

不要地產山—人民規劃政府山

政府山是目前的政府總部所在地，香港是其中一個最重要的文化遺產。上月，政府提出拆卸中區政府合署西座，將一大片地盤出售給地產商，並重建成爲一個辦公室和商業大樓。經過深入研究，有充分證據表示，政府在其提出的建議中，作出至少三項失實誤導的聲稱：

聲稱 1：該歷史原址應出售給地產商作商業發展

在政府委託和賽爾米勒特里頓 (Purcell Miller Tritton) 所進行的“歷史和建築評估”報告 ('報告') 中明確指出，“該地段本身比其所在建築物，可以說是更爲重要的”。“自香港作爲一個獨立的殖民地開始，這地段便一直是政府的所在地”，因在其大範圍之下，有許多具歷史價值的土地，該片土地的潛在意義相應增加。如集合在一起，這些土地，對理解香港歷史的發展，提供了非常有趣的機會。” (“報告”中第 135 頁) 難以想像，對於一個儲備超過港幣\$20,000 億元的特區政府而言，並在無任何財政壓力之下，建議出售這樣重要的一大片土地，無論可從中獲取多少收益，是絕不可取的。

聲稱 2：中區政府合署西座可以拆卸，因爲它只有很低或沒有建築價值

在報告中，沒有建議對政府山的土地地段中的任何部份，作出任何重建建議。事實上，報告指出，“政府總部的整體環境意義重大，因爲它是因比鄰香港幾座最重要的歷史建築，和一些最具代表性的現代建築” (第 108 頁) 和“該等建築物的建築質量之高，是在其建築時所剛剛開始的現代辦公室設計的典範，和香港和 1950 年代的建築物的代表作” (第 135 頁) 和“毫無疑問，這些建築物可以現時的型態，作另一用途” (128 頁)。此外，政府純粹以建築價值作爲衡量標準，明顯忽略了該土地地段的歷史，和其所在的建築物的文化和社會價值。

聲稱 3：重建中區政府合署西座爲商業大樓 將不會影響該土地地段的完整性

仔細地看政府所提出的重建，包括計劃發現，不僅政府打算在該處興建一座約 40 層的辦公室 (包括政府所聲稱一些被辦公大樓遮蓋的綠化地帶)，但近一半的政府山將會被挖空，以騰出空間作爲多層地下購物商場和停車場。在該計劃中所出現的“綠色山丘”將會只是一個類似於現時 1881 (前尖沙咀山) 的一個“在建築物之上的一個園藝花園平台”罷了。換句話說，在政府所提出的發展完成後，政府山將不復存在。

我們相信，在該建議被進一步考慮之前，政府要有責任回答以下的問題，並提供滿意的答案：

規劃問題：

1. 難道政府不考慮中環與商業的發展已經飽和的因素，而正確的規劃策略，應該是分散發展，並將額外的和發展額外的辦公空間搬離中環？難道政府不認為沒有需要在中環提供任何進一步的零售發展空間？難道政府沒有考慮，在中環進行任何進一步的辦公和商業的發展，是不符合其早前聲稱要發展西九龍成為另一個商業中心？
2. 預計拆卸西翼將產生的建築廢物，總共有多少公噸？該等建築廢物會送往哪一個堆填區？在挖空政府山後，預計將產生多少公噸的物料，和那些被挖空的物料，將會被送往哪一個堆填區？
3. 目前政府租用中西區有多少辦公室空間，在新中區政府合署/立法會大樓在落成啓用後，有多少現時政府在中西區所租用的寫字樓空間，政府仍然繼續需要租用？

運輸問題：

4. 在建議中，有什麼道路擴寬計劃？如果是這樣，建議的路線和有關道路層次是在那裡？是否會由公帑支付上述擴闊道路措施？該等道路擴闊計劃，是否會涉及破壞現時已存在的綠化地帶，會不會涉及到切割植被斜坡？
5. 在該計劃中，在已經擁擠的德輔道中和花園路的交通和環境影響評估是怎樣？無論是在施工時，要搬離挖出來的物料所帶來的影響，和在該計劃中的辦公室和商業樓宇落成後，所帶來之額外交通流量？

