

**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**

**第一次會議簡錄**

|  |  |
| --- | --- |
| 日期： | 二零一八年七月三十一日**(**星期二**)** |
| 時間： | 上午十時三十分 |
| 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

伍凱欣議員

吳兆康議員

呂鴻賓先生

黃美卿女士

列席者

|  |  |
| --- | --- |
| 楊開永議員 |  |
| 殷倩華女士 | 市區重建局 社區發展高級經理 |
| 唐溢雯女士 | 市區重建局 高級經理(收購及遷置) |
| 關以輝先生 | 市區重建局 規劃及設計總經理 |
| 許子聰先生 | 市區重建局 規劃及設計高級經理 |
| 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 |
| 劉守德先生  冼昭行先生 | 明愛堅道社區中心 社會工作督導主任  明愛莫張瑞勤社區中心 社會工作督導主任 |
| 張啟昕女士 | 崇慶里/桂香街重建關注組代表 |
| 羅雅寧女士 | 中西區關注組召集人 |
| Mr Chakaravarty  梁威石先生  陳大澄先生 | 皇后大道西/賢居里居民代表  皇后大道西/賢居里居民代表  皇后大道西/賢居里居民代表 |
| 文子君女士 | 崇慶里/桂香街及皇后大道西/賢居里居民代表 |
| Mr Philip YAU | 崇慶里/桂香街居民代表 |
| 王雪兒女士  劉懿德女士 | 中西區民政事務助理專員  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：**

楊學明議員

楊哲安議員

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）第一次會議。

**第1項：通過會議議程**

1. 會議議程毋須修改，獲得通過。

**第2項：通過2016-2017年度第五次會議簡錄**

1. 小組同意通過2016-2017年度第五次會議簡錄。

**第3項：通過小組成員名單及職權範圍**

**(關注中西區市區重建計劃工作小組第1/2018號)**

1. 主席提出居民於重建項目中或需搬離原本居住的地區並涉及遷居公屋的問題，建議日後重建小組牽涉有關個案時，香港房屋委員會(房委會)可派代表出席會議，並詢問委員是否同意邀請房委會代表作為重建小組的常設部門代表。
2. 鄭麗琼議員詢問有關重建項目租戶搬遷的法例演變，並問及已申請藍卡的租戶是否能在重建影響下較快獲編配公屋單位，而未申請藍卡的租客或未住滿7年的家庭，則需再等候市建局作出搬遷安排。鄭議員不反對每次均邀請房委會代表出席會議。她指出受重建影響的人士多要求原區安置，以便住戶上班及照顧小朋友上學之需要，而中西區的原區安置地點只有兩個: 觀龍樓及西環邨。她憂慮樓齡達60年之西環邨可否繼續容納新住客遷入，並關心漁光村的空置單位會否因拆卸決定而影響重建居民入住。另外，她詢問到在牽涉公營房屋的入住安排上，是否需邀請房委會及香港房屋協會(房協)一同出席會議。
3. 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同意邀請房委會及房協代表作重建小組的常設委員。他表示桂香街重建項目已開始成交，居民的遷徙安置問題迫在眉睫， 而中西區的公屋供應緊張，預計未來兩至三年間，桂香街租客的安置問題將為一項新挑戰，因此認為邀請房委會及房協代表作常設委員將有利於相關的安置工作安排。
4. 主席表示通過邀請房委會和房協代表作為中西區區議會關注中西區市區重建計劃工作小組的常設部門委員，並出席重建小組會議，亦會先行諮詢有關組織的意願。另外，主席通過維持原有的職權範圍。

