

立法會參考資料摘要

前水警總部

引言

在二零零二年六月二十五日的會議上，行政會議建議，行政長官指令有關將尖沙咀前水警總部保存、修復及發展為與旅遊用途有關的計劃(該計劃)應按照下文第 6 至第 7 段的綱領實施。

背景和論據

A 2. 前水警總部和前消防局宿舍大樓已根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)列為法定古蹟。有關建築物的位置圖載於附件 A。水警於一九九六年十一月遷出該址。有關部門曾數度嘗試利用公營部門的資源，將空置的建築物改作其他有價值的用途，但未能成功。

3. 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。

4. 前水警總部是以原狀完整保存的維多利亞殖民地時期建築的罕有例子。只要得到適當存護和具創意地加以運用，可發展為供本地和外地遊人遊覽的主要景點。該址位置優越，富有歷史價值，具備私營機構參與發展的潛力。一如倫敦高雲花園和波士頓法納爾大廳等成功例子，該計劃既可保存和修復這個古蹟，又可將之闢建為文物旅遊設施，可謂一舉兩得。

發展限制

5. 該址特有的一些問題以及一些因保存該址文物風貌而訂立的規定，對該計劃構成很大的限制，包括-

(a) **可發展作商業用途的樓面面積的限制**

由於有需要保存該址的歷史風貌，可用作商業發展以提高該計劃的商業價值的額外地方受到限制，我們估計該計劃只能提供約 11,500 平方米的商用樓面總面積(有關估計須經詳細

的測量加以確定)，其中 4,300 平方米為現有建築物的樓面總面積，其餘則是平台南面對下約兩層高的商業發展項目。

(b) **地庫發展的限制**

該址的大部分地方位於一個高台上，在香港主水平基準以上約 14 米。平台對下有一組已廢棄的地下隧道，縱橫伸展。我們未能完全了解這隧道網絡的確實路線和情況。勘查、記錄、保存和鞏固這些隧道，以符合有關安全和保存的規定，必然增加發展工程的成本。此外，由於九龍南環線的擬建的鐵路隧道將會在該址下面穿過，因此無法在梳士巴利道水平以下的位置發展地庫。

(c) **通道方面的限制**

現時車輛和行人均使用廣東道旁的斜路進出平台，有關斜路並不合符一般標準。在完成發展後，發展商亦須移去該條斜路，以擴闊廣東道行車線路及行人道，以便改善該處的交通和人流；故該計劃需要設置一條通往平台的新通道。

(d) **修復和保養工程費用**

修復和保養歷史建築物的費用，會對該計劃構成巨大的財政負擔。根據粗略估計，上述空置建築物和出租樓宇⁽¹⁾的每年例行保養費用約為 50 萬元，至於為防止建築物破落而進行以四年為一周期的定期保養，費用約為 600 萬元。此外，為修復該古蹟而須進行的基本建築工程（所需裝置、改裝工程及屋宇裝備工程未計算在內），大約需費 1,500 萬元⁽²⁾。

建議

6. 上文第 5 段所述的各項限制，為該計劃增添不明朗因素和風險。實施計劃的綱領，需避免施加一些會減低該計劃財政可行性的不必要規定。因此，該計劃將根據以下綱領實施－

備註

(1) 前消防局和宿舍及毗連建築物已租予油尖區文化藝術協會和福利工藝社。空置的建築物包括前水警總部主樓、馬廐及報時塔。

(2) 修復工程的實際費用須視乎有關建築物的擬議用途和工程規模而定，因此可能會遠較預期為高。

- (a) 該計劃會按公開競投程序批出；
- (b) 為使有意提交建議的機構可有更大的靈活性，將會盡量減少強制性的規定，所提交的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，以及必須符合強制性的保存規定；
- (c) 獲選建議者將負責保存、修復、維修和翻新該址和有關建築物，並負責發展項目日後的管理、經營和保養；
- (d) 獲選建議者在實地施工前，須按照《古物及古蹟條例》（第 53 章）、《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）等有關法例的規定，完成各項必要的法定程序；
- (e) 由於計劃的重點在於保存歷史建築物作旅遊用途，因此當局在評審建議時，會着重文物保存、建議的創意和對經濟及旅遊業的裨益方面，甚於向政府繳付的款項方面。所收到的建議會根據以下準則進行評審 -
 - (i) 文物保存；
 - (ii) 設計及技術方面；
 - (iii) 對經濟及旅遊業的價值；以及
 - (iv) 向政府繳付有關的款項。

