

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)72/04-05號文件

檔 號：CB1/PL/ES

經濟事務委員會

有關把中區警署建築群發展為文物旅遊景點 的擬議重建計劃的背景資料簡介

目的

本文件載述有關把中區警署、域多利監獄和前中央裁判司署(下稱“該址”)發展為文物旅遊景點的擬議重建計劃的背景，以及概述議員在立法會先前會議上表達的主要意見和關注。

背景

2. 社會上要求當局在保存本港的文物遺產方面做多些工作的訴求越來越殷切。鑒於政府的財政及其他限制，政府當局已採納一套新方式，以便保存和充分利用這些文物遺產。按照此套新方式，政府將會就具商機的計劃引入私營機構的資源。政府當局認為，此套新方式會有助引進新意念和動力，讓本港的文物遺產得以善加利用。政府並可藉此把資源集中運用在一些沒有潛質讓私營機構參與的文物保存工作上。

3. 當局已於1995年藉憲報根據《古物及古蹟條例》(第53章)把該址列為法定古蹟。2003年4月，政府公布有關讓私營機構參與保存、修復及把該址發展為文物旅遊景點的計劃(下稱“該計劃”)的詳情。預計該計劃落實後，政府可省回每年保養費用(在2001至02年度及2002至03年度的款額分別為540萬元及560萬元)。

實施大綱

4. 據政府當局所述，該計劃須符合保存和修復該址及把該址發展為文物旅遊設施的雙重目標。基於發展該址所受到的若干限制可能會局限該計劃的商業發展潛力，實施大綱必須避免加入一些會減低該計劃財政可行性的不必要規定。有見及此，當局於2003年4月建議以下實施大綱 ——

- (a) **批出該址的方式** —— 該計劃會透過批地方式，以公開競投程序批出。獲選建議者會獲批該址，批租期為一般的50年；
- (b) **強制規定** —— 建議書須符合兩項主要規定，即計劃建議者須證明有財力落實該計劃，以及須符合文物保存的規定；
- (c) **文物保存規定** —— 強制性的文物保存規定，將以反映及保存該址的文物價值為原則而減至最低，以盡量留有彈性，讓該計劃的建議者在日後落實發展概念。日後發展商須符合特定的規定，以保存部分具歷史價值的建築物，當中會有彈性容許只保存某些建築物的外部及拆除一些非歷史構築物；
- (d) **評審建議書** —— 當局會根據4項主要準則評審所接獲的建議書，當中包括文物保存；技術、環境及交通事宜；經濟和旅遊效益；及以地價形式向政府繳付的費用。

鑒於該計劃在保存文物及推廣文物旅遊方面的目標，以及一些會減低計劃可行性的限制，政府在評審時，會對計劃書在非地價方面的表現較其在地價方面的表現，給予較大的比重，而非地價方面及地價方面的評分比例將為60%比40%。

建議書必須符合文物保存的強制規定，並在文物保存準則方面至少取得合格分數。中央投標委員會會在招標前批核一份詳細的評分標準。政府當局亦會隨招標文件附上有關評分標準的資料，以提高透明度及確保投標者對是項計劃的目標有更明確的瞭解；

- (e) **評審委員會** —— 當局會成立一個由有關政策局和部門代表組成的評審委員會，根據中央投標委員會批核的評分標準評審建議書。當局會邀請古物諮詢委員會及香港旅遊發展局的代表加入評審委員會，擔任非評分委員，就所接獲的建議書中與文物保存和旅遊效益有關的事宜提供意見；及
- (f) **計劃的實施及日後的營運和保養** —— 獲選建議者將負責保存、修復、修葺和翻新該址和有關建築物，並負責擬議發展項目日後的管理、營運和保養。此外，獲選建議者在該址施工前，亦須按照有關法例，包括《古物及古蹟條例》(第53章)、《城市規劃條例》(第131章)、《環境影響評估條例》(第499章)及《建築物條例》(第123章)的規定，完成各項必要的法定程序。