**第4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6項： 跟進閣麟街歷史建築**

**跟進永和號歷史建築**

1. 主席邀請市區重建局（市建局）代表報告嘉咸街、結志街重建區H18項目的最新進展。
2. 市區重建局（市建局）規劃及設計高級經理許子聰先生報告嘉咸街/結志街（H18）的重建進度，表示地盤A現已進行打樁工程，預計工程需持續半年以上; 地盤B方面，市建局計劃於8月向屋宇署申請入伙紙，亦將會為地盤進行驗收程序，預計2019年第一季便可將整個公共空間開放予市民使用; 地盤C方面，局方已於本年初將地盤交予發展商，地盤現正進行基本工程，如土地勘察等，由於該區地形及設計複雜，局方預計本年內並不會開始打樁及地基等大型工程，只會於年未階段拆卸地盤範圍內的一座公廁，而其他大型工程將於明年方有機會進行。有關威靈頓街120號早前發現有部分屋頂石屎剝落的情況，許先生表示顧問已提交方案為建築物加設鐵蓋並得悉已獲政府部門批准，並表示有關工程會盡快完成，以防雨水滲入及保護建築物。許先生表示工程師近日到該址檢查時建議建築物需作臨時鞏固樓宇措施，工程師現正就有關鞏固方案研究並於取得相關部門批准後，適時向議會匯報。有關閣麟街磚石構件方面，許先生表示顧問工程師已再抽取樣本，測量原址保留構件之可行性，現時仍需等候化驗室報告以進一步進行整體設計。
3. 主席開放討論，與會者的意見及提問如下：
4. 中西區關注組召集人羅雅寧女士表示同意加固及穩妥保護歷史建築物，指出永和號歷史悠久，有需要進行多項穩固工程以鞏固其建築結構。就有關閣麟街的重建項目，羅女士得悉發展商近日已進行多輪探土工程和攢挖，並抽取樣本，她促請市建局有任何發現及結果後應向議會匯報。她又關注發展商對有關歷史建築文物的翻新設計及展示方式，她指出永和號將被整幢保育，而市建局曾承諾將閣麟街遺跡保育為古蹟公園，她期望發展商亦能全面保留其他歷史建築遺跡，並能將設計方案適時提交議會作討論。
5. 鄭麗琼議員關注永和號的保育工作，認為應好好珍惜及保育有關建築物，並詢問永和號現時是否已屬市建局之管轄範圍。她又關注局方和發展商會如何演繹及展示閣麟街「紅毛嬌」這段香港開埠以來最古老的傳奇歷史，期望局方能於建築物的設計初稿完成後，諮詢小組意見。
6. 主席就有關H18項目的工程時間表提問，詢問地盤、圍板及打摏等工程是否能如期進行及完工。另外，他指出有市民及商戶反映拆卸公廁為他們帶來不便，因此欲了解拆卸公廁期間的臨時應對措施，以及未來會否再建新公廁。主席認為保育永和號方案並不清晰，詢問鞏固工程是否屬於復修建築物的一部分，亦問及永和號的整體設計、發展方向和日後用途。主席又追問閣麟街古民房遺跡原址保留研究方案的可行性，建議局方可向議會提供有關抽取樣本的資料及其他專業報告，以便小組成員能全面分析相關資訊。
7. 中西區關注組召集人羅雅寧女士同意主席意見，期望局方在研究後能確認閣麟街古民房遺跡保育方案切實可行。她期望市建局能提供嘉咸街26號A-C三項活化歷史建築的全面詳盡方案予議會知悉及給予意見。
8. 鄭麗琼議員關注中環閣麟街扶手電梯下的公共休憩空間衛生情況，並詢問有關地點的清理工作由哪個政府部門負責。
9. 主席回應指該處的清潔工作由食物環境衞生署負責。
10. 鄭麗琼議員期望局方提供有關嘉咸街26號A-C後方「紅毛嬌」遺跡旁邊位置的保育設計規劃大綱圖，讓小組成員可得知重建後的模樣。
11. 主席請市建局作整體回應，市區重建局規劃及設計高級經理許子聰先生的回應如下:
12. 有關H18地盤C及閣麟街的保育方案，現時有關設計方案仍屬初步階段，局方待有進一步資料會與議會作充分溝通和解釋。至於閣麟街磚石構件位於公共空間的設計，局方曾於2017年向議會作簡單介紹及得到議會支持，並會跟循有關設計的大方向去設計公共空間。
13. 有關「紅毛嬌」等歷史文化的展示及演繹，由於H18重建區的史跡遺存豐富，局方會考慮製作歷史闡釋並將有關歷史元素於將來位處於H18地盤Ｃ內新設的資料館展示，但仍需時間整合相關資料，市建局會再與議會溝通。
14. 有關重建公廁問題，市建局指地盤B中的商場設有廁所配套，並預計將於2019年第一季連同地盤內的公共空間一併開放予市民使用。
15. 有關閣麟街磚石構件作原址保留之可行性研究，局方指2015年只抽取10個磚頭樣本作初步化驗，未能因此作出結論。由於小組成員期望能保留更多原址建築結構，工程師需再抽樣作全面保育方案分析，以符合政府相關技術及條例要求。
16. 至於永和號將來的用途及設計，局方初步以配合整個H18重建區的設計作規劃框架，保留地區特色，亦會於加固保育工程完成後，再與議會商討更好的空間使用方向。
17. 有關H18地盤A-C的重建時間表，市建局預計工程進度時間表不會有太大變化。按照目前進度，地盤B預計於2019年第一季完成；地盤A預計於2023-2024年度完工；地盤C則預計於2024-2025年度完工。
18. 鄭麗琼議員詢問有關西港城布商重置於H18重建區的安排。
19. 市建局許子聰先生表示局方安排布商參觀H18地盤B后才商討搬遷事宜，而局方現時已與布商進行磋商。

