

社區日記 呂祺教育服務中心

位於皇后大道東269號，即舊灣仔街市斜對面的呂祺教育服務中心的地皮，最快將於今年下半年拍賣，該位置在灣仔分區規劃大綱圖(OZP)已規劃為「住宅(戊類)」R(E)項目，即是未來的發展其中的一個可能性就是變成分層住宅。根據今年3月香港經濟日報的報導，這位置適合建成精品豪宅，估算市價總值20億。

現時，呂祺教育服務中心除了為教育局服務，亦是私營骨灰安置所事務處。但是，在一些街坊的記憶中，這裡不只是一間政府辦公室，更是一間學校，名為「呂祺官立小學」，其校舍建於1950年代，直至1980年代中期停止辦學後才改為政府辦公室。所以，現在建築物外型仍然是一所小學。而小學的前身更是灣仔第一間的官立學校「灣仔書院」，最初建於1872年，當年的校舍是尖頂磚瓦結構，直至1950年代才拆卸。

搜集灣仔書院的資料時，得知2013年間，有灣仔書院1957-1958年度的舊生把全體師生合照登報，賣了一日廣告尋找老師和校友。及後，該舊生更把繪畫、舊相、舊地圖等，編輯製成影片放上 Youtube，並留下聯絡方法，希望有更多舊生看到。

根據那舊生收集到的資料所知，一些舊生已移民外國，有些已經先走一步，但也有一些能夠聯絡並重聚，當中還有師生們近年的合照。

師生重聚真的很開心，可以重遇昔日老友死黨，感覺又回到讀書時的快樂時光！你這刻又有沒有想起舊同學呢？往事是否浮現出來呢？有的話立即去約老友們出來聚聚啦！



Facebook Group -
Hong Kong Heritages 舊相及資料：
<https://goo.gl/z9AGDw>

Youtube 影片：
香港灣仔官立學校HongKong Wanchai
Government Primary School in 1958慶利臣山
官立學校
<https://www.youtube.com/watch?v=JC-zD4bOUfw>

舊生合照 by Dr. Mong：
<http://drmong.wixsite.com/drmong>
灣仔官立小學 WGPS 58
<https://www.dropbox.com/sh/f5ncaa80jw1ybuq/AAA9mKp4xyAa2mQlcpTo7zWsa?dl=0>

灣仔書院資料“Gwulo: Old Hong Kong”：
Wanchai Govt School, Queen's Road East
[1872-1959]
<https://gwulo.com/node/17706>

撰文：Michael
插圖：N.先生



皇后大道東269號
住宅(戊類)

據城規會修訂的分區大綱圖建議，該用地建議住用地積比率為6.5倍計，重建住用樓面約8.5萬平方呎，另有一倍非住宅地積比，估計最高可建樓面約9.9萬平方呎，建築物高限為主水平基準以上100米。



藍屋創作室-88班
每逢星期三，一起用不同方式創作，歡迎不同年齡小朋友與媽媽一起來上課。
日期：逢星期三
時間：5:00pm - 6:30pm
地點：灣仔石水渠街72A地舖香港故事館



社區飯聚
每月第一個星期四晚上舉行，同一聚街坊食個飯，吹吹水，睇睇書，唱唱歌！
自備食物，一同分享！
響應環保，自備餐具！
日期：每月第一個星期四
時間：7:30pm
地點：慶雲街6-8號時分天地公館

歡迎投稿

投稿一經收取，即送出藍屋紀念品一份，數量有限，先到先得！

歡迎電郵至 hos@sjs.org.hk 或郵寄/親身遞交至灣仔石水渠街72A地舖香港故事館 (請附上投稿人姓名、電話及電郵地址)

編輯及作者：阿心、Yola、Michael、Bouie、Hugo、孖盈、Deborah、Tina、Jimmy
設計插畫：N.先生、Hugo、Bouie
發行：香港故事館 份數：1000 承印：E-print 送版日期：27/7/2018



灣仔區皇后大道東 放寬住宅建築物高限110米 問過居民意見未？

城市規劃委員會(城規會)於今年五月四日至七月四日宣佈灣仔分區計劃大綱草圖修訂內容，接受公眾諮詢。面對如此重大、涉及灣仔和石水渠街未來發展的議案，需要各位街坊關注和提出意見。