諮詢事務委員會

5. 事務委員會曾於2003年4月28日與保安事務委員會舉行聯席會議，聽取政府當局就擬議實施該計劃及為現時使用該址的部門擬訂的重置安排作出簡介。委員普遍支持當局在本港開拓更多旅遊景點。不過，他們擔心該計劃在商業上是否可行，並促請政府當局在符合文物保存規定的範圍內，盡可能給予日後的計劃建議者較大彈性以落實發展概念。一些委員又要求政府當局為該址的發展計劃舉辦國際性設計比賽。

公眾諮詢

6. 政府當局表示，一個“中區警署建築群文物旅遊發展”研討會已於2004年3月13日舉行，以收集社會各界對該計劃的期望及意見。來自不同界別超過100位代表曾參與是次研討會。於研討會蒐集所得的意見重點載錄於政府當局擬備的摘要報告(於研討會蒐集所得的意見重點載於**附件A**)。

7. 最近，有評論指該計劃過分側重財政方面的收益，並可能掩蓋其對社會帶來的效益。有見及此，一些代表團體認為，對日後的建議者進行評審的標準應予檢討，以期在招標前反映社會大眾的訴求。一些代表團體又要求政府當局暫時擱置招標工作，並重新考慮以慈善信託基金形式，在該址發展／營運一些商業及／或非商業用途的項目。

8. 政府當局已於2004年9月20日，就近日有關建議中的中區警署建築群文物旅遊發展計劃的評論發出新聞公報。政府當局重申，在推行該計劃的同時，會致力確保中區警署建築群的歷史建築物得以妥善保存。該新聞公報的複本載於**附件B**。

立法會秘書處

議會事務部1

2004年10月19日

**於2004年3月13日舉行的“中區警署
建築群文物旅遊發展”研討會**

於研討會蒐集所得的意見重點(譯本)

I. 文物保存

(A) 原則

參加者普遍同意該址的歷史價值甚高，應予以悉心保存。其他意見包括：

- 應清楚列明該計劃的發展方案，保存文物的規定和指引，以便計劃建議者能集中其設計在妥善運用有關的歷史建築物
- 亦應清楚說明歷史建築物日後保養及管理的責任
- 要有恰當的保存計劃
- 新發展計劃在社會、文化、政治及環境方面應與該址互相協調、和諧及配合
- 應採用文物保存的國際標準

(B) 需要及要求

該址的文物旅遊發展概念相當不錯，亦廣受支持。其他意見包括：

- 應在文物保存及推廣旅遊之間取得平衡
- 高層建築物並不可取
- 為使設計充滿創意，應容許最高彈性
- 有些參加者關注到，在50年租用期內，歷史文物管理原則及商業條件可能發生變化
- 發展計劃應帶來收入，以平衡文物保存的成本

(C) 建議及解決方法

參加者提出的建議多種多樣，包括：

- 審閱有關該址通道的各項方案
- 容許設計上的彈性
- 提升創新發展的彈性，以便沿著贊善里邊緣興建較高層建築物
- 研究能夠達致商業可行性，但無須在文物保存方面作出妥協的創新方法
- 在投標安排方面，將該址與另一幅更具發展潛力的政府用地連起來

II. 歷史建築物的日後用途

(A) 原則

有關日後用途的主要關注是，應開放有關建築物予公眾人士使用。其他意見包括：

- 由於該建築群屬於香港每一個人，應開放該建築群予公眾人士使用，即供本地市民及遊客欣賞及享用
- 日後用途亦應尊重該建築群的歷史價值及氣氛／環境，並與鄰近的旅遊及娛樂發展項目，特別是蘭桂坊、蘇豪美食區及荷李活道周圍的飲食設施互相協調、連接及整合
- 發展計劃的商業可行性及可持續性也是主要的關注
- 不應過分強調該計劃在金錢上的回報
- 亦應考慮無形效益，包括為社會及下一代帶來的社會、文化及教育方面的好處

(B) 需要及要求

參加者普遍同意，有需要保存及發展該址，以作商業、文化及教育的綜合用途。其他意見包括：

- 鑒於50年租期頗長，應在改變該址的日後用途方面容許彈性
- 應在該址提供／維持公共用地，作文化用途，例如展示藝術／歷史性項目，展覽場地等
- 有關該計劃的公眾意見／社區參與甚為重要