**第7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**

1. 市建局高級經理(收購及遷置) 唐溢雯女士報告局方已成功收購H19項目內33個業權，收購率達70.2%。
2. 市區重建局規劃及設計總經理關以輝先生指局方正與規劃署及其他相關部門跟進放棄重建士丹頓街/永利街(H19)項目的後續工作，並為更改其規劃意向作磋商及研究，過程需時。他表示，在重新規劃時，局方一如以往會尊重區內歷史悠久的街道巷里及臺階，不會在巷里臺階之上興建構築物。另外，局方建議在完成可行性研究後，考慮將現時破損嚴重和由市建局擁有的華賢坊西四幢物業作短期臨時住宿用途。
3. 主席開放討論，與會者的意見及提問如下：
4. 中西區關注組召集人羅雅寧女士建議市建局在為華賢坊西4幢唐樓進行樓宇維修工程時，應留意其原有的文化歷史建築特色及風格，並予以保留。她又認為市建局應聘請保育顧問檢測樓宇的結構及特色，並根據其報告進行保育工作，以保留建築物原有特色。
5. 吳兆康議員表示市民關注區內的保育發展方向，認為市建局就中西區進行的保育工作應更具透明度，並應於方案落實前諮詢公眾，讓地區關注組及不同持分者可發表意見。
6. 伍凱欣議員認同市建局應就保育方案諮詢公眾，亦擔心如將華賢坊西的樓房作市民臨時住宿用途，住客會破壞樓宇的歷史價值及結構，詢問局方會如何防止該歷史文物受損。
7. 主席指局方已放棄重建士丹頓街/永利街(H19)項目，希望市建局能增加透明度，又詢問項目的收購工作是否會繼續進行、局方重啟城規程序的時間表、H19項目的未來發展用途和整體發展規劃方向。另外，主席亦關注局方復修有關歷史建築物時對承建商之要求。
8. 市區重建局規劃及設計總經理關以輝先生的回應如下:
   1. 關先生表示市建局在為樓宇進行復修及維修時，會考慮及尊重該區特色的建築結構，但如發現樓宇有僭建物，該部分仍需被拆卸，而局方亦會向議會報告有關項目的規劃用途和與政府部門商討之進展。
   2. 有關住戶可能損毀樓宇的問題，關先生指一般的居住情況，並不會對樓宇結構帶來影響，而局方亦會確保作臨時住宿用途的建築物符合樓宇結構安全。
   3. 至於收購及發展方面，市建局現已停止主動收購工作，但並不拒絕考慮由業主主動向局方提出的收購要求。
   4. 有關重啟城規程序，由於局方剛決定正式放棄項目，相關部門仍需時考慮及重新規劃整體的發展方向，但會繼續就項目諮詢區議會意見。
9. 羅雅寧女士希望市建局能考慮做到保留唐樓一直演變而遺留下來的特色，而非完全清拆有關部分，又詢問市建局何時能重開城皇街已被拆卸之唐樓範圍，以供市民享用，並應多詢問市民意見。她表示H19之重建因回應社區保育訴求而叫停，正好可將之發展為保育項目。
10. 明愛堅道社區中心社會工作督導主任劉守德先生詢問市建局會否考慮將已收購及等待發展之物業，出租予有需要人士，解決區內住宿需求短缺問題。
11. 市區重建局規劃及設計總經理關以輝先生的回應如下:
    1. 如樓宇涉及危險建築結構，局方必以市民的安全考量為首要考量條件，並會清拆有關部分。
    2. 有關城皇街空地的意見，關先生指當中只有部分土地屬市建局管理，而局方就有關用地已有初步的規劃方向，但仍需時研究具體的使用方案。他又指出以匡景居後方的公共用地為例，在缺乏長遠管理安排及諮詢的考量下，把空地用作公共空間未必是最佳做法。
    3. 市建局打算將華賢坊西的4幢樓房作臨時住宿用途，以解決區內住宿需要。
12. 鄭麗琼議員關注匡景居後方公共空間的管理問題，並期望市建局能就重建項目的公共空間使用提出創新意見。

