

急 件  
U R G E N T

中 西 區 區 議 會

檔 號： C&WDO

電 話： 2852 3550

傳 真 號 碼： 2542 2696

電 子 郵 址： cwdc1@had.gov.hk



CENTRAL & WESTERN DISTRICT COUNCIL  
香港中環統一碼頭道 38 號  
海港政府大樓 11 樓

CB(1)106/04-05(04)

立法會經濟事務委員會主席  
田北俊議員, GBS, JP  
立法會保安事務委員會主席  
涂謹申議員

傳真信件(共 10 頁)  
(傳真號碼：2121 0420)

(傳真號碼：2509 0775)

田議員及涂議員：

有關中區警署建築群的未來發展事宜  
跟進資料

中西區區議會於本月十九日曾就上述事項來函，轉達中西區區議會於本年十月七日的會議上就中區警署建築群的未來發展所提出的五項動議。

本區議會得悉立法會經濟事務委員會將於十月二十五日的會議上討論有關議題，故現特函夾附本區議會於二零零四年八月十二日就這議題所舉行的會議之會議紀錄，及會議後致行政長官的信件，供貴委員會委員參閱。

此外，區議會於本年十月的會議上討論這項議題時，有議員指出政府當局於二零零三年四月就有關計劃諮詢立法會時所提交的文件中，並沒有充分反映中西區區議會就計劃的意見，包括區議會擔心投標的評審標準中的經濟比重太大而未能達至保存古蹟的目標，及評審委員會應加入區議會代表以反映市民的意見。故現亦藉此機會向貴委員會反映，以便各委員在討論這議題時能考慮中西區區議會的意見。

中西區區議會

秘書唐芷茵



附：會議紀錄及致行政長官信件

二〇〇四年十月二十三日



中西區區議會

有關「中區警署、域多利監獄及前中央裁判司署旅遊發展項目」的  
非正式會議

日期：二〇〇四年八月十二日(星期四)

時間：下午三時十五分

地點：香港中環統一碼頭道 38 號  
海港政府大樓 14 樓  
中西區區議會會議室

出席者：

主席

陳特楚先生, MH, JP

議員

陳捷貴先生, JP

鄭麗琼女士

鍾蔭祥先生

林乾禮先生

林文傑先生, JP

戴卓賢先生

楊位款先生, MH

阮品強先生

嘉賓

何猷忠先生

項目代表

楊春棠先生

建築及歷史專家／項目顧問

許日銓先生

建築及歷史專家／項目顧問

蒲祿祺先生

產業專家／項目顧問

(Mr. Nicholas Brooke)

張麗萍小姐

長春社行政總監

列席者

黃保華先生, JP

中西區民政事務專員

羅嘉穎小姐

中西區民政事務助理專員

秘書

唐正茵女士

中西區民政事務處高級行政主任(區議會)

主席歡迎各位出席中西區區議會非正式會議。主席謂議會最近聽聞旅遊事務署將於短期內就「中區警署、域多利監獄及前中央裁判司署旅遊發展項目」進行招標，並從報章中得悉本港五大家族正向政府申請把建築群發展作文化藝術中心。由於該建築群是本港其中一個非常重要的文化遺產，主席決定召開是次非正式會議以便議員可在招標進行前就以上發展項目內容提出意見及加深議員對五大家族提出的發展構思的了解。