中央投標委員會會在招票前，通過詳細的評分標準。當局亦會在招標文件夾附計分制度的資料，以增加透明度，讓投標者更了解這次招標的目的；

- (f) 當局會成立由有關決策局和部門代表組成的評審委員會，根據評分標準審核建議；以及
- (g) 鑑於計劃的商業價值有限，因此需要給予一段長度合理的時間，讓獲選的建議者可取得投資回報，以及靈活地管理和經營發展項目。因此，該址會批給獲選建議者，為期 50 年。

7. 當局已主動採取下列措施，以便減少不明朗因素和提高該計劃的商業潛力 -

- (a) 當局已擬訂指引，說明建議者必須符合的保護文物最低限度規定。若建議書不符合保護文物的規定，即使在其他評審項

目中獲得高分，也不會獲接納。在符合這些規定的前提下，建議者可靈活地提出有商業價值的發展概念；

- B**
- (b) 古物諮詢委員會就涉及《古物及古蹟條例》(第 53 章)的事宜，向古物事務監督提供意見；我們已就保護文物指引的擬稿徵詢該委員會的意見。附件 **B** 是不連附錄的擬稿副本。我們亦已告知該委員會，政府有意讓私營機構參與該計劃。指引的內容會包括強制性的保護文物規定(上文(a)項))。委員會委員對該份規定擬稿的內容大體上沒有異議，惟部分條款及條件須稍作修改；
 - (c) 獲選建議者須獲城市規劃委員會(城規會)批准其發展概念建議，因此我們亦徵詢城規會對該址規劃大綱的意見，城規會大體上同意大綱的內容；以及
 - (d) 當局已進行初步實地勘察，以便界定需要強制規定(上文(a)項))保存及記錄地下隧道的地方，讓建議者可靈活地擬定在平台底下的大部份地方的商業發展。

時間表

8. 當局將會在二零零二年九月招標。目標是在二零零三年年初批出該土地。

對財政和人手的影響

9. 該計劃容入私營機構參與，利用該文物古蹟進行一項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。鑑於該址所受的限制很大，現時難以預測該計劃會帶來的收益。該址每年的定期保養費用，以及以四年為一周期計算的大型保養工程費用，分別為 50 萬元和 600 萬元，這兩筆費用現時由政府支付。該址每年的管理費用則為 43 萬元。這些費用在該計劃落實後便可省回。政府會利用既定的批地機制去落實該計劃，因而可將日後監督所需的額外人手減至最少。該計劃對人手應不會有任何影響。

對經濟的影響

10. 政府難以就這種性質的計劃本身評估其對經濟的影響。不過，讓私營機構參與計劃，將現有文物古蹟發展為文物旅遊景點，會有助開拓古蹟保存工作的新途徑，也為日後可能會以類似方式發展的項目提供一個樣式。這計劃亦可令本港在主要旅遊區的旅遊景點更多樣化，同時帶來很多與旅遊發展相關的經濟利益。

