

討論文件

中西區區議會文件第 123/2004 號

## 關注政府出售荷李活道警察宿舍地皮

### 爭取保護石牆古樹及設置社區設施

#### 背景

由於最近政府拍賣地皮競投熱烈，因此引起公眾關注政府何時拍賣荷李活道警察宿舍地皮。早前政府曾承諾在地皮內設立社區設施包括長者宿舍及重置必列啫士街垃圾站、九鐵曾研究在該址設立沙中線車站、最近香港大學詹志勇教授也提出該址的石牆古樹極具保留價值。

#### 問題

請問地政總署何時會將荷李活道警察宿舍放於勾地表中？

請問地政總署該地皮面積有多少？將來該地皮將會設有甚麼的社區設施？請問政府在從前曾承諾該地皮設有甚麼社區設施？最新有甚麼改變？

請問地政總署在拍賣該地皮時有甚麼的附加條件？

請問規劃署現時該地皮的規劃用途如何？請詳細列明？

請問土力工程署上址面向荷李活道的石牆的結構如何？請問康文署，土力工程署，屋宇署如何保護該石牆的古樹？請問各部門是否有參閱香港大學詹志勇教授的報告？

請問地政總署在拍賣地皮時是否有加入保留及保育該石牆的古樹？

請區議會秘書處向各議員及部門提供詹志勇教授該部份有關的報告書內容供參考。

#### 動議：

中西區區議會強烈要求政府在出售荷李活道警署宿舍時必須加入保留面向荷李活道及城隍街石牆古樹的條款。

動議人：阮品強 何俊麒 甘乃威

#### 文件提交人

何俊麒 阮品強 甘乃威 梁耀祖 鄭麗琼 楊浩然 郭家麒

2004 年 11 月 4 日

