

2009年4月28日

討論文件

立法會發展事務委員會

活化歷史建築伙伴計劃 — 改建舊大澳警署為文物酒店

目的

本文件旨在尋求委員支持按活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃），改建舊大澳警署為精品酒店的建議，然後提請工務小委員會及財務委員會（財委會）批准撥款申請。

背景

2. 2008年2月，我們邀請《稅務條例》第88條所界定的非牟利慈善機構按照活化計劃，以社會企業形式申請活化再用經選定由政府擁有的歷史建築。活化計劃具有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善加利用，以符合社會最大利益。該計劃的詳情，載於2007年12月20日立法會CB(2)637/07-08(03)號文件。

3. 經過一輪競爭激烈的甄選過程，並根據來自多個界別的專家組成的諮詢委員會所提出的意見後，我們在活化計劃第一批歷史建築中選定了6個非牟利機構的計劃，並透過立法會第CB(1)816/08-09(03)號文件，向委員匯報有關甄選結果。在2009年2月24日的事務委員會會議上，委員備悉獲選的非牟利機構實際上會成為政府的“文物保育代理人”，因為他們不會持有有關土地／建築物的擁有權；有關社會企業將會以租賃形式，在政府擁有的歷史建築內經營。此外，當局會透過服務條件／租賃協議，密切監察社會企業的表現，以確保社會企業完全符合其建議書內訂明的服務水平，

以及履行把有關建築開放予公眾的承諾。關於舊大澳警署，獲選的機構為香港歷史文物保育建設有限公司，其建議為改建舊大澳警署為大澳文物酒店（項目計劃）。**附件I**載有該項目計劃的甄選詳情。

4. 正如活化計劃所訂明，如獲工務小組委員會及財委會批准，經選定的非牟利機構會獲發一筆非經常補助金，以支付翻新工程費用。我們已相應地訂定按照活化計劃推行基本工程的程序。**附件 II** 載述這些程序。一般而言，活化計劃的基本工程將在基本工程儲備基金總目 708 項下，以非經常資助金形式推行。這些基本工程將會與在總目 708 項下獲資助的其他工程項目一樣，受到相同的監察。

項目計劃

建築物

5. 舊大澳警署於1902年落成，以加強大嶼山的警力。經過多年各項發展，警署最終於1996年12月關閉，至今一直空置。警署日漸殘破，須不時進行維修。

6. 警署由兩座建築物組成，是當時極具殖民地風格的警署建築。古物諮詢委員會（古諮詢）認許其歷史價值及建築特色，故此於1988年評定該警署為三級歷史建築。古諮詢目前正考慮古物古蹟辦事處（古蹟辦）的建議，把該幢建築的歷史評級提升至二級。

項目計劃範圍

7. 項目計劃旨在掌握建築物的建築特性，並提供方法保存、恢復和善用建築物的歷史意義。項目計劃會透過改建警署為精品酒店，提供下述設施以活化該歷史建築：

- (a) 9 間套房：
- (b) 1 間咖啡座／餐廳
- (c) 1 間圖書館；
- (d) 1 個展覽廳；以及
- (e) 其他輔助設施。

----- **附件III及附件IV**分別載有警署的平面圖及擬議精品酒店的透視圖。

裨益

8. 項目計劃將可帶來下述裨益：

- (a) 精品酒店將會成為吸引遊客的標誌景點及獨特的文化地標，亦可用作酒店住客和日間訪客的旅遊中心。為使公眾能欣賞這幢美麗的歷史建築，精品酒店的戶外地方、圖書館、展覽廳及禮品店均會開放予公眾。其他範圍包括未有客人入住的客房和酒店的所有公用地方，將在每日舉辦的導賞團及開放日開放。這些安排將吸引遊人到訪，從而為該建築物注入新生命。
- (b) 香港歷史文物保育建設有限公司將以社會企業模式營運該精品酒店，在有需要時會與區內營商人士及居民制定新計劃或舉辦文化工作坊，並協助推廣生態旅遊。此外，該公司亦會與當地商號合辦季度活動“大澳美食展”，目的是要使這項活動成為大澳具代表性的文化節目。為了讓大澳的社區人士進一步參與，並確保酒店的運作和所舉辦的活動真正受到公眾歡迎，該公司已成立委員會，就如何推展計劃提出意見。諮詢委員會成員除了來自大澳鄉事委員會及離島區議會的代表外，還包括從事歷史及文化研究、文物保育、環保及生態旅遊等的專家；以及
- (c) 該項目計劃旨在透過創造就業機會及注入新的經濟活動，與構思中之大澳區整體改善及優化方案，取得協同效應。政府現正根據