對環境的影響

11. 政府會根據《環境影響評估條例》(第 499 章)的規定，把該計劃列為指定工程項目。在進行建築工程和營運前，有關方面須就該計劃取得環境許可證。

對持續發展的影響

12. 該計劃對持續發展應不會有重大影響。憑藉私營機構的投資，我們應可以把該歷史建築物再善加運用，而同時使其價值得以保存，在文物保存工作上應可邁進一步。

公眾諮詢

13. 我們已諮詢古物諮詢委員會、城規會及油尖旺區議會。對於讓私營機構參與文物旅遊發展和在評審過程中更着重保護文物、創意和旅遊效益的整體處理方式，他們表示支持。古物諮詢委員會委員對該份會成為招標文件一部分的保護文物指引擬稿並沒有提出重大的問題，只對個別具體條款和條件提出意見略作修改。此外，城規會也通過該址的規劃大綱。

宣傳安排

14. 在宣傳招標方面，我們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。此外，我們亦會通知先前已表示有興趣參與該計劃的機構，並在較後時間展開其他宣傳活動，例如前水警總部“開放日”。

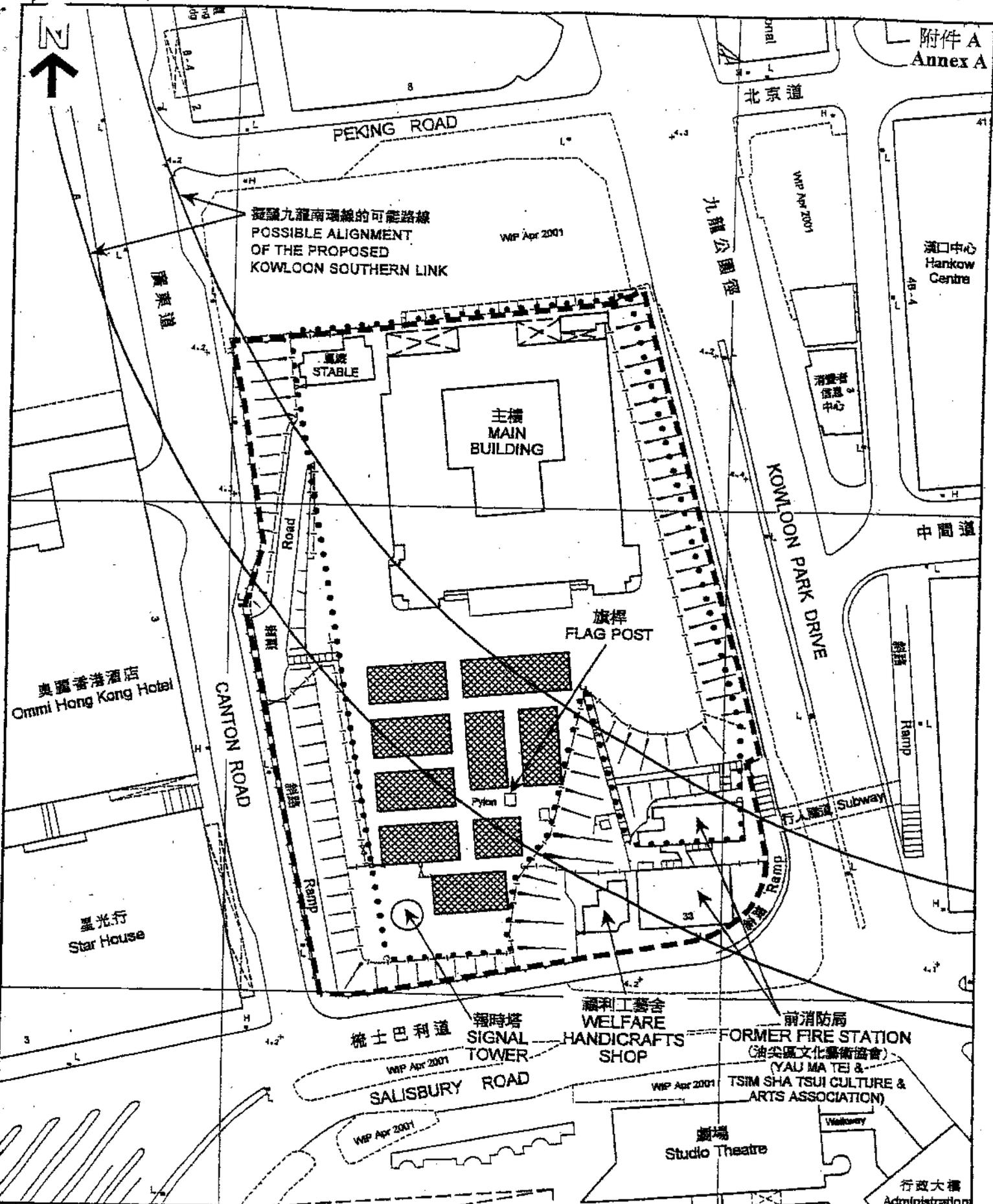
草擬人員

15. 本文件的草擬人員是旅遊事務助理專員(2)許林燕明女士(電話：2810 3137)

經濟發展及勞工局

旅遊事務署

二零零二年七月三日



Legend

- 法定古蹟界線
Boundary of Declared Monument
- ▨ 臨時構築物 (非法定古蹟)
Temporary Structures (not declared monument)
- — — 計畫界線
Project Boundary

米 METRES 20 0 20 40 METRES
比例 SCALE 1:1 000

行人

適用於前水警總部的技術規定

1. 定義

在本技術規定內下列詞語指：

「古蹟」——根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)宣布的古蹟，如附錄 II 夾附位置圖所示。

「歷史建築物」——

- 主樓 (編號 1)
- 馬廐 (編號 2)
- 報時塔(圓屋) (編號 3)
- 前消防局宿舍大樓 (編號 5)
- 前消防局主樓 (編號 6)

編號 1-6 見附錄 II 夾附的位置圖