## 關注政府出售荷李活道警察宿舍地皮 爭取保護石牆古樹及設置社區設施

### 詹志勇教授提供有關 荷李活道及城隍街石牆古樹資料

現特在下文列舉有關資料，希望有助中西區區議會保護荷李活道舊警察宿舍現址的舊石牆及牆上樹木，以免其因建築工程及其他活動而遭受損毀：

(1) 三幅石牆的位置圖及彩色照片：

(a) 城皇街（西面）29號牆

-- 牆上有兩棵大樹，一為細葉榕，一為筆管榕。

(b) 荷李活道（北面，臨街的地方）30號牆

-- 約85米長，是該處最大的一幅牆；

-- 牆上有十棵頗巨大的樹，五棵為細葉榕，五棵為筆管榕。

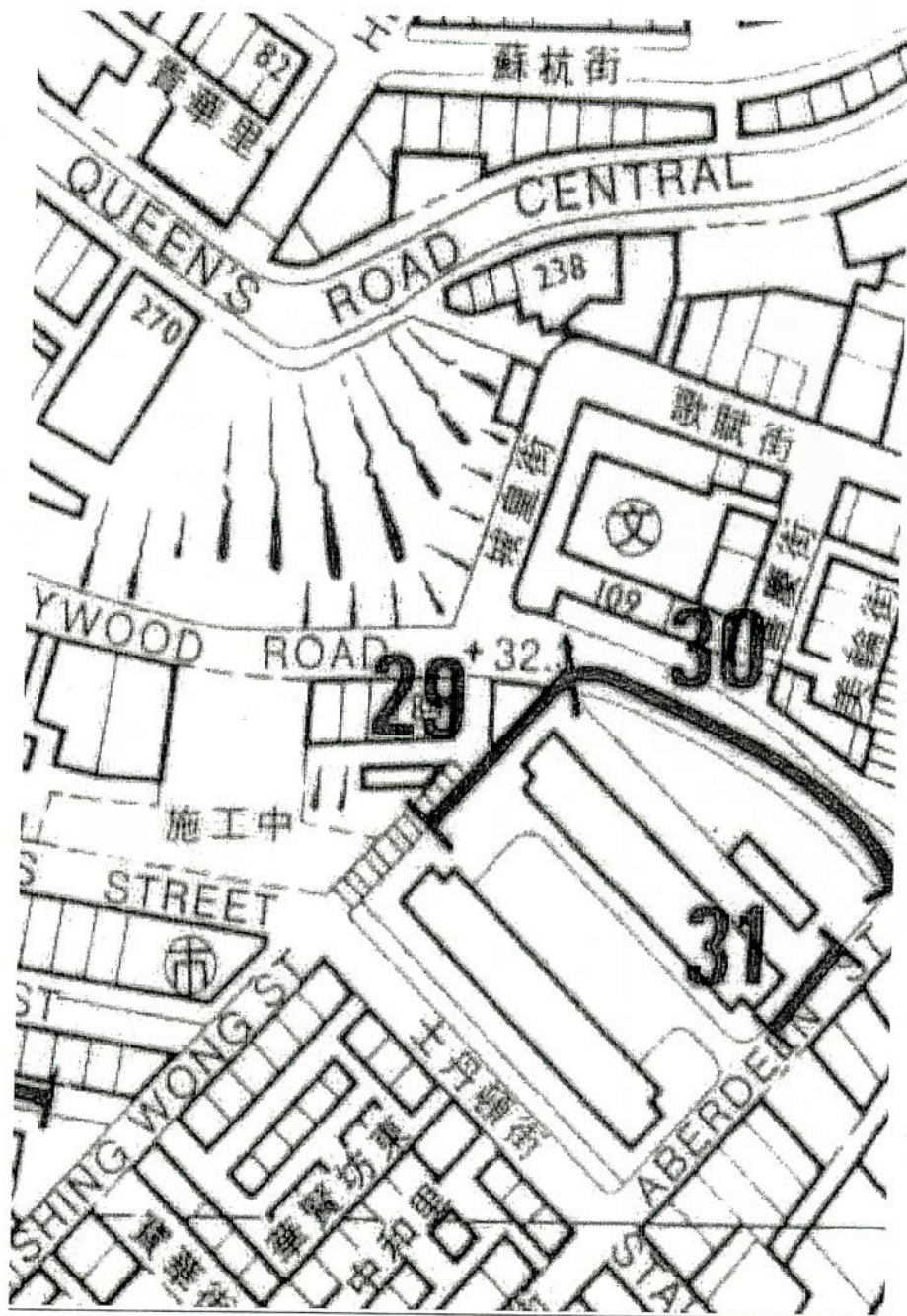
(c) 鴨巴甸街（東面）31號牆

- 牆身細小，其上亦無樹。

該幅面向荷李活道的主要石牆，見於一張攝於約一百年前的歷史照片，照片現藏於歷史博物館（No. p72-59, 香港歷史博物館版權所有）。現隨文附上該照片，從中可清楚看見該幅現時仍完好無缺地矗立在相同地點的石牆。自一八八九年起，該處成為皇仁書院（一八九四年前稱為中央書院）的校址。由此推測，該些石牆約於一八八九年建成，即與皇仁書院遷往該處建校的時間相若。該幅石牆至今已有約115年的歷史，理應視為香港文物而加以保護，否則亦應盡快把它與其他多幅具有類似文物價值的舊石牆，同列為受保護的文物。本人深信該幅舊石牆及其上的樹木，配合上址的歷史背景，定能成為一處旅遊景點。

