

**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**

**第三次会议简录**

|  |  |
| --- | --- |
| 日期： | 二零一九年二月十四日**(**星期四**)** |
| 时间： | 上午九时八分 |
| 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

杨学明议员

吕鸿宾先生

列席者

|  |  |
| --- | --- |
| 何盛田先生 | 规划署 高级城市规划师/港岛4 |
| 殷倩华女士 | 市区重建局 小区发展高级经理 |
| 关以辉先生 | 市区重建局 规划及设计总经理 |
| 司徒健强先生 | 市区重建局 工程及合约高级经理 |
| 唐溢雯女士 | 市区重建局 高级经理(收购及迁置) |
| 黎嘉良先生 | 市区重建局 助理经理(收购及迁置) |
| 刘守德先生 | 明爱坚道小区中心 督导主任 |
| 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 |
| 罗雅宁女士 | 中西区关注组召集人 |
| Dr. Gesa Schwantes | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director |
| 张启昕女士 | 崇庆里 / 桂香街重建关注组代表 |
| 黄志英女士 | 崇庆里 / 桂香街重建关注组代表 |
| 李丽娥女士 | 崇庆里 / 桂香街重建关注组代表 |
| 梁威石先生 | 大道西 / 贤居里重建居民关注组代表 |
| Mr Chakaravarty | 大道西 / 贤居里重建居民关注组代表 |
| 文子君女士 | 大道西 / 贤居里重建居民关注组及  崇庆里 / 桂香街重建关注组代表 |
| 王雪儿女士 | 中西区民政事务助理专员 |
| 刘懿德女士 | 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：**

