

**二零一八至一九年度**

**中西区区议会**

**关注中西区市区重建计划工作小组**

**第一次会议简录**

|  |  |
| --- | --- |
| 日期： | 二零一八年七月三十一日**(**星期二**)** |
| 时间： | 上午十时三十分 |
| 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

郑丽琼议员

伍凯欣议员

吴兆康议员

吕鸿宾先生

黄美卿女士

列席者

|  |  |
| --- | --- |
| 杨开永议员 |  |
| 殷倩华女士 | 市区重建局 小区发展高级经理 |
| 唐溢雯女士 | 市区重建局 高级经理(收购及迁置) |
| 关以辉先生 | 市区重建局 规划及设计总经理 |
| 许子聪先生 | 市区重建局 规划及设计高级经理 |
| 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  冼昭行先生 | 明爱坚道小区中心 社会工作督导主任  明爱莫张瑞勤小区中心 社会工作督导主任 |
| 张启昕女士 | 崇庆里/桂香街重建关注组代表 |
| 罗雅宁女士 | 中西区关注组召集人 |
| Mr Chakaravarty  梁威石先生  陈大澄先生 | 皇后大道西/贤居里居民代表  皇后大道西/贤居里居民代表  皇后大道西/贤居里居民代表 |
| 文子君女士 | 崇庆里/桂香街及皇后大道西/贤居里居民代表 |
| Mr Philip YAU | 崇庆里/桂香街居民代表 |
| 王雪儿女士  刘懿德女士 | 中西区民政事务助理专员  中西区民政事务处 行政助理(区议会)3 |

秘书

丁嘉韵女士 中西区民政事务处 行政主任(区议会)5

**因事缺席者：**

杨学明议员

杨哲安议员

主席欢迎各与会者出席2018-2019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）第一次会议。

**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年度第五次会议简录**

1. 小组同意通过2016-2017年度第五次会议简录。

**第3项：通过小组成员名单及职权范围**

**(关注中西区市区重建计划工作小组第1/2018号)**

1. 主席提出居民于重建项目中或需搬离原本居住的地区并涉及迁居公屋的问题，建议日后重建小组牵涉有关个案时，香港房屋委员会(房委会)可派代表出席会议，并询问委员是否同意邀请房委会代表作为重建小组的常设部门代表。
2. 郑丽琼议员询问有关重建项目租户搬迁的法例演变，并问及已申请蓝卡的租户是否能在重建影响下较快获编配公屋单位，而未申请蓝卡的租客或未住满7年的家庭，则需再等候市建局作出搬迁安排。郑议员不反对每次均邀请房委会代表出席会议。她指出受重建影响的人士多要求原区安置，以便住户上班及照顾小朋友上学之需要，而中西区的原区安置地点只有两个: 观龙楼及西环邨。她忧虑楼龄达60年之西环邨可否继续容纳新住客迁入，并关心渔光村的空置单位会否因拆卸决定而影响重建居民入住。另外，她询问到在牵涉公营房屋的入住安排上，是否需邀请房委会及香港房屋协会(房协)一同出席会议。
3. 基督教家庭服务中心市区重建小区服务队注册社工李永健先生同意邀请房委会及房协代表作重建小组的常设委员。他表示桂香街重建项目已开始成交，居民的迁徙安置问题迫在眉睫， 而中西区的公屋供应紧张，预计未来两至三年间，桂香街租客的安置问题将为一项新挑战，因此认为邀请房委会及房协代表作常设委员将有利于相关的安置工作安排。
4. 主席表示通过邀请房委会和房协代表作为中西区区议会关注中西区市区重建计划工作小组的常设部门委员，并出席重建小组会议，亦会先行咨询有关组织的意愿。另外，主席通过维持原有的职权范围。