「還原」——作為或過程在日後情況需要時可以復原或清除，而又不會對該地點或歷史建築物造成重大損害、損失、損毀或改變。

「地點」——在附於投標條款的圖則上以粉紅色顯示的九龍內地段 11161 號。

詮釋本技術須持平，也須靈活，務使有關規定的目的，能按照真實意向、涵義及精神得到體現。

2. 簡介

2.1 該地點大部分地方已根據《古物及古蹟條例》，宣布為古蹟。因此，在該地點有任何作為[參照該條例的第 6(1)(a)及(b)條]之前，如進行挖掘、建築或其他工程，種植或砍伐樹木，或干擾古蹟，則必須事先向古物事務監督(現為民政事務局局長)取得許可證。

2.2 古物事務監督可在截標前後，行使《古物及古蹟條例》所賦予的權力，在標書內所列條款之外，定下合理的條款。

3. 文物保護原則

3.1 總體布置

3.1.1 應保持古蹟完整。

3.1.2 在不限第 3.1.1 項的原則下，除下列條件外，不得在該地點的任何地方興建或建立《建築物條例》(第 123 章)第 2 條界定的建築物：

- 該建築物為臨時建築物[如《建築物(規劃)規例》(第 123 章 F)第 50 條所界定]，並尊重該古蹟和歷史建築物的面貌；及
- 該建築物並非興建或建立在前水警總部主樓或馬廐以南的露天平台。

3.2 歷史建築物

歷史建築物應原址保存，並按需要修葺和修復。

3.3 建築物外部

3.3.1 不得在歷史建築物的外部進行任何不能還原的重大改建或加建工程。

3.3.2 建築物外部所用漆油色系必須可以還原，這與擬建的標誌牌，均不應影響該地點和歷史建築物的風格及具歷史的外觀。

3.4 建築物內部

- 3.4.1 不得進行對任何歷史建築物結構穩定性造成影響的改建或加建工程。歷史建築物原有的承重牆和其他結構構件，不得進行重大的改動或加建工程。購地者須清除附錄 II 的圖則所示的後期間隔。
- 3.4.2 所有擬建間牆、天花和其他改建及加建工程必須可以還原。
- 3.4.3 為保持歷史建築物的完整性，附錄 I 所列各項具有重要歷史價值的物件，必須原址保存，並按需要修葺和修復。若物件確實無法原址保留，則必須小心移去或拆除，按需要加以維修，然後在該地點其他地方使用或陳列，又或按照古物事務監督的指示，送往政府土地貯存（費用由購地者支付）。
- 3.4.4 內部色調必須可以還原。

