

政府總部
發展局
規劃地政科

香港花園道美利大廈



CB(1)1103/10-11(01)
Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR)2-10/47 Pt.3

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 2848 2266

傳真 Fax: 2845 3489

香港中環
仄臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書
(經辦人：鍾蕙玲女士)

鍾女士：

發展事務委員會

尖沙咀前水警總部舊址的規劃和發展過程

就貴秘書處上月 22 日的電郵，轉達李永達議員及涂謹申議員上月 20 日致劉秀成主席的信函，提出有關尖沙咀前水警總部舊址的規劃和發展過程的問題，本局現於附件詳細說明有關的資料。煩請貴秘書與劉主席商討是否將資料轉達給發展事務委員會各委員，或需在發展事務委員會的會議上跟進。

發展局局長

(鍾瑞琦

Handwritten signature of Chung Shui-ki in blue ink.

代行)

2011 年 1 月 18 日

副本分送：
地政總署署長
屋宇署署長
規劃署署長
旅遊事務專員

尖沙咀前水警總部舊址的規劃和發展過程

背景

尖沙咀前水警總部的地段，位處香港的旅遊區，並擁有一組共五幢極具價值的歷史建築。早於九十年代，政府已為該幅土地研究發展方案，務求保留這些歷史建築，同時也可善用地段的發展潛力。為配合這構想，城市規劃委員會（下稱“城規會”）率先於1993年12月把該地段在分區規劃大綱圖上改劃為「綜合發展區」用途。此外，政府於1994年按照古物及古蹟條例，在諮詢古物諮詢委員會後，宣佈把尖沙咀前水警總部的建築物及圍地，包括主樓、馬廐、報時塔及前消防局宿舍，列為法定古蹟。至於餘下的前消防局大樓則獲當日的古物諮詢委員會評為三級歷史建築。

其後，規劃署於1999年委託顧問公司進行「尖沙咀前水警總部舊址發展機會研究」，希望為此保育及發展計劃尋找一個可行的方案。該研究於2001年6月完成，就該地點的發展規範及參數提出建議，這些建議期後被納入該「綜合發展區」地段的規劃綱領（Planning Brief）。該規劃綱領於2002年5月獲城規會通過，為擬備該地點的總綱發展藍圖（Master Layout Plan）提供指引。同年6月，行政會議同意政府採用公開招標土地形式發展尖沙咀前水警總部舊址為文物旅遊設施。負責統籌招標工作的旅遊事務署於同年11月在獲得中央投標委員會同意後，為項目進行招標。

雖然項目以土地招標形式進行，但和一般出售政府土地的安排，有幾方面的差別。第一，是次招標的土地上需要中標人士保育現存的建築物。第二，是次招標評審採用雙信封制（two-envelope system），即須考慮投標人的技術建議和提出給政府的價格，比重分別為75%和25%。換句話說，有關標書的評分準則較著重於技術建議的考慮：包括有關建議是否能達致文物保育及復修的目的、對歷史建築群周邊環境和佈局的保育、建議的發展概念是否具創意、有關建議的實際可行性及其對旅遊和經濟的效益、投標者在文物保育及發展文物旅遊項目方面的

經驗等。評審團根據上述各項準則，就每份標書作出評分及整體考慮，以審核、評估和甄選投標者就項目所提交的標書。所以是次投標中並沒有採用最低價格(reserve price)作為衡量標書的準則。第三，招標文件亦指出該地段規劃為「綜合發展區」，城規會早前亦已通過規劃綱領，投標者在獲得該地段發展權後仍須向規劃署遞交總綱發展藍圖，並須獲城規會批准。招標文件因此鼓勵投標者盡可能符合規劃綱領。

投標者在標書中提交概念圖則 (concept plans)，該概念圖則自然應與城規會審批的總綱發展藍圖吻合。中標者在發展項目過程中，若需修訂在標書中獲接受的概念圖則，便須相應得到城規會同意修訂總綱發展藍圖，隨後再按地契條款向地政總署申請修改該概念圖則。

2003年5月，Flying Snow Limited以3億5千280萬元投得該項目，有關的批地文件於同年6月簽署。

政府當局就李永達議員及涂謹申議員信中提出的問題的回應

(一)： 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？

答： 規劃署於1999年委託顧問公司進行「尖沙咀前水警總部舊址發展機會研究」，目的是為此保育及發展計劃尋找一個可行的方案。該研究於2001年6月完成，就該地點的發展規範及參數提出建議，這些建議期後被納入該「綜合發展區」地段的規劃綱領。該規劃綱領於2002年5月獲城規會通過，為擬備該地點的總綱發展藍圖提供指引。