**第4项至 报告及讨论嘉咸街/结志街重建区（H18项目）的最新进展**

**第6项： 跟进阁麟街历史建筑**

**跟进永和号历史建筑**

1. 主席邀请市区重建局（市建局）代表报告嘉咸街、结志街重建区H18项目的最新进展。
2. 市区重建局（市建局）规划及设计高级经理许子聪先生报告嘉咸街/结志街（H18）的重建进度，表示地盘A现已进行打桩工程，预计工程需持续半年以上; 地盘B方面，市建局计划于8月向屋宇署申请入住许可证，亦将会为地盘进行验收程序，预计2019年第一季便可将整个公共空间开放予市民使用; 地盘C方面，局方已于本年初将地盘交予发展商，地盘现正进行基本工程，如土地勘察等，由于该区地形及设计复杂，局方预计本年内并不会开始打桩及地基等大型工程，只会于年未阶段拆卸地盘范围内的一座公厕，而其他大型工程将于明年方有机会进行。有关惠灵顿街120号早前发现有部分屋顶石屎剥落的情况，许先生表示顾问已提交方案为建筑物加设铁盖并得悉已获政府部门批准，并表示有关工程会尽快完成，以防雨水渗入及保护建筑物。许先生表示工程师近日到该址检查时建议建筑物需作临时巩固楼宇措施，工程师现正就有关巩固方案研究并于取得相关部门批准后，适时向议会汇报。有关阁麟街砖石构件方面，许先生表示顾问工程师已再抽取样本，测量原址保留构件之可行性，现时仍需等候化验室报告以进一步进行整体设计。
3. 主席开放讨论，与会者的意见及提问如下：
4. 中西区关注组召集人罗雅宁女士表示同意加固及稳妥保护历史建筑物，指出永和号历史悠久，有需要进行多项稳固工程以巩固其建筑结构。就有关阁麟街的重建项目，罗女士得悉发展商近日已进行多轮探土工程和攒挖，并抽取样本，她促请市建局有任何发现及结果后应向议会汇报。她又关注发展商对有关历史建筑文物的翻新设计及展示方式，她指出永和号将被整幢保育，而市建局曾承诺将阁麟街遗迹保育为古迹公园，她期望发展商亦能全面保留其他历史建筑遗迹，并能将设计方案适时提交议会作讨论。
5. 郑丽琼议员关注永和号的保育工作，认为应好好珍惜及保育有关建筑物，并询问永和号现时是否已属市建局之管辖范围。她又关注局方和发展商会如何演绎及展示阁麟街「红毛娇」这段香港开埠以来最古老的传奇历史，期望局方能于建筑物的设计初稿完成后，咨询小组意见。
6. 主席就有关H18项目的工程时间表提问，询问地盘、围板及打摏等工程是否能如期进行及完工。另外，他指出有市民及商户反映拆卸公厕为他们带来不便，因此欲了解拆卸公厕期间的临时应对措施，以及未来会否再建新公厕。主席认为保育永和号方案并不清晰，询问巩固工程是否属于复修建筑物的一部分，亦问及永和号的整体设计、发展方向和日后用途。主席又追问阁麟街古民房遗迹原址保留研究方案的可行性，建议局方可向议会提供有关抽取样本的数据及其他专业报告，以便小组成员能全面分析相关信息。
7. 中西区关注组召集人罗雅宁女士同意主席意见，期望局方在研究后能确认阁麟街古民房遗迹保育方案切实可行。她期望市建局能提供嘉咸街26号A-C三项活化历史建筑的全面详尽方案予议会知悉及给予意见。
8. 郑丽琼议员关注中环阁麟街扶手电梯下的公共休憩空间卫生情况，并询问有关地点的清理工作由哪个政府部门负责。
9. 主席响应指该处的清洁工作由食物环境卫生署负责。
10. 郑丽琼议员期望局方提供有关嘉咸街26号A-C后方「红毛娇」遗迹旁边位置的保育设计规划大纲图，让小组成员可得知重建后的模样。
11. 主席请市建局作整体响应，市区重建局规划及设计高级经理许子聪先生的响应如下:
12. 有关H18地盘C及阁麟街的保育方案，现时有关设计方案仍属初步阶段，局方待有进一步数据会与议会作充分沟通和解释。至于阁麟街砖石构件位于公共空间的设计，局方曾于2017年向议会作简单介绍及得到议会支持，并会跟循有关设计的大方向去设计公共空间。
13. 有关「红毛娇」等历史文化的展示及演绎，由于H18重建区的史迹遗存丰富，局方会考虑制作历史阐释并将有关历史元素于将来位处于H18地盘Ｃ内新设的数据馆展示，但仍需时间整合相关数据，市建局会再与议会沟通。
14. 有关重建公厕问题，市建局指地盘B中的商场设有厕所配套，并预计将于2019年第一季连同地盘内的公共空间一并开放予市民使用。
15. 有关阁麟街砖石构件作原址保留之可行性研究，局方指2015年只抽取10个砖头样本作初步化验，未能因此作出结论。由于小组成员期望能保留更多原址建筑结构，工程师需再抽样作全面保育方案分析，以符合政府相关技术及条例要求。
16. 至于永和号将来的用途及设计，局方初步以配合整个H18重建区的设计作规划框架，保留地区特色，亦会于加固保育工程完成后，再与议会商讨更好的空间使用方向。
17. 有关H18地盘A-C的重建时间表，市建局预计工程进度时间表不会有太大变化。按照目前进度，地盘B预计于2019年第一季完成；地盘A预计于2023-2024年度完工；地盘C则预计于2024-2025年度完工。
18. 郑丽琼议员询问有关西港城布商重置于H18重建区的安排。
19. 市建局许子聪先生表示局方安排布商参观H18地盘B后才商讨搬迁事宜，而局方现时已与布商进行磋商。

