

活化灣仔舊區專責委員會  
第三次會議紀錄

日期： 二零零八年六月二十三日(星期一)  
時間： 下午四時三十分正  
地點： 灣仔駱克道三號小童群益會總部大廈六樓 601 室

出席名單

主席： 吳錦津先生

委員： 邱浩波先生 李碧儀女士 羅慶鴻先生  
黃宏泰先生 羅翠薇女士 馬昭智先生

列席： 羅志康先生 簡婷芝小姐  
優環長學建築設計及研究中心有限公司(CARE)代表：  
林雲峰教授 - 優環長學建築設計及研究中心總監/  
香港中文大學建築學系教授 (部任)  
張國勳先生 - 優環長學建築設計及研究中心總監  
王雲豪先生 - 香港中文大學建築學系副研究員 } 議程 3 及 4

缺席： 李律仁大律師 許焯權教授 袁貞爾先生

秘書： 麥中傑先生

記錄： 霍美圓女士

主席指出發展局首席助理秘書長羅翠薇女士將會榮調，羅志康先生會接替羅女士出任有關職務。主席代表各委員會感謝羅女士一直對專責委員會提出的寶貴意見，及歡迎羅先生加入專責委員會。

另外，主席歡迎灣仔民政事務處民政事務專員(署任)簡婷芝小姐代表袁貞爾先生列席本次會議。

主席歡迎 CARE 代表林雲峰教授、張國勳先生及王雲豪先生再次出席是次會議。

**1. 通過上次會議紀錄**

各委員一致通過上次會議紀錄。

## 2. 活化太原街/交加街及機利臣街露天市集 - 社區參與工作坊的最新進展

(詳情由 CARE 於會上匯報)

- 2.1 林雲峰教授和張國勳先生以電腦簡報圖向專責委員會匯報「活化太原街/交加街及機利臣街露天市集 - 公眾參與計劃」的工作進展。CARE 亦草擬了七月工作坊的中英文邀請函及調查問卷供專責委員會審批。工作坊以廣東話進行，但會為有需要人士提供即時傳譯。林教授歡迎各委員出席工作坊，主席亦可考慮於工作坊的開始或總結作致詞。
- 2.2 吳錦津先生指出，問卷的設計已參考了灣仔分區諮詢委員會的意見，增加填寫問卷人士身份一欄，以協助分析所收集不同組別的立場和意見。另建議邀請灣仔區議會西分區議員出席工作坊，令整個諮詢計劃更具代表性。
- 2.3 林雲峰教授表示工作坊的邀請函名單已包括各灣仔區議會議員。
- 2.4 馬昭智先生補充，專責委員會的網頁經已成立，並已連結至市建局及發展局的網頁。在工作坊的邀請函亦會提供專責委員會的網址讓有關人士查閱活化灣仔舊區項目事宜。CARE 提供的問卷一經專責委員會審批後，亦會上載於網頁。在現階段網頁只提供一些基本資料，所聘用的網頁設計顧問在來年將繼續跟進網頁的設計及內容，以配合專責委員會的工作進度。
- 2.5 羅翠薇女士回應，建立網頁的其中目的是讓市民及持分者了解專責委員會的工作，因此，她提議將專責委員會的會議議程、會議紀錄及討論文件上載網頁，以增加專責委員會工作的透明度。
- 2.6 各委員一致贊成。
- 2.7 吳錦津先生表示，參考過往同類的公眾諮詢經驗，在諮詢項目開始前，應為該區當時的環境拍照，包括將被保留及有待改善的地方，例如環境衛生、垃圾堆積、空間及設計的問題，作紀錄存檔，以便在諮詢公眾時可圖文並茂或用模型方式展示，讓公眾容易作比較，令改善的效果更具說服力。

