

## 關注中區警署建築群活化計劃

自從馬會公布活化中區警署計劃後，公眾人士十分關注建議中的新建築物 – 竹棚設計的高度（部分建築群高至 160 米）會否造成屏風效應，阻礙視線及破壞原址應有的特色；而最近展開的一連串巡迴展覽，馬會更被批評向公眾講解的內容難明，以及意見調查被指具引導性。中西區區議會大致上歡迎活化中區警署建築群的建議方向，但對落實具體內容時的細節安排仍存有疑問及保留，希望最後方案能確切反映居民對發展密度、交通規劃和公共空間的訴求，同時能平衡保育與社會經濟的發展。

### 問題：

1. 請有關部門及機構簡介保育及活化中區警署計劃的原則及具體內容。
2. 請問政府自中區警署建築群列為法定古蹟後，有否就其歷史、文化藝術、社會和科學的角度，依照國際準則進行任何的文化價值評估？如有，請告知有關詳情。
3. 在原址建議新建的文化樓與瞭望台時，有否考慮與鄰近建築物的高度與風格不同，因而產生新舊不協調等問題？政府及有關機構又如何確保日後大量參觀的人流對半山交通流量不會構成重大的壓力？
4. 政府如何確保開放後的中區警署建築群能更好地讓市民享用，避免部份外籍傭工在星期日及公眾假期聚集？
5. 在完成上述所有公眾諮詢工作後，政府會否成立一個特別工作小組跟進市民提出的意見？如會，有否考慮邀請本區區議員加入有關小組以增強諮詢的透明度？

請各議員就上述提問發表意見。另請有關政府部門、古物古跡辦事處及香港賽馬會委派代表出席本會協助討論。

### 動議

1. 本會原則上支持政府盡快落實以馬會建議的資助營運模式，活化中區警署古蹟群，避免因建築群長期被棄置而導致結構出現永久性損耗。
2. 本會要求就中區警署古蹟群的竹棚設計方案諮詢區內居民意見，及政府需降低新建築物的高度至附近居民可接受水平。

### 建議

為了解決日後大量參觀的人流對半山交通流量產生的壓力，本會要求政府在中半山興建第二條自動行人扶手電梯。

提出動議者

張翼雄、陳特楚、陳捷貴、陳財喜、陳學鋒、李志恒

文件提交人

陳特楚、陳捷貴、陳財喜、陳學鋒、李志恒、張翼雄、  
葉國謙、盧懿行、鍾蔭祥、文志華、李應生、葉永成

2008年2月15日

## 全面保育中區警署原有全部古蹟群 反對馬會 18 億元單一巨棚地標計劃

背景： 中區警署、前中央裁判署，域多利監獄，由 1841 年開始已存在於荷李活道、奧卑利街、贊善里及亞畢諾道，是世界上唯一集執法、司法及懲治於一體的古蹟，更難得是保存至今仍有 18 幢法定古蹟。

2003 年政府建議會通過公開競逐程序並定下四項準則，包括文物保存、創意及技術能力、經濟和旅遊效益及向政府繳付。2004 年至 2006 年警署及監獄開始搬出，中西區區議會亦主辦多次公眾參觀保育活動，廣泛收集參觀市民的意見。可惜，特首於 2007 年的施政報告中表示接受香港賽馬會提出一項 18 億元別具創意的活化計劃，此計劃於兩年多前已構思，令市民感到政府只是單一設計，好大喜功，甚至破壞古蹟。

- 問題：
- (1) 請政府詳細報告此項由馬會提出的 18 億元活化中區警署創意計劃是何時開始籌備？其歷程如何？
  - (2) 此項創意計劃為何只有一項竹棚式的設計？請詳細解釋？
  - (3) 此項創意計劃需要拆去原有中區警署古蹟群內多少幢建築物？請詳細說明。是那一幢？及是否法定古蹟？
  - (4) 據知其中 8 億元用於原有古蹟的保育、另 10 億元用於新的竹棚設計，包括音樂院、劇院等，請詳細說明 18 億元的支出？及日後的運作模式如何？
  - (5) 現時的諮詢將於四月份完成，政府如何運用這些諮詢的意見？對於中區警署的保育有何最新計劃？及其時間表為何？請詳列。

文件提交人：阮品強、甘乃威、何俊麒、楊浩然、黃堅成、陳淑莊、鄭麗琼

日期：2008 年 2 月 19 日

## 關注中區警署建築群活化計劃

### 跟進問題

1. 請匯報中區警署建築群現時的結構狀況。
2. 假如中區警署建築群未能盡早進行發展及繼續被長期棄置，請問預計該建築群的結構狀況將會如何。

### 文件提交人

陳特楚

2008 年 2 月 25 日



## 關注中區警署建築群活化計劃

香港賽馬會的回覆:

### 香港賽馬會 中區警署建築群保育活化計劃

#### 背景

近年，社會對保育課題十分關注，香港人普遍都想把滿載歷史回憶的古蹟，好好保存下來，留傳後世。一向心繫香港的香港賽馬會，在參考世界知名城市的保育模式後，決定推出將耗資十八億港元的中區警署建築群保育計劃。計劃目的是透過保育及活化，打造一處新舊交融的文化藝術及家庭消閒場所，為繁忙的香港人提供一個引以為傲的免費公共設施。

行政長官於去年 10 月發表的施政報告提出要「活化古蹟」，為古蹟注入生命力。馬會其實早於四年多前，已關注到香港人對保育古蹟的訴求，並於三年前展開了連串的研究工作，逐步構思保育活化中區警署建築群的計劃。其間亦參考了多個國際城市的做法，發現與我們的構思不謀而合：保育不獨只求保存建築，而是要把它復修後，再注入新的元素，讓舊建築在新時代發揮魅力。

馬會構思的中區警署保育建築群，便是一個新舊交融的最佳體現。逾一百六十年歷史、建於十九世紀的中區警署建築群，滿載港人的集體回憶。保留還是拆掉，一直是香港人關心的問題。馬會期望透過今次活化中區警署的計劃，不僅作為送給香港人的禮物，更能藉此開闢一條全新的保育大道，為更多的香港舊建築灌注第二生命，賦予它們一個新的價值。

#### 以保育活化為宗旨 為古蹟注入新生命

要為古蹟注入生命力，如何引領人流遊走於古蹟中，成為了活化的關鍵。

香港人要求多元化，但現有的中區警署建築群中，十七幢被列作法定古蹟的建築物，部分更是無論內部及外觀都不能改動，可塑性受限制。而所有有關的復修、保育及發展工程，將根據古物古蹟辦事處的指引進行。馬會於是想出先活化舊有建築，用作藝廊、表演場地、文化場地及零售店舖。由於古蹟群亦滿載香港在執法方面的歷史，保育計劃亦將包括設立博物館，以展示本港法治及中區警署建築群的相關歷史。

為配合市民的期望，以既保育又活化的宗旨，一方面保存十多幢歷史文物古蹟，另一方面把接近域多利監獄一邊的上層庭園位置，加建一座新建築物，務求為古舊建築群添上生氣。新建築物特別以香港傳統「棚架」為建築概念，令建築物具通風、採光及透明的效果。

新建築物及整個古蹟群，將為香港市民提供公眾空間。「棚架」式建築內，八成地方將撥作文化藝術設施用途，分別設有音樂廳、劇院、藝術影院、多用途展覽廳以及瞭望台等設施。

保育計劃還包括興建連接蘭桂坊及蘇豪區的通道，有助人流導向。馬會期望能保存歷史之餘，更令新舊時空接軌，透過把古蹟群活化成嶄新的文化藝術建築群，引領更多人走進歷史建築中，為古蹟賦予新生命。

### 馬會承擔營運虧損 長遠可達收支平衡

馬會將透過香港賽馬會慈善信託基金，撥出十八億港元作為基本建設資金，並承諾在計劃投入營運的最初數年，承擔所有虧損，直至計劃能達至收支平衡為止。未來項目運作若有盈餘，亦可用於保存其他古物建築上。

馬會將成立一所獨立公司營運建築群，並由香港賽馬會慈善信託基金信託人出任公司董事。該所獨立公司將邀請政府、區議會、學者、關注古蹟文物組織等代表，加入其設立之文物諮詢委員會，提供專業意見。

馬會現正就計劃進行公眾諮詢，為期六個月，至二〇〇八年四月十日。馬會將於稍後向政府提交諮詢報告，並同時公開報告內容，希望計劃可以得到市民的認同及政府的批准。

整項中區警署建築群活化工程約需時四年，如工程可於二〇〇九年一月展開，下層部分將可望於二〇一一年中啓用，而整個項目則可於二〇一三年初開放予公眾使用。屆時，一處集文化、藝術、娛樂及旅遊的新舊交融古蹟建築群，便可由此而生。

(二〇〇八年三月三日收到)

中西區區議會秘書處  
二〇〇八年三月



## 關注中區警署建築群活化計劃

我們對中西區區議會文件第 31/2008 號及其附件的回應如下：

### 中西區區議會文件第 31/2008 號

發展局及古物古蹟辦事處的綜合回應如下：

中區警署建築群由三組歷史建築構成，分別是中區警署、前中央裁判司署和域多利監獄。建築群內最古老的構築物是域多利監獄一段位於亞畢諾道的石砌圍牆及更樓，可追溯至 1841 年，其次是 1864 年建成的中區警署營房大樓。不同時期興建的歷史建築，各有特色，受新喬治亞式、古典復興式，以至愛德華時期殖民地式等建築風格的影響，反映了香港早期西方殖民地建築的不同設計風格。中區警署建築群是香港重要的歷史建築，不單見證了本地現代司法制度的建立及發展，同時亦是本地早期殖民地建築的代表作。