**第7项：报告及讨论士丹顿街/永利街重建项目(H19项目)的最新进展**

1. 市建局高级经理(收购及迁置) 唐溢雯女士报告局方已成功收购H19项目内33个业权，收购率达70.2%。
2. 市区重建局规划及设计总经理关以辉先生指局方正与规划署及其他相关部门跟进放弃重建士丹顿街/永利街(H19)项目的后续工作，并为更改其规划意向作磋商及研究，过程需时。他表示，在重新规划时，局方一如以往会尊重区内历史悠久的街道巷里及台阶，不会在巷里台阶之上兴建构筑物。另外，局方建议在完成可行性研究后，考虑将现时破损严重和由市建局拥有的华贤坊西四幢物业作短期临时住宿用途。
3. 主席开放讨论，与会者的意见及提问如下：
4. 中西区关注组召集人罗雅宁女士建议市建局在为华贤坊西4幢唐楼进行楼宇维修工程时，应留意其原有的文化历史建筑特色及风格，并予以保留。她又认为市建局应聘请保育顾问检测楼宇的结构及特色，并根据其报告进行保育工作，以保留建筑物原有特色。
5. 吴兆康议员表示市民关注区内的保育发展方向，认为市建局就中西区进行的保育工作应更具透明度，并应于方案落实前咨询公众，让地区关注组及不同持分者可发表意见。
6. 伍凯欣议员认同市建局应就保育方案咨询公众，亦担心如将华贤坊西的楼房作市民临时住宿用途，住客会破坏楼宇的历史价值及结构，询问局方会如何防止该历史文物受损。
7. 主席指局方已放弃重建士丹顿街/永利街(H19)项目，希望市建局能增加透明度，又询问项目的收购工作是否会继续进行、局方重启城规程序的时间表、H19项目的未来发展用途和整体发展规划方向。另外，主席亦关注局方复修有关历史建筑物时对承建商之要求。
8. 市区重建局规划及设计总经理关以辉先生的响应如下:
   1. 关先生表示市建局在为楼宇进行复修及维修时，会考虑及尊重该区特色的建筑结构，但如发现楼宇有僭建物，该部分仍需被拆卸，而局方亦会向议会报告有关项目的规划用途和与政府部门商讨之进展。
   2. 有关住户可能损毁楼宇的问题，关先生指一般的居住情况，并不会对楼宇结构带来影响，而局方亦会确保作临时住宿用途的建筑物符合楼宇结构安全。
   3. 至于收购及发展方面，市建局现已停止主动收购工作，但并不拒绝考虑由业主主动向局方提出的收购要求。
   4. 有关重启城规程序，由于局方刚决定正式放弃项目，相关部门仍需时考虑及重新规划整体的发展方向，但会继续就项目咨询区议会意见。
9. 罗雅宁女士希望市建局能考虑做到保留唐楼一直演变而遗留下来的特色，而非完全清拆有关部分，又询问市建局何时能重开城皇街已被拆卸之唐楼范围，以供市民享用，并应多询问市民意见。她表示H19之重建因响应小区保育要求而叫停，正好可将之发展为保育项目。
10. 明爱坚道小区中心社会工作督导主任刘守德先生询问市建局会否考虑将已收购及等待发展之物业，出租予有需要人士，解决区内住宿需求短缺问题。
11. 市区重建局规划及设计总经理关以辉先生的响应如下:
    1. 如楼宇涉及危险建筑结构，局方必以市民的安全考虑为首要考虑条件，并会清拆有关部分。
    2. 有关城皇街空地的意见，关先生指当中只有部分土地属市建局管理，而局方就有关用地已有初步的规划方向，但仍需时研究具体的使用方案。他又指出以匡景居后方的公共用地为例，在缺乏长远管理安排及咨询的考虑下，把空地用作公共空间未必是最佳做法。
    3. 市建局打算将华贤坊西的4幢楼房作临时住宿用途，以解决区内住宿需要。
12. 郑丽琼议员关注匡景居后方公共空间的管理问题，并期望市建局能就重建项目的公共空间使用提出创新意见。