- 2.8 林雲峰教授指出，根據工作坊所訂的流程，在分組討論前 CARE 將會簡單介紹是次社區參與項目的大綱，包括諮詢計劃的目的、工作進度等，亦會用圖像及圖片等交代市集現時的狀況。在分組討論時亦會提供地圖及相關圖片等供參與人士參考，藉此輔助他們提供更多具體的意見。
- 2.9 張國勳先生補充，雖然 CARE 在焦點小組會議收集到不同的意見，但由於攤檔檔主未有出席這些焦點小組會議，現已收集的意見並未能代表真正「用家」- 攤檔檔主 - 的意願，相信在工作坊廣集各方(包括攤檔檔主)的意見後，有關的分析可更全面及具代表性。
- 2.10 邱浩波先生表示，可再邀請那些被邀請但缺席參與焦點小組會議的團體，出席工作坊。
- 張國勳先生回應，工作坊的邀請函名單已包括焦點小組會議名單。
- 2.11 羅志康先生詢問，就簡報圖尾頁所提及，在六月二十五日將寄出的 3300 封工作坊邀請函的目標對象。
- 張國勳先生解釋，目標對象為環繞太原街/交加街及機利臣街露天市集 100 呎範圍內所有的居民、商販、攤檔檔主；另外各商會團體亦同意聯絡各自的會員出席工作坊。(會中傳閱 CARE 為工作坊邀請函及問卷準備的名單)
- 2.12 馬昭智先生補充，有數位商販代表與聖雅各福群會正在申請「可持續發展基金」的撥款，計劃合作進行跟專責委員會類似的活化市集檢討研究。有見及此，馬先生連同 CARE 代表，已在六月中旬與聖雅各福群會總幹事開會，達成共識，同意雙方的工作應盡量避免重疊；專責委員會會著重改善兩個露天市集的硬件配套，如改善現狀不善之處；而聖雅各福群會則會著重檢討改善較長遠的軟件配套，如政府的小販發牌政策。雙方亦同意互相交換和分享所收集的公眾意見，讓活化市集的諮詢工作，從不同的網絡反映出對改善市集的硬件、軟件及長遠發展的意見。
- 2.13 馬昭智先生就羅翠薇女士提問何謂「軟件」配套解釋，販商關注的軟件包括市集在歷史及文化的演變過程，以及市集如何持續發展。

- 2.14 林雲峰教授補充，在這類的公眾諮詢活動，區內人士除表示希望改善硬件設施，如市集通道或攤檔設計，亦會關注市集的歷史、文化及小販發牌及監管政策檢討等課題。因此他希望在公眾諮詢期間能夠盡量收集社會人士不同的訴求，令日後擬定的發展方案更配合社會的實際需要。
- 2.15 羅志康先生提問有關發放問卷的途徑及格式確認。  
林雲峰教授回答，同一款的問卷將透過郵寄、網頁下載、工作坊發放，以及在區內進行街頭訪問和家訪為市民即時填寫。  
張國勳先生補充，在問卷調查期間 CARE 亦會在市集擺設攤檔，方便向市集的販商及居民作街頭訪問。
- 2.16 黃宏泰先生提出，問卷其中一欄要求填卷人提供個人代表的身份，若回收的問卷並沒有提供此欄資料，會否視為有效。  
林雲峰教授表示此類問卷仍視作有效問卷，要求提供個人代表的身份是為方便日後有需要時跟進，填卷人可自由選擇填寫此欄。
- 2.17 黃宏泰先生詢問，如何防範有人故意操控問卷的意見，影響分析的準確性。  
馬昭智先生表示，在設計回收問卷形式時已考慮到有此可能性，因此要求填卷人用傳真或電郵附件方式遞交問卷，方便識辨。  
林雲峰教授指出，在統計收集問卷時會為分析研究訂下準則，並會特別留意當中是否有大量過度提出某類意見，若對該批問卷有懷疑，會考慮取消其有效性；但會在研究中另作分析及報告。
- 2.18 黃宏泰先生提問問卷調查期(共 20 天)是否足夠。  
張國勳先生回應，過往舉辦大型地區公眾諮詢，一般安排兩星期為諮詢期，而舉辦公眾諮詢較著重諮詢渠道的覆蓋性。張先生相信是次公眾諮詢已為所有相關人士提供足夠的渠道和時間發表意見。  
吳錦津先生認同 CARE 已配合專責委員會，在制訂的時間表內將公眾諮詢工作盡量深化及普及化。