早於2010年，城規會在考慮部分申述及相關意見後，決定修訂灣仔分區計劃大綱草圖，包括增設建築物高度限制，以維持良好的城市形態及避免不協調的建築物。此舉惹來發展商的不滿，其中希慎興業於2011年6月入稟提出司法覆核，指城規會的決定違反《基本法》第6、105條，侵犯其私有財產權。最終，希慎興業勝訴，城規會因而重新考慮相關決定，並於今年提出分區計劃大綱草圖的修訂內容。

城規會對於灣仔分區計劃大綱草圖上劃設非建築用地，以及訂立後移及建築物間距的規定進行檢討，並在考慮多項建築及設計指引、准許發展密度，以及規劃、空氣通風情況及城市設計下，同時對「商業」、「其他指定用途」註明「混合用途」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」和「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制作出檢討，其中提出把涵蓋皇后大道東以南的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上100米修訂為主水平基準上110米，該項修訂牽涉石水渠街一帶的樓宇建築。

若是次灣仔分區計劃大綱草圖修訂通過，建築高度限制上調10米，毫無疑問會增加發展商收購石水渠街一帶舊式唐樓作重建發展的意欲。區內樓宇增高，乍看「無傷大雅」，然而我們需要考慮的並非單單表面的數字問題，而是該項修訂實際上對社區未來發展的各種影響。

日前，我們設置街站向灣仔街坊發放相關資訊及收集意見，詢問街坊對於灣仔區未來發展以及灣仔分區計劃大綱草圖修訂內容的看法。期間收集了約七十位街坊意見，當中包括灣仔區居民及於區內上班的人士。其中發現超過九成受訪者事前並不了解灣仔分區計劃大綱草圖的修訂內容，在了解修訂內容之後，街坊們紛紛提出自己的意見如下：

問及對灣仔區未來發展的期望，部份街坊表示樂見社區進步，但發展時也要顧及居民利益和感受。接近八成受訪街坊(78.9%)同意或非常同意改善居住環境(如：樓宇維修，增加無障礙設施等)。有居民指出現時住在唐樓最大的憂慮是沒有升降機，出入要上落樓梯很不方便，希望能夠加建升降機。假若避免不了清拆重建，他們仍希望可以在原區繼續居住。

另外，超過八成受訪街坊(81.7%)同意或非常同意妥善保育區內歷史建築物，他們認為政府應該妥善進行保育，盡可能保留具歷史價值的舊式建築物，或者善用土地作社區設施，例如公營護理院，以應付基層市民的需求，而非興建酒店。

街坊普遍認為修訂內容所帶來的影響要視乎區內土地的用途和將來興建的建築，而現時住屋問題十分迫切。有街坊指擔心未來區內會興建更多豪宅，部分居民未必能夠負擔在原區繼續居住，破壞原有的居民網絡。地區原有的面貌和特色亦會因而消失。亦有街坊擔心區內發展之後，大型連鎖式商舖將取代小商戶，令他們的消費選擇減少。

隨時代進步，社區難免要面對發展和改變。一味發展的同時，我們也需要放慢步伐聆聽居民真正的需要和訴求。政府在作出規劃和提出發展方向時，應該平衡各方意見，尤其需要重視區內居民的看法和參與，以作出能夠真正改善居民生活的決定。

撰文：Tina | 鳴謝：Jimmy、Jarvis、May姐、Rolly



呂祺教育中心
已納入下半年賣地，可建樓面近10萬平方呎，地皮估值10億至20億元

循道衛理英語堂
建議從地段界線後移，以擴闊3米作行人路

慶雲街
獲批准興建酒店

石水渠街一帶
在主水平基準上100米調升至110米(紅線)

**石水渠街一帶
未來規劃及發展**

詳情可參閱《灣仔分區計劃大綱草圖懶人包石水渠街篇》：
<https://goo.gl/bLBJPM>



灣仔群俠

《第四章》

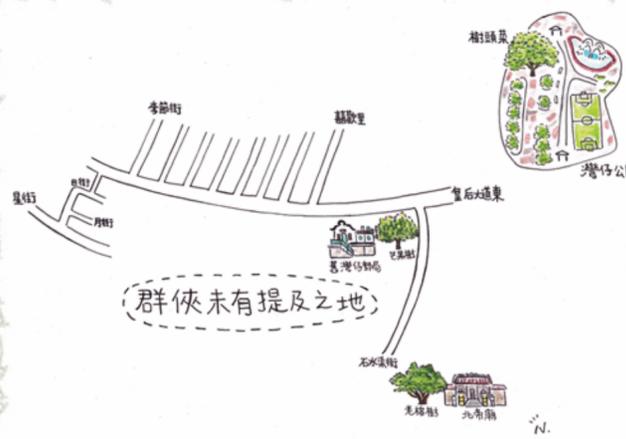
上回提要：寶實遇上神秘的龍婆，一下下山就有一張白色公文，貼在喜歡里每棟大樓，上面寫著「擬啟動喜歡里重建，促進文明城市的發展」