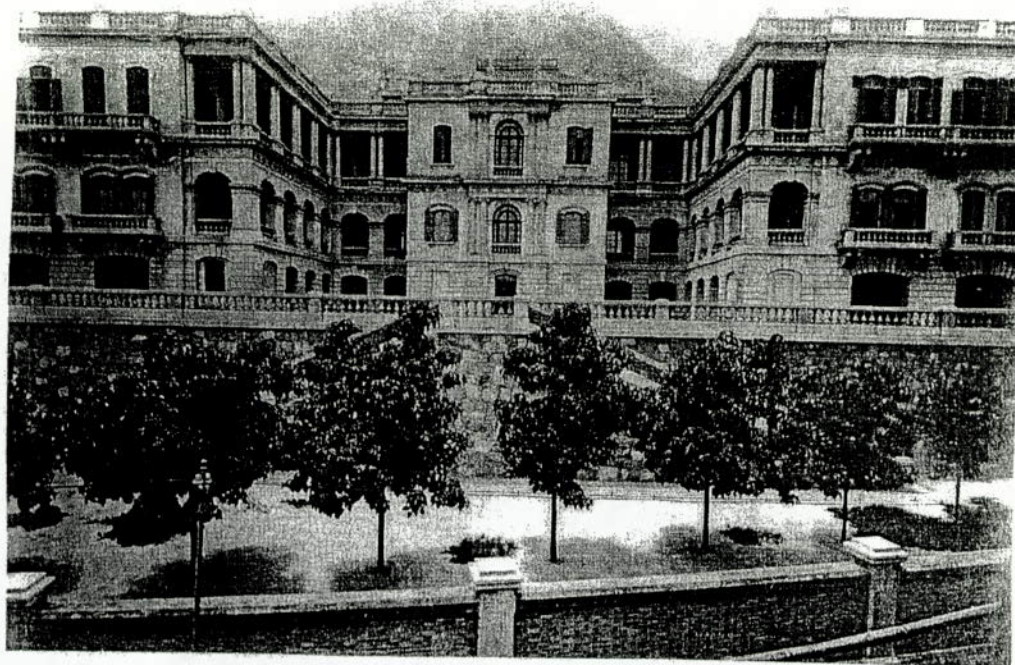


有關石牆及古樹的位置圖

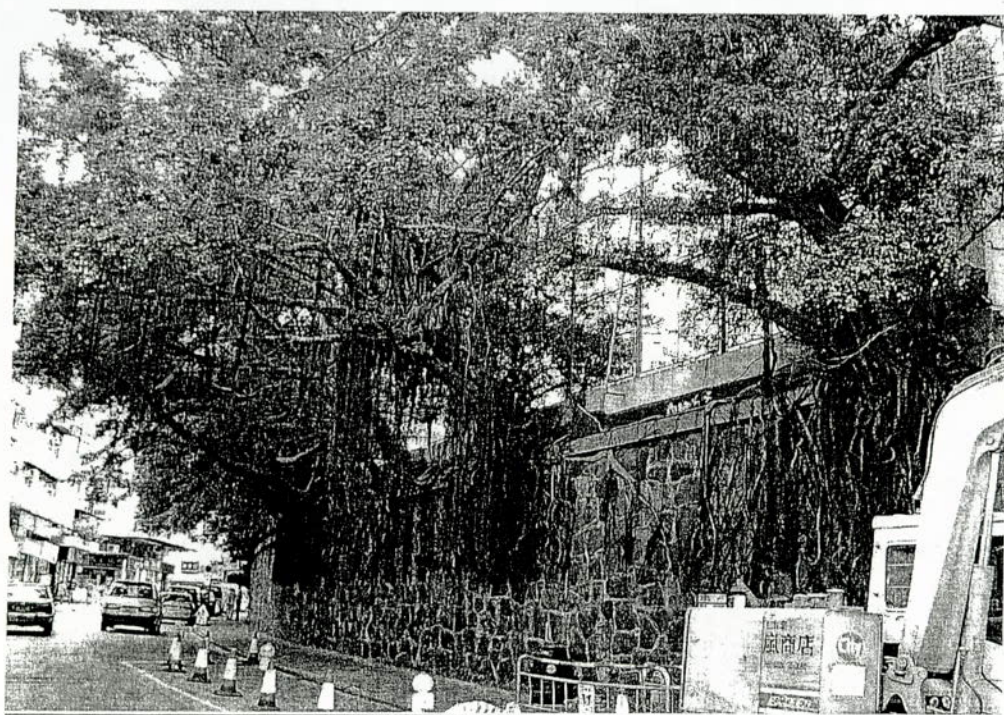




面向荷李活道的主要石牆：一百年前的歷史照



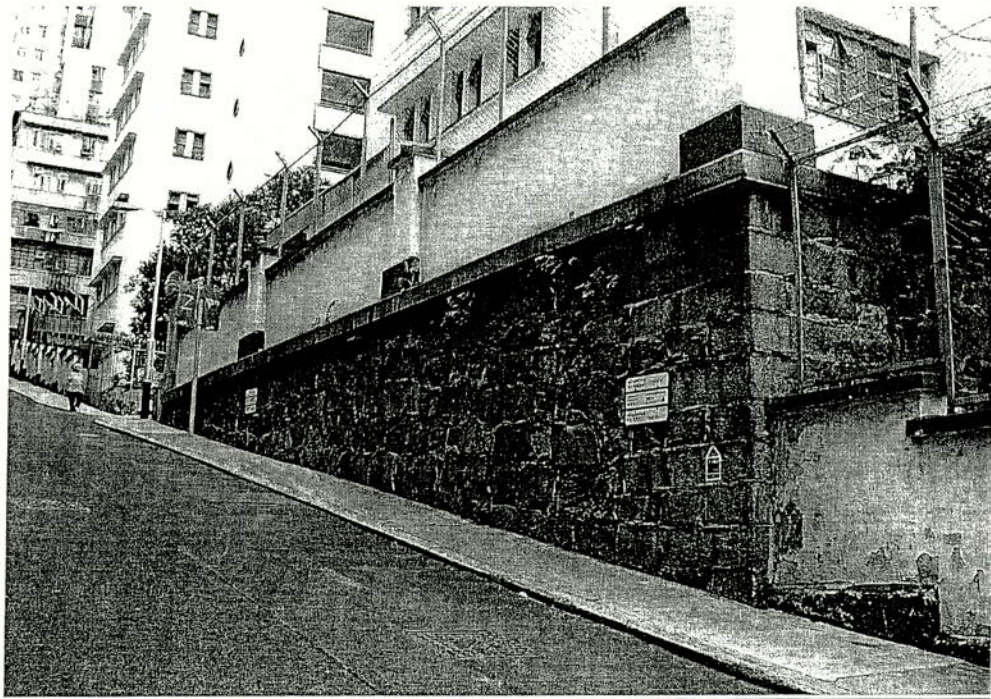
HONGKONG  
Queen's College, Aberdeen Street



