

二零零四年十月二十五日会议
资料文件

立法会经济事务委员会

中区警署、域多利监狱和前中央裁判司署 — 文物旅游项目

目的

本文件旨在向议员汇报中区警署、域多利监狱和前中央裁判司署文物旅游项目(该项目)的最新工作进展。

背景

2. 二零零三年四月二十八日，我们在立法会经济事务委员会和保安事务委员会联席会议上，简介了该项目拟议的实施方案。议员对实施方案总体上表示支持。我们其后根据拟议的实施方案，并参考所收到的意见，着手拟备该项目的招标文件。

3. 二零零四年六月，政府接获以何东家族及其它人士为首所提交的建议书，希望以非牟利的形式，把该址发展为视觉艺术学院及相关设施。我们最近也收到有关该项目的其它意见，包括中西区区议会及中区警署古迹关注组的意见。政府现正检讨该项目的实施方案。

该项目的目标

4. 政府推行该项目的目标，是保存、复修和发展这个甚具历史价值的地方为文物旅游设施，供海外旅客及本地市民享用。我们拟透过公开竞投程序批出该项目。

文物保存规定

5. 政府致力保存我们的文化遗产。就该项目而言，我们在征询古物咨询委员会的意见后，拟订了严谨的文物保存规定和指引，对历史建筑物的保存、新建筑物的高度限制，以及最大楼面总面积等，均制订了强制性规定。文物保存规定会

列入招标文件内，成为标书的条款，以确保该址的历史风貌和完整性得以妥善保存，避免因不恰当或无法还原的改动 / 加建，而损害该址的历史价值。

6. 根据古物咨询委员会的意见，该址全部 17 幢历史建筑物和具历史价值的墙壁必须原址保存。少数战后兴建的构筑物，包括办公室、储物室及临时构筑物属非历史建筑物，在得到古物事务监督(即民政事务局局长)批准后，可予以拆卸。文物保存规定的摘要载于附件 A。

7. 根据建议的纲领，标书评审工作将分两个阶段进行，以审视标书是否符合强制性文物保存规定。要通过首阶段评审，标书必须符合强制性的文物保存规定。换言之，除非标书符合强制性文物保存规定，否则当局不会作进一步评审，从而达到把文物保存定为凌驾其它考虑因素的目标。严谨的实施纲领，不但可妥善保存该址的历史价值，同时亦提供了足够的弹性，让该址得以在悉心复修下，发展为世界级的旅游设施。

评审架构及程序

8. 建议书的地价和质量的现有比重，分别定为 40% 与 60%。为响应所收到的意见，我们正检讨此比重。在评审标书时，质量方面的准则包括文物保存，技术、环境和交通事宜，以及社会和旅游效益等，所获比重会较政府所得的收入为高。

9. 此外，也有提议非牟利的建议书与商业方案应同等看待，也有要求该项目只作非牟利用途。我们认为，只要地价与质量的比重分配得宜，便可确保一个在财政上可供持续发展和对社会最有利的建议被采纳。我们认为毋须限制该发展只供非牟利用途。

10. 当局会成立由有关决策局和部门代表(包括民政事务局、康乐及文化事务署和旅游事务署)组成的评审委员会，根据中央投标委员会通过的评分制评审建议书。古物咨询委员会及香港旅游发展局的代表，会担任非评分委员，分别就收到的建议书中与文物和旅游效益有关的事宜，提供意见。

11. 我们也收到关于有需要加强沟通及在招标阶段和合约批出后的营运阶段须让公众参与的意见。我们正探求最适当的办法响应这方面的关注。

公众咨询

12. 我们在筹备就中区警署项目招标工作时，曾咨询社会人士，并积极征集各有关方面的意见，包括本事务委员会和中西区区议会。二零零四年三月，我们举办了一个公众研讨会，搜集公众的意见。出席者超过 100 人，当中有专业人士、学者和地区人士。在招标安排的咨询期间，社会人士最表关注的，是文物保存规定、交通及环境考虑因素、市民可否使用该址，以及地区参与监管该项目。当局在敲定招标安排时，会顾及上述关注的事项。

未来路向

13. 我们正根据收集得来的意见敲定招标安排和该项目的工作进度表。我们会持开放的态度，继续听取对该项目有兴趣人士的意见，在推行该项目的工作时，将充分考虑这些意见。

