建筑师的资料，并询问该建筑师是否将负责整个H18重建项目。
4. 市建局许子聪先生响应指局方制定H18重建项目时曾收集各方的意见，包括举行公众座谈会，咨询专家、顾问及大学教授。此外，局方已经决定全幢保育永和号，他表示组员可参考有关项目的核准规划大纲，了解其附近建筑物的高度。他亦指保育建筑师将负责协调整个H18地盘C的保育工作。局方将于落实有关保育方案及取得相关部门批准后，适时向区议会汇报及听取意见。
5. 市建局小区发展高级经理殷倩华女士补充指局方已咨询不同的持分者，包括学者及专业人士，并透过居民会等渠道了解他们对项目保育的期望。
6. 主席对市建局的回复表示强烈不满，他表示会议开始至今市建局并未有提供有关项目的新数据。他希望局方能提供合约上所列明的保育条款和相关保育要求。此外，他询问局方有否跟进早前关注组要求保育嘉咸街石渠、楼房墙基遗迹及古老招牌的事宜。他表示即使局方表示现阶段未能提供具体的保育方案，亦希望局方能尽早公开有关项目的数据，不要留待后期才向议会公布。他亦询问如永和号的评级事宜有新的进展，会否影响日后的保育方案，以及局方会否重新检视永和号的保育工作。
7. 吴兆康议员询问局方有否落实将来永和号的发展方向。他建议局方可以咨询组员有关设计方案的概念，让小组组员参与并发表意见。他亦表示规划大纲图未能反映永和号和周遭建筑物是否配合。
8. 市建局许子聪先生更正指永和号已经被评为一级历史建筑，因目前仍是项目早期阶段，保育具体的方案牵涉很多技术分析、设计与保育要求的配合，需要时间整合及批核，期望待落实方案后，将来能在区议会大会上向各议员再作介绍。
 |
|  | **第6项：** | **报告及讨论士丹顿街/永利街(H19)重建区的最新进展** |
|  | 1. 市建局高级经理(收购及迁置)钟彩云女士报告局方已成功收购H19项目地盘B及C内47个物业中的31个，即约66% 的收购率。
2. 市建局殷倩华女士表示局方自7月13日撤回向城市规划委员会（城规会）提交士丹顿街/永利街重建项目的规划申请后，暂时并未有进一步的数据提供。
3. 主席询问H19重建项目未来的发展方向，他关注会局方否继续进行当初获准的规划方案。他亦询问局方会否考虑进行广泛咨询及有否与规划署作出协调。
4. 市建局许子聪先生表示暂时未能就H19重建区订立具体的规划方案。
5. 吴兆康议员询问局方自7月13日撤回向城规会提交的规划申请后有否新的进展。
6. 市建局许子聪先生表示局方过往已了解居民对发展密度的意见，但对于是否继续当初的规划方案仍在研究阶段。
7. 主席对H19重建项目未有进展表达强烈不满，他认为市建局不可能无限期放置H19重建项目而没有进展。他询问局方会否考虑关注组所提出的「卅间」旧城方案。
8. 市建局许子聪先生表示会将关注组和组员所关注的提问和意见向局方反映。
9. 吴兆康议员认为市民对H19重建区的发展有一定的看法及想象，他希望局方能多聆听地区的意见及积极跟进有关项目。
10. 主席不满市建局对是次会议准备不足。
11. 市建局殷倩华女士表示局方一旦有新的规划方案，会向议会报告，并表示将反映各与会者的意见予局方一并考虑。
12. 规划署高级城市规划师/港岛4何盛田先生表示自市建局撤回向城规会提交申请后，八月初曾与局方开会，但至今尚未收到局方提交最新的方案，待市建局提交新的数据后，署方会再作考虑。
13. 主席开放讨论，与会者的意见及提问如下：
	1. 杨学明议员建议去信市建局要求局方提供有关H19重建项目的时间表、将来的规划及询问局方会否接纳关注组所提交的意见。他表示上一次小组会议开会时距离局方撤回城规会规划申请不长的时间，可以理解局方上次会议未能提供新的计划，但是次会议距离局方撤回申请已有四个月，他询问局方何时才能交代新的计划。
	2. 伍凯欣议员表示以往参与小组的讨论，局方自2016年至今未就H19项目提供任何新的进展，她对局方未能提供时间表表示不理解。
	3. 李永健先生询问局方目前有否继续进行收购的工作或者接触业主。
	4. 主席询问市建局8月中于规划署会面后，有否后续的书信来往。
14. 市建局钟彩云女士表示局方的收购工作一直进行中，当中有业主要求重新估价，4至6月亦有购入物业。
15. 市建局许子聪先生表示理解关注组认为H19项目内个别大厦有保育的价值，但局方还需要时间研究具体的规划方案，暂未能提供进一步数据。

