

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- 競投興趣表達書

1.0 背景

- 1.1 活化灣仔舊區專責委員會(專責委員會)在二零零八年六月二十三日及二零零八年八月二十六日的會議中先後討論有關公私營機構合作活化灣仔舊區事宜。專責委員會在會議中認同私人參與活化灣仔舊區計劃的可行性，並同意提交「公私營機構合作活化灣仔舊區」建議在灣仔區議會中討論。
- 1.2 有關建議在二零零八年九月十六日的灣仔區議會會議中討論，並獲區議會支持。灣仔區議會同意專責委員會就「公私營機構合作活化灣仔舊區」邀請私人機構提交競投興趣表達書(Expression of Interest)。

2.0 競投興趣表達書

- 2.1 秘書處已根據各委員的意見草擬了一份競投興趣表達書(附件一)，讓專責委員會委員考慮。
- 2.2 廉政公署防止貪污處及市區重建局內的法律顧問已就草擬的競投興趣表達書分別提供防貪及法律意見。
- 2.3 由於競投興趣表達書涉及活化項目的設計及財務安排，秘書處建議給予有興趣機構充足的時間來籌備表達書。秘書處建議在有興趣的機構須於發佈有關消息後 30 個工作天前將表達書送交專責委員會。
- 2.4 如專責委員會同意邀請書的內容，秘書處會將邀請書上載於活化灣仔舊區專責委員會的網站。當專責委員會選取合適的公私營機構合作項目後，建議將會提交區議會/發展局通過，並聯同發展局監察項目的設計和進行。

3.0 意見徵詢

3.1 請委員：

- (a) 就上文第 2.1 至 2.5 段所述的競投興趣表達書提供意見；以及
- (b) 如委員會同意，秘書處將會上載於活化灣仔舊區專責委員會的網站。

活化灣仔舊區專責委員會秘書處

二零零八年十一月

活化灣仔舊區專責委員會

公私營機構合作活化灣仔舊區：邀請提交競投興趣表達書

1. 背景

- 1.1 行政長官在 2007-08 年度《施政報告》中提出一系列有關文物保育和活化的措施，其中一項工作重點是活化灣仔舊區，並委託發展局和市區重建局(市建局)，以「地區為本」的方式整體考慮活化和發展灣仔舊區。為了有效地推動有關工作，一個有灣仔區議會議員、文物保育和活化的專業人士、發展局和市建局代表的「活化灣仔舊區專責委員會」(專責委員會)因而成立，以研究整體活化灣仔舊區工作，並諮詢相關持份者。
- 1.2 為了配合整體活化灣仔舊區方案及更有效善用資源，專責委員會建議採用公私營機構合作活化灣仔舊區模式，以創新的方法推動私人機構積極參與活化灣仔舊區，為灣仔舊區注入新動力及元素。活化項目更可創造就業機會，特別是在地區層面方面。該公私營機構合作活化灣仔舊區建議已獲灣仔區議會同意。
- 1.3 專責委員會現正邀請有興趣參與機構提交活化灣仔舊區競投興趣表達書 (Expression of Interest)。灣仔現已有多個由市建局負責的重建／活化發展項目，例如舊灣仔街市、利東街、莊士敦道、茂蘿街(「綠屋」)及石水渠街(「藍屋」)等項目。專責委員會認為這些發展項目可作為活化灣仔舊區的核心項目，透過公私營機構合作模式伸延至更大範圍，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。
- 1.4 灣仔的其他發展項目多為私營機構擁有，專責委員會認為現時各大型機構均十分重視推行企業社會責任，公私營機構合作模式是希望鼓勵發展商及非公營機構參與及承擔部份活化灣仔工程責任，讓私營企業有機會回饋社會。專責委員會希望藉這次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。專責委員會負責選取合適的公私營機構合作項目建議，並提交灣仔區議會／發展局通過，並聯同發展局監察項目的設計和進行。

2. 項目條件

2.1 根據灣仔區議會「灣仔發展藍圖報告」和市建局的「灣仔的主要構思與規劃」等兩項研究，專責委員認為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：推廣灣仔舊區特色和歷史文化；
- 確保高質素的公眾地方及生活環境：提供更多公眾及消閒空間，改善現有康樂設施及休憩用地的設計；
- 美化街景：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；及
- 培育一個多樣化的商業環境和吸引社區的興趣：推廣本土經濟發展，社會企業和其他社區活動。

2.2 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，並願意提供資助或贊助的私人發展商；
- 對活化灣仔地區有興趣的非政府機構和教育團體；及
- 其他對活化舊灣仔有興趣的私營機構。

2.3 根據灣仔區區議會和市建局所做研究，邀請活化灣仔舊區項目包括下列數項：

- 改善修頓球場及重置盧押道垃圾站和附近街景改善工作(參考圖 1)；
- 活化「藍屋」建築群附近的街景改善工作(參考圖 2)；
- 船街和適安街公園的改善工作(參考圖 3)；及
- 聖佛蘭士街至星街一帶附近的街景改善工作(參考圖 4)。

2.4 專責委員會或灣仔區區議會並無責任必須接納任何提交的申請，並保留公布申請結果和披露成功申請機構的身分之權利，而無須成功申請機構或任何其他申請機構的許可。

3. 申請

- 3.1 有興趣的參與的機構可就上述提交項目提交競投興趣表達書，連同詳細建議、聯絡人、公司背景及經驗等資料一併交回：

活化灣仔舊區專責委員會秘書處，
香港中環皇后大道中 181 號新紀元廣場低座 10 樓

截止日期為二零零八年 XX 月 XX 日。如欲查詢，[可電郵至 enquiry@wrisc.org.hk](mailto:enquiry@wrisc.org.hk)。