杨哲安议员

黄美卿女士

|  |  |
| --- | --- |
| 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）第三次会议，并欢迎各位组员、列席者、常设部门代表及崇庆里 / 桂香街和大道西 / 贤居里居民出席会议，特别欢迎首次出席会议的香港大学建筑学院Architectural Conservation Laboratory代表Dr. Gesa Schwantes。 | |
|  | |
| **第1项：通过会议议程** | |
| 2. | 会议议程毋须修改，获得通过。 |
|  | |
| **第2项：通过2018-2019年度第二次会议简录** | |
| 3. | 小组同意通过2018-2019年度第二次会议简录。 |
|  | |
| **第3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5项： 跟进阁麟街历史建筑**  **跟进永和号历史建筑** | |
| 4. | 市区重建局（市建局）工程及合约高级经理司徒健强先生报告嘉咸街/结志街（H18）的重建进度，表示地盘A正进行地基工程，将于四月中旬继续进行打桩工程，预计2019年年底完成地基工程；地盘B已于去年十二月取得入住许可证，预计将于2019年第二季取得「满意纸」；地盘C现正进行巩固拆卸工程，已完成阁麟街砖墙的探土工作，发现砖石构件较差，现正研究如何稳固砖墙。 |
|  |  |
| 5. | 主席询问永和号于2月进行的工程内容、市建局将如何融合永和号的用途和保育方案，以及公众人士能否使用永和号场地。 |
|  |  |
| 6. | 市区重建局工程及合约高级经理司徒健强先生响应指2月底将于永和号进行巩固工程，将于惠灵顿街建设一个钢铁「龙门架」，以配合永和号的结构组件作稳固，而市建局正研究未来永和号之用途，将会向区议会作汇报。司徒先生表示地盘Ｃ的地基工程将于2019年年中开展。 |
|  |  |
| 7. | 主席询问地盘C永和号的内部状态是属于需继续复修或是已稳定的状态、有关该地用途的研究工作会由市建局或其他顾问公司进行，以及有关研究报告会否公开予公众参阅。 |
|  |  |
| 8. | 中西区关注组召集人罗雅宁女士询问阁麟街和吉士笠街之间的古文房围墙的保育现况。 |
|  |  |
| 9. | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director, Dr. Gesa Schwantes表示对永和号的保育过程感兴趣，亦曾针对永和号保育方案发表建议书，而香港大学亦有就有关建筑物之使用物料和其他问题进行咨询。Dr. Gesa Schwantes表示对保育方式感兴趣，询问是否需要特殊许可证才能参与咨询过程。 |
|  |  |
| 10. | 吴兆康议员询问永和号的巩固工程细节、有关工程的物料选材和保育细节，期望工程不会影响建筑物的历史价值。吴议员希望市建局能公开如图则等更多资料，以释除关注组疑虑。针对永和号未来用地用途，吴议员希望市建局能多咨询不同持分者及公众人士。 |
|  |  |
| 11. | 杨学明议员期望市建局能保障永和号结构安全，在加入加固物料作支撑时，亦能顾及建筑物观感。此外，杨议员希望市建局能多听取公众和场地拥有人的意见，并做好监管整个保育加固工程的工作。 |
|  |  |
| 12. | 郑丽琼议员希望市建局能提出新的永和号保育方案，以能诠释战前战后杂货店之面貌。 |
|  |  |
| 13. | 中西区关注组召集人罗雅宁女士指永和号旁属停车场入口，担心车辆进出时会损害永和号，同时关注整体规划可如何融合古旧历史建筑。罗女士另指于农历新年前发现结志街街市旁边种有两棵濒临枯萎的大树，她质疑发展商急于申请「入住许可证」才种植，询问发展商的举动是否合乎原有之规划要求及公众期望。 |
|  |  |
| 14. | 市建局工程及合约高级经理司徒健强先生表示一直与古物古迹办事处（古迹办）商讨保育永和号的方向和做法，有关结构工程方案在咨询古迹办后亦已呈交屋宇署审批。司徒先生指出永和号巩固工程之主要工作为稳固整个建筑的核心和框架，市建局尽量尝试在工程中重用物料，在保育砖墙方面，市建局的目标是尽可能保留原有的木材、砖块和瓷砖。 |
|  |  |
| 15. | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director, Dr. Gesa Schwantes对保育方案提出意见，期望保育方案能邀请应有专才参与，以为建筑物提供符合现有标准的数据。 |
