

(節錄)

中西區區議會  
第七次會議紀錄

日期：二零零四年十月七日(星期四)

時間：下午二時三十分

地點：香港中環統一碼頭道 38 號  
海港政府大樓 14 樓中西區區議會會議室

第 11 項：關注中區警署古蹟群的未來發展  
(中西區區議會文件第 105/2004 號)

(下午 6 時 10 分至 7 時 10 分)

63. 主席重新主持會議，並歡迎旅遊事務署、康樂及文化事務署（康文署）及警務處的代表出席會議。

64. 旅遊事務署旅遊事務副專員（署理）鍾麥雪梅女士回應甘乃威先生的提問時澄清，該署隸屬經濟發展及勞工局。

65. 甘乃威先生表示，去年三月政府部門代表諮詢區議會時，指在招標中地價所佔比例為 25%，但去年四月到立法會諮詢時，地價所佔比例則變成了 40%。今年三月區議會曾再次討論中區警署的問題，政府代表當時也沒有向區議員說明這點。另外，經濟發展及勞工局於去年四月向立法會提交的文件中，只簡略提及中西區區議會贊成讓私營機構參與計劃，並就計劃對附近的環境及交通可能造成的影響提出憂慮。事實上，在去年三月的中西區區議會會議上，共有十名議員曾就此事發言，其中五人表示非常擔心在評審標準中以經濟所佔比重太大，恐怕會將古蹟保存的項目混淆為經濟發展項目。不過，局方在提交立法會的文件中卻沒有提及區議會的憂慮。故此，甘先生要求局方的代表就當局任意演譯區議會對計劃的看法一事作出解釋。此外，他要求部門說明因何在短時間內改變了地價所佔的比重，但又不就此再次諮詢區議會。他亦要求部門說明基於什麼標準容許發展商在發展項目範圍內興建高達 77 米的建築物，並要求局方交代招標時間表，以及澄清議員提出的非牟利招標是否已列為政府的考慮項目。

66. 鍾麥雪梅女士回應甘乃威先生的提問時指出，去年二月該署提交區

議會的文件屬「諮詢文件」，故在諮詢後是有可能作出改動的。在該段日子，當局亦正同時諮詢其他人士。當局於四月向立法會經濟事務委員會提交的文件，其中所載的地價所佔比例是在參考各界意見後作出修訂的。她強調提交立法會的文件屬公開文件，因此當局從沒有刻意隱瞞任何資料。不過，她認同如果當時能知會區議會，是較佳做法，並對當時未有這樣做表示抱歉。

67. 康文署古物及古蹟辦事處執行秘書吳志華博士指出，近日有些關於中區警署發展計劃的不正確報導，包括指中區警署古蹟群內的歷史建築物可能會全被拆掉。他澄清謂有關建築群乃「法定古蹟」，並非「一級古蹟」，即古蹟是受法律所保護，任何對歷史建築物進行之修復及改建工程，均須先經當局批准才可進行。他強調當局絕不會容許把具歷史價值的建築物拆卸，而日後所有經評定具歷史價值的建築物皆會原地保留。他指出自去年三月至今年六月期間，當局在經過實地調查和詳細歷史研究，以及於古物諮詢委員會經過三度討論後，制定了一套《文物保護指引》。吳博士向議員展示圖片，說明古蹟群中可予拆除的非歷史建築物，例如車房、簷篷等後期加建部分。他又指出，在當局在進一步調查及研究後，發現建築群其中一座原本被定為 B 類的建築物於第二次世界大戰期間受到破壞，並於一九五零代進行改建，大大降低了其歷史價值，故當局將該建築物改劃為 C 類建築物，即可以拆卸重建。