- 2.19 羅翠薇女士提問，專責委員會會否考慮在報章刊登一些軟性文章或訪問，帶動更多市民關注這活化市集項目的目的及工作進度。
- 2.20 羅慶鴻先生表示他在廣州曾進行類似項目，在公眾諮詢期間定期發放傳單向有關社區作研究滙報及更新訊息，可增加項目的透明度，亦可提昇社區參與及投入性。
- 2.21 林雲峰教授認同發放傳單或小冊子，或聯絡雜誌社及報界報道一些街頭訪問，可有效推動社會關注；但補充就是次工作坊將發數千封邀請函，相信已引起整個社區及傳媒的關注。林教授指出，在現階段可邀請傳媒報道一些軟性新聞，例如報道主席或委員參與一些街頭訪問，可有效帶出專責委員會致力推行是次項目的信息。他建議待分析意見研究工作完成後，聯絡傳媒報道有關活化市集的初步建議或方案。
- 2.22 吳錦津先生和馬昭智先生贊同林教授所提出的策略，專責委員會現階段的諮詢工作應以收集各相關人士及持分者的意見和立場為主。
- 2.23 馬昭智先生報告於發放新聞稿當日曾接到經濟日報記者查詢活化市集項目工程的經費來源，他指出有報道稱商販表示不願意支付活化市集的費用。馬先生回答，活化市集項目現階段正進行公眾諮詢收集意見，待意見分析研究工作完成後，專責委員會將作進一步研究及考慮初步的建議報告。至於活化市集計劃得到落實後，仍需要通過各有關政府部門審批及撥款，灣仔區議會亦可能動用其相關款項參與此計劃。
- 2.24 羅翠薇女士回應，雖然在現階段不會討論活化市集項目工程的經費來源，但相信所需的經費可能會由專責委員會的組合：政府、市建局、灣仔民政事務處、灣仔區議會合資，亦可考慮由商販負擔小部份的經費。  
黃宏泰先生表示，專責委員會不應寄予太大期望商販願意為活化市集項目工程投放經費。
- 2.25 吳錦津先生就改善市集軟件和硬件配套的改善方案作補充，有關的公眾諮詢將無可避免涉及到小販發牌政策。由於現有的小販牌照是由食環署於數十年前所發，不排除現時某些經營的小販並非持牌人；所帶出的小販牌照問題需另作處理。吳先生認為在進行較長遠的軟件配套研究工作同時，可同步落實某些硬件配套的改善建議，

包括美化市集外觀及完善管理質素等方案。

- 2.26 林雲峰教授指出，現階段可進行一些技術上的改善工作，例如美化及建立市集的整體特性，以及設置旅遊地標等。
- 2.27 羅慶鴻先生提議，網頁應盡量利用形像化及圖像化的表達方式，讓公眾更容易理解有關上載的資料。
- 2.28 吳錦津先生總結指出，網頁的目的是為公眾提供活化灣仔舊區的最新資訊。吳先生多謝各委員及 CARE 代表為網頁及工作坊所提供的寶貴意見。
- 2.29 林教授表示稍後會聯絡各委員安排出席工作坊事宜。

### **3. 審閱活化太原街/交加街及機利臣街露天市集 - 公眾參與問卷調查**

(CARE 於會上提交問卷供委員審閱)

- 3.1 馬昭智先生提議各委員如對問卷有任何意見，可於會議後通知秘書處，讓專責委員會盡快審批。
- 3.2 林雲峰教授希望專責委員會可在本周內完成問卷及邀請函審批，讓 CARE 盡快印製及寄出問卷及邀請函。
- 3.3 吳錦津先生提醒各委員盡快提交意見。吳先生多謝 CARE 各代表詳盡的講解。(CARE 代表離席。)

### **4. 其他事項**

私人參與活化灣仔項目計劃

- 4.1 馬昭智先生表示，在過去的會議已討論過就顧問公司所提議的「宗教及文化之旅」及「建築之旅」作進一步研究，並同意就歷史文物徑的設計及路線徵詢公眾的意見。對於一些非政府擁有的歷史建築物，或其他活化灣仔的建議，馬先生提議專責委員會考慮與個別業主或發展商合作，落實有關活化計劃。馬先生續表示，若專責委員會同意有關合作建議的可行性，下一步應研究及制訂一套「甄選規則」公平甄選合

適的個別業主或發展商，參與活化灣仔項目。

- 4.2 吳錦津先生提問，過往市建局有否進行同類的合作項目，及有否衡量個別業主對此合作建議的反應。

馬昭智先生回應，市建局未曾進行過同類的合作項目。但認為合作建議可為活化灣仔工作提供更多資源。

羅翠薇女士補充，目前活化灣仔項目的資源是由政府、市建局或灣仔區議會負擔，如有個別業主/團體組織/發展商參與活化灣仔項目，可提供額外資源。這對項目整體很重要。羅女士強調，一切合作建議及計劃的落實，必須基於公平、公開、容許競爭的原則下進行，任何初步合作意向可先由專責委員會審閱，再由灣仔區議會審核核准。羅女士表示，此合作方案的目的是希望善用其他資源及專業智慧，讓活化灣仔工作取得更迅速及更大程度的成效。