**第8项：报告及讨论崇庆里/桂香街发展项目的最新进展**

1. 市建局唐溢雯女士报告崇庆里/桂香街发展项目于2018年3月23日获发展局局长批准进行，局方于5月14日向业主发出收购建议，而接受收购建议之限期为7月13日，局方现时收到60位业主接受有关建议，现正与相关业主办理物业买卖程序，当物业完成成交后便开始处理租客特惠金发放及安置安排。有关安置方面，在房委会及房协的协助下局方已预留了港岛区的空置单位作安置之用，并表示现时预留安置单位的进度理想。
2. 郑丽琼议员询问有关崇庆里/桂香街的租客数目。
3. 市区重建局高级经理(收购及迁置)唐溢雯女士回应指现时估算租客数目为35伙或之下。
4. 崇庆里/桂香街及皇后大道西/贤居里居民代表文子君女士表示希望为崇庆里/桂香街的租客表达有关安置安排的要求。她表示部分租客期望能获得原区安置，亦有部分市民则由于需照顾家人而希望获得跨区安置，另部分未符合入住公屋要求之市民，则希望能获安排迁至其他安置大厦。
5. 崇庆里/桂香街居民代表Mr. Philip Yau 表达对市建局收购过程的意见，他明白局方在处理个案时需根据一定程序并需相关文件证明，亦明白市建局对个案有最终决定权，他和太太一直对局方的要求尽量予以配合，但对局方后期的繁复处理有感不满及阻拦，期望市建局能尽快回复其个案之跟进进度及结果。
6. 郑丽琼议员关注市建局是否将Mr. Philip Yau列为空置单位。
7. 崇庆里/桂香街居民代表Mr. Philip Yau 表示其居住单位被界定为空置单位。
8. 基督教家庭服务中心市区重建小区服务队注册社工李永健先生表示Mr. Philip Yau的个案非个别例子，表示不少市民认为市建局的审批程序过于繁复，而市建局提供的决定理由亦较为空泛。另外，李先生认为市建局应调整「出租住宅物业长者业主体恤津贴」政策的申请程序，并问及有关安置大厦预留的住客安置单位数目，以及拆卸了的北角邨是否仍可用作安置之用。
9. 郑丽琼议员关注Mr. Philip Yau的情况，并建议他透过市建局的上诉机制申请上诉。另外，她亦追问有关顺成大厦预留作安置重建项目居民的单位数目，以及居民是否入住两年便需搬走。
10. 杨开永议员询问有关安置居民的安排及情况，以及安置单位的种类、数目和位置等。
11. 伍凯欣议员认为市建局应多理解居民住屋被收购的感受，建议局方考虑只向住户索取必要文件以核实居民的居住证明，并询问有关分配租客安置地区及单位类别所采用的准则及考虑条件。
12. 皇后大道西/贤居里居民代表梁威石先生表示家人对市建局决定拆卸其居住楼宇和欲以可观价钱收购单位感高兴。由于家人年纪老迈、楼宇外墙有裂痕和大厦存在安全隐忧，他期望局方能加快及提早完成收购程序。
13. 崇庆里/桂香街重建项目联席代表张启昕女士表示部份业主与Mr. Philip Yau有着类似经历，居民亦表达在与市建局沟通的过程中感到不被尊重，认为局方的处理有违程序公义。她认为局方应以开诚布公和诚恳的态度去处理重置个案，并期望市建局能改善相关跟进。另外，她询问在四成未被收购的业权中，出租业主、自住业主和空置业主所占的数字，以及局方对未收购之物业的处理安排和崇庆里/桂香街项目的整体发展时间表。
14. 主席期望市建局能尽量就每个个案作出响应，并说明局方索取文件之政策、安置安排处理，以及预留之安置单位数量与种类。
15. 市区重建局高级经理(收购及迁置)唐溢雯女士的回应如下:
    1. 按照现行的收购政策，自住业主与非自住业主同样可获物业市值作补偿，自住业主可获自置居所津贴而非自住业主则可获补助津贴，两项津贴相差50%。
    2. 在索取文件方面，局方的原则为协助业主提供文件，证明他们的单位在香港为唯一居所并用作自住用途，并不意在缠扰市民。局方强调，业主即使提供大量文件但对于其个案完全不适用，亦无助其个案审理。故此，为协助业主能尽快提供合适的文件，局方除向业主解释外，亦会以书面列出所须文件的例子供业主参考。
    3. 如业主对局方于5月发出的收购建议中关于单位的占用情况有异议，并欲申请更改其单位的占用用途，可填妥夹于收购文件的申请表格，并补交文件证明，以便市建局再作审批。如业主对结果仍感不满，可要求市建局再行覆检或考虑透过上诉机制进行上诉。
    4. 市建局于上星期收到Mr. Philip Yau提交的文件后，现正覆检有关个案，并正核实资料。局方会在得知结果后，尽快回复有关人士。
    5. 有关安置安排，房委会及房协已向市建局提供了十三个单位，当中包括一人单位、二人单位、三人单位及四人单位，局方会继续向房委会及房协预留合适的安置单位。而市建局已在其顺成大厦预留十二个安置单位，当中包括一人单位、二人单位，以及家庭单位，市建局表示已预留之单位数目足以应付需求。基于公平原则，局方普遍以抽签形式向居民分配安置单位，特殊情况则另作考虑。
    6. 郑丽琼议员询问如业主不满覆检结果，是否可继续上诉。
16. 市建局唐溢雯女士响应指可以。
17. 基督教家庭服务中心市区重建小区服务队注册社工李永健先生对市建局前线员工不清楚复核程序及机制的细节，感到无奈。
18. 市建局唐溢雯女士表示局方有单张列明复核程序，亦有同事专责处理复核。
19. 崇庆里/桂香街居民代表Mr. Philip Yau不解为何未能在复核委员会秘书处获得有关复核程序的单张。
20. 市建局唐溢雯女士响应指由于类似申请不多，负责职员需时确保有关单张属最新版本，避免误导申请人。
21. 主席表示市民对市建局收购程序有所不满，而是次会议的个案讨论可能涉及政策问题，局方需时了解，主席建议于短期内召开个案会议，邀请社工队、市民及市建局代表，一同讨论相关个案
22. 郑丽琼议员明白复核处理过程需时，建议复核委员会秘书处可考虑向申请人发出收到申请确认信，令申请人安心。她认为如市民对复核时间过长感不满，可考虑向申诉专员公署作出申诉。另外，郑议员又询问Mr. Philip Yau有否收到复核委员会秘书处发出收到其申请的确认信件。
23. Mr. Philip Yau表示市建局有盖印表示已收到其申请信。
24. 郑丽琼议员表示区议会秘书处会将Mr. Philip Yau的个案纪录在案。
25. 主席表示会于下次会议中继续处理及讨论Mr. Philip Yau的个案。
26. 主席表示会于会后与市建局联络，如有需要，会于短期内再召开会议。