 1. 规划署何盛田先生表示市建局可根据2013年获批准的方案进行重建，最终选择哪个方案则视乎局方的决定。
2. 主席表示小组将去信发展局及市建局，要求局方提供H19重建项目的时间表、进度、将来的规划及询问局方会否接纳关注组所提交的意见。
 |
|  | **第7项：报告及讨论崇庆里/桂香街发展项目的最新进展**1. 市建局规划及设计经理汪慧儿女士表示局方于7月28日启动崇庆里/桂香街发展项目的法定规划程序，并于当日在项目范围内进行冻结人口调查。局方已于7月28日至9月28日两个月间收集市民的意见，将于12月28日前呈交业主的意见予发展局局长考虑，由发展局局长授权进行该项目，预计需时3至9个月审批，项目最快可于2018年第三季获批。
2. 主席开放讨论，与会者的意见及提问如下：
3. 杨学明议员询问局方收集意见期间，共收到多少份支持及反对意见，将会如何处理反对的意见，以及会否考虑公开有关报告。他表示重建项目内有不少唐楼，故要求「发还修葺费用计划」包括验楼验窗的维修项目。
4. 龚永康先生表示代表受影响的居民发言，居民大多支持进行重建，但对市建局的计划有保留。首先，他表示街坊希望市建局以「一间换一间」的方式作出报偿，要求赔偿一间位于原区、楼层及面积与原物业相近的单位，而局方现时并未有提供位于港岛区的现楼可供选择。他要求局方改善目前的估价机制，即使市建局承诺赔偿「同区七年楼龄」的物业价值，局方指示测量师估价时往往以楼龄、座向、楼层等原因调整估价，导致最终赔偿大幅低于「同区七年楼龄」的实际价值，业主根本难以负担同区物业的楼价。此外，他指出出租业主和自住业主的补偿有差异，出租业主所获得的赔偿远较自住业主为低，导致业主和租客之间出现了不少矛盾。他亦希望局方能安置受影响的居民于区内的大厦。
5. 张启昕女士认同市建局过往处理的赔偿额均反映难以达到「同区七年楼龄」的承诺，她询问局方计算赔偿额时所采用的「同区」的定义。她指市建局成立的其中一个目的是为了改善居民的居住环境，她希望局方能恪守承诺，使重建区的居民能获得合理的赔偿。
6. 李永健先生询问崇庆里/桂香街租户三人或以上的家庭是否不会获安置于顺成大厦。
7. 吴兆康议员询问崇庆里公园的可达性会否受重建工作影响。
8. 市建局汪慧儿女士响应指局方收到的大部分意见为支持意见，少量反对的意见，局方会将所有收到的意见整合再交予发展局局长考虑。她表示局方将保留崇庆里，项目会改善连接儿童游乐场的通道，扩阔由德辅道西及桂香街前往儿童游乐场的行人道路，并提供约150平方米的地面公众休憩用地，与儿童游乐场融合，供小区使用。
9. 市建局殷倩华女士表示重建范围内的业主可以申请「发还修葺费用计划」，为楼宇进行维修和强制验楼及验窗计划的项目。
10. 市建局钟彩云女士表示业主可以获得的自置居所津贴是当年由立法会财务委员会(财委会)订出，是假设业主可获得同区7年楼龄的价钱作指针收购，实际收购的价钱可能会因应不同情况而有所调整。有关安置的问题，香港房屋委员会及香港房屋协会辖下亦有提供单位作安置之用，而实际可提供的数目则视乎有多少单位可提供。
11. 李永健先生表示发展局局长于立法会回复张超雄议员的提问表示顺成大厦8个待翻新的家庭单位已预留作社会房屋，但该份文件上显示市建局并没有预留家庭单位予祟庆里/桂香街重建项目受影响的家庭。他担心现时若完全没有预留安置大厦的家庭单位作重建安置，而要等待市建局在正式收购时进一步核实才知道有没有家庭有需要安置往顺成大厦，他认为局方须及早准备预留部份家庭单位。
12. 杨学明议员表示支持和反对重建项目为主观的表态，他询问局方透过什么准则判断该意见为支持或反对。
13. 张启昕女士询问「发还修葺费用计划」的机制是否包含7月28日前进行的验楼验窗项目。
14. 市建局汪慧儿女士表示局方会分开反对及一般的意见，交予发展局局长作考虑。
15. 市建局殷倩华女士感谢与会者的意见，表示局方会将「强制验楼计划」下的维修项目纳入市建局「发还修葺费用计划」之内。由于现时重建项目仍在规划的阶段，故未能提供确实有关安置大厦的方案及收购的细节。
16. 龚永康先生询问局方会否考虑检讨现行赔偿机制，因为机制已经沿用了十多年。
17. 李永健先生表示考虑到物价上涨和成本上升等因素，他询问局方会否虑上调验楼验窗各项目的上限。
18. 主席希望局方能就估价的机制提供更多的数据，过往曾有公众质疑局方错误估算赔偿额。有关安置大厦事宜，他询问局方能否承诺预留一定数目的单位予受影响的居民。
19. 市建局殷倩华女士表示会向局方反映与会者对有关上调验楼验窗各项目上限及安置大厦的意见。而有关的估价机制行之有效，公开、公平及公正，并由当区区议员协助进行抽签的程序。她亦表示赔偿机制是由2001年立法会财委会订下，有关检讨的问题及意见，可向立法会议员或相关部门反映。
20. 主席询问当初自住物业和出租物业的赔偿机制是否由2001年立法会财委会定下。
21. 市建局殷倩华女士表示需要翻查有关资料。
 |
|  | **第8项：其他事项**1. 小组没有其他事项。
 |
|  | **第9项：下次开会日期** |
|  | 1. 下次会议日期容后公布。
 |
|  |  |

中西区区议会秘书处

二零一七年十二月