|  |  |
| 16. | 市建局司徒健强先生响应指结志街街市旁的两棵大树之种植过程均由树木顾问监察，确保树木在良好情况下被种植。至于永和号的未来用地用途，他指市建局正研究最合适之用途。司徒先生又表示市建局已就永和号向屋宇署递交图则，并可考虑向公众提供获批准的图则。 |
|  |  |
| **第6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** | |
|  |  |
| 17. | 主席请市区重建局报告士丹顿街和永利街项目的最新进展。 |
|  |  |
| 18. | 市建局规划及设计总经理关以辉先生表示此项目不再是重建项目，而是一项活化更新项目。他指市建局会先确认现在持有的楼宇之结构安全，再评估服务性和装修相关单位，以供有需要人士租用；此外，市建局会向屋宇署申请更改图则，在地下向主要街道之位置提供零售或餐饮服务。另外，市建局建议将城隍街4-10号及华贤坊西16号的空地用作小区用途，包括公共空间、社会服务设施和少量的零售餐饮用途，以配合中西区长幼共融主题，待香港社会创投基金研究报告完成后，市建局将收集当区不同持分者之需要，并再咨询区议会。 |
|  |  |
| 19. | 郑丽琼议员询问市建局将如何更新活化城隍街4号。 |
|  |  |
| 20. | 市建局规划及设计总经理关以辉先生表示在城隍街一带的空置土地中，除了6号是政府拥有外，其余空置土地包括城隍街4、6A、6B、8、10号，以及华贤坊西16号均为市建局所拥有。市建局向地政署申请进入城隍街6号的许可，以考察城隍街4号临时支撑及城隍街6A号护土墙的安全情况。关先生亦指出会考虑城隍街整体活化和更新，对于有团体提议城隍街6号的公共空间发展，市民及议会应考虑维修、保养和清洁等因素。 |
|  |  |
| 21. | 郑丽琼议员续问市建局完成安全考察后会如何处理相关土地。郑议员质疑市建局处理该处公共休憩空间维修及保养工作的程序。 |
|  |  |
| 22. | 伍凯欣议员对市建局突然提出在城隍街6号作安全性研究和兴建楼高两至三层的建筑物感愕然和不满，认为有关做法不尊重区议会，她认为市建局应及早将更新计划提交区议会。伍议员指出市建局于城隍街增加餐饮业，有机会导致苏豪区向计划方向延伸，或会引起一系列噪音、环境卫生及治安问题，因此她对此做法表示反对。最后，她希望市建局提供香港社会创投基金研究报告时间表。 |
|  |  |
| 23. | 中西区关注组召集人罗雅宁女士强调在保育地带的工程必须小心处理，建议市建局可咨询文物保育专家意见，并遵守相关保育建筑师和文物保育管理计划的守则，以作复修和翻新工作。同时，罗女士反对市建局计划砍伐项目范围内的六棵树木，认为市建局应循序渐进地规划，考虑市民需要，坚守短期内开放给公众的原则。 |
|  |  |
| 24. | 吴兆康议员提出市建局计划在该处增加餐饮商店，或会导致苏豪区向项目范围延伸，影响该处原来宁静舒服的环境，失去当区特色。吴议员询问有关规划之内容和方向、市建局委托的研究机构有否就项目咨询公众或持分者意见。吴议员认为市建局应把空置土地开放给民间团体使用，并支持他们的计划，以作更多元化的小区发展。他亦建议市建局应就不同地区的特色作出独立的分析和规划。 |
|  |  |
| 25. | 郑丽琼议员认为应利用永利街举办更多公众活动，同时反对市建局在该区发展餐饮项目，尤其是酒吧，认为市建局应先询问各持分者意见。 |
|  |  |
| 26. | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director, Dr. Gesa Schwantes促请市建局聘用活化保育建筑师和落实保育管理方案。 |
|  |  |
| 27. | 主席质疑市建局在该区发展餐饮零售业是否恰当，并希望市建局能在挑选食店时设限。主席续问城隍街6号于完成复修后的用途，以及士丹顿街/永利街(H19)项目的规划程序和时间表。 |
|  |  |
| 28. | 市建局规划及设计总经理关以辉先生澄清H19项目不单属保育项目，而是一个整体活化更新项目，当中的街道和巷里必然会好好保育。他强调现有住宅楼宇不会被拆卸，亦不会以永和号相近形式保育。另外，市建局不拥有全幢史丹顿街60号、62号及62A号的业权，故局方没有权利改变整幢楼宇的用途。此外，市建局计划于有初步计划规划图时再就项目作咨询，而局方在呈交的初步计划中，餐饮服务是指咖啡厅和轻食餐厅，亦不会在市建局物业开酒吧。市建局有意把整片完成勘察之土地发展为公共空间，并将少量土地用作非住宅用途，亦会透过顾问公司进行调查以了解持分者想法。 |