在“活化大澳設計比賽”中所蒐集的多個設計概念，擬備有關概念計劃，目的是保育大澳的文化遺產和自然環境，而同時提升其旅遊吸引力及區內經濟。我們的目標是在2010年分期展開有關概念計劃，並於2013年完成。

項目計劃預算及實施計劃

9. 根據立法會文件第CB(1)816/08-09(03)號所載，按2008年9月的價格計算，項目計劃的預算費用約為6,490萬元。我們已取得獲轉授權力當局批准進行詳細設計，而將向工務小組委員會尋求撥款的最終預算費用或會稍作調整。

10. 如財委會批准撥款，項目計劃預計可在2010年1月開始施工，在2011年6月完工。及早開展工程，將可維持我們在致力活化歷史建築方面持續進行工作的動力、創造需求甚殷的就業機會，並且為大澳帶來活力及與大澳整體改善工程同步發展。

11. 我們預計項目計劃施工期間，可創造約103個職位，包括10個專業／技術人員職位及93個工人職位，共提供1 600個人工作月的就業機會。此外，在酒店投入運作後，亦會開設10個全職及10個兼職職位。

對文物保育的影響

12. 根據現行規定，該項目計劃必須進行文物影響評估。故此，有關方面已採用保育建議方案的形式編製文物影響評估報告，並交由古諮會在2009年4月15日的會議上作出考慮。古諮會委員均對建議表示支持。

公眾諮詢

發展事務委員會

13. 我們曾在 2009 年 2 月 24 日，向事務委員會匯報活化計劃首批 6 棟建築物（包括舊大澳警署）的甄選結果。委員對活化計劃，以及我們就通過經選定項目計劃活化有關歷史建築方面的工作，普遍表示支持。

古物諮詢委員會

14. 正如上文第 12 段所述，我們已在古諮會 2009 年 4 月 15 日就文物影響評估報告召開的會議上，徵詢古諮會的意見。會員對有關建議表示支持。

離島區議會

15. 2009年4月6日，香港歷史文物保育建設有限公司向離島區議會簡介該項目計劃，區議員對建議表示支持。

大澳鄉事委員會

16. 此外，香港歷史文物保育建設有限公司亦曾在2008年9月4日諮詢大澳鄉事委員會，委員對建議表示支持。

徵詢意見

17. 如獲委員支持該項目計劃，我們擬在2009年6月10日的工務小組委員會會議上，向工務小組委員會提交撥款申請。

發展局

2009 年 4 月

舊大澳警署的評審詳情

獲選申請機構：香港歷史文物保育建設有限公司

I. 歷史建築的基本資料及收到的申請書數目

舊大澳警署

- 地址：大嶼山大澳石仔埗街
- 總樓面面積：1 000 平方米
- 建成年份：1902 年
- 評級：三級
- 可能用途：精品酒店、咖啡座、博物館、生態環保旅遊
- 共收到的申請書數目：5
- 進入第二階段評審的申請書數目：2

II. 獲選項目基本資料 — 重修舊大澳警署為大澳文物酒店

- 範疇及裨益：
 - 把舊大澳警署活化為一個富有殖民地色彩而且享環海美景的主題精品酒店，內設 9 間套房。該址位處漁村，盡顯獨有的自然風光，更讓顧客體驗殷勤之道。
 - 推廣大澳為一個擁有高度文化、歷史及環境價值的自然生態旅遊點。
 - 推動地方社區參與活化歷史建築，為當地居民提供就業機會。
- 建設成本：約 6,490 萬元
- 營運社會企業所需的政府資助：不需要
- 預計達到收支平衡的時間：第 1 年底
- 創造就業：在建築物修復期間創造 103 個職位；計劃營運時，將會為當地居民創造 10 個全職及 10 個兼職職位
- 預計人流：在首三年，每年約 61 000 人次
- 預計施工期：約 18 個月