**第9项：报告及讨论皇后大道西／贤居里发展计划的最新进展**

1. 市区重建局高级经理(收购及迁置)唐溢雯女士报告皇后大道西/贤居里发展项目已于3月进行冻结人口调查，并正进行探访，收集住户及商户需要之意见，以向他们提供协助。
2. 市区重建局规划及设计总经理关以辉先生表示皇后大道西/贤居里发展项目与崇庆里/桂香街发展项目的规划程序有所不同。由于规划处要求市建局进行第二轮民意收集，因而预期城规程序将会延迟，他期望市民能体谅皇后大道西/贤居里发展项目的完成审批时间将较慢，预计审批需时18个月，最快将于明年第三季获批。
3. 主席开放讨论，与会者的意见及提问如下：
4. 郑丽琼议员询问市建局是否需于政府同意计划后，方可与住户商讨赔偿或迁徙安排。
5. 市建局关以辉先生指郑丽琼议员的理解准确。
6. 皇后大道西/贤居里居民代Mr. Chakaravarty表示希望继续租住其现居单位，但由于租金于重建项目宣布后攀升，他期望能得到相关协助，并对现时情况感到无奈。
7. 郑丽琼议员关注市建局有否向市民提供有关收购项目的中英版数据。
8. 市建局高级经理(收购及迁置) 唐溢雯女士响应指于进行冻结人口调查登记时，已因应登记人的母语，相应派发中英文版的有关收购政策、租客特惠金发放安置安排等数据。
9. 市区重建局规划及设计总经理关以辉先生表示局方于收购简报会亦有顾及外藉人士的需要，询问是否需提供外语翻译服务。
10. 主席表示项目仍处于初步阶段，相信市建局暂未有其他数据提供，期望局方可于短期内向市民及委员提供更多信息。
11. 基督教家庭服务中心市区重建小区服务队服务经理李燕娴女士补充曾就Mr. Chakaravarty个案联络市建局作跟进，期望局方能妥善提供协助。
12. 主席表示于市建局宣布项目但项目未获政府批准的情况下，市场会就消息自行作调整，亦会对住户带来影响，他期望市建局能妥善处理市民查询及增加信息透明度。

**第10项：其他事项**

1. 小组没有其他事项。

**第11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

二零一八年十月