愁雲慘霧漸見濃
天還未絕人之路
山中龍虎既相逢
機遇藏於危機中

在這個舊城區共有三棵老樹，一棵就在灣仔公園，名叫樹頭菜，另一棵在北帝廟旁邊的老榕樹，以及在灣仔郵局旁的芒果樹。即使周邊環境不停地變，它們不動如山、按著本分，活了下來。或者因為「體格」特別精奇，樹紋細密，飽歷滄桑，熬得過細菌的侵襲及喜怒無常的天氣。從另一個角度看，這可能是純粹的好運氣，剛巧碰到珍惜的人，堅持將他們留下來，或者是剛巧不是生長在發展區域。

今天的「喜歡里」仍然熙來攘往，麵包店、樓梯舖、印刷舖都一如以往地營運，但氣氛卻十分沉重，一雙雙眼睛充滿著疲憊和憂慮，媚姐煮過早飯，拖著疲倦的身體落樓，節拍沒有了之前的爽脆。我如常吃過早飯，出去散步，見到那棵芒果樹，心中納悶「這是一個什麼樣的地方？難道只有「香城」的人才能生活自在？」同期除了喜歡里，還有其他重建項目，那股沉重憂心蔓延了整個區域。在這個時間散步，一如以往遇到紙皮伯伯，難得的今天我們有眼神交流，然後見到少燕。「做咩咁無黎神氣呀？未食早餐呀？」「我有事呀，早餐食左喇！」「咁做咩唔同平時嘅？」「我地收到政府公文重建喜歡里呀，大家都唔知點做好。」「愁雲慘霧咁都無幫助㗎，我做女果陣都撞正打仗啦，以前邊有時間擔心，最逼切就係去林點生存落去。」講起生存，打仗之後，這裡的人大概都開始安居樂業，有誰會想到除了胡人外敵，「自己人」都可能是破壞美好生活的元兇呢。「喂！阿媽！做咩四圍行呀？隻腳係咪又腫左喇？」今次係第一次碰見少燕的兒子阿生，蓬鬆的捲髮，架著眼鏡穿著寬鬆的T恤，上有幾滴油跡，突出少少肚臍，下身穿著牛仔褲及波鞋。「好少見你個鐘數得閒黎探我嘅，今日要出差做嘢呀？」「係呀，有幾個地方受重建影響呀嘛，所以落區行一轉，順路黎睇下你囉！」「衰仔，順路先黎，今晚上黎飲碗湯先好走呀，成日夜副飯又唔食。喂！做咩又食到一滴油呀，一把年紀都仲好似細路仔咁……」少燕愛子心切，一路上嘮嘮叨叨，未曾見過她這一面。其實當我聽到「重建」二字，我當堂醒一醒，忍不住在少燕嘮叨之際，向阿生了解多些。原來阿生從事社會工作（亦即「社工」）而他負責社區發展，特別是針對重建，為受影響的個案解憂解困。聽阿生說附近的受影響區域除了喜歡里，還有李節街以及日月星街（見地圖位置）而他今天要去找的個案業主正是住在李節街唐三樓的老伯。在我的故鄉，都沒有「社工」這街頭，反而有村長、里長、千夫長，照看村民的需要，但是現在都由村中鄉紳與惡人把持。

了解之下，原來這個地方比我的故鄉多很多程序與框架。重建項目一般包括一個小區樓宇拆卸及改建，每棟樓房都由一個大業主或者是幾個小業主持有，這些不同比例的業權若果被收購到一個大比數（八成），餘下的業權就會被強行拍賣。一般情況來說，市區重建局將按照同區的七年樓齡作參考，賠償予受影響的業主。有些不良發展商或地產商可能在政府正式宣布重建大綱之前已經開始低價收購單位，到宣布重建時已經掌握大部分業權，去到那個時候，小業主及租戶就真的任人魚肉了。那麼為政者的