**第8項：報告及討論崇慶里/桂香街發展項目的最新進展**

1. 市建局唐溢雯女士報告崇慶里/桂香街發展項目於2018年3月23日獲發展局局長批准進行，局方於5月14日向業主發出收購建議，而接受收購建議之限期為7月13日，局方現時收到60位業主接受有關建議，現正與相關業主辦理物業買賣程序，當物業完成成交後便開始處理租客特惠金發放及安置安排。有關安置方面，在房委會及房協的協助下局方已預留了港島區的空置單位作安置之用，並表示現時預留安置單位的進度理想。
2. 鄭麗琼議員詢問有關崇慶里/桂香街的租客數目。
3. 市區重建局高級經理(收購及遷置)唐溢雯女士回應指現時估算租客數目為35伙或之下。
4. 崇慶里/桂香街及皇后大道西/賢居里居民代表文子君女士表示希望為崇慶里/桂香街的租客表達有關安置安排的訴求。她表示部分租客期望能獲得原區安置，亦有部分市民則由於需照顧家人而希望獲得跨區安置，另部分未符合入住公屋要求之市民，則希望能獲安排遷至其他安置大廈。
5. 崇慶里/桂香街居民代表Mr. Philip Yau 表達對市建局收購過程的意見，他明白局方在處理個案時需根據一定程序並需相關文件證明，亦明白市建局對個案有最終決定權，他和太太一直對局方的要求盡量予以配合，但對局方後期的繁複處理有感不滿及阻攔，期望市建局能盡快回覆其個案之跟進進度及結果。
6. 鄭麗琼議員關注市建局是否將Mr. Philip Yau列為空置單位。
7. 崇慶里/桂香街居民代表Mr. Philip Yau 表示其居住單位被界定為空置單位。
8. 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Mr. Philip Yau的個案非個別例子，表示不少市民認為市建局的審批程序過於繁複，而市建局提供的決定理由亦較為空泛。另外，李先生認為市建局應調整「出租住宅物業長者業主體恤津貼」政策的申請程序，並問及有關安置大廈預留的住客安置單位數目，以及拆卸了的北角邨是否仍可用作安置之用。
9. 鄭麗琼議員關注Mr. Philip Yau的情況，並建議他透過市建局的上訴機制申請上訴。另外，她亦追問有關順成大廈預留作安置重建項目居民的單位數目，以及居民是否入住兩年便需搬走。
10. 楊開永議員詢問有關安置居民的安排及情況，以及安置單位的種類、數目和位置等。
11. 伍凱欣議員認為市建局應多理解居民住屋被收購的感受，建議局方考慮只向住戶索取必要文件以核實居民的居住證明，並詢問有關分配租客安置地區及單位類別所採用的準則及考慮條件。
12. 皇后大道西/賢居里居民代表梁威石先生表示家人對市建局決定拆卸其居住樓宇和欲以可觀價錢收購單位感高興。由於家人年紀老邁、樓宇外牆有裂痕和大厦存在安全隱憂，他期望局方能加快及提早完成收購程序。
13. 崇慶里/桂香街重建項目聯席代表張啟昕女士表示部份業主與Mr. Philip Yau有著類似經歷，居民亦表達在與市建局溝通的過程中感到不被尊重，認為局方的處理有違程序公義。她認為局方應以開誠布公和誠懇的態度去處理重置個案，並期望市建局能改善相關跟進。另外，她詢問在四成未被收購的業權中，出租業主、自住業主和空置業主所佔的數字，以及局方對未收購之物業的處理安排和崇慶里/桂香街項目的整體發展時間表。
14. 主席期望市建局能儘量就每個個案作出回應，並說明局方索取文件之政策、安置安排處理，以及預留之安置單位數量與種類。
15. 市區重建局高級經理(收購及遷置)唐溢雯女士的回應如下:
    1. 按照現行的收購政策，自住業主與非自住業主同樣可獲物業市值作補償，自住業主可獲自置居所津貼而非自住業主則可獲補助津貼，兩項津貼相差50%。
    2. 在索取文件方面，局方的原則為協助業主提供文件，證明他們的單位在香港為唯一居所並用作自住用途，並不意在纏擾市民。局方强調，業主即使提供大量文件但對於其個案完全不適用，亦無助其個案審理。故此，為協助業主能盡快提供合適的文件，局方除向業主解釋外，亦會以書面列出所須文件的例子供業主參考。
    3. 如業主對局方於5月發出的收購建議中關於單位的佔用情況有異議，並欲申請更改其單位的佔用用途，可填妥夾於收購文件的申請表格，並補交文件證明，以便市建局再作審批。如業主對結果仍感不滿，可要求市建局再行覆檢或考慮透過上訴機制進行上訴。
    4. 市建局於上星期收到Mr. Philip Yau提交的文件後，現正覆檢有關個案，並正核實資料。局方會在得知結果後，盡快回覆有關人士。
    5. 有關安置安排，房委會及房協已向市建局提供了十三個單位，當中包括一人單位、二人單位、三人單位及四人單位，局方會繼續向房委會及房協預留合適的安置單位。而市建局已在其順成大廈預留十二個安置單位，當中包括一人單位、二人單位，以及家庭單位，市建局表示已預留之單位數目足以應付需求。基於公平原則，局方普遍以抽籤形式向居民分配安置單位，特殊情況則另作考慮。
    6. 鄭麗琼議員詢問如業主不滿覆檢結果，是否可繼續上訴。
16. 市建局唐溢雯女士回應指可以。
17. 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對市建局前線員工不清楚覆核程序及機制的細節，感到無奈。
18. 市建局唐溢雯女士表示局方有單張列明覆核程序，亦有同事專責處理覆核。
19. 崇慶里/桂香街居民代表Mr. Philip Yau不解為何未能在覆核委員會秘書處獲得有關覆核程序的單張。
20. 市建局唐溢雯女士回應指由於類似申請不多，負責職員需時確保有關單張屬最新版本，避免誤導申請人。
21. 主席表示市民對市建局收購程序有所不滿，而是次會議的個案討論可能涉及政策問題，局方需時了解，主席建議於短期內召開個案會議，邀請社工隊、市民及市建局代表，一同討論相關個案
22. 鄭麗琼議員明白覆核處理過程需時，建議覆核委員會秘書處可考慮向申請人發出收到申請確認信，令申請人安心。她認為如市民對覆核時間過長感不滿，可考慮向申訴專員公署作出申訴。另外，鄭議員又詢問Mr. Philip Yau有否收到覆核委員會秘書處發出收到其申請的確認信件。
23. Mr. Philip Yau表示市建局有蓋印表示已收到其申請信。
24. 鄭麗琼議員表示區議會秘書處會將Mr. Philip Yau的個案紀錄在案。
25. 主席表示會於下次會議中繼續處理及討論Mr. Philip Yau的個案。
26. 主席表示會於會後與市建局聯絡，如有需要，會於短期內再召開會議。

