



中区警署建筑群文物旅游发展计划

公众意见报告

于二零零五年一月二十二至二十三日、二十九至三十日以及二月五至六日举行的中区警署开放日是由旅游事务署、中西区区议会、香港建筑师学会以及长春社合办的，举办开放日的目的是让公众了解该建筑群的历史及该址的现况，并藉此机会收集公众对该址将来的用途的意见。开放日活动期间共吸引了超过五千七百名市民参观。

为收集公众对该址将来的用途的意见，我们在开放日期间分发了一份意见收集表，整个活动期间合共收集得近一千份意见收集表。所有收集所得的意见均已转交独立的顾问作整理，有关顾问在总结所有意见后提交了「公众意见报告」(夹附于后)。

政府现正小心考虑收集所得的公众意见，以落实有关计划。

旅游事务署

二零零五年六月十三日



香港中环建业荣基中心 606 室
电话:(852) 2541-2126 传真:(852) 2541-5771
电邮:info@peopleplus.com.hk
网站:www.peopleplus.com.hk

中区警署建筑群文物旅游发展计划

公众意见报告

在 2005 年 1 月 22 日至 2 月 6 日期间举行的中区警署开放日，我们大约接获 1 000 份意见搜集表格。公众意见主要着眼于以下几方面：

1. 保存相对拆卸重建古迹
2. 发展旅游抑或保存古迹
3. 在发展该址时应予考虑的事项
4. 该址的未来用途
5. 运用社区资源来发展该址
6. 有关项目的可持续发展能力

1. 在发展过程中保存该址相对拆卸重建

从接获的回复所见，大部分意见建议应妥善保存和修复该址，亦有意见认为应完整地保存该址。不过，有些意见却主张只保存该址的部分地方，或者把该址彻底重建成为商业区或消闲区。

在属意建筑物作局部保存的意见中，大多数意见建议只保存建筑物的外部结构，而改装建筑物内部。

2. 发展旅游抑或保存古迹

至于该址应以发展旅游抑或保存古迹为主导，两者意见各占一半。

3. 在发展该址时应予考虑的事项

关于日后发展该址时应予考虑的事项，我们搜集所得意见如下：

(i) 对整个发展项目的一般意见

1. 该址需继续为市民所用。
2. 该址应发展成为多用途项目。
3. 发展目标应着眼于社会利益，以供留存后世，不应只顾商业利益。
4. 不要重新粉饰，必须保持原貌不变。如需重建，则需确保建筑安全。
5. 需多听取不同界别包括专业人士的意见。
6. 参考澳门及新加坡等地如何利用 / 发展历史 / 文化建筑物 / 遗址，并聘用上述国家及地方的专业人士。
7. 在发展旅游和保存古迹两者之间求取平衡。
8. 延长咨询期。
9. 容许不同的发展商和市民一起参与和处理有关项目。
10. 有关项目应按“可持续发展”原则运作。

11. 该址需按连贯 / 一致的主题来发展，不可分成不同主题的多个项目。
12. 政府需着眼于详细而可行的发展项目，以免浪费金钱。
13. 有关项目应采用分工合作的方式。

(ii) 经济考虑因素

1. 把该址 / 整个项目视作非牟利性质。
2. 商业元素应有限制和合理（与该区的历史 / 背景有关）。
3. 政府尽量减少 / 避免补贴。
4. 考虑整个项目的成本及维修保养费用。
5. 不要花纳税人的金钱。
6. 为香港整体带来经济利益。
7. 发展应包括财务及推行策略。
8. 不要为钱而出卖该地。
9. 纯非牟利计划需要大量公帑。

(iii) 该区进行商业活动的影响

1. 商业活动 / 发展商通常会破坏历史遗址。
2. 不应有太多商业活动，以免喧宾夺主。
3. 处理有关项目的发展商应具备保存文物古迹的经验。
4. 如招标发展该址，则需考虑以下事项：
 - (a) 整个投标过程必须公平公正。
 - (b) 政府在投标过程作出决定时，应着眼于项目内容和社会利益，而不单是投标价。
 - (c) 该址可逐一建筑物招标，而不是整个项目招标，但需确保目标一致。
 - (d) 商业投标不能增加公众参与和监察。

(iv) 该址日后的发展和管理

1. 政府需负责保护、营运、管理和监察该址。
2. 政府需负责推动该区的旅游发展或文化教育。
3. 该址可以采用商业管理原则来发展。
4. 确保该址长期获得保养和改善。
5. 政府的管理工作应该透明，并向公众负责。应避免令人感觉政府向商界输送利益。
6. 政府须监察整个项目的发展，并成立管理部门 / 管理局，或在有需要时设立监管制度。
7. 政府需评估香港的文物古迹保护政策。
8. 有关发展应包括财务及营运策略。
9. 成立由政府、市民、商界、赞助者代表组成的委员会，以监察有关的运作情况。
10. 成立督导机构。

(v) 日后该址作旅游及文化用途时需予考虑的事项

1. 应当创新和专业 – 建造世界的地标，使香港更具吸引力。
2. 如征收入场费，需确保收费可行和合理。
3. 鼓励该址扩大用途，即提供日间及晚间活动。
4. 改善该区的保安，特别要保护古董 / 文物。
5. 提供更多指示标志，包括在有关处所内提供该址的地图和方向指示。
6. 考虑访客泊车的地方。
7. 节目 / 活动的主题需定期更新。
8. 培训学识丰富的导游。
9. 提供多些展示香港历史的照片或短片。
10. 在该区提供足够的洗手间设施。
11. 放置穿着警察制服的蜡像作为装饰。
12. 该址是香港历史的一部分。我们要保护香港的历史及殖民地特色，不应把该址拆卸。
13. 要教育后代，让更多人认识香港的历史。
14. 让更多人认识香港的司法制度。