該規劃綱領列出五幢歷史建築物的估算總樓面面積為約4 300平方米，以及建議可新加建築物的總樓面面積為7 900平方米。後者是考慮到在整個地盤內可供興建新建築物的土地和可接受的發展密度，以配合這個保育旅遊發展項目的需要。因此，現存歷史建築物的總樓面面積和可建新建築物的總樓面面積並無直接關係。其後的招標文件中，表述地段內的歷史建築有大約4 300平方米的總樓面面積，相信是按當時規劃綱領所載；至於地段內可供新建的總樓面面積，經地政總署測量有關土地面積後及按已定的方式計算，可供新建的總樓面面積定為不可超過7 213平方米。

由於這個保育旅遊項目的可用總樓面面積部分來自現存的歷史建築，即「現樓」，規劃署在委任顧問進行規劃研究時，並沒有要求顧問進行詳細的實地測量，而項目進行招標前亦無就這組歷史建築作詳細實地測量。發展商的發展權包括活化再用這些現存的總樓面面積。

其後，由於發展商就該現存的歷史建築提交予屋宇署的建築圖則所標示的總樓面面積與城規會批准的總綱發展藍圖內所列的不符，建築圖則不獲批准。發展商遂於2006年6月要求城規會同意所建議的技術修訂，以確認有關總樓面面積應修訂為6 172平方米。為協助城規會處理其申請，發展商於2006年11月，在屋宇署的代表提供指引和地政總署的代表視察下，在地盤進行了詳細測量，測量出當中歷史建築的總樓面面積為約5,610平方米。隨後，城規會於2006年12月以此確認數據作為歷史建築的總樓面面積，這是根據詳細測量而作出的技術修正，藉以反映這些歷史建築的實際總樓面面積。

另一方面，招標文件限制新加建築物總樓面面積上限為7,213平方米，此數目乃經地政總署測量有關土地面積後按已定的方式計算，其計算方式與歷史建築物的總樓面面積無關。換句話說，歷史建築物的總樓面面積經詳細測量後作出的技術修正，對可供新加建築

物的總樓面面積沒有影響。

(二)： 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？

答： 正如上文已交代及回應，招標文件限制新加建築物總樓面面積上限為 7,213 平方米，與歷史建築物的總樓面面積無關。

(三)： 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？

答： 根據中標者提交的文件，前水警總部主樓及馬廐建議修復作文物酒店及相關用途，提供51個酒店房間，前消防局大樓及宿舍則建議修復為主題餐廳及酒吧，報時塔則建議修復作售賣紀念品或咖啡館用途。該地段南面新發展部分主要建議用作零售商店及提供與酒店有關的設施。中標者在標書所提供現存歷史建築的總樓面面積為 4,300 平方米，建議新發展部分的總樓面面積為 7,213 平方米，其中 4,938 平方米建議作零售用途及 2,275 平方米建議作酒店有關設施用途。

(四)： 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？

答：中標者提交予城規會的總綱發展藍圖並未顯示曾為歷史建築進行實地測量，而所提供現存歷史建築的總樓面面積與招標文件相符。

城規會曾四度審批申請人提交的總綱發展藍圖，首三份總綱發展藍圖分別在2004年1月30日、2004年11月5日及2005年4月7日獲批。根據已獲批的總綱發展藍圖，現存歷史建築的總樓面面積為 4,300 平方米，而新加的總樓面面積則為 7,213 平方米，擬議發展項目的總樓面面積合共為 11,513 平方米。直至2005年11月11日獲批的第四份總綱發展藍圖，新加的總樓面面積獲修訂為 7,413 平方米，以容納一所樓面面積為 200 平方米的文物大堂，而發展項目的總樓面面積則相應修訂為 11,713 平方米。

其後，由於發展商就該現存的歷史建築提交予屋宇署的建築圖則所標示的總樓面面積與城規會批准的總綱發展藍圖內所列的不符，建築圖則不獲批准。發展商遂於2006年6月要求城規會同意所建議的技術修訂，以確認有關總樓面面積應修訂為 6,172 平方米。為協助城規會處理其申請，2006年11月，在屋宇署的代表提供指引和地政總署的代表視察下，發展商在地盤進行了詳細測量，測量出當中歷史建築的總樓面面積約為 5,610 平方米。隨後，城規會於2006年12月15日以此確認數據作為歷史建築的總樓面面積。

(五)：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？

答：是次招標評審採用雙信封制 (two-envelope system) ，

即須考慮投標人的技術建議和提出給政府的價格，比重分別為75%和25%。換句話說，有關標書的評分準則較著重於技術建議的考慮：包括有關建議是否能達致文物保育及復修的目的、對歷史建築群周邊環境和佈局的保育、建議的發展概念是否具創意、有關建議的實際可行性及其對旅遊和經濟的效益、投標者在文物保育及發展文物旅遊項目方面的經驗等。評審團根據上述各項準則，就每份標書作出評分及整體考慮，以審核、評估和甄選投標者就項目所提交的標書。所以是次投標中並沒有採用最低價格(reserve price)作為衡量標書的準則。