荷李活道（北面，臨街的地方）30 號牆



城皇街（西面）29 號牆



鴨巴甸街（東面）31 號牆



關注政府出售荷李活道警察宿舍地皮  
爭取保護石牆古樹及設置社區設施

屋宇署的回覆

根據現行的《建築物條例》，砍伐或移植土地上的樹木並未納入建築事務監督所監管的範圍。雖然建築事務監督並未賦予監管的權力，但是本署就此事曾發出《認可人士註冊結構工程師作業備考》第 267 號，提醒有關人士不能未經有關部門的同意及許可，胡亂砍伐或移植土地上的樹木(參閱附件一)。

在審批新建樓宇圖則時，本署職員會視察建築地盤四週環境，如發覺有樹木生長在建築地盤範圍內或可能受有關的建築工程影響，本署職員會通知地政署及漁農自然護理署作出跟進。本署亦會在回函中提醒有關認可人士，鑑於所提交的建築工程或會影響土地上的樹木，在進行任可建築工程前，當與地政署商討相關事項。

(二零零四年十一月十二日收到)

中西區區議會秘書處

二零零四年十一月十八日

### Felling or Transplanting of Trees

It is the government policy to ensure that no trees are felled or damaged unnecessarily. Developers should be encouraged to save trees whenever possible. Precautionary measures such as erection of a protective fence should be implemented to safeguard all preserved trees from damage during construction.

2. For trees on private land subject to lease control or on government land, they should not be felled, transplanted and/or replaced without prior consent from the Government. When seeking consent from the Government, good cause must be shown. Application should be made to the appropriate District Lands Officer (DLO). In this regard, the applicant should follow the requirements as stated in the Land Administration Office Practice Note for Authorized Persons, Surveyors and Registered Structural Engineers No. 8/2002 "Application for Tree Felling or Transplanting for Private Projects" available in the website of the Lands Department and submit his application to the appropriate DLO. For trees owned by private individuals, prior consent from the owners should also be obtained.

3. Please note that unauthorized felling of trees may attract a prosecution under section 60 of the Crimes Ordinance (Cap. 200) or section 21 of the Forests and Countryside Ordinance (Cap. 96).

( H W CHEUNG )  
Building Authority

Ref. : BD GP/ENV/1 (IV)

First issue April 2002 (AD/NB1)

This revision November 2002 (AD/NB1) (Title & para. 2 amended)

Index under : Trees-Felling/Replanting of

關注政府出售荷李活道警察宿舍地皮  
爭取保護石牆古樹及設置社區設施

康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的回覆

古物古蹟辦事處（古蹟辦）十分重視香港大學詹志勇教授就中西區古石牆的研究報告，但根據現行法例，古蹟辦對文物古蹟的保護範圍，只能包括石牆的構築部分，石牆上的樹木不能列作古蹟處理。同時，古蹟辦只能保護一些具歷史價值的古石牆，不能純粹以自然景觀為保護的考慮。

荷李活道警察宿舍的所在地為前中央書院（建於 1889 年）的舊址，根據我們的初步調查，部分圍牆可能是前中央書院的遺跡。因此，古蹟辦會進行深入的研究，以確定石牆的歷史價值，並考慮向地政總署建議於日後拍賣該地段時，加入特別條款，如要求將來的發展商需保留若干有歷史價值的構築物於其發展計劃中。

