



檔 號： C&WDO
 電 話： 2852 3550
 傳真號碼： 3691 8024 / 2542 2696

香港中環統一碼頭道 38 號
 海港政府大樓 11 樓

電郵及傳真信件 (共 3 頁)

發展事務委員會
 劉秀成主席及各委員

劉主席及各位委員：

中區政府合署西座的擬議重建計劃

中西區區議會曾於二〇一〇年十月六日舉行的第十六次會議上，討論《中區政府合署西座的擬議重建計劃》的文件(中西區區議會文件第 119/2010 號)。席間，本會議員就擬議重建計劃表達了不少意見，現綜合如下：

1. 有議員表示不反對把西座改作商業用途促進中區的商業發展，因為其文物價值較低；
2. 有議員表示不反對清拆西座，但不能無條件地接納現時的重建計劃並關注局方未能清楚交代公園用地的業權問題；
3. 有議員反對把西座用地改為“綜合發展區”，並以長江中心和中環中心的公眾休憩用地為例，指市民根本難以享用由發展商設計的公眾花園；
4. 有數名議員指擴闊雪廠街不能解決皇后大道中的交通擠塞問題，擔心擬建商廈更會令中區的交通問題惡化；及
5. 有議員指政府擬把西座用地出售予發展商，會令市民損失屬公眾所有的政府用地，並會破壞“政府山”的完整價值。

議會在第十六次會議上否決兩項動議。隨信附上本區議會對重建計劃的意見(見會議紀錄擬稿)，以供參閱。如有任何查詢，請聯絡本會秘書黃明慧女士(電話：28523550)。

中西區區議會主席陳特楚



連附件

二〇一〇年十一月十八日

中西區區議會
第十六次會議

會議紀錄(節錄)(擬稿)

日期：二〇一〇年十月六日(星期三)
時間：下午二時三十分
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

陳特楚議員, BBS, MH, JP

副主席

陳捷貴議員, JP

議員

陳財喜議員*

陳學鋒議員*

陳淑莊議員

張翼雄議員

鍾蔭祥議員, MH, JP

何俊麒議員

葉國謙議員, GBS, JP

甘乃威議員, MH

李志恒議員

李應生議員, BBS, MH, JP

盧懿行議員

文志華議員

黃堅成議員

楊浩然議員

葉永成議員, MH, JP

阮品強議員

第 11 項：中區政府合署西座的擬議重建計劃

(中西區區議會文件第 119/2010 號)

阮慧賢女士

發展局 首席助理秘書長(規劃及地政)2

龍小玉女士

規劃署 署任助理署長/特別職務

吳劍偉先生

規劃署 署任高級城市規劃師/特別職務 1

明基全先生
鄭鴻亮先生
羅雅寧女士

康樂及文化事務署 古物古蹟辦事處執行秘書
運輸署 總工程師/交通工程(港島)
中西區關注組 召集人

列席者：

何吳靜靜女士,JP
張凱珊女士

中西區民政事務專員
中西區民政事務助理專員

秘書

黃明慧女士

中西區民政事務處 高級行政主任(區議會)

第 11 項：中區政府合署西座的擬議重建計劃

(中西區區議會文件第 119/2010 號)

(下午 7 時 30 分至 8 時 55 分)