2. 主席邀請項目代表何猷忠先生簡介何氏家族及其他合作的家族所提出的發展計劃。何先生向與會者介紹計劃的目標、建議書的重點、建議中建築群的設計及用途、以及計劃對本港的利益等(介紹重點載於附件)。此外，項目顧問許日銓先生利用電腦投映片，以本港及外國古蹟為例，介紹保存古蹟以用作非商業性用途的構思，並強調文物古蹟的用途應與四周的環境配合。他認為由於中區警署附近學校及教育機構林立，故此中區警署建築群應發展為文化藝術用途，而非用作商業性用途。許先生介紹計劃構思時表示建議把建築群分成三部份發展，包括視覺藝術學院、用作社區教育及休憩用途的地方，以及文娛消閒設施(類似大會堂高座及低座餐廳)。
3. 項目顧問楊春棠先生補充謂，建議計劃的最大特色是不會在建築群中加建高樓令附近環境受到影響。他指出在建築群中設立視覺藝術學院的主要目的是推動文化教育，以培育真正的藝術天才。此外，計劃中建議提供的文娛消閒設施可配合蘇豪區及蘭桂芳的發展，但不會重覆上述兩個地點的酒吧食肆等商業活動。楊先生指出建議計劃有助促進本港的旅遊業，並可配合附近古董街古董市場的發展。此外，設施將以非牟利方式營運，並會邀請市民、社區代表及專家共同參與管理建築群內各項設施的組織，以監察整個計劃的發展。
4. 項目顧問蒲祿祺先生指出中區警署建築群非常獨特，故此需以特別的方法處理及發展該項目。他表示政府現時投標文件的評審準則純粹出於商業考慮，認為當局應以新的方式處理此發展項目，以避免建築群的完整性及歷史氣氛受破壞。他促請政府細心研究建議中提出有關文物保護的嶄新管理模式。
5. 長春社行政總監張麗涇小姐表示，長春社一直非常關注文物保護的工作。她很高興本港五大家族願意集資五億元把中區警署建築群發展作文化藝術用途。她指出政府現行的招標制度未能讓非牟利團體得到公平的投標，故她同意何猷忠先生提出政府應全面檢討整個招標方案的建議。張小姐得悉中區警署建築群的招標文件側重考慮計劃的商業性因素，而非如何保護該歷史建築群的因素。她擔心以上安排會令該建築群失去其歷史氣氛及與周邊環境的配合，張小姐認為當局應成立一個文物古蹟保護基金，以便有效推動文物古蹟的保育工作。

6. 中西區民政事務專員黃保華先生謂他相信出席是次會議的嘉賓均抱着保護中區警署建築群這個重要的文化遺產的共同目標。他指出政府過往在推動旅遊及文物保護方面承擔不少責任，而在不久前才推出與商界合作的建議(例如：水警總部的發展計劃)。他指出最新理念是在有關發展項目中引入商業投資同時，能達到保存文物的目標。當局在中區警署建築群發展項目的招標文件中加入不少文物保護的條款(例如詳細列明發展商對建築群的保養及維修的責任、哪些沒有保留價值的建築物可以拆卸、新建築物高度限制等)。此外，政府在此發展項目亦採用了嶄新的評審計分制度，改變了以往以投標價格作為唯一評審準則的做法。在新的評分制度下，投標價格與非價格方面的因素(如文物保護的建議、對附近交通及環境的影響、以及對經濟及旅遊的效益等)的比例為4比6。另外，發展商除了必須符合招標文件中強制性的保存規定外，亦必須在整體文物保存方面達到「最低合格分數」，否則即使該標書在其他評審準則得分甚高，政府亦不會考慮。此外，為回應中西區區議會提出應有社區參與此發展項目的要求，旅遊事務署將邀請民政事務專員加入評審委員會，以便專員把區議會及地區的意見反映於評分工作中。黃先生表示很高興知道本港五大家族建議成立基金發展中區警署建築群作文化藝術用途。然而，由於基金的運用模式及政府在此計劃上的承擔等事宜尚有待進一步了解，他相信當局需要時間就是否應考慮五大家族提出的建議作出決定。然而，政府正計劃在短期內為中區警署建築群發展項目進行招標，故此若以一個信託基金形式發展中區警署建築群作出研究，肯定會影響該項目的發展進度。他了解有關當局正在考慮何氏家族提出的建議，暫時未有定案，他本人亦未知是否會將招標押後。