角色是甚麼？聽說，在最初研究制定人口及城市發展的政策時，就是通過城市規劃委員會審議重建區域的規劃申請，但是委員會成員往往由政府委任，公眾無權參與選擇。聽到這裡，阿生眼中燃起一團怒火：「這還有社會公義可言？」真的難為少燕兒子的百般解說，我還是不盡理解整個官方程序，唯一記得的就是作為受影響的居民，是可以表達意向，例如反對。

簡直當頭棒喝呀！原來我們可以表達意見，按自己的意願反對。我急不及待邀請阿生這幾天來為我們的這群失了魂的街坊街里上一節「重建課」，讓大家從基本了解整件事。我就可以再聽多一遍，聽個明白為止。

回到喜歡里，我竟然提氣暢順，手腳絕不放鬆，奔跑向媚姐樓梯檔，將今日所知的一一告知。「好呀！人到左咁大年紀原來都仲可以有咁多嘢學，我阿媚啲鬥志返嚟喇！」媚姐眼中的光芒一閃而蓋過今早的陰霾，「邊日？幾點？係邊度？呢度咁好似我咁既老人家最好就寫大大隻字貼出黎，咁就清清楚楚啦。」「就呢個名啦。」「就今個星期六晚啦，個個第二日唔洗開舖返工就最好喇。寶實咁你約阿生喇。」影印好了一張張黃色的單張，我們就快手快腳派給見到的街坊，「星期六晚呀係呀，就響我阿媚個天台呀，你要黎呀，知多啲啲好過乜到唔知！」媚姐平日的節拍衝勁完全恢復。我們將一張張寫著「喜歡里居民大會的標題，副題：重建殺到，你要知道」的黃色單張貼在每棟唐樓入口處，剛好在白色公文旁。

我和媚姐一邊派單張，一遍與彼此交換了笑意，大家都懷有同一個想法：希望這個心愛的喜歡里可以像灣仔那棵榕樹與芒果樹般繼續生存下去。

撰文：Bouie
插圖：N.先生

南固臺沖喜？ 「灣仔王國」的誕生

有逾百年歷史的南固臺，是本港最著名鬼屋之一，業主合和實業早年收購後承諾保育這幢歷史建築。今年5月，發展商向城市規劃委員會呈交南固臺及妙鏡台等四個地段作綜合發展區，山玻臺及南固臺定為「休憩用地」，南固臺化身成證婚場地，用作非牟利用途，平台建成有蓋園景美化空間，開放予公眾人士使用。旁邊興建成18層高尚住宅大廈，地面作零售店舖，目的將鬼屋變成人氣地標。

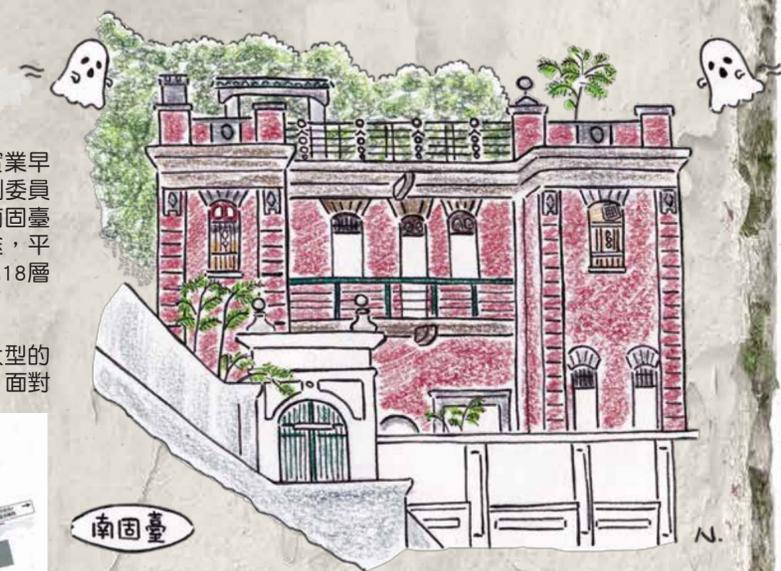
自從70年代末至今，合和實業不斷收購灣仔區內物業，建立大型的商住社區，由1994年計劃發展本港最大酒店項目（Mega Tower），面對民間團體及公眾反對，發展商多次改劃圖則及提出修訂，最終上年度通過城規會作酒店、零售及會議展覽等綜合用途。在2004年，市區重建區的利東街及麥加力歌街大型重建項目，亦由合和實業及信和置業合作奪得。最近，合和中心旁的皇后大道東153-167號也計劃作商業發展。總括區內所有項目，合和實業已成為灣仔區最大的業主之一，將皇后大道東的南北兩區私有化。



