

活化中環街市造價暴增兩倍至15億

「漂浮綠洲」推展冀理性討論

保育中環重頭戲的中環街市「漂浮綠洲」方案，建築費勢暴增兩倍！市區重建局主席蘇慶和證實，接連有人利用城規條例作司法覆核，加上牽涉補地價問題，令項目遲遲未能上馬，造價由原定五億元，漲價至最新15億元。他希望各界理性討論是否繼續推展項目，強調市建局並未打算放棄計劃。中標負責保育項目的建築師吳永順坦言，在本港進行保育是「舉步維艱」。

大公報記者 吳卓峰

本報上月曾報道，空置至今逾12年的中環街市，活化工程一再延誤，令建築費暴漲，活化項目隨時胎死腹中。蘇慶和昨日與傳媒會面，在場記者多番追問下，終親口承認項目造價會暴升兩倍，由2009年初次擬備預算時的五億元，至現在最少15億元。

「10億額外成本點搵番嚟」

蘇慶和指出，市建局近年發展項目多數虧蝕，局方手頭上現有資金只有200億元，需以審慎理財原則為大方向，透露局方內部正討論如何應對及運用資金。他不願評論以15億元活化中環街市是否值得，但認為社會可以理性討論，多出的10億元是否「可以做其他工作取代」。

蘇慶和否認市建局欲「放風」打消活化中環街市的念頭，稱局方底線是「唔會抽走一早預留嘅五億元資金」；但他指項目「純粹保育、冇回報」，強調董事局會理性考慮投放多少資金，現階段不排除會推翻「漂浮綠洲」設計方案的可能性。蘇慶和多次重申局方會按大眾意願及政府政策行事，「如果全世界覺得要做，我哋唔可能唔做；或者要考慮用五億點樣做？抑或諗下10億額外成本點搵番嚟？」

對於近年樓價暴升，令市建局重建項目出現虧蝕，蘇慶和強調局方一直秉持現行《市區重建策略》的運作模式，主力進行市區更新、活化、復修及保育項目；但他指出市建局是公營部門，是利用公帑發展項目，認為公眾「當然唔希望見到市建局長期虧蝕」，強調若局方有額外盈利，才會投入更多資金到保育活化項目。

原定以「漂浮綠洲」為主題改建的中環街市，會在街市天台加建一個「玻璃屋」，擴展可用樓面面積，令新址更具成本效益。即使城規會和屋宇署批准有關建議，但據了解，地政總署要求項目需按中環市植補地價，令造價膨脹。

建築師：改設計早啲講

中標負責改建的建築師吳永順難掩失望之情，他無奈指，若因成本問題，政府或市建局要求放棄原定方案，而轉用節約方式活化街市，應該「早啲講」，他認為，推行保育項目「不應為咗賺錢」。

發展局發言人回應指，政府一直關注項目進展，將繼續支援市建局推展中環街市活化項目。至於地價安排，發言人指按照慣例，政府或會按個別項目帶來的裨益和理據，考慮寬免。不過發言人未有進一步交代詳細寬免安排。



▲中環街市活化工程一再延誤

資料圖片



▲保育中環街市的「漂浮綠洲」方案，造價已由5億元漲至15億元，可能因此而胎死腹中

新亞舊址變公眾休憩地

【大公報訊】記者吳卓峰報道：市建局為紀念中新亞書院在上世紀50年代的校舍舊址，於深水埗桂林街興建的公眾休憩空間已經完工。市建局主席蘇慶和昨日出席竣工儀式，指局方冀透過不同重建項目，改善市民居住環境，並為區內增添休憩處和主題地標。

現為中文大學其中一個書院的新亞書院，過去曾租用深水埗桂林街61至65號作為校址。早前市建局以新亞書院為歷史主題，於舊址興建一個公眾休憩空間，展示多件與書院有關的展品，包括刻有已故創院院長、國學

大師錢穆的校歌手稿，以及國學大師饒宗頤題字寫上的「新亞舊址」牌匾等。休憩空間的設計及布局上，亦有考慮書院的歷史背景。

在竣工儀式舉行期間，多個基層團體約40人向蘇慶和請願，狠批市建局「以錢為本」，罔顧社會責任，可謂地產霸權的「大哥大」。代表又指，局方以賤價收樓，興建新項目後再高價賣出的做法，是漠視基層市民需要。當蘇慶和預備離場時，示威者更一度包圍其座駕請願，最終蘇慶和未有接收請願信便離開。



▲蘇慶和（左一）等嘉賓昨天到深水埗桂林街，主持新亞書院舊址改建為休憩空間的竣工儀式

本報記者蔡文豪攝

盧吉道27號大宅准改建酒店

【大公報訊】綜合報道：發展商申請改建有過百年歷史、屬二級歷史建築的山頂盧吉道27號大宅為文物酒店，規劃署、運輸署及環保署等部門，均表明原則上反對改建酒店申請。城規會都會規劃小組委員會開會討論時，有委員關注盧吉道狹窄，改建後可能會增加車量，最後委員一致同意「有條件」通過發展商改劃的申請。

城規會都會規劃小組委員會昨日開會，討論盧吉道

27號大宅改建文物酒店建議，委員一致同意「有條件」通過發展商改劃的申請，共附加11項條款，包括發展商用作接載客人的小型電動車，不可在周一至日朝九晚七行車，而且可行車時段內每小時只能有兩次的單車行車；所用的車種亦需獲運輸署同意。

