

中區警署、域多利監獄和前中央裁判司署  
擬議文物及旅遊發展  
補充資料

目的

本文件旨在提供有關落實中區警署、域多利監獄和前中央裁判司署(該址)擬議文物及旅遊發展的評審制度的補充資料。

背景

2. 二零零三年二月十三日，我們向中西區區議會提交文件，闡明政府計劃邀請私營機構把該址保存和發展成以旅遊為主題的項目(該計劃)，讓本港居民和海外遊客都能欣賞到香港獨特的文物古蹟。大多數議員原則上支持這項重新善加利用這些歷史建築物的建議。議員並提出了一些問題，其中包括——

- (a) 該址的擬議用途應配合區內的文化環境；
- (b) 有需要把日後的發展對環境和交通的影響減至最低；以及
- (c) 有關在釐定發展概念時，收益不應是主要考慮因素方面的意見。

3. 部分議員在考慮該址的文化歷史背景，以及日後的發展對附近一帶所造成的影響後，關注到西營盤及上環分區計劃大綱草圖(大綱草圖)有關該地點第二欄若干擬議的用途。此外，有議員關注中區警署遷移的問題，他們希望警方能在該址或就近地方提供警方服務設施。

4. 我們因應議員的問題，在席上作出闡釋如下：

- (a) 利用私營機構的資源，把歷史建築物發展成以旅遊為主題的計劃，可把公共資源集中投放在沒有商業潛質的文物保存工作；
- (b) 從政府計劃在二零零五年重置在該地點辦公的部門，可見政府對該計劃的承擔；

- (c) 海外有不少先例，把具有歷史價值的地點轉作旅遊設施，例如倫敦高雲花園(Convent Garden)和波士頓法納爾大廳(Faneuil Hall)；
- (d) 規定保存該地點的歷史建築物，大大限制了該地點的發展潛質，並增加非經常性及經常性的開支。因此，除了規定發展商進行文物保存工作外，必須盡量給予他們彈性，以推行這項發展項目；
- (e) 在政府的一般招標項目中，投標價格是主要的評審準則，但該發展項目卻有所不同；我們的用意，是在評審的工作中將較大的比重放於建議書中非價格方面的因素，在評審建議書時，下列四項評審準則的比重是相同的：
  - (i) 文物和保存方面的建議；
  - (ii) 發展概念是否具創意、建議者是否具備足夠的專業能力，以及相關的技術問題，包括對交通和環境的影響；
  - (iii) 經濟和旅遊效益；以及
  - (iv) 向政府繳付的費用。
- (f) 由於發展權會根據評審結果審批，並會涉及一些商業上敏感的資料，因此評審小組會由各有關決策局和部門的代表組成。我們會根據發展尖沙咀前水警總部計劃所得的經驗，邀請古物諮詢委員會和香港旅遊發展局的代表為非評分委員，分別就建議書中與文物保存和旅遊效益方面的事宜提供專家意見。

5. 我們於席上答允向議員提供有關建議書評審制度的資料。

### **評審準則**

6. 我們在推行計劃時，目的有二，既要保存文物，又要把該地點發展為供本地和海外遊客遊覽的設施。為了達到保存文物的目標，提交的建議書必須符合在諮詢古物諮詢委員會後擬訂的強制性保存規定，這些規定包括特別訂明必須全面保存一些具內在和外在歷史價值的建築物，以及保存其他建築物外部的規定。建議書如不符合這些規定，即不合標準，將不會獲得考慮。

7. 評審建議的制度除了對保存文物作出規定外，也是該計劃施行綱領的一個重要環節。評審委員會會根據上文第 4(e)段所述的四項準則評審建議書，而向政府繳付有關款項的準則，只佔評審比重的 25%。至於其他三項非財政準則的詳情，則概述於下文第 8 至 11 段。

#### **(a) 文物保存**

8. 建議書除了必須符合強制性的保存規定外，亦必須在整體文物保存方面獲得最低合格分數。簡單來說，若建議書不符合強制性的規定，或未能在文物保存方面獲得最低合格分數，則無論該建議書在其他評審準則得分甚高，亦不會獲採納。

9. 委員會在評審建議書在文物保存方面的表現時，會著重建議書的發展概念、建議的計劃能否完整地保存該址的面貌、其文物風味，以及現有景觀、氣氛和環境。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；我們是經過徵詢該委員會的意見後才制定保存文物指引，並會根據該指引評審建議的計劃。

#### **(b) 創意、專業能力和技術事宜**

10. 委員會會根據這項準則，評審建議書在以下方面的表現 -

- 建議計劃在發展概念、主題及設計意念方面所顯露的創意；
- 提交建議者在文物存護方面的技術能力和在文物旅遊項目方面的實際經驗；
- 建議書是否能確切地處理市民所關注的車輛與行人流量、建議的計劃對交通和環境的影響，以及對附近一帶所造成的影響等問題；以及
- 提交建議者須提交資料以顯示其充分了解該計劃在文物和文化事宜，以及在法定規定方面的複雜問題，並了解這些事宜會如何影響該計劃的施行。

#### **(c) 經濟和旅遊效益**

11. 委員會會根據這項準則，評審建議書在以下方面的表現 -

- 建議的計劃在以下各項目所產生的作用 -

- 促進人們對香港文物古蹟的認識；
  - 創造一個世界級的旅遊景點；以及
  - 加強香港作為亞洲國際都會的地位；
- 建議的計劃與中區其他文物、旅遊設施和景點的配合；
  - 創造商機；以及
  - 創造職位。

### **改劃該地點的用途**

12. 規劃署建議把該址由“政府、機構或社區”地帶改劃為“其他指定用途（歷史地點保存作文化、康樂及商業用途）”地帶，以便反映規劃意向。規劃署會考慮議員的意見，然後才向城市規劃委員會提交建議書，提出在分區計劃大綱草圖上改劃該址的用途的建議。

### **提供警方服務設施**

13. 警方在區議會的會議上已向議員承諾，中區分區將保留原來的巡邏範圍，並繼續在區內展示警力。目前，警方已著手安排在中區心臟地帶物色一處位置適中的地點，設立一所警察服務中心。按計劃，該中心會提供多項服務，包括報案、警民關係辦公室、資訊中心等。在有需要時，該中心更可用作警方的指揮中心。在中區的心臟地帶設立服務中心，將更方便區內人士與警方接觸。

### **徵詢意見**

14. 請議員閱覽上文第 6 至 13 所載的補充資料。

**經濟發展及勞工局**

**旅遊事務署**

**二零零三年二月二十五日**