皇后大道東已發展成大型的商住社區

當「鬼屋」不再鬧鬼，利東街不再印帖，發展商將灣仔獨有的特色抹去，改造自家的「灣仔王國」。隨著灣仔分區大綱草圖的高度限制放寬，區內收購機會大大提高，相信發展商會更進一步擴大王國的版圖。

撰文：Hugo
插圖：N.先生



南固臺



南固臺（紅屋）一級歷史建築物，樓高兩層，外牆以紅磚砌成，屬中西建築風格。1943年日本佔領香港期間，南固臺落入日本人手上，當時有傳日軍從作娛樂場所及慰安所，其後業主把大宅售予發展商。

「綜合發展區」計劃以5倍地積比發展，以及設立1幢綜合用途大樓，包括12.7萬平方呎住宅，將提供255伙，另有3186平方呎非住宅樓面。

東利號 - 從這裡到哪裡去

60年間，發生了很多瘋狂的事。有些人選擇用力釋放能量，與同路人一起，尋找破落不堪的缺口，想像大家的未來；有些人則選擇靜靜地滲出能量，盡量適應混亂失序的節奏。一切發生的事，荒誕但真實。時間讓我們認識自己，認識社會。放下或執著，也是從周遭的人和事交織感悟而來，作出的選擇。

祥仔父親的打鐵事業，在60年前已經開始。香港戰後的鋼鐵業蓬勃，不少年輕人投身相關的五金業，推著小販車，在街頭為街坊手造鐵製器皿。那些年頭，塑膠還未普及，鐵是常見的金屬物料。1963年，香港制水嚴重，家家户户都忙著搜尋儲水器皿，鐵製水缸供不應求。祥仔父親也和應熱潮，不停趕製鐵水缸，也由此累積更多資金和客人，在利東街背後的廈門街，租了一個地舖，擴展「東利號」在灣仔區的生意，從此就有了一個可遮風擋雨的地方；多了三四位夥計，多了較大型的金屬切割工具，零零碎碎的零件慢慢堆積，成了祥仔家人的聚腳點。某一年，有一本雜誌報導利東街重建，還訪問了祥仔父親，為祥仔父親和店舖招牌一起拍照留念。

50年後，五金行業逐漸式微，較耐用的不銹鋼已取代了鋼鐵。「東利號」也進行轉型，很多零件工序已交由內地廠製造，運到來香港再組件，節省人力物力。重建利東街項目，迫使小商戶搬遷，各散東西，大家各自尋找新的落腳點。祥仔家的店就搬到石水渠街，靠近黃屋故事館。租金不斷上升，利潤卻賺少了。沒有能力聘請額外的夥計，大部份的工作就落在祥仔一個人身上。

怎料最近一年，業主再加租一萬，租金倍升，祥仔無奈地說，又是時候要另覓地方。近幾年來，普遍商戶，特別是小店都面對業主瘋狂加租的問題，生存空間愈來愈窄。而灣仔區情況尤為嚴重，租金飆升，很多店舖都慨嘆「生意難做」，敵不過貴租而無奈結業。小店被迫走，換來連鎖店舖進駐，商品看似選擇多多，實則花巧為多，能專注產品質素，買少見少。營業多年的小店，紮根社區，與街坊更已不知不覺建立豐厚的感情。率性用心的服務，成為居民間交流互動，喘息的空间。閒時聚在一起，傾傾講講，分享孩子在校的趣事，分享街坊間的八卦事就是街坊的特色。

從民間到政府，香港小店需要更長遠的規劃；小店保持多樣化和靈活性。能切合街坊需要，提供人性化服務，比起機械式的流水作業，更顯得珍貴。「東利號」現在與「東江」合租一個地舖，各取所需。地方變得細小，已棄掉兩至三部較大型的金屬切割機器。祥仔說笑，棄掉很多東西，都是父親留下的，可能父親會報夢責怪他。還請各位街坊多支持和介紹「東利號」給朋友，為營業了60年多的五金舖打打氣。



「東利號」店主祥仔

撰文：心、Yola