鑑於中區警署建築群的歷史重要性，古物事務監督於 1995 年根據《古物及古蹟條例》將建築群列為法定古蹟。及後，古物古蹟辦事處對該址內的歷史建築物，進行詳細的歷史及建築價值調查及評估。評估工作於 2005 年完成，有關的《評估報告》已存放於尖沙咀文物探知館內的參考屬書館內，供公眾查閱。

香港賽馬會承諾尊重古物古蹟辦事處所訂的保護文物規定及國際保育常規。這些規定有部分包含三份有關文物保護的國際文獻（計有《威尼斯憲章》、《布拉憲章》及《中國文物古蹟保護準則》）所載的準則。另外，馬會已聘請顧問進行建築群的保育研究。

馬會已進行了初步的交通影響評估，顯示項目對附近道路的交通影響並非不能克服的，而且可訂定實際措施，例如把建築群內不同場地的節目開始和完結時間調節和分散；管制服務和送貨車輛以減輕影響；以及加建行人天橋接口等等。倘若建議日後獲得同意繼續進行，馬會會根據既定的政府程序進行更詳細的交通影響評估。

日後活化後的中區警署建築群歡迎市民入內享用。至於管理方面，政府定會要求營運者維持秩序，以便市民能舒適地享用有關設施。

至於政府成立一個特別工作小組的事宜，政府會詳細考慮。由於區議員極為熟悉區內的情況，如小組成立，定會包括區議員以反映區內人士的訴求。

香港賽馬會正就該會提出的活化中區警署建築群的建議進行為期六個月的公眾參與工作(由 2007 年 10 月 11 日至 2008 年 4 月 10 日)，政府及馬會均會考慮各界提出有關設計及其他方面的意見。馬會與發展局亦將在中西區民政事務署的協助下，在 3 月 12 日舉行一個公開論壇，諮詢中區警署建築群附近的居民及商戶對有關建議各方面的意見。

### 中西區區議會文件第 31/2008 號附件一

發展局的回應如下：

2004 年年初，政府計劃透過公開招標方式，邀請私營機構保護、修復和發展中區警署建築群，使該建築群成為文物旅遊地點。之後，有人提出應由非牟利團體而非商業或地產發展商來營運和管理中區警署建築群。

馬會於 2007 年 4 月，向政府提交了一份概念建議，建議透過保存中區警署建築群現有的歷史建築，以及加建新建築物，提供需求甚殷的藝術和文化場地，把中區警署建築群活化，使之成為提供藝術、文化、零售和餐飲設施的文物地點。馬會亦建議以捐贈形式承擔中區警署建築群的翻新工程及發展費用，並會支付最初數年預期會出現的營運虧損，直至項目達收支平衡。

經過小心考慮，政府在 2007 年 10 月 10 日發表的 2007-08 年《施政報告》中宣布了原則上接納馬會的建議。之後，馬會便展開了為期六個月的公眾參與。

至於發展模式，大體而言，該用地將交予但並非批予馬會，由馬會負責進行翻新和改建工程，亦負責建築群的管理和保養維修。重新發展後的中區警署建築群將會由一間有限公司管理，而該公司會在香港賽馬會慈善信託基金督導下營運。該公司將由董事局管理，成員為信託基金的信託人，並由信託基金主席出任董事局主席。馬會將另行委任一個文物諮詢委員會，向董事局提供意見。文物諮詢委員會成員則為對文物保護有專業知識的社會人士，尚有來自有關政府部門及中西區區議會等的代表。



馬會現正進行的公眾參與工作將於 2008 年 4 月 10 日完結。之後，馬會會撰寫公眾諮詢報告，呈交政府，並同時公開報告予公眾查閱。政府在考慮所有相關事宜後會就建議作出決定。

### 中西區區議會文件第 31/2008 號附件二

地政總署、建築署及古物古蹟辦事的綜合回應如下：

中區警署建築群現時由地政總署管理，以及提供保安服務。古物古蹟辦事處每月均派員視察該址內的歷史建築物狀況。古蹟辦在視察期間若發現建築物需要進行維修，便會通知有關的政府部門(例如建築署)跟進。古蹟辦亦曾於 2007 年初委託建築署聘請顧問公司，對中區警署建築群進行建築及結構狀況調查，根據有關的調查結果，進行基本維修工程，例如維修混凝土剝落、更換破損地磚及地板、更換破損窗門玻璃及修理木窗及木門等。有關工程已於去年完成。古蹟辦會繼續監察歷史建築物的狀況，在有需要時會採取適當行動。

以下人員將會出席 2008 年 3 月 6 日的中西區區議會會議，討論香港賽馬會活化中區警署建築群的建議：

#### 發展局

林鄭月娥女士  
王榮珍女士

發展局局長  
副秘書長(工務)

#### 香港賽馬會

饒恩培先生

香港賽馬會慈善事務執行總監

#### 康樂及文化事務署

吳志華博士

助理署長(文博)

(二〇〇八年三月四日收到)

中西區區議會秘書處  
二〇〇八年三月