**第9項：報告及討論皇后大道西／賢居里發展計劃的最新進展**

1. 市區重建局高級經理(收購及遷置)唐溢雯女士報告皇后大道西/賢居里發展項目已於3月進行凍結人口調查，並正進行探訪，收集住戶及商戶需要之意見，以向他們提供協助。
2. 市區重建局規劃及設計總經理關以輝先生表示皇后大道西/賢居里發展項目與崇慶里/桂香街發展項目的規劃程序有所不同。由於規劃處要求市建局進行第二輪民意收集，因而預期城規程序將會延遲，他期望市民能體諒皇后大道西/賢居里發展項目的完成審批時間將較慢，預計審批需時18個月，最快將於明年第三季獲批。
3. 主席開放討論，與會者的意見及提問如下：
4. 鄭麗琼議員詢問市建局是否需於政府同意計劃後，方可與住戶商討賠償或遷徙安排。
5. 市建局關以輝先生指鄭麗琼議員的理解準確。
6. 皇后大道西/賢居里居民代Mr. Chakaravarty表示希望繼續租住其現居單位，但由於租金於重建項目宣布後攀升，他期望能得到相關協助，並對現時情況感到無奈。
7. 鄭麗琼議員關注市建局有否向市民提供有關收購項目的中英版資料。
8. 市建局高級經理(收購及遷置) 唐溢雯女士回應指於進行凍結人口調查登記時，已因應登記人的母語，相應派發中英文版的有關收購政策、租客特惠金發放安置安排等資料。
9. 市區重建局規劃及設計總經理關以輝先生表示局方於收購簡報會亦有顧及外藉人士的需要，詢問是否需提供外語翻譯服務。
10. 主席表示項目仍處於初步階段，相信市建局暫未有其他資料提供，期望局方可於短期內向市民及委員提供更多資訊。
11. 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補充曾就Mr. Chakaravarty個案聯絡市建局作跟進，期望局方能妥善提供協助。
12. 主席表示於市建局宣布項目但項目未獲政府批准的情況下，市場會就消息自行作調整，亦會對住戶帶來影響，他期望市建局能妥善處理市民查詢及增加資訊透明度。

**第10項：其他事項**

1. 小組沒有其他事項。

**第11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

二零一八年十月