

中西區區議會第 19 次會議

(2011 年 5 月 5 日)

必列啫士街街市活化項目

目的

本文件邀請議員就必列啫士街街市(街市)活化項目提出意見。

背景

2. 街市大樓原屬市區重建局(市建局)士丹頓街／永利街重建項目的範圍內。市建局曾進行文物評估，建議保留街市大樓，在大樓天台提供公共休憩空間。繼行政長官在 2009/10 年《施政報告》中宣佈推出「保育中環」計劃，而社區人士亦表示希望全面保育永利街唐樓，加上部分永利街業主提出自行保育其物業，市建局遂於 2010 年 3 月向城市規劃委員會提出將永利街和街市大樓從士丹頓街／永利街重建項目範圍剔出，以便業主可「原汁原味」保育永利街及其獨特的臺階氛圍。建議獲城市規劃委員會同意。根據建議，

市建局會就永利街相關保育工作提供一些財務上的支援。至於街市大樓，發展局則建議按「活化歷史建築伙伴計劃」(活化計劃)活化再用。

位置、歷史、環境和現時用途

3. 街市位於中環必列啫士街 2 號(位置圖見附件一)，一九五四年落成啟用，是二次大戰後第一個永久街市。該址前身為美國公理會佈道所(現稱中華基督教會公理堂)，孫中山先生曾於該處居住和領洗。街市屬「包浩斯風格」¹設計。地下及一樓現時作街市用途，一樓部分地方用作有蓋遊樂場。從一樓往上是天台，天台部分地方設有小型辦公室。街市周圍多為住宅大廈。街市現狀見附件二。古物古蹟辦事處(古蹟辦)現正為街市進行歷史建築評級工作，並會將建議評級提交古物諮詢委員會審議。

4. 街市由食物環境衛生署(食環署)負責管理現有 7 檔租戶(包括 3 個魚檔、2 個家禽檔、1 個食物類濕貨檔及 1 個蔬菜檔)，每月租金由 230 元至約 1,600 元不等。

活化再用街市項目

5. 發展局計劃將必列啫士街街市納入活化計劃內予以活化再用，讓市民大眾欣賞該歷史建築及享用活化後的設

¹ 此設計以實用為主，外牆平實簡樸，並裝有大型玻璃窗及橫向流線型窗戶，除表現其建築風格外，亦能為街市室內提供照明和通風效果。

施。

6. 發展局在 2008 年推出活化計劃，以保存及善用歷史建築，推動市民積極參與保育工作，以及創造就業機會。至今，共有 9 個項目在該計劃下推行。

7. 活化計劃結合政府和非牟利團體以伙伴合作模式運作。首先由發展局物色適宜活化再用的政府歷史建築，由政府資助進行活化及改造工程，並公開邀請非牟利團體提交活化建議書，及交由選定的非牟利團體以社會企業形式營運活化後的設施。申請機構須按照古蹟辦所編制的保育指引，詳細說明如何保存有關的歷史建築及有效發揮其歷史價值。此外，亦須闡明就財務可行性而言，社會企業可如何營運；以及如何令社區受惠，包括將歷史建築開放予公眾的程度²。

8. 由發展局委任並以政府和非政府專家組成的活化歷史建築諮詢委員會負責按評審準則仔細考慮由申請機構提交的活化建議書，綜合各建議書的總體評分後向發展局局長建議獲選的建議書。委員會的評審準則包括彰顯歷史價值及重要性；技術範疇；社會價值及社會企業的營運；財務可行性；及管理能力和其他考慮因素。

² 歷史文物是我們獨一無二的寶貴資產。我們要求申請機構在不影響社企營運的情況下，讓公眾欣賞全部或部分歷史建築。根據活化計劃第一期的經驗，申請機構可劃出建築物的部分範圍作為博物館或展覽場地，或可利用接待處及／或走廊作為陳列區，以彰顯建築物的歷史價值。申請機構應在適當情況下，容許公眾免費進入物業範圍，亦應盡可能安排開放日及導賞團。

9. 政府除資助進行活化和改造工程外，亦會視乎獲選營運機構提出的申請，提供一次性撥款，以 500 萬元為限以應付社會企業的開辦成本和最多在首兩年營運所出現的赤字，但先決條件是，建議的社會企業預計可在開業初期後自負盈虧。

10. 必列啫士街街市的活化再用，聯同街市附近的其他保育歷史建築項目(包括將荷李活道前已婚警察宿舍改造成為標誌性創意中心的「原創坊」項目，以及保育永利街及其獨特的臺階氛圍)將會令區內的文化景觀更加豐富。

街市檔位租戶安排

11. 街市現有檔位租戶，將獲食環署按既定機制安排搬遷及津貼。根據有關街市檔位租約的規定，任何一方如要終止租約，須於一月／四月／七月／十月的首日最少一個月前以書面通知對方。食環署稍後會正式以書面通知租戶街市的關閉日期，並與受影響的租戶商討有關安排。

12. 按食環署關閉街市的一般安排，受影響的租戶如選擇停業，可獲發放相等於 27 個月租金的金額作現金特惠津貼。租戶也可選擇遷置至中西區其他食環署轄下街市的空置檔位繼續營業，並會獲發放相等於 24 個月租金的金額作現金特惠津貼，食環署會為這些租戶安排圍內競投³，競投

³ 食環署只會在某些特殊情況下，為符合特定資格的人士(例如受關閉街市或工程影響而需遷置的街市檔位租戶)舉行圍內競投。食環署會以供圍內競投檔位市值租金的 50%作為首三年合約期的檔位競投底價及豁免租戶首三個月的租金及冷氣費(如適用)，以協助他們在新檔位開展業

空置檔位。

城皇街垃圾收集站

13. 市建局現正擴建結志街垃圾收集站，擴建後的結志街垃圾收集站可同時處理必列啫士街街市毗鄰的城皇街垃圾收集站的垃圾量。故此，在擴建工程於2012年7月完成後，食環署將會關閉城皇街垃圾收集站。因此而騰出的地方可納入街市活化項目，以提供較多空間，及增加活化項目設計上的靈活性。

未來路向

14. 按活化計劃下的一般安排，為鼓勵有意提交活化建議書的非牟利團體發揮創意，我們不擬在邀請建議書階段規定街市用地的活化後用途。考慮到附近地區的保育及發展方向，我們初步認為文化、教育、展覽、零售及社區服務等用途均屬可行。請議員就街市用地日後的活化用途提出意見。我們就該項目邀請有興趣的非牟利團體提交建議書時，會在邀請文件內反映這些意見，供有意提交建議書的團體參考。

15. 必列啫士街街市目前在《市區重建局士丹頓街/永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2》上劃為「綜合發展區」地帶。此地帶並無經常准許的用途，而經申請可能獲城

市規劃委員會批出許可的用途列於該發展計劃核准圖《註釋》的土地用途表內的第二欄(見附件三)。為配合活化再用必列啫士街街市，規劃署會研究為該址訂立合適的許可土地用途及相關規劃管制，提交城規會考慮。

發展局

2011年4月



必列啫士街街市和城皇街垃圾收集站的位置圖



必列喺士街街市現狀

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可再用物料回收中心 宗教機構 住宿機構 研究所、設計及發展中心 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置

必列喺士街街市現時的許可土地用途