

(节录)

中西区区议会
第七次会议纪录

日期：二零零四年十月七日(星期四)

时间：下午二时三十分

地点：香港中环统一码头道 38 号
海港政府大楼 14 楼中西区区议会会议室

第 11 项：关注中区警署古迹群的未来发展
(中西区区议会文件第 105/2004 号)

(下午 6 时 10 分至 7 时 10 分)

63. 主席重新主持会议，并欢迎旅游事务署、康乐及文化事务署（康文署）及警务处的代表出席会议。

64. 旅游事务署旅游事务副专员（署理）钟麦雪梅女士响应甘乃威先生的提问时澄清，该署隶属经济发展及劳工局。

65. 甘乃威先生表示，去年三月政府部门代表咨询区议会时，指在招标中地价所占比例为 25%，但去年四月到立法会咨询时，地价所占比例则变成了 40%。今年三月区议会曾再次讨论中区警署的问题，政府代表当时也没有向区议员说明这点。另外，经济发展及劳工局于去年四月向立法会提交的文件中，只简略提及中西区区议会赞成让私营机构参与计划，并就计划对附近的环境及交通可能造成的影响提出忧虑。事实上，在去年三月的中西区区议会会议上，共有十名议员曾就此事发言，其中五人表示非常担心在评审标准中以经济所占比重太大，恐怕会将古迹保存的项目混淆为经济发展项目。不过，局方在提交立法会的文件中却没有提及区议会的忧虑。故此，甘先生要求局方的代表就当局任意演译区议会对计划的看法一事作出解释。此外，他要求部门说明因何在短时间内改变了地价所占的比重，但又不就此再次咨询区议会。他亦要求部门说明基于什么标准容许发展商在发展项目范围内兴建高达 77 米的建筑物，并要求局方交代招标时间表，以及澄清议员提出的非牟利招标是否已列为政府的考虑项目。

66. 钟麦雪梅女士响应甘乃威先生的提问时指出，去年二月该署提交区

议会的文件属「咨询文件」，故在咨询后是有可能作出改动的。在该段日子，当局亦正同时咨询其它人士。当局于四月向立法会经济事务委员会提交的文件，其中所载的地价所占比例是在参考各界意见后作出修订的。她强调提交立法会的文件属公开文件，因此当局从没有刻意隐瞒任何数据。不过，她认同如果当时能知会区议会，是较佳做法，并对当时未有这样做表示抱歉。

67. 康文署古物及古迹办事处执行秘书吴志华博士指出，近日有些关于中区警署发展计划的不正确报导，包括指中区警署古迹群内的历史建筑物可能会全被拆掉。他澄清谓有关建筑群乃「法定古迹」，并非「一级古迹」，即古迹是受法律所保护，任何对历史建筑物进行之修复及改建工程，均须先经当局批准才可进行。他强调当局绝不会容许把具历史价值的建筑物拆卸，而日后所有经评定具历史价值的建筑物皆会原地保留。他指出自去年三月至今年六月期间，当局在经过实地调查和详细历史研究，以及于古物咨询委员会经过三度讨论后，制定了一套《文物保护指引》。吴博士向议员展示图片，说明古迹群中可予拆除的非历史建筑物，例如车房、檐篷等后期加建部分。他又指出，在当局在进一步调查及研究后，发现建筑群其中一座原本被定为B类的建筑物于第二次世界大战期间受到破坏，并于一九五零代进行改建，大大降低了其历史价值，故当局将该建筑物改划为C类建筑物，即可以拆卸重建。

68. 吴志华博士响应甘乃威先生的提问时说，当局遵行国际文物保护的通则，致力保护现有的历史建筑物。但由于建筑群日后的用途将不再是警署和监狱，不论是作文化或商业用途，将来的发展亦需符合新使用者的需要，所以当局会容许在特定位置兴建少量新建筑物。而建新建筑物是需根据三项规定进行。第一是祇可拆除C类建筑物重建；第二是不容许于两个现有广场中兴建新建筑物；第三是新建筑物将受到高度限制。至于高度限制方面，现有的建筑物最高达水平线上70.1米，经古物咨询委员会考虑，认为可给予一定程度的弹性，以提供设计上的空间，所以委员会最后决定把高度限制给予10%弹性，至水平线上77米，即约两层楼的高度。他强调这只是一个上限，当局无意鼓励建筑物向高发展，若设计欠佳，即使楼高不过上限，该设计亦不会获得评审委员会的通过，因为当局十分重视新旧建筑物之间的协调。

69. 钟麦雪梅女士补充说，正如部门回复文件所述，在咨询过程中各界发表了不同意见，在平衡各方面的意见后，有关大纲作出了相应的修订，并经行政会议通过，然后再提交立法会。提交立法会的文件由于需要十分精简，故此未能收录每位区议员的意见，而只能概括说明所咨询的机构是否在原则上支持方案。此外，她表示当局已暂停招标程序，并会多加听取各界意见，所以暂时未有招标的时间表。