7. 議員發表的意見現臚列如下：

- (a) 鍾蔭祥先生表示何氏家族及其他四大家族提出以基金形式保存本港的文物古蹟的目標值得尊重。他指出保存古蹟時應賦予新生命予此等古蹟，而此新生命應與古蹟的原有用途有延續性。故此他查詢為何不把中區警署建築群發展為與警署及監獄有關之用途。他亦希望知道該建築群的發展將如何與四周環境及交通配合。最後，鍾先生查詢營運基金如出現入不敷支的情況時的處理方法。
- (b) 楊位款先生建議中西區區議會去信旅遊事務署，以表示議會對該署未有派員出席是次會議而感到遺憾。他希望知道旅遊事務署對五大家族提出以營運基金發展中區警署建築群的態度。他亦查詢有關在建築群中開設視覺藝術學院的原因，而建議中的視覺藝術學院成立後是否隸屬香港大學、以及香港大學在此發展計劃中所扮演的角色。另楊先生查詢建築群將如何配合四周設計現代化的樓宇、項目代表或顧問是否會就建議計劃對附近居民造成的影響進行評估，以及項目代表所提出的建議是經詳細計劃而提出的或是一個「即興式」的建議。他表示五大家族準備捐出的五億元基金金額可觀，然而他擔心為建築群進行維修後，該筆基金剩餘的金額不足以應付日後建築群運作及保養所需的

開支。

- (c) 林乾禮先生查詢若五億元自負盈虧的營運基金不足夠時的處理方法，及建議成立的視覺藝術學院是否會由香港大學承辦，抑或開放給其他有興趣的辦學團體承辦。由於五大家族提出的發展計劃不會向政府補地價或每年向政府提供利潤，故此林先生相信在現行的招標制度下，即使計劃有多吸引亦難以跟商業機構提出的發展計劃競爭。他希望知道當局在此事宜上的政策取向，即政府只着重保存有關建築群，抑或在保存建築群之餘亦希望從發展計劃中賺取利潤。
- (d) 陳捷貴先生表示他出席了本年三月廿四日舉行有關「中區警署、域多利監獄及前中央裁判司署旅遊發展計劃」的地區諮詢會，在會上有不少出席者提出不少意見，包括要求在招標文件中清楚列明發展商必須遵守的條款及讓市民參與評審委員會，以及要求發展項目避免商業味太重等。陳先生認為中區警署建築群發展項目的評審準則中，價格與非價格的比例會令發展過於商業化及令投標價最高的發展商成功中標。他查詢項目代表所提議設立的基金會否擴展為全港性文物保育的基金，以及項目代表計劃管理建築群內設施的年期。此外，陳先生表示他支持一切有利於保育古建築群的建議及成立有民間參與的營運管理架構。他認為應儘量保留建築群中的建築物以保存建築群的完整性，並應避免令建築群成為鄰近商業區的延續。
- (e) 鄭麗琼女士謂大部份市民均希望中區警署建築群在發展後仍開放給市民免費參觀及使用，以及中區警署能保留在建築群內。她查詢項目代表是否計劃向政府買入建築群的業權，及有何計劃確保公眾人士可免費參觀或使用建築群，以及確保建築群的設施及歷史氣氛不被破壞。
- (f) 阮品強先生認為項目代表及顧問所提出的發展構思相當吸引，唯在現階段才提出此構思似乎太遲。他同意建築群在發展後應儘量開放給市民使用及參觀。阮先生指出在現行的招標制度下，上述計劃難以與由商業機構所提出的發展計劃競爭。他認為必須改變當局對招標制度的構思，才能讓非牟利團體得到公平的投標。
- (g) 林文傑先生希望政府不要急於為中區警署建築群發展項目進行招標，以及能考慮五大家族提出的發展計劃。他認為當局應讓市民就建議計劃提出意見，及衡量政府是否應放棄土地收入而把建築群交給非牟利團體用作文化藝術發展用途。

- (h) 主席指出旅遊事務署在本年四月提交立法會的文件中提到區議會原則上支持「中區警署、域多利監獄及前中央裁判司署旅遊發展計劃」。然而，主席謂該署未有把中西區區議會對發展項目欠缺市民的參與及監察的關注、議員對評審準則的意見及建築群是否可以完整保留的關注包括在文件中。

此外，主席指出在二〇〇三年三月舉行的中西區區議會會議上，旅遊事務助理專員曾表示會在進行招標前再就有關發展項目的標書內容及評審準則諮詢區議會，並會在聽取議會的意見後對標書進行適當的修改。可惜，旅遊事務署未有遵守以上承諾，並拒絕出席是次會議。就此，他對該署處理此發展項目的手法感到不滿及遺憾。

