

## 1. 背景

1.1 政府推出「活化歷史建築伙伴計劃」（活化計劃<sup>1</sup>），作為文物保育政策其中一環，計劃目標如下：

- (a) 保存歷史建築，並以創新的方法，予以善用；
- (b) 把歷史建築改建成為獨特的文化地標；
- (c) 推動市民積極參與保育歷史建築；以及
- (d) 創造就業機會，特別是在地區層面方面。

1.2 政府打算指定藍屋建築群為活化計劃下的項目，我們因應下文有關這項目的特點和要求，現邀請合資格的機構提交競投興趣表達書，作為我們的合作伙伴，推展藍屋建築群的活化工作。

1.3 藍屋建築群本為市區重建局委託香港房屋協會（房協）推展的市區更新項目。建築群包括石水渠街 72 至 74A 號、慶雲街 2 至 8 號、景星街 8 號，以及一幅空置的政府土地。藍屋建築群的主要資料載於附件 A。

1.4 政府計劃採用更以人為本的方式保育和活化藍屋建築群，藉此盡量保存歷史建築和相關的地區網絡。房協會按行政長官會同行政會議批准的發展計劃圖，協助收購私人業權，並為選擇遷離藍屋建築群的租客或住戶提出安置或補償建議。房協繼而會把收回的物業移交政府推行活化工作。選擇留下的住客則會成為日後活化計劃內保存社區網絡工作的其中一環。

---

<sup>1</sup> 有關活化計劃的詳情，請瀏覽文物保育網頁（[www.heritage.gov.hk](http://www.heritage.gov.hk)）。

## 2. 邀請提交競投興趣表達書的目的

- 2.1 活化藍屋建築群較活化其他歷史建築稍為複雜。為了確認合資格的機構是否有興趣按建議的綱領參與活化藍屋建築群的工作，我們邀請有關機構在非約束性的原則下提交競投興趣表達書。此舉亦有助原有住客可早日確保該機構在推展保存社區網絡工作時會諮詢他們的意見，我們相信這有助住客決定是否接受房協的建議。
- 2.2 邀請機構提交競投興趣表達書並非預審有關機構的資格，以甄選或預先審定任何申請。有意申請的機構即使沒有提交競投興趣表達書，日後亦可以就活化計劃下的藍屋建築群項目提出申請。待房協完成所需的工作後，我們預期會在 2008 年下半年正式邀請合資格機構提出活化再利用藍屋建築群的申請。

## 3. 要求

- 3.1 除了須符合上文 1.1 段所述的活化計劃的目標外，藍屋建築群的活化方案必須顧及藍屋的原有住客或會留下繼續居住，這個情況與活化計劃下其他項目有所不同。因此，藍屋建築群活化方案必須符合下述要求：
- (a) 安置有意留下的原有住客；
  - (b) 為選擇留下的原有住客改善居住環境，包括提供基本的衛生設備；
  - (c) 在修葺建築物期間，為有意留下的住戶在灣仔區一帶安排臨時住所；
  - (d) 為選擇留下的原有住客保存和強化社區網絡；以及

- (e) 因應文物保育的主題，把現有一幅空置的政府用地改作公眾休憩用地，並加以美化，妥為管理和善用。

**我們期望最終被選定參與這個活化項目的機構會與原有住客保持緊密聯繫。有意提交競投興趣表達書的機構應作好充分準備，以應付這項目的社區層面工作。選擇留下的原有住戶將會在推行計劃的各階段時獲邀請表達意見。**

- 3.2 申請機構必須考慮如何把活化再利用歷史建築的構思與原有住戶和本土特色配合得宜。
- 3.3 活化計劃所提供的資金、其他技術支援及行政和財政安排將適用於活化藍屋建築群。我們會考慮上文第 3.1 段（a）至（e）項的要求，提供一次過撥款資助修葺有關用地和建築物，和資助擬議社會企業應付開辦成本和營運赤字。

#### **4. 申請**

- 4.1 申請機構應屬《稅務條例》（第 112 章）第 88 條所界定的非牟利機構。我們歡迎兩間或更多的非牟利機構攜手合作參與有關項目。
- 4.2 申請機構如未成為《稅務條例》第 88 條所認可的機構亦可提交競投興趣表達書，但必須同時提交證明文件，證明現正申請成為認可機構。
- 4.3 有興趣的申請機構須於 **2008 年 3 月 3 日正午十二時**前把競投興趣表達書的中文本或英文本送交發展局，表達書內應提供下述資料：

(a) 關於申請機構

- (i) 申請機構的名稱和背景，以及符合申請資格的證明文件；以及
- (ii) 有關合辦／協辦／支援／贊助團體的詳細資料。

(b) 關於活化方案

- (i) 項目的初步方案和目標；
- (ii) 推行方法；
- (iii) 工作計劃和時間表；以及
- (iv) 項目預期的效益／成效。

4.4 提交競投興趣表達書的詳情載於附件 B。

## 5. 有關申請機構個人資料的說明

### 收集資料的目的

5.1 發展局在處理競投興趣表達書時，會使用競投興趣表達書內所載的個人資料。申請機構所提交的資料亦可能會向藍屋建築群的原有住戶披露，以協助他們考慮是否選擇留下。在競投興趣表達書內提供個人資料與否屬自願性質。