（二零零四年十一月十六日收到）

中西區區議會秘書處

二零零四年十一月十八日



關注政府出售荷李活道警察宿舍地皮  
爭取保護石牆古樹及設置社區設施

土木工程拓展署土力工程處的回覆

上址面向荷李活道的石牆的結構如何？  
土力工程處如何保護石牆的古樹？

根據土力工程處的實地視察，面向荷李活道的石牆有局部輕微的傾斜及隆起現象，但石牆的表面並無嚴重損壞跡象。本處並沒有該牆的詳細結構資料。在計劃拍賣此地皮的相關文件內，有條款列明要求發展商對此地皮範圍內的擋土牆進行勘察，以評估其穩定性是否達到現時的安全標準及有否需要進行鞏固工程。

而計劃拍賣此地皮的相關文件內，亦有條款列明要求發展商保留部份樹木。故此發展商聘用的顧問工程公司在設計土地平整及擋土牆鞏固工程時，除要確保擋土牆達到安全標準外，亦須保留有關條款所指定的樹木。

(二零零四年十一月十七日收到)

中西區區議會秘書處

二零零四年十一月十八日

關注政府出售荷李活道警察宿舍地皮  
爭取保護石牆古樹及設置社區設施

地政總署港島西及南區地政處的回覆

收到你本月八日之來信，就上述標題的討論文件，本處現回覆如下：-

- (1) 由於2005至2006年勾地申請表仍未落實，所以現階段未知荷李活道警察宿舍地皮會否被列入來年的勾地申請表。
- (2) 荷李活道宿舍地皮面積約為5,818m<sup>2</sup>。根據在2000年草擬的賣地章程，地皮主要作住宅用途，而物業的最低三層可作非工業用途(貨倉，油站及酒店除外)，另外發展商需要興建以下社區設施：-
  - (a) 一個實用面積不少於405m<sup>2</sup>的垃圾收集站。
  - (b) 一個實用面積不少於1,096m<sup>2</sup>及提供100個宿位的老人護理中心。
  - (c) 一個停車位可停泊16座小型車輛以供老人護理中心用途。
  - (d) 一個面積不少於1,000m<sup>2</sup>的公共遊憩用地。
- (3) 除上述社區設施外，發展商需要負責以下事宜：
  - (a) 發展商需要保留近荷李活道及城皇街之一段古牆及古樹(共三棵)，並需要提交該古牆及古樹保育及維修的建議書給地政總署署長審批。其後，發展商須根據批准的建議書，負責該古牆及古樹保育及維修。
  - (b) 除非得到地政總署署長的批准，否則發展商不可以砍伐樹木。
  - (c) 發展商需要負責平整及重鋪荷李活道，鵝巴甸街及士丹頓街部份的行人路。



(d) 發展商需要在指定的時間內完成物業發展及建設上述的社區設施。其後，發展商亦要轉讓上述社區設施(公共遊憩用地除外)的業權給予政府。

由於上述賣地章程早於2000年草擬，所以本處將在短期內再諮詢其他政府部門對上述社區設施有沒有任何改動建議。

(二零零四年十一月十七日收到)

中西區區議會秘書處

二零零四年十一月

中西區區議會文件第 123/2004 號附件六

關注政府出售荷李活道警察宿舍地皮  
爭取保護石牆古樹及設置社區設施

康樂及文化事務署的回覆

本署一向以來非常關注保育樹木，亦有留意有關保護石牆古樹的報告。當本署得悉在荷李活道警察宿舍地皮有發展計劃時，已向地政總署表達本署的意見要求儘量保留該處的石牆樹，作為地區特色。

(二〇〇四年十一月十九日收到)

中西區區議會秘書處  
二〇〇四年十一月



關注政府出售荷李活道警察宿舍地皮  
爭取保護石牆古樹及設置社區設施

規劃署的回覆

荷李活道警察宿舍舊址現時在西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/20 中是劃為「住宅(甲類)」地帶。此地帶旨在作住宅發展。根據大綱核准圖的註釋，只有建築物的最低3層，才有當然權利進行如銀行、酒樓餐廳和零售商店等商業用途。若在其餘各層進行商業用途，必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。據悉，地政總署在草擬賣地章程時，會因應部門意見加入有關條款要求發展商負責興建一些社區設施。在「住宅(甲類)」地帶內，部份社區設施如老人護理中心及遊憩用地是屬於經常准許用途，而垃圾收集站則須取得規劃許可。

(二零零四年十一月二十二日收到)

中西區區議會秘書處  
二零零四年十一月