1. 主席歡迎發展局、規劃署、康文署古物古蹟辦事處、運輸署的代表和中西區關注組召集人出席會議。
2. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)阮慧賢女士表示，行政長官在 2009-10 年《施政報告》中宣布，中區政府合署相連的中座和東座大樓會保留供律政司使用，而歷史價值較低及無甚建築特色的單幢式西座大樓則會拆卸作商業發展用途及提供綠化設施。本重建計劃的特點，是可加強中環的綠化、改善行人連繫，以及保存現有文物區。當局會確保新商業大廈的設計與環境融合。最重要的是，該計劃可提供公眾休憩用地達 6 800 平方米，對中區而言極之珍貴。是項計劃的諮詢期長兩個月至十一月底。
3. 規劃署署任助理署長/特別職務龍小玉女士表示，古物古蹟辦事處委聘英國保育建築顧問公司為中區政府合署進行的《歷史及建築價值評審研究》，已於二零零九年完成。顧問的建議包括保留中座和東座，而西座則可以拆卸。本重建計劃以“回復綠色中環”為主題。根據概念計劃，西座西端可興建約 26 層高的甲級寫字樓大廈，而在下亞厘畢道地庫則可興建約五層高的商場，地面則作公眾花園。新商業大廈的所有泊車及上落客貨設施將設於下亞厘畢道地庫，不會佔用皇后大道中和雪廠街的路面。署方建議保留用地內及用地附近的所有古樹名木，並在擬建商廈低層的外牆採用綠化設計，以加強中環的綠化效果。署方也建議興建自動行人電梯連接皇后大道中和下亞厘畢道，並會以行人天橋連接擬建商場和嘉軒廣場。西座的公園將成為中西區文物徑的一個中心點，可吸引更多市民前往。擬建商業大廈會從雪廠街及皇后大道中往後移，以擴闊行人路和在雪廠街增加一條行車線；而下亞厘畢道亦會擴闊，以提供車輛出入口，方便車輛進出。最後，當局建議把西座由“政府、

機構或社區”用地，改為“綜合發展區”。發展商須提交總綱發展藍圖及其他技術評估，供城市規劃委員會考慮和審批，市民亦可就該規劃申請提交意見。

4. 中西區關注組召集人羅雅寧女士表示，該組十分反對上述重建計劃。該組認為，當局不應為短期利益而破壞“政府山”的完整。一直以來，該用地也是香港的行政中心，並與周邊古蹟形成中區的歷史城區，故“政府山”應列為保育地帶。她質疑公眾休憩用地是否由發展商興建，並擔心“政府山”日後變成“地產山”。總括而言，她希望把整座“政府山”歸還公眾使用，並認為政府應就西座的用途及綠化事宜徵詢市民。該組初部建議把西座改作歷史檔案館、圖書館或城市發展展覽廳。她建議區議會在月內為此舉行公眾集思會。

5. 主席請議員發表意見。各議員的發言重點如下：

(a) 副主席不反對把西座改作商業用途，因為其文物價值較低，而“保育中環”的計劃還包括區內多個地點，區議會應予整體考慮。他建議減少西座用地的上落客貨位，並在擬建的商場增設公園入口，以及公開諮詢市民對綠化區的意見。最後他希望保留“政府山”的特色。

(b) 甘乃威議員十分反對把西座用地改為“綜合發展區”。他以長江中心和中環中心的公眾休憩用地為例，指市民根本難以享用由發展商設計的公眾花園。根據政府的顧問研究報告，“政府山”必須完整保留才有價值。擴闊雪廠街不能解決皇后大道中的交通擠塞問題，而擬建商廈更會令荷李活道的交通問題惡化。他重申反對在“政府山”興建商場。

(c) 陳淑莊議員認為規劃署的電腦投影片不能反映現實情況。她希望把整個“政府山”改為保育區。她指政府擬把西座用地出售予發展商，會令市民損失屬公眾所有的政府用地，並會破壞“政府山”的完整價值。她擔心一如長江中心的例子，日後規劃署可以反映現有用途為藉口，把西座連公園順理成章地改劃作商業用地。

6. 規劃署署任助理署長/特別職務龍小玉女士回應，整個發展計劃包括擬建商場、辦公室大廈及公園。公園由發展商進行綜合設計及興建後，交由政府處置。

7. 主席請議員繼續發言。各議員的發言重點如下：

(a) 李志恒議員指由於西座用地能促進中區的商業發展，他支持清拆

文物價值不高的西座。然而，政府必須確保擬建公園全面對外開放，並設有方便市民的通道。他建議為該公園定下主題，並連接至禮賓府和香港公園，並認為當局應就西座用地的用途進行廣泛諮詢，以免留下官商勾結的不良印象。