70. 陈捷贵先生认为当局在提交立法会的文件中，绝不应遗漏了区议会所通过的动议。

71. 主席表示区议会曾于本年八月召开特别会议商讨有关问题，会后并已去信行政长官反映议员的意见。他指出区议会乐于看到政府响应各界意见而把招标押后。他建议稍后研究是否成立一个工作小组跟进有关问题。

72. 主席要求甘乃威先生澄清动议 2 内「非牟利的方式」的定义。甘乃威先生响应时表示，所谓「非牟利的方式」是指有关组织会把收入拨作古迹的保育用途，而不是纯粹为了从营运中赚钱，以免他们最终把财政负担转嫁到市民或游客身上。

73. 议员发表意见如下：

- (a) 林干礼先生询问除了地价所占的 40% 外，在其余的 60% 中有多少考虑因素会与经济或收入挂钩，并且实际包含哪些项目。他亦查询若果有关发展商未能履行合约，政府将会有何对策。
- (b) 杨少铨先生表示并不反对比重以六成和四成的比例划分，但不太了解动议所提的「非牟利的方式」计划是如何推行。他认为没有人会愿意投资而不获回报。他指出根据立法会的文件所载，当局会邀请古物咨询委员会和香港旅游发展局的代表加入标书评审委员会担任非评分委员，故他建议区议会可争取派代表加入成为非评分委员。
- (c) 胡楚南先生指出，当局很难辨别公司是否真的以非牟利方式经营，或是否有走「法律罅」或在私相授受(例如以过高薪酬聘用朋友作员工的情况)的情况下而仍报称为「非牟利」。
- (d) 陈捷贵先生表示不接受地价占 40% 的比重。他指出现有的共识是由民间斥资保护古迹，而非由公帑支付所需费用。因此，当局应容许有关团体作一定限度的商业营运，才能持续经营下去。不过，有关历史建筑群始终是市民的财产，所以最重要的是要用得其所。他认为前水警总部发展项目所采用的方式并不理想，因为把它建成为一间六星级的酒店并非一般市民能够享用，故此，他认为数大家族是次建议以五亿元发展项目，做法实应予以鼓励，政府并应研究如何善用该笔款项成立基金，藉以支持其它保育工作。他强调只有在政府与民间通力合作下，保育工作才能做好。他建议成立一个咨询委员会，负责监管一切有关事宜，并因此将会撤回由他本人提出的修订动议 5。

- (e) 郑丽琼女士询问古迹建筑群中是否有一处古迹早于一八四一年已经建成，但却不见于当局提供的最新地图上。她认为香港没有其它现存的日军轰炸遗址，因此不应把建筑群内的有关建筑物拆除。她质疑政府的财政状况是否恶劣至不能斥资保存该建筑群，而必须把它交由发展商发展。她认为为了保存古迹，市民不会吝啬有关公帑的开支，故她以尖沙咀前水警总部的个案为例，虽然地价只占 25%，但最终的发展计划可能令市民根本不能享用该处设施。她相信市民的取态必然是要求真正地保留古迹而提供非旅游设施，因此建议当局方三思而后行。
- (f) 杨浩然先生强烈反对现时的招标方案。他指该建筑群属世界级文物旅游点，而有关计划根本不是商业项目，因此他不明白为何政府定要把计划与经济或地价等因素挂钩，并把它交予发展商的做法。议员强调「非牟利」，无非由于非牟利组织与商业组织的利益是难以协调的，如果在计划加入商业元素，最终只会成为另一个尖沙咀水警总部。不论政府与有关团体签订多仔细的合约，团体仍可钻空子，设法赚钱。因此，他不明白当局为何把地价所占比重由 25%增至 40%，似乎并非在推行文物保育项目的做法。他亦不明白为何定要强调旅游性质和赚钱。另外，部门回复表示只会由民政事务专员加入评审委员会，而没有公众参与，但杨先生认为专员亦是政府官员，而市民作为最终用家反而没有参与机会。他指出，鉴于建筑群坐落于中西区，中西区区议议员，特别是民选议员，应获邀参与其事。
- (g) 林文杰先生表示很高兴知道政府已暂停进行招标。他认同应把地价所占比重由 40%尽量降低，因为地价所占比例越高，发展商便越会要求取得合理回报，并会因而限制了可采用的营运方法。此外，林先生不认同不应进行招标，也不认为以商业原则营运必定会与文化项目不协调。他指出牟利与自然保育亦不必然会有冲突。不过，如果地价越高，发展商则越需获取利润，因而限制了可采用的文化保育方法。
- (h) 甘乃威先生表示基于前尖沙咀水警总部等例子，议员对政府的保育工作根本没有信心。他表示无意要求政府不经招标方式便把项目交由任何机构推行，但何东家族最近提出了一个方案，而且或许还有其它团体对项目有兴趣，因此才提出「非牟利的方式」，希望政府加以考虑。他强调「羊毛出在羊身上」，地价越高，费用最终只会转嫁到消费者身上。因此，他曾提议政府只收取一元的象征式租金。他亦澄清并非要求项目不能具有商业元素，否则根本难以应付各种维修开支和支持项目营运下去。不过，他对营办机构本身是否可从

