

立法會參考資料摘要

中區警署、域多利監獄和前中央裁判司署 — 文物旅遊概念

引言

在二零零三年四月八日的會議上，行政會議建議，行政長官指令，應根據下文第 7 段所述的大綱，實施讓私營機構參與保存和修復中區警署、域多利監獄和前中央裁判司署(該址)及把該址發展作旅遊用途的計劃(該計劃)。

背景和論據

2. 社會上要求當局在保存文物遺產方面做多些工作的訴求越來越殷切。鑑於政府的財政及其他限制，我們應考慮新的方式以便保存和使用這些文物設施。當中最合適的方式之一，是就具商機的計劃引入私營機構的資源，這會有助引進新意念和動力，將文物遺產善加運用。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。

3. 把尖沙咀前水警總部闢建為文物旅遊發展項目，就是以此模式進行的項目的例子。我們已就前水警總部的項目進行招標，中標者將會獲批前水警總部現址的土地契約，為期 50 年。有關發展的標書現正根據核准的標準評審。我們的目標是於二零零三年上半年批出水警總部項目的發展權。

該址

4. 該址的建築物是維多利亞和愛德華殖民地時期建築的典範，昔日的面貌得以原狀保存至今。該址如得到適當的存護，並以富創意的方法加以運用，將有潛質被發展成為文物旅遊景點，讓本地人士及海外旅客均能欣賞到香港獨特的文化遺產。該址位處中環的心臟地帶，位

置優越，整項計劃可有效地串連中環的景點，包括香港禮賓府、聖約翰座堂、蘭桂坊、荷南美食區及荷李活道，將文化特色加添於該帶的娛樂和飲食設施。

5. 在該址內的所有建築物，包括地面，已在一九九五年根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)列為法定古蹟。在該址內進行的任何建築或其他工程，均須獲得古物事務監督的批准。古物事務監督會就此徵詢古物諮詢委員會的意見。該址的平面圖載於附件 A。該址現有三個使用部門 — 警務處、入境事務處和懲教署。

發展限制

6. 該址的商業發展，將會受到一些局限。這些局限包括 —

- (a) **修復和保養工程費用** — 修復和保養歷史建築物所需的費用，會對計劃建議者構成沉重的財政負擔。舉例來說，該址在過往兩年的每年保養費用約為 550 萬元¹。建築署現正就部分歷史建築物及護土牆的結構進行測量。測量的結果可能會顯示部份建築物需要進行較大規模的結構工程，以致改建費用及建造成本增加；
- (b) **可發展作商業用途的樓面面積所受的限制** — 由於有需要保存該址的歷史風貌，因此，該址可發展作商業用途的額外地方，包括在內園進行發展的規模，會受到限制。我們估計，該計劃在現有建築物內只能提供約 20 500 平方米的建築樓面面積作商業發展之用。預計可作額外地底發展的潛力也不大；
- (c) **鄰近地方受影響的程度** — 該址的環境與前水警總部不同。前水警總部的四周主要是商業樓宇及其他非住宅建築物，而該址部分地方則鄰近贊善里、奧卑利街和荷李活道一帶的住宅。日後的發展必須配合鄰近地方的環境，必須減低在該址內的活動所產生的噪音對毗鄰的住宅所造成的滋擾；
- (d) **通道方面的限制** — 該址以荷李活道、奧卑利街、贊善里和亞畢諾道為界，行車道和行人路都很狹窄，而附近有一道

¹改建及建築工程的實際費用，以及保養工程的經常性成本須視乎有關建築物的擬議用途和工程規模而定。

半山自動扶手電梯。無論是利用現有道路或改善這些道路，都難以大幅改善前往該址的通路，不過仍有可能略為擴闊該區的行人路和增設旅遊車停車／落客處；以及

- (e) **遷置現有使用部門** — 在推行該計劃前，必須騰空該址。

建議

7. 該計劃須符合保存和修復該址及發展該址為一個文物旅遊設施的雙重目標。在上文第 6 段中所述的發展限制，會局限該計劃的發展潛力。有見及此，實施該計劃的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。我們建議，按照前水警總部的模式，根據以下大綱實施該計劃 —

- (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，將以反映和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。發展商須符合特定的規定，以保存部份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** — 當局將根據四項主要準則，評審收到的建議書，這些準則包括文物保存；技術、環境及交通事宜；經濟和旅遊效益；以及以地價形式向政府繳付的費用。

鑑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，我們在評審時，會對計劃書在非地價方面的表現較其在地價方面的表現，給予更較大的比重，而非地價方面及地價方面的評分比例將會是 60% 比 40%。

建議書必須符合文物保存的強制規定，以及在文物保存準則方面起碼取得合格分數。中央投標委員會會在招標前批核一份詳細的評分標準。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了解；