(b) 陳學鋒議員認為只要拆除現有欄柵便可打通“政府山”，而現時的中庭必須活化才有生氣。他以法國羅浮宮為例子，說明保育不能排除新概念。他建議在皇后大道中增設公園入口，以確保市民可完全享用公園。他同意只擴闊雪廠街不能解決中環的交通擠塞問題。

(c) 鍾蔭祥議員建議加設直達公園的電梯以方便遊人，並在下亞里畢道增設公眾泊車位和巴士站，以及在公園加建兒童遊樂設施，以吸引家庭在周末使用公園。

(d) 黃堅成議員對清拆西座表示保留。在包括有長春社、學者及居民代表出席的公眾論壇上，與會者一致支持保留三座政府大樓。他也擔心擬建商廈會令中區的交通問題惡化。他建議把其他租用私人物業的外駐部門遷入西座以善用資源。

(e) 葉永成議員認為保留歷史價值不高的西座，會影響香港的商業發展及政府的收入。他希望重建計劃與周邊環境協調，並提供足夠及有主題的綠化空間，亦應明確區分律政司辦公室和擬建商廈，以保留“政府山”的風格。最後他認為部門應提交數據，以證明重建計劃不會影響該區交通。

(f) 陳財喜議員認為擬建商廈太高，有損旁邊禮賓府和“政府山”的莊嚴。他對把公園交給發展商設計表示保留。他建議保留公園的“政府、機構或社區”用途，並由政府部門進行發展，以及在西座用地加入博物館和劇院等社區設施。

(g) 文志華議員認為必須在保育和發展之間取得平衡。他指以博物館作為活化已不合時宜，故支持清拆西座，惟希望政府確保市民可以全面享用擬建的花園。

8. 主席總結，議員對把西座用地改劃為“綜合發展區”表示保留，並建議把公園劃為綠化區。他希望重建計劃把“政府山”和皇后大道中的距離拉近，以免公園日後變成擬建商廈的私家花園。他不反對清拆西座，但當局必須解決西座與中座和東座割裂的問題。

9. 陳淑莊議員追問擬議出售土地的準確範圍。

10. 阮慧賢女士澄清，當局是按照“政府山”用地的特色而提出上述重建計劃。相連的中座和東座仍然是政府辦公大樓。由於中區實在缺乏商業用地，當局建議把較接近商業區的西座改作商業發展。公園的地庫會作商業用途，公園將由政府處置。由於發展商仍受樓宇高度和總樓面面積的限制，並須就“綜合發展區”進行技術評估及向城規會提交總綱發展藍圖，政府可確保日後的設計會符合公眾的期望。

11. 康文署古物古蹟辦事處執行秘書明基全先生表示，“政府山”這個名稱源自開埠初期，但其範圍並不明確，地貌和建築物也一直有轉變。現時中區政府合署建築群內的三幢大樓於 1950 年代才興建，當中西座遲至 1959 年才落成，其後亦經過不同程度的改動及擴建，該處的整體歷史價值因此比個別建築物重要。在保留歷史地點的大前提下，當局必須考慮該地最值得保留的元素。現時的保育方案，設計上已保留了該歷史地點，亦反映了該處曾出現的面貌。

12. 運輸署總工程師/交通工程(港島) 鄭鴻亮先生回應，發展商必須按照發展參數和其項目的詳細設計進行交通影響評估。根據初步估計，重建計劃的辦公室和商場會在繁忙時段額外增加每小時來回各約 50 小汽車架次。這些車輛集中在下亞里畢道出入，主要經花園道前往上址或離開，其次是雪廠街，對該區的交通影響不大。另外，運輸署在較早前曾就中環商業區的交通擠塞問題作出研究，並擬在皇后大道中和畢打街等地採取一系列短期改善措施，以加快區內車流。長遠而言，當中環灣仔繞道完成後，干諾道中的車流便會減少，屆時便可有空間疏導畢打街的交通，以進一步減輕中區的交通擠塞問題。

