

## 活化灣仔舊區專責委員會

### 討論文件：公私營機構合作活化灣仔舊區

#### **(Public-Private Sector Participation for Revitalisation Old Wan Chai)**

#### **1.0 背景**

- 1.1 在“2007-08施政報告”內，特別行政區首長提倡舊區活化，特別是灣仔區的活化行動。

*“53....至於其他有商業價值的歷史建築，我們也樂見商界參與活化再利用的工作。為了顯示活化作為文物保育的方向，我提出以下幾項具體計劃：*

*(三) 灣仔露天市集：我們已完成了保存太原街及交加街市集的方案。有關建議獲得灣仔區議會支持後，我們會進一步美化市集，展示其本土特色。發展局亦會聯同市建局，以地區為本，整體考慮灣仔舊區的發展及活化方式。*

#### **私人文物保育**

*54. 對於促進保護私人擁有的文物歷史建築，這個問題複雜，當中涉及維護私人業權、公帑開支及社會期望之間的利益平衡，我們會積極研究新的安排，為私人業主提供經濟誘因，鼓勵私人保護文物...”*

根據施政報告以上提議，本文件的目的是在於諮詢委員會對公私營機構合作計劃的意見。此合作計劃旨在推動私營機構參與舊灣仔活化行動的集資和進行。

- 1.2 市區重建局在灣仔已有多個發展項目(例如灣仔街市，利東街，莊士敦道及石水渠等項目)。這些發展項目對本區的活化作用可伸延至更大範圍，從而優化附近的環境，以及加強彼此的連繫，使到不同項目互相發輝協同作用 (Synergy)。現時灣仔的發展項目多為私營機構擁有，因此藉這此機會邀請私人發展商，物業業主和非政府機構一同參與活化舊灣仔的行動。此項建議於二零零八年六月二十三日之活化灣仔舊區專責委員會第三次會議討論，並大致獲得同意展開。

- 1.3 灣仔區區議會和市建局分別已就灣仔區的未來發展進行研究。題目分別是灣仔區區議會的“*灣仔發展藍圖報告*”和市建局的“*灣仔的主要構思與規劃*”。文件內確立了不同的設計概念，活化灣仔舊區專責委員會可運用這些設計概念對潛在的公私營機構合作項目作出評估。

## **2.0 整體目標**

根據以上兩項研究，公私營機構合作項目應符合以下整體目標：

- ◆ *宣揚鄰近地區特色*: 推廣本土特色或集體回憶。
- ◆ *確保高質素的公眾地方及生活環境*: 提供更多公眾及消遣空間，改善現有康樂設施及休憩用地的設計和它們的網絡分佈。
- ◆ 提高不同發展項目地點的行人流通程度和可達性。
- ◆ 沿所連繫的路線和項目地點提供街景改善工作(園景的軟件和硬件)。
- ◆ *推廣文化旅遊*: 為極少使用的文物建築物，樓宇群或地方提供嶄新而合適的再用途。
- ◆ *動態的混合用途和規模*: 推廣有活力，而且能相容相配的樓宇用途。
- ◆ *培育一個多樣化的商業環境和吸引社區的興趣*: 推廣本地就業，社會企業和其他社區活動。

## **3.0 建議之項目，條件和參加者**

### 3.1 選擇發展項目的條件

現時在灣仔有多處建築物或地點具有被活化的潛質。它們都具有重大的歷史及建築價值，被選取的發展項目應盡量符合以下的條件:

- ◆ 樓齡超過 50 年或戰前樓宇。
- ◆ 與重大的歷史事件或人物有關的建築或地點。
- ◆ 有特殊的建築特色並代表了一個有意義的時期或歷史。
- ◆ 可聚集為一組建築群並形成一種本土特色。
- ◆ 能推廣本土特色。
- ◆ 為破舊和極少使用的建築物或地方帶來嶄新的概念 (例如合適的再用途)。
- ◆ 推廣可持續發展和改善本地環境。
- ◆ 有改善潛力的公共空間及其周遭公共設施。

### 3.2 建議之參加者可包括:

- ◆ 在灣仔具歷史、建築價值的樓宇的業主或土地擁有者。
- ◆ 在灣仔擁有物業，並願意提供資助，贊助或捐款的私人發展商。
- ◆ 對灣仔地區有興趣的非政府機構和教育團體。
- ◆ 其他對活化舊灣仔有興趣的私營機構。

### 3.3 建議項目

根據灣仔區區議會和市建局所做研究，現時可考慮的項目包括下列數項(詳細位置可參考附件一)：

- ◆ 修頓球場改善及重置盧押道垃圾站和附近街景改善工作。
- ◆ 活化藍屋和石水渠街建築群附近的街景改善工作。
- ◆ 船街和適安街公園的改善工作。

以上項目只供委員參考，歡迎各委員就區內建築物或地點而符合上文第 3.1 及 3.2 段的準則，建議其他的合作項目。

## **4.0 甄選準則**

在甄選合適的競投興趣表達書時，建議應大致根據以下基本準則考慮：

- ◆ 甄選過程必需遵守公開，公平公正的原則。
- ◆ 若有多於一個私營機構對同一項目感到興趣，應該透過競爭，選擇較優者參與合作項目。
- ◆ 對當區公眾的整體利益（可參考上文第 2 段的整體目標）。
- ◆ 項目工程的規模是否合適。
- ◆ 該項目是否提供適當的配套設施。
- ◆ 私人機構與政府財政分擔的比例（公共財政來源可包括遁灣仔區議會，政府部門或市建局之既定撥款程序）。
- ◆ 公眾對該項目的預期反應。
- ◆ 項目工程不應涉及任何的批地，但可考慮在未撥用的政府土地作短期租約。
- ◆ 如項目涉及改善現有康樂設施及休憩用地，而需作重置安排，該建議必需要提供選擇方案。
- ◆ 需要盡量在現行規劃框架下實行。
- ◆ 如項目涉及改善街景、行人路、路牌及行人設施等，項目工程不應影響現時交通安排及應盡量避免任何形式的封路。

建議邀請有興趣參與單位遞交競投興趣表達書 (Expression of Interest- EOI)，並由活化灣仔舊區專責委員會負責選取合適的公私營機構合作項目，建議提交區議會/發展局通過，並聯同發展局監察項目的設計和進行。參與的私人機構/人士亦應得到表彰。

如委員會大政同意以上基本準則，秘書處會於下次會議列出針對不同種類之項目的詳細甄選準則。

## **5.0 意見徵詢**

請委員

- (a) 就上文第 3.3 段所述的建議項目提供意見；以及
- (b) 就上文第 4 段所述的甄選準則提供意見。

秘書處會先諮詢並邀請灣仔區議會建議試點項目，然後再邀請競投興趣表達書。

活化灣仔舊區專責委員會秘書處

二零零八年八月