- 預計計劃開始營運時間：2011年底

III.項目獲選原因

整體：

- 在以下四方面取得非常高的分數：彰顯歷史價值及重要性、文物保育、社會企業營運及財務可行性，而在其他考慮因素方面亦取得頗高分數。
- 在其他考慮方面，雖然獲選機構為一個在2007年12月才新成立的非牟利團體，但機構致力保護歷史建築、推廣文物及歷史地點的保育與欣賞。董事局成員在設計及管理新加坡多個文物建築的保育及活化項目方面，亦擁有豐富經驗。

各個範疇：

彰顯歷史價值及重要性

- 高度掌握了建築特性，提出創新方案去保育、恢復及善用建築物的文化價值，同時充分保留其真確性。
- 有信心在計劃開始營運時，能把建築物打造成區內的獨一無二地標。
- 設立開放予公眾的文物圖書館／博物館及展覽廳，展示舊大澳警署和大澳的歷史；舉辦生態導賞團參觀鄰近文物地點。

文物保育

- 表現了對該址和保育指引有非常透徹的了解，並成功在保持歷史特色和符合現行規定之間取得平衡。
- 建議書的質素十分高。計劃顧問曾負責活化伯大尼修院的項目，該計劃贏得聯合國教科文組織的獎項。
- 成為吸引遊客的標誌景點。
- 計劃將會保留建築物後面的平台部分，為酒店提供優質活動場地。

社會企業營運

- 為政府對大澳的長遠活化計劃帶來正面效應，並為地區經濟帶來新活力。

- 推動文物保育、環保保護及旅遊，並在三者之間達到協同作用。
- 協助保存大澳的獨特文化傳統。
- 透過為當地及鄰近居民提供導賞員培訓及語言學習機會，推動社區參與。

財務可行性

- 預計達到收支平衡的時間：第 1 年底
- 在預期顧客人數及財務預算方面，提供了詳細而完備的理據。

其他考慮

- 於 2007 年 12 月新成立的非牟利團體（香港歷史文物保育建設有限公司），致力保護歷史建築、推廣文物歷史地點的保育與欣賞，以及這些建築和地點在我們生活中的重要性。
- 董事局成員在設計及管理新加坡多個文物建築的保育及活化項目方面擁有豐富經驗，包括浮爾頓酒店及度假屋、遠東坊、浮爾頓水船樓、雅柏酒店、Clifford 碼頭、浮爾頓港灣酒店、浮爾頓一號及前海關大樓。
- 我們亦注意到該非牟利團體和香港一個商業機構有關連。這是政府、商界及社區三方合作推廣社會企業的好例子。

**活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）下
基本工程項目的推展**

活化計劃的基本工程將會在總目 708 項下推展，由政府向獲選的非牟利機構提供非經常資助金，以進行歷史建築的改建工程。有關詳情如下：

- (a) 決策局：發展局
- (b) 工程代理人：獲選的非牟利機構
- (c) 政府的技術顧問：建築署
- (d) 撥款申請：撥款申請須按照既定機制，向財務委員會（財委會）或獲財委會授權的批核當局提交。
- 此外，政府亦會透過既定機制，承擔項目的合約前開支（例如地盤測量、文物影響評估、擬備詳細設計等）。
- (e) 委聘顧問及承建商：獲選的非牟利機構須按照既定指引，委聘名列政府認可名冊的顧問及承建商。
- (f) 監察工作：獲選的非牟利機構須定期向政府提交進度報告。如有需要，政府會進行實地巡查／與非牟利機構召開進度檢討會議。



SITE PLAN 位置圖

REVITALISATION SCHEME – CONVERSION OF OLD TAI O POLICE STATION INTO TAI O HERITAGE HOTEL
活化歷史建築伙伴計劃 – 改建舊大澳警署為大澳文物酒店



PERSPECTIVE OF TAI O HERITAGE HOTEL
大澳文物酒店透視圖

REVITALISATION SCHEME – CONVERSION OF OLD TAI O POLICE STATION INTO TAI O HERITAGE HOTEL
活化歷史建築伙伴計劃 - 改建舊大澳警署為大澳文物酒店