

爭取保育「西港城」，繼續「花布街」經營特色，
保存原有古蹟風貌

背景：

1906 年落成的上環街市北座演變成今天的「西港城」亦是英國愛德華式建築風格的法定古蹟，由 1990 年起交由「土地發展公司」營運此古蹟的管理權為 21 年，至 2011 年到期，現時二樓整層為安置前永安街，即花布街的檔戶繼續售賣布匹的行業，形成有特色經營的行業。

問題：

1. 現時發展局對於「西港城」的前景如何計劃？請詳述。
2. 現時政府會如何批出「西港城」的管理合約？會否再公開招標？請詳述

建議：

1. 現時於二樓經營的「花布街」檔戶已形成特色商戶，檔戶於「西港城」亦落地生根，發展局再批出管理合約時，必須繼續保存「花布街」的經營特式。
2. 請委員提出寶貴意見。

文件提交人：

甘乃威·何俊麒·阮品強·陳志城
陳淑怡·黃堅成·鄭麗琼·楊浩然

2011 年 6 月 28 日

爭取保育「西港城」，繼續「花布街」經營特色，

保存原有古蹟風貌

發展局、地政總署、古物古蹟辦事處及市區重建局的綜合回覆:

謝謝 貴事務委員會在本年 6 月 28 日的來函，就「西港城」的管理及未來用途提出討論。現隨函附上發展局、地政總署、古物古蹟辦事處及市區重建局(市建局)就「西港城」的管理安排及未來用途的綜合更新報告，供委員會參考。

「西港城」的管理和未來用途
- 更新報告

背景

「西港城」是原上環街市的北座大樓。原上環街市有南北兩座大樓，南座大樓位於皇后大道中上環市政大廈現址，在 1858 年建成，1980 年拆卸，而北座大樓則建於 1906 年，主要售賣家禽肉類。北座大樓於 1989 年關閉，街市內的商戶已遷住上環市政大廈繼續營業。

2. 北座大樓於 1990 年根據《古物及古蹟條例》(香港法例第 53 章)列為法定古蹟，為本港現存最古老的街市建築。大樓具英國愛德華式建築風格，角樓外牆有帶狀磚飾，並飾以荷蘭式山牆及拱形門窗。

3. 前土地發展公司(土發公司)在 1988 年向政府建議復修北座大樓，以保存建築物原貌，並把大樓部份租與當年受永樂街/皇后大道中及皇后大道中/租庇利街重建影響的特式行業的經營者(即花布街經營者)。政府接納前土發公司的建議，在 1991 年以「私人協約」形式批出土地契約，將北座大樓交給前土發公司管理，為期 21 年，契約將於 2012 年 2 月 1 日屆滿。前土發公司亦就有關安排向政府繳付市值地價，並於 1991 年至 1997 年 6 月 30 日期間每年繳付地租 1,000 元，其後按當年差餉估值的百份之三繳付地租。

4. 前土發公司把大樓進行全面修葺，改建成具有香港文化特色的傳統行業及工藝品中心，大樓在 1991 年 11 月 27 日開幕，易名為「西港城」。

5. 現時「西港城」在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/25》上，劃作「其他指定用途」註明「現有樓宇保留供作零售、餐廳/酒樓、文娛及康樂用途」，以配合當時的土發公司進行的保留文物計劃。該計劃的主題，是以市集形式展現本地社會及文化傳統，供遊客及市民使用和欣賞。

「西港城」的管理情況

6. 前土發公司是以自行營運的模式管理「西港城」。市區重建局(市建局)在 2001 年成立後，接手「西港城」的管理、維修及租賃等事宜，並直接與商舖用戶制定新租約。

7. 自 2003 年初，市建局引入營運公司，管理及營運「西港城」，經招標形式把營運合約批予德藝會有限公司(德藝會)。根據合約，德藝會負責管理及營運「西港城」並向市建局繳付租金及與市建局攤分營業額收益。德藝會除了負責西港城所有營運及管理工作之外，同時亦承擔建築物的一般性保養維修。

8. 德藝會營運「西港城」的合約為期 5 年，並已於 2008 年續約，合約期至 2011 年 10 月。市建局已批准將合約延期至 2012 年 2 月 1 日，以便各商戶繼續營業。