68. 吳志華博士回應甘乃威先生的提問時說，當局遵行國際文物保護的通則，致力保護現有的歷史建築物。但由於建築群日後的用途將不再是警署和監獄，不論是作文化或商業用途，將來的發展亦需符合新使用者的需要，所以當局會容許在特定位置興建少量新建築物。而建新建築物是需根據三項規定進行。第一是祇可拆除 C 類建築物重建；第二是不容許於兩個現有廣場中興建新建築物；第三是新建築物將受到高度限制。至於高度限制方面，現有的建築物最高達水平線上 70.1 米，經古物諮詢委員會考慮，認為可給予一定程度的彈性，以提供設計上的空間，所以委員會最後決定把高度限制給予 10% 彈性，至水平線上 77 米，即約兩層樓的高度。他強調這只是一個上限，當局無意鼓勵建築物向高發展，若設計欠佳，即使樓高不過上限，該設計亦不會獲得評審委員會的通過，因為當局十分重視新舊建築物之間的協調。

69. 鍾麥雪梅女士補充說，正如部門回覆文件所述，在諮詢過程中各界發表了不同意見，在平衡各方面的意見後，有關大綱作出了相應的修訂，並經行政會議通過，然後再提交立法會。提交立法會的文件由於需要十分精簡，故此未能收錄每位區議員的意見，而只能概括說明所諮詢的機構是否在原則上支持方案。此外，她表示當局已暫停招標程序，並會多加聽取各界意見，所以暫時未有招標的時間表。

70. 陳捷貴先生認為當局在提交立法會的文件中，絕不應遺漏了區議會所通過的動議。

71. 主席表示區議會曾於本年八月召開特別會議商討有關問題，會後並已去信行政長官反映議員的意見。他指出區議會樂於看到政府回應各界意見而把招標押後。他建議稍後研究是否成立一個工作小組跟進有關問題。

72. 主席要求甘乃威先生澄清動議 2 內「非牟利的方式」的定義。甘乃威先生回應時表示，所謂「非牟利的方式」是指有關組織會把收入撥作古蹟的保育用途，而不是純粹爲了從營運中賺錢，以免他們最終把財政負擔轉嫁到市民或遊客身上。

73. 議員發表意見如下：

- (a) 林乾禮先生詢問除了地價所佔的 40%外，在其餘的 60%中有多少考慮因素會與經濟或收入掛鉤，並且實際包含哪些項目。他亦查詢若果有關發展商未能履行合約，政府將會有何對策。
- (b) 楊少銓先生表示並不反對比以六成和四成的比例劃分，但不太了解動議所提的「非牟利的方式」計劃是如何推行。他認為沒有人會願意投資而不獲回報。他指出根據立法會的文件所載，當局會邀請古物諮詢委員會和香港旅遊發展局的代表加入標書評審委員會擔任非評分委員，故他建議區議會可爭取派代表加入成爲非評分委員。
- (c) 胡楚南先生指出，當局很難辨別公司是否真的以非牟利方式經營，或是否有走「法律罅」或在私相授受(例如以過高薪酬聘用朋友作員工的情況)的情況下而仍報稱爲「非牟利」。
- (d) 陳捷貴先生表示不接受地價佔 40%的比重。他指出現有的共識是由民間斥資保護古蹟，而非由公帑支付所需費用。因此，當局應容許有關團體作一定限度的商業營運，才能持續經營下去。不過，有關歷史建築群始終是市民的財產，所以最重要的是要用得其所。他認為前水警總部發展項目所採用的方式並不理想，因爲把它建成爲一間六星級的酒店並非一般市民能夠享用，故此，他認爲數大家族是次建議以五億元發展項目，做法實應予以鼓勵，政府並應研究如何善用該筆款項成立基金，藉以支持其他保育工作。他強調只有在政府與民間通力合作下，保育工作才能做好。他建議成立一個諮詢委員會，負責監管一切有關事宜，並因此將