此次土地投標包括現存建築的總樓面面積，而這些歷史建築又受保育條件限制，不容發展商擅自加建或更改；在公開招標的過程中，所有投標者可自行根據建築物的實況，衡量估算現存建築的總樓面面積。因此，我們並不認為這項招標中有出現錯失。

如上文指出，由於這個保育旅遊項目的可用總樓面面積部分來自現存的歷史建築，即「現樓」，規劃署在委任顧問進行規劃研究時，並沒有要求顧問進行詳細的實地測量，而項目進行招標前亦無就這組歷史建築作詳細實地測量。發展商的發展權包括活化再用這些現存的總樓面面積。

(六)： 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？

答： 發展商是於 2006 年 11 月，在屋宇署的代表提供指引和地政總署的代表視察下，在地盤進行了詳細測量，測量出當中歷史建築的總樓面面積約為 5,610 平方米。

發展商所委聘的認可人士是於 2005 年 7 月 8 日首次提交建築圖則予屋宇署審批。如上文指出，由於發展商就該現存的歷史建築提交予屋宇署的建築圖則所標示的總樓面面積與城規會批准的總綱發展藍圖內所列的不符，建築圖則不獲批准。其後，發展商在確定歷史建築的總樓面面積約為 5,610 平方米，以及經城規會以此確認數據作為歷史建築的總樓面面積後，建築圖則才獲得批准。

(七)： 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？

答： 政府就此項目總共收到六份標書，包括最終被採納的標書在內。按政府當局的既定採購程序，我們不能提供有關評審標書的資料，包括個別標書所得的評分，以及投標者的擬價。投標者以保密方式提供的商業資料，如投標者的技術能力、財政狀況、建議的履行合約方法等，這些資料通常不會向公眾或其他投標者公開，以免影響投標者對投標制度的信心。

(八)： 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？

答： 日後，若政府再次採用這種獨特的發展模式，即將具歷史價值的現存建築物保存、修復及活化，並透過招標引進私人機構參與保存及發展文物古蹟的工作，由於須保育的現存建築物的總樓面面積不會改變，並考慮到這些政府建築物歷史悠久，並不受《建築物條例》

規管，未必有現成圖則，而日後改裝活化後應按《建築物條例》計算入總樓面面積的空間或許和現樓面空間有所不同，政府可能不宜在招標文件中為這些歷史建築提供一個估計的總樓面面積，免生誤會。若果如此，我們會考慮在招標過程中容許有意競投者，自行在入標前實地測量和評估現存歷史建築物的總樓面面積。另一個可能性當然是由政府先安排詳細測量，但清楚表明所提供的總樓面面積數字有一定的限制，只供入標者參考。

(九)：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？

答：投標者在標書中提交概念圖則（concept plans），該概念圖則自然應與城規會審批的總綱發展藍圖吻合。中標者在發展項目過程中，若需修訂在標書中獲接受的概念圖則，便須相應得到城規會同意修訂總綱發展藍圖，隨後再按地契條款向地政總署申請修改該概念圖則。

申請人向城規會提交總綱發展藍圖最早在2004年1月30日獲批，有關發展建議主要依據發展商在2003年就招標項目所提交並已獲接納的標書。其後因應詳細設計的需要如修訂樹木保育建議及改變廣場的形狀等，申請人提出三次修訂，並分別在2004年11月5日、2005年4月7日及2005年11月11日獲批。而2004年11月5日獲批的其中一項修訂涉及將酒店房間數目由最多51間減少至最多30間；2005年11月11日獲批的其中一項修訂則涉及加入一所樓面面積為200平方米的文物大堂。

中標者在標書中須提交「概念圖則」及其他文件，根據土地契約的條款，這些「概念圖則」及文件須得到

地政總署署長同意才可作出改動。發展商在城規會同意後就總綱發展藍圖作出數次修訂，並相應地要求地政總署接納更改「概念圖則」，包括把額外新建的總樓面面積由 7,213 平方米增加至 7,413 平方米，和其他設計上的改動。地政總署根據既定程序向發展商徵收補地價 94,530,000 元，以反映因同意「概念圖則」改變而增加的土地價值，這並不局限於增加的總樓面面積。

(十)： 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？

答： 該項目的土地契約於2003年6月12日簽訂，為期五十年，每年徵收地租。地租金額按該地段的應課差餉租值百份之三的價值計算。應課差餉租值則按照《差餉條例》由差餉物業估價署評估和調整。

(十一)： 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？

答： 根據這項目的土地契約條款，發展商須於2008年3月31日或以前完成該項目的工程。由於該項目未能依期完成，政府根據既定程序已就延期一年向發展商徵收40,549,400元。