主席強調議會非常關心中區警署建築群這個獨一無二的文化遺產發展，並非常欣賞項目代表及顧問所提出的發展構思。他指出根據原定招標方案，中標的發展商會負責管理建築群五十年。他查詢項目代表是否計劃管理建築群五十年之久。

8. 項目代表及顧問回應議員的提問如下：

- (a) 政府擬用於中區警署建築群發展項目的評分準則(60%為非價格方面的因素而 40%為價格方面的因素)仍會造成投標價最高的發展商投得建築群的發展權的情況出現。
- (b) 項目代表及顧問曾聘請專家仔細計算修復建築群所需的金額，故相信五大家族擬集資的五億元金額是足夠支付修復所涉及的開支。另建築群部份地方日後將租借給團體使用，有關租金收入估計每年高達三千五百萬至四千萬元，應可支付建築群日後保養的經常性開支。假如租金收入在支付保養建築群的經常性開支後有盈餘，盈餘金額會被撥入儲備中以應付不可預見的修葺工程的開支。另一方面，如租金收入未足夠支付保養建築群所需的經常性開支，五大家族將會支付不敷之數。
- (c) 保存文化遺產需負上成本／代價，而政府或社會所需負上的成本／代價是放棄可從發展項目中得到補地價的款項。如政府或市民同意現行招標制度有需要作出改變，便需接受要為保育文物古蹟付上成本／代價的事實。
- (d) 在建築學上，監獄與學校的結構性及外觀性的設計理念相近，故此項目顧問建議把域多利監獄發展作視覺藝術學院。
- (e) 現時建築群與四周環境顯得格格不入，主要是由於本港在過去五十至一百

年內容許一些現代化的建築物圍繞着建築群興建。雖然如此，項目代表及顧問認為不應改變建築群的氣氛及設計以配合附近現代化的建築物。

- (f) 香港大學乃本港歷史最悠久的高等學府，一直積極參與社區及文化藝術的發展，亦一向在保護歷史文物方面有良好表現，故希望能在發展中區警署建築群的工作上盡一分力。項目顧問會向教育統籌局表示歡迎其他辦學團體一同參與發展中區警署建築群的工作。此外，由於香港大學目前藝術科目的發展只佔全體學生的 0.7% 左右。計劃中建議在建築群中設立視覺藝術中心，並由香港大學管理，乃是配合加強香港大學在藝術科目的發展計劃。
- (g) 對於有議員查詢為何項目代表未有在中區警署建築群發展項目討論初期提出有關建議，乃是因為他們最初擬參考水警總部發展計劃的成果後才決定以哪種方法發展中區警署建築群。然而，由於在二〇〇三年得悉中區警署建築群發展項目標書的評審準則可能會令該發展過於商業化，以及政府將在短期內為中區警署建築群發展項目進行招標，故項目代表決定向當局提交有關的建議計劃。
- (h) 計劃中提倡主力發展港島區的行人發展，並建議把石板街的「臺」及「巷」的文化以新理念伸延。故此，項目顧問相信將中區警署建築群發展作文化藝術用途而增加的人流數目，應遠低於把建築群用作商業用途而增加的人流數目，對附近的交通及人流影響也較低。
- (i) 項目代表及顧問在早前與政府部門的接洽中並未有提到擬管理建築群的年期。何猷忠先生表示如把建築群發展作文化藝術用途，估計會管理建築群約二十年左右。何先生並指出早前已向政府表示五大家族會捐出五億元作為保護、發展及管理擬設視覺藝術學院等文化藝術設施的基金，但不會向政府提供補地價的金額。他表示長遠而言，擬設的基金並不局限於保存及管理中區警署建築群，而是可擴展至保育本港其他具有歷史價值的文物古蹟。
- (j) 擬設的視覺藝術學院將佔整個建築群約三分一的面積，預計該學院跟現時的演藝學院及香港大學一樣會經常開放給市民參觀及到訪。建築群內將展示多種不同的藝術品供市民免費欣賞，以推廣生活藝術空間的構思。建築群內展覽場地的入場費將低於香港大會堂及中央圖書館展覽室的入場費，而租借建築群內場地的費用將以非牟利機構租出場地的費用釐訂。