會撤回由他本人提出的修訂動議 5。

- (e) 鄭麗琼女士詢問古蹟建築群中是否有一處古蹟早於一八四一年已經建成，但卻不見於當局提供的最新地圖上。她認為香港沒有其他現存的日軍轟炸遺址，因此不應把建築群內的有關建築物拆除。她質疑政府的財政狀況是否惡劣至不能斥資保存該建築群，而必須把它交由發展商發展。她認為為了保存古蹟，市民不會吝嗇有關公帑的開支，故她以尖沙咀前水警總部的個案為例，雖然地價只佔 25%，但最終的發展計劃可能令市民根本不能享用該處設施。她相信市民的取態必然是要求真正地保留古蹟而提供非旅遊設施，因此建議當局方三思而後行。
- (f) 楊浩然先生強烈反對現時的招標方案。他指該建築群屬世界級文物旅遊點，而有關計劃根本不是商業項目，因此他不明白為何政府定要把計劃與經濟或地價等因素掛鉤，並把它交予發展商的做法。議員強調「非牟利」，無非由於非牟利組織與商業組織的利益是難以協調的，如果在計劃加入商業元素，最終只會成為另一個尖沙咀水警總部。不論政府與有關團體簽訂多仔細的合約，團體仍可鑽空子，設法賺錢。因此，他不明白當局為何把地價所佔比重由 25%增至 40%，似乎並非在推行文物保育項目的做法。他亦不明白為何定要強調旅遊性質和賺錢。另外，部門回覆表示只會由民政事務專員加入評審委員會，而沒有公眾參與，但楊先生認為專員亦是政府官員，而市民作為最終用家反而沒有參與機會。他指出，鑑於建築群坐落於中西區，中西區區議議員，特別是民選議員，應獲邀參與其事。
- (g) 林文傑先生表示很高興知道政府已暫停進行招標。他認同應把地價所佔比重由 40%盡量降低，因為地價所佔比例越高，發展商便越會要求取得合理回報，並會因而限制了可採用的營運方法。此外，林先生不認同不應進行招標，也不認為以商業原則營運必定會與文化項目不協調。他指出牟利與自然保育亦不必然會有衝突。不過，如果地價越高，發展商則越需獲取利潤，因而限制了可採用的文化保育方法。
- (h) 甘乃威先生表示基於前尖沙咀水警總部等例子，議員對政府的保育工作根本沒有信心。他表示無意要求政府不經招標方式便把項目交由任何機構推行，但何東家族最近提出了一個方案，而且或許還有其他團體對項目有興趣，因此才提出「非牟利的方式」，希望政府加以考慮。他強調「羊毛出在羊身上」，地價越高，費用最終只會轉嫁到消費者身上。因此，他曾提議政府只收取一元

的象徵式租金。他亦澄清並非要求項目不能具有商業元素，否則根本難以應付各種維修開支和支持項目營運下去。不過，他對營辦機構本身是否可從項目賺錢，則有所保留。他指出一直提議讓區議會的代表加入評審委員會，但政府從來沒有向區議會提及有非評分委員。他表示如果區議會代表不能加入評審委員會擔任評分委員，則亦可考慮加入成為非評分委員。此外，他建議主席去信立法會有關委員會，要求他們重新審議有關決定。

- (i) 主席表示相信立法會有關委員會會跟進事件。他認為除了地價外，亦應關注其他評審準則，例如「保育古蹟」的比重如果不獲提高，可能會影響非牟利團體的中標機會。他建議重新檢討評審標準中各項目所佔的比重，例如加入「社區利益」和讓社區人士評分。至於評審委員會內有否區議會代表，他認為這並非關鍵所在，反而未來五十年的公眾參與和監察才更為重要。因此，他建議成立工作小組，在各部門於明年一月搬離古蹟群時，與各有關團體研究如何讓更多市民參觀及加深認識古蹟群，以便他們就此事提供更多意見。主席認為最終應由區議會與市民合作，共同提出意見，而今天的意見僅屬初步意見，有關事宜仍有待工作小組跟進。