- (e) **評審委員會** — 當局會成立一個由有關決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；以及
- (f) **計劃的實施和日後的營運和保養** — 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，並負責建議發展項目日後的管理、營運和保養。此外，獲選建議者在施工前，亦須按照有關法例，包括《古物及古蹟條例》、《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。

時間表

8. 為求及早推行該計劃，我們已訂出一些措施，以助加快推行發展的過程。在完成諮詢及擬備招標文件後，我們會立即進行招標，而不待該址騰空交出。由於目前使用該址的部門，均訂有計劃遷置其設施，及在二零零五年分期遷出該址，當局會以分期移交土地方式批出該計劃。我們的目標，是在二零零四年年初招標及在二零零四年年底或之前選出獲選建議者。該址會在二零零五年分期移交，從而讓獲選建議者可在二零零五年年底整幅土地騰空交出之前，按有關法例的規定開始進行所需的法定程序。按照這個時間表，我們估計該計劃可於二零零九年完成。

建議的影響

B 9. 該建議的影響載於附件 B。

公眾諮詢

10. 我們已就建議推行該計劃的方案及保存文物的規定和指引擬稿，徵詢古物諮詢委員會的意見。委員會原則上同意該方案，但會對文物保存指引擬稿中的具體條款和條件作出輕微修訂。

11. 當局曾就該計劃徵詢中西區區議會的意見。中西區區議會贊成讓私營機構參與這項文物旅遊發展的整體方針，但就該計劃及該址的擬議用途對鄰近地方造成的環境及交通影響提出憂慮。

宣傳安排

12. 在該計劃進行招標時，當局會發出憲報公告和新聞稿、在本地報章刊登廣告、以及知會香港駐海外經濟貿易辦事處、其他國家的駐港領事館和貿易專員公署及各商會，以宣傳此計劃。此外，當局亦會通知先前曾就該計劃表示興趣的機構，並在較接近時間展開其他宣傳活動。