项目赚钱，则有所保留。他指出一直提议让区议会的代表加入评审委员会，但政府从来没有向区议会提及有非评分委员。他表示如果区议会代表不能加入评审委员会担任评分委员，则亦可考虑加入成为非评分委员。此外，他建议主席去信立法会有关委员会，要求他们重新审议有关决定。

- (i) 主席表示相信立法会有关委员会会跟进事件。他认为除了地价外，亦应关注其它评审准则，例如「保育古迹」的比重如果不获提高，可能会影响非牟利团体的中标机会。他建议重新检讨评审标准中各项目所占的比重，例如加入「社区利益」和让社区人士评分。至于评审委员会内有否区议会代表，他认为这并非关键所在，反而未来五十年的公众参与和监察才更为重要。因此，他建议成立工作小组，在各部门于明年一月搬离古迹群时，与各有关团体研究如何让更多市民参观及加深认识古迹群，以便他们就此事提供更多意见。主席认为最终应由区议会与市民合作，共同提出意见，而今天的意见仅属初步意见，有关事宜仍有待工作小组跟进。

74. 钟麦雪梅女士响应各议员的提问及意见时表示，保育的定义并非只是保留，而是令受保护的历史建筑物活化再利用及可持续发展，让文化、社区及经济等各方面均获得益处。有关过程需要社区及各方面人士参与，所以当局欢迎并会积极考虑各界的意见。至于地价与非地价在评分所占比重的问题，政府会积极考虑检讨该比重，并会视「质素」为非地价考虑因素中最重要的一项。当局与议员均同样致力保护文物，建筑群内共十七个历史建筑物均会予以保存。至于用途方面，则会务求有利于持续发展和顾及文化及社区等各方面的利益。此外，政府认同有需要设立机制，监察日后推行项目的过程，但这机制的运作详情则有待详细研究。招标的目的在于提供一个让投标者公平竞争的平台，地价绝不是最重要的竞争项目，当局重视的是质素，就是投标者能否提出一个方案，既可保护文物，并可持续发展及为社区、文化、旅游等各方面带来最大的效益。

75. 吴志华博士补充说，古迹建筑群内有两座建筑物的部分建筑是建于一八四六年，但其后再扩建为现有的建筑物。当局会要求发展商保留该处具历史价值部份的建筑物。至于日治期间遭轰炸遗址，及后经过重建，已被新建筑物取代，作为战争遗址的历史价值已不复存在。不过当局没有要求发展商一定对 C 类非历史建筑物予以清拆，而只规定发展商如要清拆该处，须事先提交合理理由，而拟兴建的新建筑则须与附近环境互相协调。另外，建筑群的日后用途其实可以很多元化，并不必限制于任何一种用途。他强调新用途必须尊重现有历史和建筑物的文物价值，使市民认识建筑物的历史，并让文物古迹发挥其最大效益。他指出过往的文物古迹保育工作可能过于依赖政府资源，但其实各界团体、组织均可参与其事。他认为古迹的活化再利用不

一定要排除商业元素，重点在于是否尊重历史、保护文物，至于用途问题可留待公众再加讨论。

76. 经表决后，议会一致通过由阮品强先生、郑丽琼女士及何俊麒先生提出的「动议 1」如下：

「中西区区议会强烈要求政府就中区警署古迹群的招标必须降低以 40% 为地价方面的评审比重。」

77. 经表决后，议会以 15 票赞成和 3 票弃权通过由阮品强先生、郑丽琼女士及何俊麒先生提出的「动议 2」如下：

「中西区区议会要求政府考虑以非牟利的方式进行招标发展及保存中区警署古迹群。」

78. 主席就动议 3 询问甘乃威先生是否同意由政府或发展商成立有关的管理及发展委员会。甘乃威先生响应说，他要求政府在标书列明须成立该委员会，但对于由政府或民间成立该委员会则没有既定想法。

79. 经表决后，议会一致通过由阮品强先生、郑丽琼女士及何俊麒先生提出的「动议 3」如下：

「中西区区议会强烈要求成立中区警署古迹群管理及发展委员会，以监察该计划的未来五十年发展。」

80. 杨少铨先生就动议 4 询问议员，指如果政府同意让区议会代表成为非评分委员，区议会会否同意这做法。甘乃威先生响应说，只要能参与其事，则不论参加评审委员会或非评分委员会皆可接受。

81. 经表决后，议会以 14 票赞成和 4 票弃权通过由阮品强先生、郑丽琼女士及何俊麒先生提出的「动议 4」如下：

「中西区区议会强烈重申要求在投标评审委员会加入中西区区议会的代表。」

82. 由于陈捷贵先生已撤回「修订动议 5」，议会就「动议 5」进行表决。经表决后，议会一致通过由阮品强先生、郑丽琼女士及何俊麒先生提出的「动议 5」如下：

「中西区区议会成立工作小组，小组目的监察中区警署古迹群的发

展及筹划中区警署开放日供市民参加。」

秘書

83. 由于有超过四名议员表示有兴趣加入工作小组，工作小组获正式成立。议会亦一致通过由阮品强先生担任工作小组主席。主席表示秘书处会于会后再去信邀请各位议员加入工作小组。

中西区区议会秘书处

二 四年十一月