74. 鍾麥雪梅女士回應各議員的提問及意見時表示，保育的定義並非只是保留，而是令受保護的歷史建築物活化再利用及可持續發展，讓文化、社區及經濟等各方面均獲得益處。有關過程需要社區及各方面人士參與，所以當局歡迎並會積極考慮各界的意見。至於地價與非地價在評分所佔比重的問題，政府會積極考慮檢討該比重，並會視「質素」為非地價考慮因素中最重要的一項。當局與議員均同樣致力保護文物，建築群內共十七個歷史建築物均會予以保存。至於用途方面，則會務求有利於持續發展和顧及文化及社區等各方面的利益。此外，政府認同有需要設立機制，監察日後推行項目的過程，但這機制的運作詳情則有待詳細研究。招標的目的在於提供一個讓投標者公平競爭的平台，地價絕不是最重要的競爭項目，當局重視的是質素，就是投標者能否提出一個方案，既可保護文物，並可持續發展及為社區、文化、旅遊等各方面帶來最大的效益。

75. 吳志華博士補充說，古蹟建築群內有兩座建築物的部分建築是建於一八四六年，但其後再擴建為現有的建築物。當局會要求發展商保留該處具歷史價值部份的建築物。至於日治期間遭轟炸遺址，及後經過重建，已被新建築物取代，作為戰爭遺址的歷史價值已不復存在。不過當局沒有要求發展商一定對 C 類非歷史建築物予以清拆，而只規定發展商如要清拆該處，須事先提交合理理由，而擬興建的新建築則須與附近環境互相協調。另外，建築群的日後用途其實可以很多元化，並不限制於任何一種用途。

他強調新用途必須尊重現有歷史和建築物的文物價值，使市民認識建築物的歷史，並讓文物古蹟發揮其最大效益。他指出過往的文物古蹟保育工作可能過於依賴政府資源，但其實各界團體、組織均可參與其事。他認為古蹟的活化再利用不一定要排除商業元素，重點在於是否尊重歷史、保護文物，至於用途問題可留待公眾再加討論。

76. 經表決後，議會一致通過由阮品強先生、鄭麗琼女士及何俊麒先生提出的「動議 1」如下：

「中西區區議會強烈要求政府就中區警署古蹟群的招標必須降低以 40% 為地價方面的評審比重。」

77. 經表決後，議會以 15 票贊成和 3 票棄權通過由阮品強先生、鄭麗琼女士及何俊麒先生提出的「動議 2」如下：

「中西區區議會要求政府考慮以非牟利的方式進行招標發展及保存中區警署古蹟群。」

78. 主席就動議 3 詢問甘乃威先生是否同意由政府或發展商成立有關的管理及發展委員會。甘乃威先生回應說，他要求政府在標書列明須成立該委員會，但對於由政府或民間成立該委員會則沒有既定想法。

79. 經表決後，議會一致通過由阮品強先生、鄭麗琼女士及何俊麒先生提出的「動議 3」如下：

「中西區區議會強烈要求成立中區警署古蹟群管理及發展委員會，以監察該計劃的未來五十年發展。」

80. 楊少銓先生就動議 4 詢問議員，指如果政府同意讓區議會代表成為非評分委員，區議會會否同意這做法。甘乃威先生回應說，只要能參與其事，則不論參加評審委員會或非評分委員會皆可接受。

81. 經表決後，議會以 14 票贊成和 4 票棄權通過由阮品強先生、鄭麗琼女士及何俊麒先生提出的「動議 4」如下：

「中西區區議會強烈重申要求在投標評審委員會加入中西區區議的代表。」

82. 由於陳捷貴先生已撤回「修訂動議 5」，議會就「動議 5」進行表決。經表決後，議會一致通過由阮品強先生、鄭麗琼女士及何俊麒先生提

出的「動議 5」如下：

「中西區區議會成立工作小組，小組目的監察中區警署古蹟群的發展及籌劃中區警署開放日供市民參加。」

83. 由於有超過四名議員表示有興趣加入工作小組，工作小組獲正式成立。秘書亦一致通過由阮品強先生擔任工作小組主席。主席表示秘書處會於會後再去信邀請各位議員加入工作小組。

中西區區議會秘書處  
二〇〇四年十一月