



民主黨立法會議員秘書處  
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

CB(1)897/10-11(01)

香港中環雪廠街11號  
中區政府合署西翼401-409室  
Rm. 401-409, West Wing,  
Central Government Offices,  
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319  
傳真Fax 2537 4874

致：立法會發展事務委員會主席

劉主席：

就尖沙咀前水警總部舊址的規劃和發展過程，政府於2010年12月8日在回答立法會議員提問時作出詳細解說，並表示為免生誤會，決定日後不宜在招標文件中為歷史建築提供一個估計的總樓面面積。這對政府是否知錯能改及未來招標工作有著深遠影響，因此，我們希望發展事務委員會可安排議程，跟進尖沙咀前水警總部舊址的規劃和發展過程，作出討論，並希望當局可解答以下問題，以悉公眾疑慮：—

1. 該旅遊保育項目有5幢歷史建築物，於2002年5月城規會通過相關規劃綱領時，已列載其總樓面面積約為4,300平方米，政府部門是如何得出這面積？這面積是由哪個政府部門提供？當局是否根據4,300平方米來建議可新加建築物的總樓面面積為7,900平方米？若當時已知該5幢歷史建築物的實際總樓面面積為5,610平方米，規劃綱領中建議的可新加建築物的總樓面面積會否有影響？
2. 於2002年11月，當政府採用公開招標土地形式發展這項目時，在招標文件中，政府除按當時規劃綱領所載，表述該地段內的歷史建築有約4,300平方米總樓面面積，亦由地政總署測量有關土地面積後計算出可供新建的總樓面面積不可超出7,213平方米，當時有否測量歷史建築物的總樓面面積，如沒有，為何沒有？地政總署在計算可供新建的總樓面面積時，會否參考歷史建築物原有可供發展的總樓面面積大小而有不同？
3. 於2003年5月，中標者成功投得該項目，當時，中標者是如何建議發展歷史建築物及新建總樓面面積？建議有多少個酒店房間及商場面積？
4. 中標者其後在製訂總綱發展藍圖時，有否進行實地測量以取得準確數據製備總綱發展藍圖，為何沒有？城規會是否按歷史建築物有4,300平方米及新加總樓面面積7,213平方米，即總樓面面積共11,513平方米，來審批總綱發展藍圖？城規會是於何時通過總綱發展藍圖？
5. 當局在擬備規劃綱領、製訂招標文件及審批總綱發展藍圖的三個階段，也沒有測量歷史建築物的總樓面面積，向公眾提供準確資訊，是否有失職之嫌？抑或是有人刻意不進行準確的測量工作，讓中標者透過吸引出價而於出價評分中容易取得高分？

6. 中標者是於何時進行實地測量並得出該 5 幢歷史建築的總樓面面積應為 6,172 平方米的結果，並於何時向屋宇署提交建築圖則？屋宇署及地政總署是於何時進行實地測量，以確認歷史建築物的總樓面面積為 5,610 平方米？
7. 這個項目的招標評審是採用雙信封制，即考慮投標者的技術建議及提出給政府的價格，比重分別為 75%和 25%。當時有多少個競投者，中標者分別於技術及出價獲得多少分，其餘投標者（可隱去其公司名字）分別於技術及出價獲得多少分，所出價錢與中標者所的 3 億 5,280 萬元相距多少？
8. 如日後政府不在招標文件中為歷史建築提供一個估計的總樓面面積，投標者如何估算項目需要保育的建築物總樓面面積，並因而估算成本及出價？日後，政府會否容許競投者在入標前先進行實地測量，免生誤會？
9. 發展商曾向城規會提出多少次申請修訂總綱發展藍圖，分別於何時提出甚麼修訂，提出的理據為何？是否包括減少酒店房間數目及增加商場總樓面面積，減少及增加多少？有關申請對地價及項目原先的概念圖則有何影響？城規會是分別於何時通過有關申請，接納原因為何？
10. 該項目現有總樓面面積為 13,023 平方米，當局是否按這面積計算發展商須向政府支付的租金，現時租金多少？發展商應於何時起向政府支付租金？至今共支付多少租金？租約將於何時終止？
11. 就這項目，政府因工程延誤而從發展商收取罰款共多少元，涉及延誤日數多少日？

涂謹申

李永達

---

立法會議員李永達  
立法會議員涂謹申

二零一零年十二月二十日