- 3.2 提交競投興趣表達書的詳情載於附件 A。
- 3.3 為方便了解申請，申請機構或會獲邀向專責委員會、灣仔區議會或發展局講解其興趣表達書。
- 3.4 申請書應詳細解釋及說明以下重要事項：
- (a) 項目的初步方案和目標；
 - (b) 如何達至上文 2.1 段內的整體目標；
 - (c) 私人機構與政府財政分擔的比例包括活化項目一筆過工程費用和日後維修費用；及
 - (d) 項目預期的效益／成效。
- 3.5 除了須符合上文 2.1 段所述的整體目標外，申請機構應注意以下事項：
- (a) 項目工程的規模是否合適；
 - (b) 該項目是否提供適當的配套設施；
 - (c) 公眾對該項目的預期反應；
 - (d) 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；
 - (e) 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；

- (f) 需要盡量在現行規劃框架下實行；及
- g) 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的交通安排及應盡量避免任何形式的封路。

3.6 有興趣申請機構可瀏覽專責委員會網頁內，在「會議」欄中 (<http://www.wrisc.org.hk/chi/meeting.htm>) 檢視第三次會議記錄(第四段 - 其他事項) 及第四次會議的討論文件 - 「公私營機構合作活化灣仔舊區」知悉更多有關公私營機構合作活化灣仔舊區事宜。

3.7 專責委員會在公佈「公私營機構合作活化灣仔舊區」計劃後可能會召開簡報會向有興趣申請機構介紹有關計劃及解答問題。

3.8 在提交表達書限期結束後，專責委員會會審閱各競投興趣表達書的內容。若有多於一個機構對同一項目感到興趣，專責委員會可邀請所有已提交競投興趣表達書的機構提交更詳盡的申請書。專責委員會下一步會透過公平甄選，選擇較優者參與合作項目。甄選過程會遵守公開、公平及公正的原則。

4. 個人資料須知

收集資料的目的

4.1 專責委員會在處理申請書時，會使用申請書內所載的個人資料。在申請書內提供個人資料與否屬自願性質。

查閱個人資料

4.2 根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 條）第 18 條和 22 條及附表一第六原則，申請機構有權查閱和更正個人資料，包括申請機構有權索取申請表內個人資料的副本。

獲轉授資料的機構的類別

4.3 申請機構在向專責委員會申請時所填報的個人資料，或會向政府其他決策局、部門、區議會、分區委員會或其他獲授權機構披露，以作上述用途。

查詢

4.4 如對這次申請書所收集所得的個人資料有任何查詢，包括申請查閱和更正資料，請與上文第 3.1 段所述的活化灣仔舊區專

責委員會秘書處聯絡。

5. 知識產權

- 5.1 所提交的一切方案必須屬申請機構的原創作品，不得包含侵犯第三者知識產權的資料。如因任何這類侵犯或指稱侵犯知識產權行為而引致任何性質的費用、索償、要求、支出及責任，申請機構必須就上述一切向政府作出全部和有效的彌償。
- 5.2 在提交方案時，申請機構須被視作已賦予專責委員會一個可自由轉讓、免專利權費和不可撤回的權利，讓專責委員會得以為着有關活化項目的目的，使用、修改和更改所提交的構思和方案，以及方案涉及的一切知識產權。專責委員會如作出要求，申請機構必須採取一切行動及簽立所有文書或文件，以便把權利和利益賦予專責委員會。
- 5.3 專責委員會有權披露任何或所有提交的方案，並有權製作有關副本，以便考慮有關活化項目的事宜，並把副本存檔。

6. 免責聲明

- 6.1 專責委員會本著真誠擬備本邀請文件，但當中的資料並非詳盡無遺，亦未經獨立核實。因該等資料或資料有欠準確或遺漏而引致的一切責任，專責委員會概不負責。專責委員會並無義務就邀請文件內所載資料的更新或更改，或發出邀請文件後所得悉的最新資訊通知各申請機構。
- 6.2 提交申請書的機構，會視作已接受申請條款。
- 6.3 每個申請機構須全數負責擬備和製作其申請書所涉及的費用、成本及開支。無論如何，提交申請書的整個過程所引致或相關的該等費用、成本、開支、損失或損害，專責委員會概不負責。
- 6.4 專責委員會保留隨時更改本邀請文件的內容，而無須事先諮詢或發出通知的權利。

活化灣仔舊區專責委員會

二零零八年十一月

提交競投興趣表達書須知

1. 申請書的主體建議方案不論以中文或英文擬備，均應採用不小於 12 點的字體，而篇幅不宜超過 10 頁（A4 紙張）。申請人可按需要就主體建議方案提交最多 5 幅說明圖則。
2. 假如在二零零八年 XX 月 XX 日上午 9 時至正午 12 時期間，天文台發出黑色暴雨警告或 8 號或以上颱風信號，截止日期會順延至下一個工作天的正午 12 時。
3. 遲交的申請書或不符合上文第 1 段所述規格的申請書，將不獲考慮。
4. 就公私營機構合作活化灣仔舊區提交申請書相關文件及參考資料，已上載於活化灣仔舊區專責委員會網站（<http://www.wrisc.org.hk/chi/index.htm>）。申請人如對提交申請書有任何疑問，可與活化灣仔舊區專責委員會秘書處聯絡。

地址：活化灣仔舊區專責委員會秘書處

香港中環皇后大道中 181 號新紀元廣場低座 10 樓

電郵：enquiry@wrisc.org.hk

傳真：2588 2517