(vi) 环保考虑因素

1. 不要砍伐树木；考虑 / 加入更多环保因素。
2. 与附近环境 / 景色融和 / 配合。
3. 尽量减少对周围环境造成负面影响。
4. 把部分建筑物改装为空调地方。
5. 辟设由中区警署通往苏豪区的行人道。

4. 该址的未来用途

关于该址的未来用途，市民意见分歧。有人认为该址应成为博物馆或作展览用途，亦有人建议作商业用途。以下是更多有关该址未来用途的具体意见：

i) 一般构思

1. 提供多种用途，包括历史、文化、教育、艺术用途，结合一些休憩用地和部分康乐用途，例如新加坡的“莱佛士坊”或“赞美广场”发展项目，以及威尼斯的圣马可广场。
2. 开放给市民使用；用作举行社区及社会活动。

ii) 作为博物馆 / 展览用途

1. 作为博物馆（类型不限，由政府决定）
2. 作为艺术博物馆 / 展览馆；作为艺术用途。

3. 作为警察 / 法制 / 监狱博物馆。
4. 作为附设康乐设施的混合式博物馆，例如维也纳的博物馆区。
5. 作为文化博物馆。
6. 作为历史博物馆。
7. 把现时的惩教博物馆和香港警察博物馆迁置于此。
8. 把其它展览馆迁置于此。

iii) 作为商业用途

1. 加入有限的商业元素，例如小食部、古玩店、纪念品店，并提供一些设有茶座 / 餐厅的休憩用地。
2. 出租部分地方作为社区 / 商业用途。
3. 作为主题茶座 / 餐厅。
4. 作为酒店。
5. 开设酒吧 / 茶座，配合苏豪区和兰桂芳的风格。
6. 作为住宅区。
7. 作为商场。
8. 不作酒店、餐厅、商场、超级市场等商业用途，亦不作类似苏豪区或兰桂芳的地方。
9. 不作物业发展 / 不作住宅发展。
10. 不作连锁店。

iv) 作为其它用途

1. 只作教育用途。
2. 作为研究香港犯罪学史的地方。
3. 作为图书馆。
4. 作为青少年中心。
5. 重建为足球场。
6. 作为小型警署。
7. 作为政府雇员会所。

5. 运用社区资源来发展该址

在运用社区资源来发展该址方面，很多人同意引进自负盈亏的非牟利模式。一些人同意采用商业牟利模式，但亦有意见强烈反对采用商业牟利模式。

关于自负盈亏的非牟利模式，市民的建议分歧，包括：

- 政府仍需协助 / 支持 / 监察有关模式及运作。
- 该址由公众机构监察；让公众参与。
- 政府无需作出任何资助。

- 该址交由香港旅游发展局管理。
- 有关模式由香港建筑师学会进行。
- 该址由具经验、有责任感和热心的机构 / 志愿组织 / 慈善团体营运。

至于商业牟利模式，市民建议：

- 政府无需资助。
- 必须自负盈亏。
- 政府需监察运作情况，以确保运作妥善。
- 需有良好规管。
- 确保尽量保存该址。
- 确保市民可以使用。
- 政府需成立独立委员会 / 咨询委员会来规限其运作及改建。
- 政府初时可引入私营机构，但如果有关模式不再能够自负盈亏，政府便需重新负起责任。

6. 有关项目的可持续发展能力

关于如何获取资源使该址日后能够持续发展，大多数意见建议应从私营机构获取资源，但有小部分回复建议政府应负责日后全部资助。关于如何从公众获取资源，大部分回复均建议收入应源自该址的旅游及商业活动。此外，亦有意见认为资源应来自捐款 / 慈善活动和成立信托基金。如何避免公众日后作补贴的更多具体意见如下：

(i) 旅游

1. 向访客 / 游客征收入场费。
2. 每日安排一些收费旅行团。
3. 由旅行社支付部分费用。

(ii) 商业活动

1. 出租该址部分地方收取租金。
2. 售卖纪念品。
3. 进行公平 / 公开招标。
4. 若准许开设茶座 / 餐厅，政府可利用部分利润来支付该址的营运费用。
5. 与商业活动挂钩，尽量减少政府支出。
6. 提供更多设施。

(iii) 捐款 / 慈善活动

1. 公众 / 社区捐款。
2. 私营机构或公司捐款。
3. 要求一些非牟利机构举办慈善活动筹款。
4. 请赞助者 / 慈善机构 (例如赛马会) 拨款。
5. 由市民筹款。
6. 由私营机构或专业人士筹款。
7. 成立慈善机构进行筹款, 以便创设并保养整个项目。

(iv) 成立信托基金

1. 由政府成立信托基金。
2. 由政府成立非牟利文物复修基金 / 古迹保护基金。
3. 由香港旅游发展局成立旅游基金并进行发展。
4. 由具有文化背景的非牟利机构营运信托基金。
5. 由艺术发展局成立基金。
6. 由政府成立营运基金。

(v) 其它建议

1. 邀请义工参与。
2. 对该址的发展商征税。
3. 尽量减少开支。
4. 聘用专业人士管理。
5. 提供免税优惠。