3.5 景觀

- 3.5.1 必須遵照《古物及古蹟條例》第 6(1)(a) 條有關種植或砍伐樹木需要取得許可證的規定。

3.6 護土牆

- 3.6.1 現時該地點其中一堵以花崗石塊砌築的護土牆富有歷史價值（位置如地圖所示）。如按發展計劃該幅護土牆須予拆卸，則任何拆除下來具歷史價值的花崗岩石塊，應重用於該地點的其他地方；如不能達到這要求，則必須按照古物事務監督的指示，將之運往政府的土地（費用由購地者支付）。

3.7 該地點的地底範圍包括地下通道

- 3.7.1 如購地者擬重新發展該地點地底範圍包括現存具歷史價值的地下通道：
 - (a) 由入口 A（見位置圖）位置起，挖掘、暴露、完整保存和在適當情況下盡可能修復最少長 15 米的地下通道；
 - (b) 由入口 B（見位置圖）位置起，挖掘、暴露，以及對最少 30 米的地下通道進行詳細的照片和繪圖記錄；及
 - (c) 進行任何可能影響該地點地底範圍任何其他部分的工程時，必須小心行事，以使任何出土的珍貴歷史遺證包括地下通道，均得以記錄下來（費用由購地者支付），達到古物事務監督滿意的地步。

- 3.8 所有在該地點發現的化石、錢幣、具價值的物件或古物，以及其他具地質、歷史和考古價值的構築物和遺物或東西，在政府與購地者之間而言，絕對屬政府所有。購地者須立即知會康樂及文化事務署署長有關發現，並須在發現之時至清移前，採取合理的預防措施，防止其工人或其他人士移走或破壞任何有關物件或東西，並按照康樂及文化事務署署長的指示，棄置有關物件或東西，費用由購地者支付。

適用於前水警總部的技術指引

1. 簡介

- 1.1 該地點和歷史建築物可說提供了一個難得的機會，讓我們學習保護文物，以達到國際標準，並同時推廣旅遊業。

2. 目標

擬議發展計劃在文物保存方面的目標如下：

- 2.1 把一組完整的維多利亞殖民地式建築群，修復至符合國際標準，使其成為亞太區內公認為同類最優秀的文物之一。
- 2.2 在保留歷史建築物的風貌和結構之餘，以符合經濟的原則，重新善用該幅土地，使其成為吸引本地居民和遊客前來遊覽的地方。
- 2.3 有限制地修改該地點和歷史建築物，以免因不恰當或無法還原的改動或加建，而減低日後古蹟的文物價值。

3. 方法

- 3.1 為使計劃能按國際標準實行，應參考既定的國際原則。購地者[按一般修款第 13(a)條的定義]應尊重不時施行的《威尼斯憲章》(國際古蹟遺址理事會)和《布拉憲章》(澳洲國際古蹟遺址理事會)所載的原則(不論在香港實施與否)，惟這些原則與本技術規定和技術指引必須相符。

4. 主要原則

4.1 建築物內部

- 4.1.1 建築物的內部應採用「可還原」色調，至於顏色的選擇則無任何限制。設計師可運用想像力塑造其認為理想的形象。
- 4.1.2 對於能夠盡量原地保留最多具有重要歷史價值的物件，或將之移往該地點的其他地方作展示，將有利投標評審委員會的考量。

4.2 景觀

- 4.2.1 該地點現時種植的許多成長樹木和灌木均來自海外，甚具歷史和美化景觀價值，故應盡量保存。
- 4.2.2 主樓前面的無遮擋休憩用地是該處原有的重要特色之一，應予復原，使歷史建築物能處於悅目而真實的環境之中。