|  |  |
| 29. | 规划署高级城市规划师/港岛4何盛田先生认为市建局暂时呈交了初步概念，日后有完整计划后可呈交城规会，以决定如何改划重建区用途。 |
|  |  |
| 30. | 杨学明议员希望市建局能承诺不会容许H19保育范围内有食肆申请或持有酒牌。 |
|  |  |
| 31. | 中西区关注组召集人罗雅宁女士对市建局不承认该区为保育项目表示失望，担心市建局或会作出破坏当区历史氛围的规划。 |
|  |  |
| 32. | 郑丽琼议员重申活化和保育对香港的重要性，强调不希望项目只有更新没有活化。 |
|  |  |
| 33. | The University of Hong Kong, Architectural Conservation Laboratory, Director, Dr. Gesa Schwante表示不同历史建筑有不同保育及活化方法，她再一次表达建筑活化保育专才在这个项目的重要性。 |
|  |  |
| 34. | 市建局小区发展高级经理殷倩华女士表示市建局会继续听取小区上不同声音，并呼吁组员出席咨询会提出意见。 |
|  |  |
| **第7项：报告及讨论崇庆里/桂香街发展项目的最新进展** | |
|  |  |
| 35. | 市建局小区发展高级经理殷倩华女士表示崇庆里/桂香街发展项目收购进度良好，接着主要讨论部分未能收购楼宇数量、原因及处理手法。 |
|  |  |
| 36. | 市建局高级经理(收购及迁置)唐溢雯女士表示暂时已有百分之七十二业主接受收购建议，当中大部分业主已签署买卖合约。市建局已收购所有住宅的自住物业，剩下未能收购的属出租之物业。拥有出租物业的业主出售意欲较低，市建局将继续与其磋商收购事宜。市建局提出的收购建议虽已过期，但如有业主有意出售其物业，局方将继续与他们洽谈。部分业主手持多于一个单位，磋商上会有难度，唐女士表示会继续与业主沟通。 |
|  |  |
| 37. | 崇庆里 / 桂香街重建关注组黄志英女士表示近日有人试图打开大厦大门，期望市建局能为大厦安装闸门，以减居民疑虑。 |
|  |  |
| 38. | 杨学明议员指出过往当市建局收购率达百分之七十时，仍然居住在当区的居民会面临很多问题，如管理、环境卫生等等，杨议员希望市建局能担起管理责任，或协助居民重置，以令居民安心。 |
|  |  |
| 39. | 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询问市建局会否实时跟进丽华楼或项目内公众地方石屎剥落的情况。另外，李先生指出部份租客指安置及交收文件进度较以往缓慢，期望市建局能加快安置进度，并加强与街坊之间的沟通。 |
|  |  |
| 40. | 市建局高级经理(收购及迁置)唐溢雯女士表示市建局收购单位后有尽业主责任为大厦进行维修、管理及清洁工作。市建局现已聘请保安定期巡逻市建局已收购的单位。就丽华楼安装大闸事宜，由于以往曾被屋宇署指不合乎法例，并要求拆除大闸，市建局现正与工程部门研究有关做法是否可行。在维修方面，市建局会主动维修有需要维修的公共地方，如石屎剥落。唐女士亦指出要解决相关问题需要其他业主及居于大楼的住客共同合作。 |
|  |  |
| 41. | 崇庆里 / 桂香街重建关注组黄志英女士认为市建局聘请保安员属浪费资源，未能协助居民。黄女士认为二十四小时运作的大闸比保安更有效用，期望市建局能提供安装闸门时间表。 |
|  |  |
| 42. | 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知悉已有顾问查看石屎剥落的情况，希望市建局能就此提供时间表。另外，李先生再次反映安置租客进度较缓慢。 |
|  |  |
| 43. | 市建局高级经理(收购及迁置) 唐溢雯女士表示正安排修复石屎剥落工程。此外，唐女士指安置租客需时，需经过详细审查才能进行安置。市建局亦已为其预留公屋。 |
|  |  |
| **第8项：报告及讨论皇后大道西/贤居里发展计划的最新进展** | |
|  |  |
| 44. | 市建局规划及设计总经理关以辉先生表示皇后大道西/贤居里发展计划正处于规划程序，城规会已于2018年年底将发展计划草图公开并作公众咨询，咨询共收到13个申述，包括10个赞成和3个反对。市建局需待行政长官及行政会议审批，以及刊宪批准后，预计2019年年底就可以出价收购。 |