文化遺產問題：

6. 擬議計劃是否完全符合《布拉憲章》(Burra Charter) 和《中國文物古蹟保護準則》，特別是當中禁止在文化遺址發展的條文？
7. 中區政府合署西座建在有極具歷史性的美利炮台上面。該處具考古價值的文物的可能性有多少？有沒有已完成的考古調查？
8. 在政府山下，有一套精密的地下隧道網絡。請問挖空後的山，是否會對這些隧道及其相關的具歷史價值的結構，帶來不可挽回的損害或永久性的喪失？

社區問題：

9. 把該地的規劃用途，從政府、團體及社區用途，改變至商業用途，又怎能保障公眾對社區之權利和保護公共空間？

10. 政府是否考慮，如果該土地，包括中區政府合署西座，是開放作社區用途，而不是被出售給地產商，會令廣大市民，都能享有在規劃上有更大的益處？

我們認為，政府有公共責任，維護整個政府山作為公共財富，嚴格保護該地段的完整性。一個歷史文物的地段不應用作商業發展，因為這會貶低政府山的歷史價值。如果政府山成為一個“地產山”，將會是香港人的重大損失。為香港市民和我們的下一代了解我們的城市歷史，該地段應該要小心保育，並讓市民享用公共空間和建築物。

鑑於上述情況，我們要求政府立即採取以下步驟：

1. 進行了一系列的開放日，讓廣大市民了解和欣賞政府山和其建築群；
2. 進行一次廣泛的公眾參與活動，包括公開聽證會和研討會，以便諮詢市民有關政府山最合適的公眾用途；
3. 特區政府應委託獨立專家，在政府山現場進行考古挖掘，並公佈其調查結果；
4. 延長公眾諮詢期至 12 個月，以配合考古挖掘調查和公眾參與活動。

此外，本智庫認為，在政府公佈的新發展規劃，已清楚指出，未來甲級寫字樓供應充足，沒有凌駕性需要，在有保育價值的地方建造新的甲級寫字樓。財政司司長曾俊華是在2008/09年度的預算案中披露，政府正積極研究把佔地一點三公頃的灣仔海旁三座政府大樓，搬遷至啓德和將軍澳新區，所騰出的土地可以用在核心商業區內興建甲級寫字樓，據報章報導，可建樓面面積超過二百一十萬方呎。

另外，據報章報導，規劃署在2009年5月向城規會提交的文件中指出，西九龍新填海區鄰近4條鐵路線，包括東涌線、機場快線、廣深港高鐵及九龍南線，在位置、面積、直達性及集中性均有潛質成為另一個商業區。環球貿易廣場（ICC）及西九文化區分別提供約249萬及116萬呎方呎的甲級寫字樓樓面，而佔地約5.88公頃的高鐵站上蓋「綜合發展區」，地積比率為5倍，當中最少4.5倍需發展甲級寫字樓，最多可提供約285萬方呎寫字樓樓面，整區共可提供約650萬方呎甲級寫字樓樓面。

此外，在2009年11月政府提出之中環海濱發展計劃，將可為區內帶來約93萬呎方呎

的甲級寫字樓用地。

這三個項目，共可提供**953萬**的甲級寫字樓用地，遠高於政府提出重建政府合署西座的**28萬**的可建寫字樓樓面面積，達**34倍**。這證明未來甲級寫字樓供應充足，沒有凌駕性需要，在有保育價值的地方建造新的甲級寫字樓。

另外，本智庫認為，政府提出重建政府合署西座，導致交通流量增多，這其實會令中環區已非常嚴重的空氣污染情況更為嚴重。中環區的路邊空氣污染指數，長期處於超過100 甚高之水咁，據環境保護處的資料顯示，在剛剛過去的3週中，中環路邊空氣監測站顯示，有15天的空氣污染指數的超過100。因此，政府提出重建政府合署西座，只會令中環區已非常嚴重的空氣污染情況更為嚴重。

公共專業聯盟

2010年11月23日