至於污水排放問題，環保署稱發展商引入污水處理設施，已能達到牌照要求，故不反對申請，並規定酒店

的排污設施日後不能作餐飲或洗衣服務用途。另外，發展商須每周向市民提供導賞團服務，發展商若違反有關條款，城規會可撤銷規劃批准。

將保留大部分外貌

有委員指出盧吉道狹窄，擔心改建後車量大增，新發展計劃每小時會有兩程車經過，預期會有極大回響。運輸署代表回應指，評估項目交通流量影響時，並非以車流量為主要考慮，而是以人流量為考慮，視乎人流數目能否容許車輛進入盧吉道。他強調，需要平衡行人及車輛使用需要，而平日盧吉道行人較少，大宅上一手業主亦有座車，相信可以做到人車兼容。對於有委員關注改建對歷史建築的影響，古蹟辦認為，文物酒店將保留大部分建築物外貌，和二級歷史建築的文物價值相稱，值得支持。

反對團體擬再阻撓

另外，反對計劃的美港聯盟聯同十多名自由黨成員，昨早到城規會抗議，聯盟成員羅雅寧批評，發展計劃破壞古道，早前已向古諮會提出將盧吉道列為古蹟，而盧吉道一直是行山及旅遊熱點，根本不宜發展酒店。羅雅寧稱，若強行通過計劃，聯盟將研究採取法律行動推翻計劃。自由黨山頂區議員陳浩濂表示，對規劃署早前原則上不反對酒店發展感失望，並認為城規會訂立的條件未能釋除公眾疑慮，例如早上及夜晚盧吉道有很多市民跑步，酒店車輛會造成人車爭路。



▲蘇慶和昨向傳媒逐一回應近日的負面傳聞

本報記者蔡文豪攝

回應傳聞：清者自清

【大公報訊】記者吳卓峰報道：市建局主席蘇慶和昨向傳媒逐一回應近日的負面傳聞，包括行政總監譚小瑩與他理念不合而請辭，又遭人揭發曾與專門收購舊樓的田生集團應酬。蘇慶和指，部分同事與董事會討論出現分歧是「好正常」；又表示自己上任後曾跟不同團體吃飯，做法並無不妥，強調兩者不應成為炒作話題。

蘇慶和自2013年中上任市建局主席，任期明年屆滿。對於外界近日傳出他的負面消息，他強調自己「清者自清」，坦言市建局主席一職「好大壓力，又有使命感」，但自己仍然很有熱誠工作，強調會「做好呢份工」，以及認為是正確的事」，又指坊間批評對他「有如噪音」，不影響他為局方向市民服務。他回應譚小瑩請辭風波時稱，不欲評論公司人事關係，但同事與董事局有意見分歧實屬正常，又透露譚小瑩已作出三個月離任通知，手頭上仍有大假，何時正式離任要由她自己決定。

對於有報道指蘇慶和曾與專門收購舊樓的田生集團（現已易名為宏輝集團）午宴，蘇慶和不諱言上任初期曾與眾多業界會面，田生是其中一間「曾吃過飯的公司」。他強調，作為主席與業界接觸做法「很正常」，局方做事亦不能「門埋門」。他強調市建局現階段沒有跟田生有任何合作，亦沒有因而改變他對市建局收購模式的看法。至於日前有周刊聲稱，取得私人顧問公司McKinsey為市建局進行的顧問研究報告，蘇慶和稱董事局仍未開會討論報告內容，因此不作評論，但指周刊披露的東西「片面」。

舊樓用盡地積比重建不如助維修

【大公報訊】記者吳卓峰報道：為應對市建局資金虧蝕問題，蘇慶和指局方正醞釀新思維，包括不會重建已經用盡地積比率的舊樓，改為協助業主進行維修。

但他指現階段只是初步計劃，未交到董事局考慮。他舉例指，達60年樓齡的佐敦道「八文樓」，已經用盡12倍地積比率，日後重建都只能用得九倍。假設局方接手重建，肯定不能收回成本。但因業主積極做維修，因此亦有不錯經濟效益。

他認為，復修舊樓是業主責任，何況現時市建局財政有壓力，要求政府注資亦非易事，作為負責任的管理層要「睇住盤數」，要善用資金；財務運作要小心，不能隨便。

至於今年《施政報告》建議市建局推售資助房屋，蘇慶和指當年啓德「煥然一居」的發展成本沒有現在般高昂，若把部分單位改為資助房屋，做法對市建局財政狀況沒有太大影響；但若日後再推行類似項目，售價遠低過收購價時，對財政影響就會很大。

【大公報訊】綜合報道：優質旅遊服務協會將於本月底推出「開心著數大行動」，過萬商舖為旅客及本地居民提供購物及飲食等優惠。行動召集人李應生表示，聖誕和農曆新年過後，發生反水貨客示威行動，業界營業數字轉差，希望活動能夠挽回本港整體形象。他又指，以往類似行動集中在零售和餐飲業，但今次行動還有景點和商場參與，反映各界團結營造快樂的消費氣氛。

李應生昨日出席一個電台節目時，有聽眾質疑今次行動的成效，認為優惠聽起來並不吸引，又指部分售貨員對本地客態度差，令市民轉以網購形式購物，李應生回應稱，行動除提供各種優惠外，主辦單位優質旅遊服務協會亦關注業界服務態度，以改善整體消費氣氛。他稱，距離行動正式展開還有10天，協會會研究推出網購優惠，強調今次行動目的是要改善整體消費氣氛。

李應生稱，聖誕和農曆新年後，發生反水貨客示威行動，業界營業數字轉差，故今次推出優惠籌備時間較急，公布行動後，收到其他商戶表示想參與。他說，歡迎全港商戶加入，只要商戶簽署承諾書提供真正優惠、不取巧便可，希望在行動開展前，能吸引更多商戶參加，認為整個計劃「開心」為首，「着數」其次。他又指，今次行動與過往類似行動不同，除零售及餐飲業外，還有景點及商場參與，反映各界團結營造快樂的消費氣氛。

►山頂盧吉道27號大宅將改建為文物酒店
資料圖片

