

灣仔區議會

灣仔民政事務處

香港軒尼詩道一三〇號

修頓中心三十一樓

電話：二八三五 一九八四

圖文傳真：二八三四 九六六七



WAN CHAI DISTRICT COUNCIL

Wan Chai District Office

21st floor, Southern Centre

130 Hennessy Road, Hong Kong

Tel. No. 2835 1984

Fax No. 2834 9667

二〇〇八年一月十五日
討 論 文 件

灣 仔 區 議 會
文 件 第 27/2008 號

灣仔區議會

有關灣仔舊區的活化工作

目的

本文件旨在介紹政府和市區重建局(市建局)有關灣仔舊區的活化工作的最新進展，並就進一步工作的推行模式徵詢灣仔區議會的意見。

背景

2. 行政長官在二〇〇七至〇八年的《施政報告》中提出特區政府在未來五年會致力推動香港的文物保育工作，其中一項是委託發展局和市建局聯手以一個新的思維、地區為本的手法來整體考慮發展及活化灣仔舊區。這個做法標誌著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從而保存地區特色。

灣仔舊區

3. 灣仔舊區泛指莊士敦道以南，堅尼地道以北，位處皇后大道東兩旁的地帶。灣仔區是香港早期發展的其中一個區域，擁有豐富的歷史意義，亦見證了本港一段重要的歷史。此帶的海岸線亦隨着多次的填海不斷向外伸延。

4. 我們選擇灣仔舊區推行地區為本的活化及文物保育工作

是基於該區蘊藏着豐富的歷史文物。灣仔舊區面積雖然只有約三十二公頃，但是已包括十個保育項目，一共二十九項已獲評定的歷史建築，包括屬法定古蹟的舊灣仔郵局；屬於一級的有洪聖古廟及玉虛宮、私人擁有的南固臺和包括一及二級的藍屋建築群；屬於二級的有位於皇后大道東一百八十六至一百九十號一些唐樓、船街十八號、茂蘿街及巴路士街建築；以及是三級文物的灣仔街市大樓和錫克教廟。此外，還有經過市建局透過一個項目保育和保存下來的和昌大押，古物古蹟辦事處正為和昌大押進行評級工作，以及早前公布全面保育的太原街/交加街露天市集。

5. 灣仔舊區亦是市建局多年來重點推動四大業務策略(即重建、復修、活化和保育工作)的地區。隨着中環、金鐘商業區向東移，灣仔舊區將承受相當大的發展壓力，現在是適時以地區為本的方法，在灣仔舊區做保育工作，可以在發展的同時，兼顧保留灣仔區特色，希望可以做到新舊共融，平衡發展和保育。

未來路向 – 進一步工作的推行模式和資源

6. 在推行灣仔舊區的活化工作時，政府和市建局均會「以人為本」，重視公眾參與，並且與灣仔區議會建立親密伙伴關係。我們希望就以何種方式讓灣仔區議會可以與我們一起協作及督導活化舊區的進一步工作，盡快取得灣仔區議會的意見，例如可以由灣仔區議會、發展局、市建局、專業人士及保育人士組成督導小組。

7. 地區活化工作往往會涉及數個政府部門，例如在道路交通、小販管理或環境各方面可能要配合，發展局會在政府內部成立一個小組，由發展局其中一位副秘書長擔任主席，以統籌和協調政府部門的工作，以配合督導小組的需要。

8. 市建局也會提供資源及人手，作為支持督導小組及日常執行和聯絡工作。如果需要落實一些小型工程、美化或其他相關的行動，市建局在得到市建局董事會同意下，亦會動用政府當年注資市建局一百億元中，特別預留作復修美化工作的撥款中抽調。此外，在二零零八年的區議會已經有一個專項撥款，讓十八個區議會有三億元作地區小工程撥款。我們希望灣仔區議會會按其需要，將部分撥款投入灣仔舊區一帶的小型工程。我們亦期望

舊區內的發展商或商戶可作出相應的配合，例如街道美化、栽種花草樹木及地區藝術擺設，共同投入活化灣仔舊區的工作。

保育及活化工作的最新進展

(i) 太原街和交加街的露天市集

9. 我們在二零零七年十一月十三日的立法會民政事務委員會文物保護小組委員會(下稱文物保護小組委員會)會議上，向委員介紹了整體保育太原街和交加街露天市集的擬議交通安排，並且很高興得到委員的贊同。此外，我們已經接觸部分小販商，亦得到他們很正面的回應，表示會投入參與美化露天市集的工作。我們另有文件向灣仔區議會介紹有關整體保育太原街和交加街露天市集的擬議交通安排。為展示露天市集的本土特色，我們希望擬議的督導小組會就美化露天市集的工作作出討論，作為整體活化灣仔工作的一部分。

(ii) 灣仔綠化措施

10. 社區綠化和活化歷史建築可以取得相得益彰的效果，為遊客及居民創造更富吸引力的灣仔舊區環境。土木工程拓展署於二零零七年年初委任顧問進行由上環至銅鑼灣綠化總綱圖，其中包括灣仔的綠化措施。綠化總綱圖現已大致完成。因應灣仔豐富的歷史意義及海岸線隨著數次填海北移，經過與灣仔區議會商討後，灣仔綠化總綱圖以「彩虹」為綠化主題，利用綠化元素帶出灣仔多元化的特點。在莊士敦道以南一帶的灣仔舊區會主要種植長有金黃色花或葉的植物，反映地區以往悠久的歷史。我們會在二零零八年年初向立法會財務委員會申請撥款落實上環至銅鑼灣綠化總綱圖。我們現時估計，這個計劃中灣仔區的部分將涉及約一千三百萬元，綠化計劃將在二零零八年年中動工，以期在二零零九年完成。