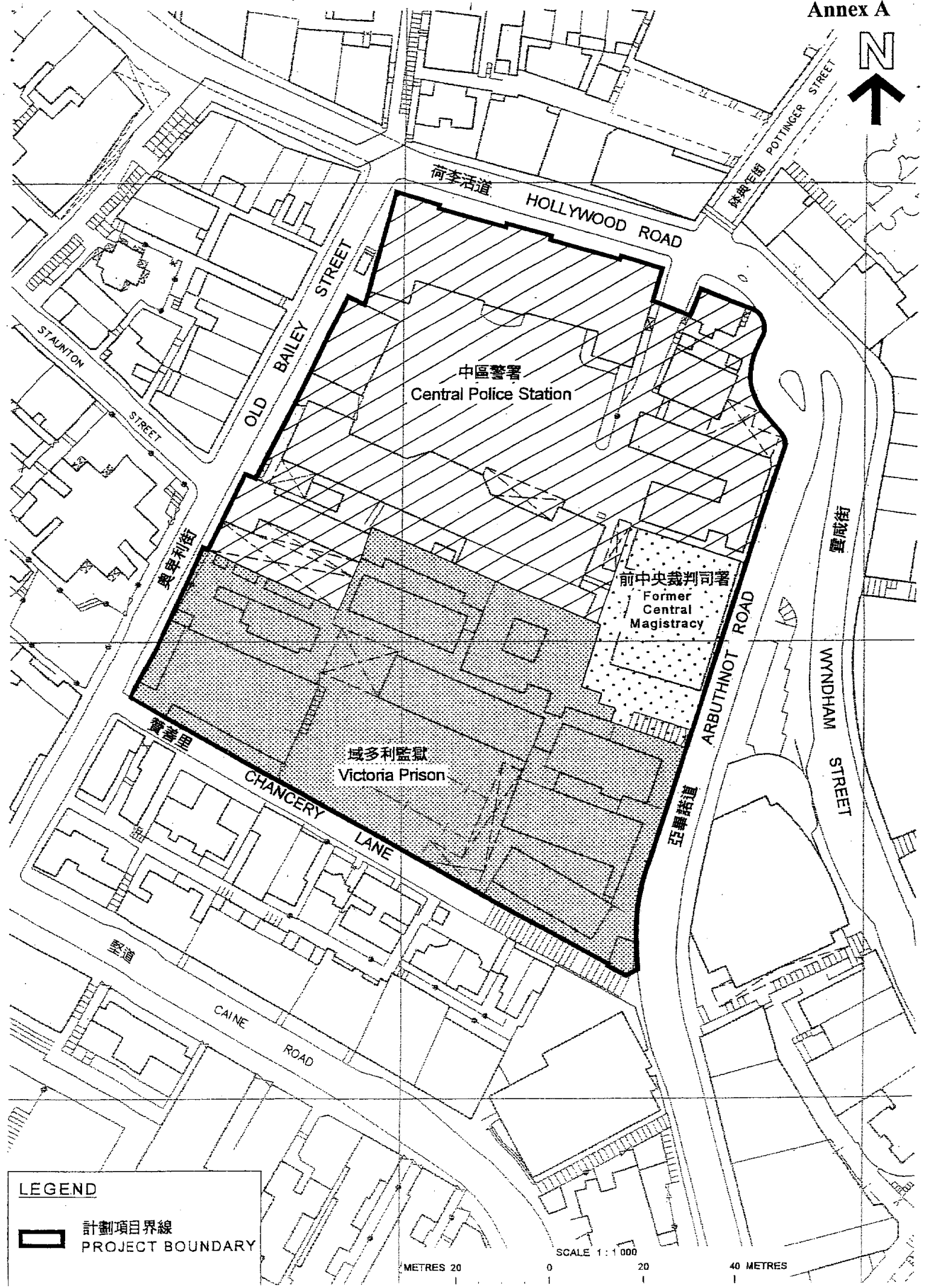
查詢

13. 如有查詢，請致電 2810 3137 與經濟發展及勞工局旅遊事務助理專員許林燕明女士聯絡。

經濟發展科

經濟發展及勞工局

二零零三年四月二十四日



LEGEND

 計劃項目界線
PROJECT BOUNDARY

SCALE 1:1 000

METRES 20 0 20 40 METRES

該計劃的影響

對財政及人手的影響

該計劃將由私營機構參與，把該文物遺址發展為一個以旅遊為主題的商業發展項目。政府會向獲選建議者批出年期為 50 年的土地。鑑於該計劃所受的限制和該址的用途未定，因此無法預測該計劃會帶來的收入(以地價而言)。

2. 該計劃落實後，政府每年可省回一筆保養費用(在二零零一至零二年度及二零零二至零三年度分別為 540 萬元及 560 萬元)。
3. 現時使用該址的部門已有遷置設施的計劃。臨時遷置警務處和域多利監獄估計分別需要約 1,000 萬元和 2.5 億元。在中期至長期來說，警務處因應其運作需要，計劃興建兩所新的警務大樓，所需費用估計約為 6.76 億元。
4. 進行該計劃對人手應無任何影響。遷置警務處、入境事務處和懲教署的辦公地方，無須增加人手。當局會按既定的批地機制推行該計劃，而有關工作會由現有人手承擔。

對經濟的影響

5. 該計劃旨在保存一項文化遺產，作與旅遊有關的用途。計劃對社會和經濟利益難以量化。
6. 該計劃是實現我們擴闊旅遊設施品種的策略的其中一項措施。展望未來，香港必須繼續發展嶄新的大型旅遊景點，這些發展，將結合以加強我們作為旅客到訪亞洲區內首選的旅遊目的地的吸引力。
7. 我們根據香港旅遊發展局所提供的假設及參數，概略地評估建議發展計劃在可能帶來的額外旅客消費方面所帶來的經濟收益。按照二零零一年的旅客統計數字，假設該計劃會使 0.94%至 3.5%的訪港旅客延長留港 4 小時，旅客在港消費每年會增加 6,400 萬元至 2.35 億萬元，或在本地生產總值中所佔的增值比率為每年 2,000 萬元至 7,300 萬元。

8. 我們亦估計，建議發展計劃如用作綜合文化、酒店、飲食和零售用途，將會創造 750 至 1 000 個就業機會；如以飲食及零售為主，則可創造 1 200 至 1 600 多個就業機會。

9. 一般來說，讓私營機構參與把現有古蹟發展為文物旅遊景點，是以一個合乎經濟原則的方法去達至保存該址建築物的目的。這項發展會在一個重點旅遊區增添新的景點，與區內的不同景點產生協同效應，而且可以開拓更多商機。此外，這項計劃還會帶來

與旅遊發展有關的經濟利益。

對環境的影響

10. 該計劃將會是《環境影響評估條例》(第 499 章)下的指定工程項目。該計劃可能涉及的環境事宜，將在環境影響評估工作中加以處理。在施工和營運前，有關方面須就該計劃申領環境許可證。

對可持續發展的影響

11. 該計劃對可持續發展應不會有重大影響。讓私營機構參與計劃，把歷史建築物善加利用，有助保護香港具歷史價值和建築特色的資產，並將新元素注入其中，符合可持續發展的原則。

對生產力的影響

12. 該計劃對生產力沒有影響。

經濟發展科

經濟發展及勞工局

二零零三年四月二十四日