9. 長春社張麗涇小姐謂政府在處理上述發展項目時着重旅遊發展而未有把重點放在文物保護，主要原因是該發展項目交由旅遊事務署而非負責保護古物古蹟的部門負責推行。她指出文物古蹟保護的課題已引起廣大市民的關

注，故她促請政府不要忽略市民的聲音及意見而急於為中區警署建築群發展項目進行招標，而應讓市民有充足時間就如何發展該文物遺產作討論。另一方面，張小姐認為在文物古蹟保育的工作上雖然須保存建築物的完整性，但建築群某些部份亦可作商業用途以賺取收入。

10. 經討論後，議會同意以出席是次會議議員的名義去信行政長官董建華先生，要求政府暫緩發展計劃的原定招標工作，並建議當局詳細研究新計劃的得失，以及讓公眾有充分機會了解新計劃的構思及提供意見。議會同意在有關信件中包括以下數點：

- 議會擔心在現時標書的評審準則下，未能將中區警署建築群的歷史價值完整地保存。
- 議會對審議標書時以 60%「非地價」與 40%「地價」作為評分比例的做法有保留。
- 重申中西區區議會在二〇〇四年五月的會議上所通過的動議。

(會後備註：會後在得到所有議員的同意下，已於八月十六日以中西區區議會名義去信董建華先生)

11. 最後，議會同意稍後有需要的話，可召開特別會議，邀請關注文物保護的民間組織出席，就如何保存、發展及管理中區警署建築群提供意見。

12. 會議於下午五時四十五分結束。

中西區區議會秘書處

二〇〇四年九月



中西區區議會



CENTRAL &amp; WESTERN DISTRICT COUNCIL

檔 號： C&WDO  
電 話： 2852 3550  
傳真號碼： 2542 2696  
電子郵址： cwdc1@had.gov.hk

香港中環統一碼頭道 38 號  
海港政府大樓 11 樓

香港特別行政區  
行政長官  
董建華先生

董先生：

### 中區警署、域多利監獄和前裁判司署 的旅遊發展計劃

中西區區議會一向十分重視保護文物的工作，多年來在保護區內歷史建築物方面，尤其不遺餘力。由旅遊事務署統籌的「中區警署、域多利監獄和前裁判司署的旅遊發展計劃」，正是區議會近年所關注最重要的文物保護/發展項目。過去一年，區議會曾多次就計劃與政府部門磋商討論。

近日有報道指以何東家族為首的五個香港家族的後人，正向政府申請將中區警署建築群發展成一個文化藝術中心，並準備捐款 5 億元成立信託基金，用以保存、發展和管理該建築群。因此，區議會特於本月十二日召開非正式會議，邀請項目代表何猷忠先生聯同他的項目顧問團，向議員介紹該發展計劃的構思。出席會議的議員在知悉發展計劃的初步建議後，一致認為政府應暫緩為原定計劃展開招標工作，並應詳細研究新計劃的得失，以及讓公眾有充分機會了解新計劃的構思及提供意見。

另外，區議會曾於本年五月的會議上通過動議，表示「在缺乏公眾的參與及監督下，中西區區議會反對政府就中區警署及域多利監獄旅遊發展項目進行招標」。事實上，區議會過往討論此項目時，曾多次表示關注原定計劃的發展模式能否達到保存文物的目的。我們擔心在現時標書的評審準則下，原定發展計劃即使落實，亦未能將中區警署建築群的歷史價值完整地保存下來。本會特別對審議標書時以 60%

「非地價」與 40%「地價」作為評分比例的做法有保留，因這比例未能充份保證將來保存文物的比重，而按這比例審議項目，非牟利團體的標書亦難以入圍。

然而，據悉政府仍擬於短期內就原定計劃進行招標，故此本會懇請董先生提供協助，使招標工作可暫緩施行，以便政府、民間/專業團體及區議會等，共同為中區警署建築群探討最適合的發展模式及用途。

中西區區議會

主席陳特楚



二零零四年八月十六日

副本送交：旅遊事務專員 鄭汝樺女士