(C) 建議及解決方法

有關建議包括：

- 設立展示監獄建築物的歷史的監獄博物館，或展覽香港殖民地司法機構歷史的博物館
- 將裁判司署大樓用於當代亞洲藝術展覽
- 成立“中山史蹟徑展覽中心”
- 將該址與附近的中山步行徑連接起來
- 保存中區警署報案中心，作教育用途
- 發展一間五星級酒店
- 研究發展連接該址與毗鄰地鐵站的行人隧道
- 安排充滿樂趣的周年大會操
- 保存建築群下半部，但容許在該址上半部平台進行新發展計劃的彈性
- 可以考慮地下發展計劃

III. 交通及環境事宜

(A) 原則

參加者一致認為，有需要仔細考慮對該址鄰近地方造成的交通及環境影響。有關意見包括：

- 應就新發展計劃對交通情況的影響及已提出的交通改善措施仔細作出考慮
- 有需要小心避免發展計劃對環境造成影響，包括對空氣質素的不良影響及噪音滋擾，包括在建築期內會造成的影響
- 在該址範圍內的樹木應予保留

(B) 需要及要求

參加者發表的意見如下：

- 應進行交通影響評估
- 為紓解該址周圍擁擠的交通，應考慮在該址提供更多通道／入口
- 將該址與半山行人電梯連接起來，並鼓勵遊客善用與中區公共交通工具相連接的現有行人通道網絡
- 應制訂計劃，在仍有人佔用該址的建築期內，盡量減少對環境及交通造成的影響

(C) 建議及解決方法

收到的建議：

- 應制訂及實施交通管制制度，以確保交通流量暢順
- 可以建造行人隧道，以減少人流
- 可以考慮與半山行人電梯相連接
- 提高人流總數
- 可以進行道路擴闊工程，以改善該址周圍的交通情況
- 可以進行更多種植及綠化工作，以改善環境

2004年3月

政府致力保存中區警署建築群

就近日有關建議中的中區警署建築群（該址）文物旅遊發展項目的評論，政府今日（九月二十日）重申，在推行有關計劃的同時，會致力確保該址歷史建築物得到妥善保存。

政府發言人表示：「政府一向以保存歷史建築物為首要目標。在有關招標安排的諮詢過程中，社會人士的關注主要包括：文物保存規定、交通和環境的考慮、開放該址予公眾人士使用及地區人士參予監察該計劃。政府在落實該計劃的招標安排時會充份考慮以上的關注。」

發言人指出，政府已就有關的文物保存規定諮詢了古物諮詢委員會，並已將該委員會的意見納入招標文件擬稿之中。政府會確保全數十七幢具歷史價值的建築物受有關的法例的保障。

就有關評論指此項目過份側重財政方面的收益，並可能掩蓋其對社會帶來的效益，發言人強調在評審建議時，評審準則將偏重質量方面的表現，這包括文物保存；環境及交通的考慮；社區及旅遊效益等。他解釋發展計劃須符合有關強制性文物保存規定，地價才會成為一個考慮因素；若任何建議未能符合有關規定，則不會進入評審階段。

發言人指出，政府已就該計劃的實施大綱及評審準則諮詢公眾，這包括了立法會及中西區區議會，並在二〇〇四年三月舉行了一個公開研討會以蒐集公眾對該項目的意見。

回應以何東家族為首的計劃擬議人士給行政長官的公開信時，發言人強調政府對如何展開此項目的意見持開放態度，他並且表示：「我們以公開及公平競爭方式推行此項目的準備已進入最後階段，我們將繼續聽取各方的意見，包括何東家族的意見在內。」

發言人說：「我們已鼓勵何東家族代表的團體繼續關注此項目，並參與有關的招標。但我們認為不宜更改公平競爭的原則，並且不應以直接撥地形式將該址批予某一組別的人士。」

他說：「我們將繼續聽取對該項目有興趣的人士的意見。」

完

二〇〇四年九月二十日（星期一）