经济发展及劳工局
旅游事务署
二零零四年十月

中区警署建筑群

文物保存规定摘要

中区警署、前中央裁判司署及域多利监狱三个历史建筑群于一九九五年九月八日根据《古物及古迹条例》(第 53 章)列为法定古迹。在该址内进行任何兴建事宜或工程前,必需事先得到古物事务监督(即民政事务局局长)的批准。

2. 古物古迹办事处在征询古物咨询委员会后,制订了一套文物保存规定,以确保古迹群的历史风貌和完整性得以妥善地保存,避免因不恰当或无法还原的改动或加建,损害古迹群的文物价值。这些文物保存规定的摘要如下:

历史建筑物、构筑物及墙壁

3. 古迹范围内共有二十七幢建筑物和构筑物,其中十七幢为历史建筑。历史建筑物分为以下两类:

- (a) 「A」类:历史建筑物的外部和内部均须保护,使建筑物的历史风貌得以完整地保存。
- (b) 「B」类:历史建筑物的外部必须保护,但内部则可按需要进行改建工程,但一些已由古物古迹办事处鉴定具历史价值的构件,例如门、窗、楼梯和扶栏等,必须予以保存。

4. 古迹范围内具历史价值的墙壁包括挡土墙、边界墙和分隔墙,亦分为两类:

- (a) 「A」类:具有高度历史价值的墙壁,必须原址保存,使古迹的历史风貌得以完整地保存。

- (b) 「B」类：具有中度历史价值的墙壁，应尽量原址保存，但当局或会批准开凿出入口（例如紧急车辆出入口）和进行小型改建工程。

有关各类历史建筑物、构筑物及墙壁的位置见附图。

5. 不得进行对任何历史建筑物的结构稳定性会造成不良影响的改建或加建工程。不得在历史建筑物原有的承重墙及其它结构部分进行改建或加建工程。所有建议的间墙、天花，以及改建和加建工程，其建筑均应以「可还原」为原则。

6. 古迹范围内所有建筑物和构筑物(不论新建抑或现存)的外部处理，必须是「可还原」的，并能使古迹有更佳的风格和外观，历史风貌得到保存。

非历史建筑物、构筑物及墙壁

7. 由于古迹范围内已兴建了很多建筑物和构筑物，一些后期加建的非历史建筑物会阻碍该址行人的流通和遮盖历史建筑物的外墙，减低古迹群的历史完整性。因此，为了增加空间以改善视觉效果和人流情况，以及美化环境，非历史建筑物和构筑物可予以拆除。不过，任何拆除及 / 或另建建筑物的建议，均须事先获得古物事务监督的批准。

新建筑物的位置和高度限制

8. 所有新建筑物只限于在上方平台范围（域多利监狱范围）兴建，惟范围内的「A」、「B」两类历史建筑物必须妥为保存。下方平台范围（警署范围）则不准兴建任何建筑物。

9. 上方平台范围上新建筑物的高度不可超过主水平基准之上 77 米，上方平台范围内现有的最高建筑物是 D 仓，较主水平基准高 70.1 米，而上方平台范围内主要露天广场地层则较主水平基准高 55.7 米。

10. 上方平台及下方平台现有两个露天广场(即域多利监狱的操场和警署的操演场)将受到保护，不准兴建任何建筑物。不过，临时建筑物除外。如获得古物事务监督的批准，露天广场以及新建筑物的范围下，可容许作地底发展，但有关发展不得对任何历史建筑物或历史墙壁的地基带来结构性的负面影响。

文物保护原则

11. 发展商应尊重下述有关文物保存的国际文献所载的原则：(a)《威尼斯宪章》(《国际古迹保护与修复宪章》)、(b)《布拉宪章》(澳洲国际古迹遗址理事会所订的《保护具文化价值地点宪章》)和《中国文物古迹保护准则》(中国国际古迹遗址理事会所订)。

12. 发展商必须为古迹群制定详细的《保护计划》承担一切有关费用，并把计划呈交古物事务监督批准，方可展开任何兴建工程。《保护计划》须包括：

- (a) 古迹群的文物价值评估；
- (b) 历史建筑物的现况调查；
- (c) 调查特别是关于其文化风貌、时代转变，以及古迹群（特别是历史建筑物及历史墙壁）所经历的干预和修改等记录；
- (d) 文物影响评估，新发展计划对古迹群可能产生的直接和间接影响；及
- (e) 未来古迹群之管理和保养的方针与指引。

13. 为了让市民/游客知道有关古迹过去的用途，发展商宜在新发展中辟设「文物空间」，以展示和阐释古迹悠久多变的历史。

康乐及文化事务署

古物古迹办事处

二 四年十月