(iii) 「藍屋」建築群

11. 「藍屋」建築群屬於市建局和香港房屋協會(房協)協定交予房協履行的保育及活化項目。按原本的「藍屋」建築群保育及活化方案，所有的住戶都會遷走。我們很高興得到房協支持，讓政府能嘗試以一個更重視「社區網絡」的手法保育「藍屋」建築群，做到「留屋又留人」。我們將一方面透過房協收購現時在藍

屋建築群中屬於私人產權的兩座建築物，然後安排那些自願和希望獲重置的租戶或住客獲得賠償，遷離這「藍屋」建築群；另一方面，如果有個別的租戶或住客希望留下，這些留下的租戶及住客就會成為日後保育「藍屋」建築群計劃的一個重要元素。房協在完成收購和有關安置工作後，會把整個「藍屋」建築群移交政府，以便發展局將「藍屋」建築群納入「活化歷史建築伙伴計劃」，邀請有興趣的非牟利機構提交可保留地區網絡的保育活化方案。有關方案必須照顧到希望繼續留在藍屋這個保育項目內的原住居民的需要。「藍屋」原住居民和關注團體，均表示歡迎這個特別為「藍屋」而設計的保育方案。

(iv) 灣仔街市大樓

12. 灣仔街市大樓屬於一個已經開展了的市建局重建項目。市建局的前身土地發展公司已與合作發展商在十年前簽訂了重建發展合約，市建局必須尊重和遵守合約的精神。在二零零七年七月十一日的文物保護小組委員會會議上，委員聽取了我們的匯報，在認同市建局需尊重合約精神的大前提下，通過議案要求政府和市建局盡一切能力與發展商重新商討，以達至原址保育的目的。

13. 發展局認同市建局須尊重合約精神，但亦支持市建局與合作發展商進行磋商。經過多番與合作發展商的商討，雙方正認真考慮採取「主體保育」的方式保存街市大樓。此方法可以原址保存街市大樓的主要部分，以及原有樓面相當多的部分。有關的技術可行性仍待詳細樓宇結構評估的結果。原擬由拆卸街市後的地面開始向上建造的住宅大樓，在「主體保育」的方式下會拆卸街市大樓後半部以興建住宅大樓的樁柱及配套設施，住宅大樓則建於街市頂部的上空。為了進一步強化項目的保育特色，市建局會聯同發展商研究將新大樓的外型設計，盡量配合現有街市外牆支架的「鱗形」外觀。有關建議的詳情仍在與合作發展商商討中。如果一切順利，市建局希望可以在二零零八年上半年把雙方同意的實質方案向灣仔區議會作進一步匯報及向城市規劃委員會提交經修改的項目總綱發展藍圖。食物環境衛生署亦會安排遷置現時在灣仔街市大樓內經營的檔戶。

(v) 利東街 / 麥加力歌街項目

14. 灣仔利東街 / 麥加力歌街項目是另一個已經開展了的市建局重建項目。過往的喜帖店舖被視為利東街的地區特色，而一些灣仔舊區的居民及商戶對該區建立了深厚的感情。市建局很重視保存利東街的地區特色及社區網絡，在二零零七年十二月公布了在項目設立以婚嫁為設計主題的「姻園」和香港首個婚嫁傳統文物館，以及社會企業試驗計劃。「姻園」的構思是重現利東街婚嫁行業的地區特色，使該區成為新的社區購物文娛中心。所有原先在利東街經營的喜帖店舖，均獲優先考慮租賃「姻園」的舖位，這項安排亦有助盡量保存社區網絡。「姻園」的設計和佈置均會圍繞婚嫁為主調，並會提供約三萬平方呎淨樓面的零售用地，較利東街原先所有喜帖店舖合共的地方，逾兩倍之多。除了喜帖店舖之外，該處亦會提供一系列與婚嫁有關的商品和服務。毗鄰「姻園」的部分空地會有切合婚嫁主題的裝飾布置和藝術雕塑品擺設，以營造婚嫁的氛圍。「姻園」將會設置在兩幢相近的商業樓宇，以及皇后大道東一列三幢獲保育的戰前唐樓之內。另外，「中西婚嫁傳統文物館」將會設於三幢獲得保存翻新的戰前唐樓的其中部份樓面，展現香港中西文化匯聚及多姿多采的婚嫁傳統文化，以作集體回憶。

15. 市建局亦會在項目內推出社會企業試驗計劃，撥出六千五百平方呎的淨樓面成立和營運社會企業，目的是保存和強化內的社區網絡。社會企業營運者將會獲得以優惠租金租賃有關用地，首次租約為期三年。社會服務機構將會獲邀參與公開競投有關樓面，但市建局會優先考慮熟悉灣仔的營運者，尤其是他們的建議可否令利東街 / 麥加力歌街項目的前居民，一起參與他們提倡的社會企業活動及可否加強灣仔區整體的社會網絡。他們可以透過經營某類業務，以聘用灣仔區內非技術勞工和服務社區。

發展局和市區重建局

二零零八年一月