### 獲轉授資料的機構的類別

5.2 發展局可能會向有關人士披露透過這次競投興趣表達書程序所提供的個人資料，以作上文第 5.1 段所述用途。

### **查閱個人資料**

- 5.3 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。

### **查詢**

- 5.4 如對這次邀請競投興趣表達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，可聯絡發展局市區更新組。

## **6. 知識產權**

- 6.1 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。
- 6.2 在提交方案時，申請機構須被視作已賦予政府一個可自由轉讓、免專利權費和不可撤回的權利，讓政府得以為著藍屋建築群或與藍屋建築群有關的目的，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。政府如作出要求，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政府。
- 6.3 政府有權披露任何或所有提交的方案，並有權製作有關副本，以便考慮有關藍屋建築群的事宜，並把副本存檔。

## 7. 免責聲明

- 7.1 政府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，政府概不負責。政府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。
- 7.2 提交競投興趣表達書的申請機構，會視作已接受邀請條款。
- 7.3 每個申請機構須全數負責擬備和製作其競投興趣表達書所涉及的費用、成本及開支。無論如何，提交競投興趣表達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，政府概不負責。
- 7.4 政府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。

— 完 —

## 地盤資料

位置	灣仔石水渠街與慶雲街交界（見圖 1）
地盤面積	約 929.5 平方米，包括一幅約 193 平方米的現有空置政府土地
法定圖則所示的用途	其他指定用途（休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途）（詳情見附錄）
建築物數目	9 幢（7 幢政府建築物及 2 幢私人樓宇）
現有租戶數目	住宅租戶： <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 政府建築物內有 23 戶</li><li>➤ 私人樓宇內有 11 戶</li></ul> 非住宅租戶： <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 政府建築物內有 5 個單位，當中 3 個單位用作聖雅各福群會的辦事處及博物館，其餘兩個單位則作混合用途（其中一個為跌打醫館連住宅，另一個則為貨倉連住宅）</li><li>➤ 私人樓宇內有 3 個單位（均作商業貯物用途）</li></ul>
建築物的歷史評級	一級：位於石水渠街 72-74A 號（藍屋）的 4 幢 4 層高建築物，建於 1923 或 1924 年  二級：位於慶雲街 2-8 號（黃屋）的 4 幢 3 層高建築物，約建於 1925 或 1926 年  尚未評級：位於景星街 8 號（橙屋）的一幢 4 層高唐樓，於 1950 年代後期落成
可考慮的用途*	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 中藥店 / 商店及服務</li><li>➤ 社會服務 / 社區中心</li><li>➤ 教育 / 訪客中心</li><li>➤ 現有住戶的住宅單位</li><li>➤ 休憩用地</li></ul>

\* 申請人可提出其他用途建議。

**提交競投興趣表達書須知**

1. 競投興趣表達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. 競投興趣表達書必須在 **2008 年 3 月 3 日正午 12 時**之前送交發展局市區更新組。
3. 提交方法如下：

郵遞 / 專人派遞

申請人應把整份文件的正本乙份及副本兩份連同以微軟 Word (.doc) 格式儲存有關文件的光碟 / 磁碟放入信封內妥為封存，送交以下地址：

香港中環花園道  
美利大廈 9 樓  
發展局  
市區更新組  
(經辦人：助理秘書長(市區更新)4)

請在信封註明「邀請文件：競投興趣表達書——藍屋建築群」。

*或*

電郵

請把下列文件電郵至 [bluehouse@devb.gov.hk](mailto:bluehouse@devb.gov.hk)：

- (a) 競投興趣表達書的軟複本，必須分別以微軟 Word (.doc) 及 Adobe Acrobat (.pdf) 兩種格式儲存；以及
  - (b) 相關註冊文件的掃描副本。
4. 假如在 2008 年 3 月 3 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。

5. 遲交的競投興趣表達書或不符合上文第 1 段所述規格的競投興趣表達書，將不獲考慮。
6. 就藍屋建築群提交競投興趣表達書相關文件及參考資料，已上載於歷史文物保育網站( <http://www.heritage.gov.hk/tc/rhbtp/bhc.htm> )。申請人如對提交競投興趣表達書有任何疑問，可與發展局市區更新組聯絡。

地址： 香港中環花園道  
美利大廈 9 樓  
發展局  
市區更新組  
(經辦人：助理秘書長(市區更新)4)

電郵： [bluehouse@devb.gov.hk](mailto:bluehouse@devb.gov.hk)

電話： 2848 2718

傳真： 2845 3489