13. 主席請運輸署日後向交通及運輸委員會詳細介紹改善中環交通問題的措施。

14. 龍小玉女士表示，“綜合發展區”將包括新商業大廈和公園部分。地庫商場和辦公大樓的業權歸發展商，公園則交還政府處置。

15. 陳淑莊議員請局方澄清出售土地的範圍。

16. 阮慧賢女士回應，由發展商興建的公眾花園將交還政府處置，用地其餘部分包括公園以下的地庫則全屬發展商。就業權而言，當局曾考慮相應安排，包括由財政司司長法團持有公眾花園，惟須作詳盡研究。局方明白議員的關注，希望確保公園全面開放給市民享用，日後會敲定重建計劃的細節。

17. 主席指局方的文件並無交代西座業權等事宜，難免令人懷疑局方代

表的說話能否兌現。他請秘書宣讀投票授權書。秘書表示，鄭麗琼議員和何俊麒議員委託黃堅成議員投票，張翼雄議員委託陳捷貴議員投票，李應生議員委託文志華議員投票，盧懿行議員委託陳學鋒議員投票。

18. 主席宣布先處理修訂動議。他表示，因為局方未能清楚交代日後公眾休憩用地的業權誰屬，他不能無條件地支持清拆西座。葉國謙議員認為，重建計劃已達到保育歷史地點的目的，所以他不反對清拆西座以加強綠化。然而，他認為政府應在其方案內提出以地契註明公園仍屬政府所有。甘乃威議員指重建方案只屬概念計劃而非確實方案，根據他在區議會多年的工作經驗，上述方案並不可信。李志恒議員不反對清拆西座，但不能無條件地接納現時的重建計劃。

19. 主席請議員進行表決。經表決後，下列修訂動議被否決。

修訂動議：本區議會反對政府將中區政府合署西座重建成 32 層樓高甲級寫字樓/商業大廈，拆卸西座不但會破壞中區政府合署建築羣的完整性，破壞政府山作為開埠以來“政府權力中心”的象徵及歷史意義，而且更會加重區內的交通負荷，而擬興建的商業大廈亦會造成屏風效應，影響區內空氣質素；本會促請政府在環境及保育方面作充分考慮，完整保留西座，並將整個政府合署建築羣及整個政府山，包括毗鄰的前法國海外傳道會大樓、美利大樓、聖約翰座堂、香港禮賓府及香港聖公會建築羣一併納入保育地帶。

(1 票棄權： 陳特楚議員)

(7 票支持： 甘乃威議員、陳淑莊議員、楊浩然議員、黃堅成議員、阮品強議員、鄭麗琼議員(委託黃堅成議員投票)、何俊麒議員(委託黃堅成議員投票))

(10 票反對： 陳捷貴議員、葉國謙議員、李志恒議員、陳學鋒議員、鍾蔭祥議員、葉永成議員、文志華議員、李應生議員(委託文志華議員投票)、張翼雄議員(委託陳捷貴議員投票)、盧懿行議員(委託陳學鋒議員投票))

20. 主席請議員就下列動議進行表決。經表決後，下列動議被否決。

動議：本區議會反對政府將中區政府合署西座重建成 32 層高的甲級寫字樓/商業大廈，拆卸西座會破壞中區政府合署建築羣的

完整性，破壞政府山作為開埠以來“政府權力中心”的象徵及歷史意義；本會促請政府完整保留西座，並將整個政府合署建築羣及整個政府山，包括毗鄰的前法國海外傳道會大樓、美利大樓、聖約翰座堂、香港禮賓府及香港聖公會建築羣一併納入保育地帶。

(1 票棄權： 陳特楚議員)

(7 票支持： 甘乃威議員、陳淑莊議員、楊浩然議員、黃堅成議員、阮品強議員、鄭麗琼議員(委託黃堅成議員投票)、何俊麒議員(委託黃堅成議員投票))

(10 票反對： 陳捷貴議員、葉國謙議員、李志恒議員、陳學鋒議員、鍾蔭祥議員、葉永成議員、文志華議員、李應生議員(委託文志華議員投票)、張翼雄議員(委託陳捷貴議員投票)、盧懿行議員(委託陳學鋒議員投票))

21. 主席補充，他投棄權票以示對重建方案存疑。最後他多謝各位嘉賓出席會議。