|  |  |
| 45. | 皇后大道西/贤居里重建居民关注组代表梁威石先生表示皇后大道西141-143号一直未能成立业主立案法圑，同年更透过楼宇更新大行动集资拆除大厦闸门，大厦公用地方亦没有照明系统，偶尔亦有非住户人士流连，甚至便溺，传出恶臭。治安和卫生问题亦较以前严重。梁先生续问市建局收回大厦后会否为大厦安装铁闸。 |
|  |  |
| 46. | 皇后大道西/贤居里重建居民关注组及崇庆里/桂香街重建关注组代表文子君女士希望市建局可以多关注街坊，如加快安装闸门和加强保安巡查。此外，文女士表示皇后大道西/贤居里有较多年长业主，他们接收信息较困难，希望市建局能提供更多信息予居民和租客。文女士又指皇后大道西/贤居里项目包括足球场及垃圾站，有市民询问会否为李升街公园的设施如篮球场、休憩用地、儿童游乐场等作翻新工程的计划。 |
|  |  |
| 47. | 大道西/贤居里重建居民关注组代表Mr Chakaravarty正在等候结果，可是租金高昂，难以等候至2019年年底。 |
|  |  |
| 48. | 市建局规划及设计总经理关以辉先生指西营盘两个项目是有分别的，崇庆里/桂香街项目已获得发展局局长批准，而市建局已收购百分之七十二的业权，成为业主的一部分，因而有责任、义务及权利；而皇后大道西/贤居里项目未获得行政长官和行政会议批准，因此未能开始收购物业，故市建局未成为业主及拥有业主的身份及权责。有关李升街公园界线以外的地方会否一并翻新，市建局表示待行政长官和行政会议批准项目后，会以另一个活化项目去翻新李升街公园界外部分。关先生表示2018年三月开启项目时已指出需要18至24个月，并预计会于2019年年底会获批准。 |
|  |  |
| 49. | 市建局高级经理(收购及迁置)唐溢雯女士回复文子君女士的疑虑，表示市建局一直有做家访，解释如何补偿或安置，同时留下联络电话，市民可透过电话向市建局查询。 |
|  |  |
| 50. | 杨学明议员认为市建局可利用楼宇更新大行动2.0主动作维修保养。如待收购完成，恐怕要到下年年底才能开始工程。杨议员亦指出居民大多为贫苦阶层，如知悉大厦被纳入市建局重建区，通常不会凑钱维修，所以希望市建局在这个空窗期可以联同屋宇署主动协助业主进行基本工程。 |
|  |  |
| 51. | 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难以接通市建局所留的联络电话，希望加设电话录音服务。此外，李先生指出过往如因市建局出错，即使未进行收购，亦能进行维修。 |
|  |  |
| 52. | 主席同意市建局可额外进行维修，并请市建局作响应。 |
|  |  |
| 53. | 市建局小区发展高级经理殷倩华女士表示市建局会跟进议员所提出的问题，惟有些情况市建局并非业主，因而没有合适的身份去处理。此外，殷女士表示会了解和跟进市建局查询电话无人接听事宜，会再作跟进，并表示项目内人士亦可寻求当区市区重建小区服务队协助。 |
|  |  |
| 54. | 基督教家庭服务中心李永健先生表示一直未能联系市建局相关同事，并需以电邮作联系。 |
|  |  |
| 55. | 市建局小区发展高级经理殷倩华女士续响应市建局会考虑多发放信息性消息，让长者多作了解。殷女士表示市建局会尽可能协助大厦进行必要的工程，如遇到影响安全的情况，居民可先报警，或找当区区议员和社工队协助。殷女士表示会再研究市建局可提供协助的地方。 |
|  |  |
| 56. | 主席希望不要再发生居民未能联络市建局的情形，并结束这个议程的讨论。 |
|  | （会后备注：市建局的电话系统有加设录音，如来电人士无人接听，一般会在接通后11秒开始接驳到留言服务。） |
| **第9项：其他事项** | |
|  | |
| 57. | 中西区关注组召集人罗雅宁女士就士丹顿街/城隍街重建项目(H19项目)，要求市建局递交香港社会创投基金就公众参与所调查的范围及目标，以及当中的咨询问题和周边数据等。 |
|  |  |
| 58. | 主席表示如委员同意，小组将去信市建局及相关机构其调查范围、方法和居民咨询的情况等。 |
|  |  |
| **第10项：下次开会日期** | |
|  | |
| 59. | 下次会议日期容后公布。 |
|  |  |

[备注︰会议议程第十一项涉及个案讨论或市民的个人资料，故会议以闭门形式进行，会议简录不会上载至中西区区议会网页。]

中西区区议会秘书处

二零一九年九月