- 4.3 黃宏泰先生指出，私人普遍會視乎相對的得益才決定投資或參與的程度，由於不同文物的業主所持的心態有異，他建議在進一步研究任何合作方案前，先了解有關業主是否樂意將私有文物與眾分享，以減少日後活化工作的阻力。

馬昭智先生回應，待專責委員會審批歷史文物徑的初步研究報告後，可向有關個別業主及發展商磋商，並鼓勵他們參與整個活化項目工程。

羅翠薇女士補充，私人參與並不只限於歷史文物徑的項目，亦可包括區內其他活化項目；而任何參與必須屬於自願性質。

- 4.4 吳錦津先生同意私人的參與對推動整區活化工作很重要，在公私合營互相配合下，讓整個社區各方面均可享受活化後帶來的益處，達到雙贏的局面。吳先生指出任何合作模式必須遵守專責委員會訂下的「甄選規則」，防範個別人士或團體濫用公帑美化私人物業。

- 4.5 羅慶鴻先生指出，「活化」一詞應著重於「活」字，而並非「翻新」或「更新」；「活」應該有延續該文物的歷史生命作用，不一定單是設立牌匾或倚靠收購文物來翻新以達到活化的效果。有效及正確的活化意念應該先徹底認識有關文物各方面的真正「價值」，該文物對該區的意義和精神，並且應該從整個「面」的角度找出持續、優化的道理，然後通過一些有形或無形的策劃、規劃手法來進行。

4.6 馬昭智先生回應，由於整個活化灣仔舊區工程有部份的文物或建築物並不在市建局收購的範圍內，因此提出研究公私合營的可行性及擬定合作規則，讓一些有興趣的個別業主及發展商，有機會支持活化工程的同時復修他們的物業，以配合改善整區的環境。

羅慶鴻先生表示同意有需要制訂可行的甄選規則，但指出所制訂的規則亦必須具備「活」的特質：有關的規則應該能夠作彈性改變而並非單一的程式，在不同的條件和環境下仍可配合活化的「道理」和「精神」。

羅翠薇女士解釋，所指的甄選規則只是為監管私人參與計劃的準則，並不是指個別私人活化設計或模式。

馬昭智先生補充，所建議的合作方案中，任何私人參與計劃除需要符合所訂的甄選規則外，專責委員會亦要研究個別計劃可否為社區帶來「活化」的作用。

4.7 羅慶鴻先生表示，私人參與計劃的業主應該仍可享受相當的發展自由及保障權利不受干擾。這樣可以從都市設計 (Urban Design) 的角度去考慮，例如有關的政府部門在審批私人參與計劃的過程前，可以參照外國的機制提供都市設計政策指引 (Urban Design Guidelines) 給予有關的發展商，該指引應清楚說明發展商的權利和義務，同時亦應該把有關建築的保育元素、活化整個社區的因素和理念，納入審批的指引，而不是只將有關的文物或建築物當作「古董」購買處理。

馬昭智先生指出，私人參與計劃並非只適用於歷史建築物，亦可應用於公共空間及社區街道的環境，配合整體工程而提高該地區的活化及美化效果。

吳錦津先生同意任何合作的關鍵必須配合整體活化環境，現階段應該先為整個灣仔活化項目訂下主體價值，列出私人參與的各種可行計劃，及草擬一些初步甄選規則，讓專責委員會作詳細討論及研究。

羅翠薇女士同意吳錦津先生的提議，為區內有活化潛力的私人物業作進一步研究。

4.8 吳錦津先生總結指出，經各委員的積極參與討論及提出不同寶貴的意見後，專責委員會一致認同私人參與計劃的可行性。現階段由秘書處草擬一些初步「甄選規則」指引供專責委員會再作討論。

活化灣仔舊區專責委員會舉辦活化露天市集工作坊 – 新聞稿

4.9 羅慶鴻先生指出新聞稿提及「文物保育的工作不再局限於單一的歷史建築物，而是以一個小區形式進行，從而保存地區特色」的段落並未能清晰表達「線」及兩個「點」的關係，認為有需要考慮修改該部份的文字。

4.10 馬昭智先生指出該新聞稿已於六月二十日發放，而發放該新聞稿的主要目的是為專責委員會公佈七月內舉行的兩個工作坊，廣邀公眾人士參與，為活化灣仔太原街／交加街及機利臣街的露天市集提供意見。有關羅先生所指的內容並沒有廣泛報導。

## 5. 下次開會日期

馬昭智先生提議及各委員同意，有待 CARE 提供工作滙報時間表後，再由秘書處通知各委員下次開會日期。

會議於下午五時四十五分結束。