2010 年 4 月 22 日中西區區議會文化康樂及社會事務委員會會議

9. 中西區區議員在 2010 年 4 月 22 日中西區區議會文化康樂及社會事務委員會會議上，表達希望市建局可透過區議會就「西港城」未來發展收集意見，並藉土地契約期滿的契機為「西港城」建立新特式形象，打造一

個推廣本土文化傳統的古蹟。

最新情況

10. 過去一年，市建局在研究有關課題的同時，有鑑於「西港城」自 1991 年至今，未有大規模的結構勘察和復修，在吸取活化「中環街市」的經驗後，該局建議以下方案 -

第一階段(由 2012 年至 2013 年)

11. 市建局認為任何建議的新主題或用途是否可行，均取決於大樓的結構及設施狀況是否達到現代建築物標準及使用要求。自大樓於 1991 年展開大型復修工程(於 2003 年再進行小規模翻新工程)後，由於須要保持各商戶的營運順暢，故此未能進行任何整體結構的深入勘察。就此，市建局建議為「西港城」作全面的結構勘察研究，已委聘結構工程為大樓作詳細檢查，並將於諮詢屋宇署、古物古蹟辦事處(以確保勘察及復修工作不會影響古蹟的文物價值)等相關部門後，建議復修方案，以確保大樓在結構及設施上能符合將來的用途。市建局初步建議結構勘察研究包括以下範圍:

- (i) 查核「西港城」整座建築物的有關資料，例如結構、樓宇設施及其他加建結構記錄
- (ii) 勘察「西港城」內部、外部、地基、加建樓層及其他建築結構;亦包括大樓各項物料功能測試
- (iii) 勘察公共設施、防水、消防、上落通道、排風、冷氣等
- (iv) 評估毗鄰的地鐵工程對「西港城」建築結構的影響
- (v) 如何提升「西港城」達到現代建築物條例標準及使用者的要求

12. 根據市建局經諮詢結構工程顧問後的初步估計，有關的勘察研究需時 14 個月分階段進行。有別於「中環街市」(「中環街市」屬鋼根混凝土建築，及大樓已經停用空置，可讓結構工程師在沒有營運商戶和其他限制

的情況下抽取樣本作研究，大大縮短研究時間。「中環街市」大樓的結構勘察研究在9個月內完成)。「西港城」是法定古蹟，大樓本身屬磚石、金屬及鋼根混凝土結構，而由於政府和市建局均希望在勘察期間，不需要將「西港城」停業及各租戶遷出，在維持對現時租戶造成最少的影響的大前提下，市建局估計結構勘察研究需要頗長時間，預計研究費用為港幣三百多萬元，並由市建局負責全數支付。

13. 在進行結構勘察研究期間，市建局會與古物古蹟辦事處緊密聯絡、交換意見和取得共識，以確保勘察及復修工作不會影響古蹟的文物價值。

第二階段(由 2013 年至 2014 年)

14. 在完成各階段的詳細結構勘察研究後，市建局會進行公眾參與活動，就「西港城」的未來用途和營運模式的可行性，蒐集和諮詢公眾和持份者(包括中西區區議會)的意見。

15. 同一時間，市建局會研究建議的復修工程方案及比較各可行方案，包括有關的改建、加建、部份樓層的移除、鞏固及提升設施等長遠目標。

16. 在獲得結構勘察研究結果、公眾參與活動所蒐集的意見，以及古物古蹟辦事處的專業意見後，市建局會擬備初步復修計劃、財務預算和各項工程開展的安排細則。

第三階段(由 2014 年至 2015 年)

17. 在擬備初步復修計劃和預算的同時，市建局會與發展局商討未來市建局在「西港城」的參予的角色。

18. 發展局認同市建局上述的建議是一個務實的方案。為讓市建局可在

現行的土地契約於 2012 年 2 月 1 日屆滿後，自行斥資為「西港城」進行有關的結構勘察研究、建議各項工程的可行方案，並就「西港城」的未來用途及營運模式有充分時間諮詢公眾，地政總署會以 3 年期「繼續佔用」形式(期間市建局須支付市值地價)，讓市建局按上述建議繼續佔用的條款繼續管有「西港城」大樓，讓現時租戶繼續經營。與此同時，市建局可進行建議的結構勘察研究及公眾參與活動，相信對現時租戶在未來 2 至 3 年在「西港城」的經營不致造成太大影響。

19. 發展局對於「西港城」未來的用途及營運安排，包括會否繼續交予市建局營運或邀請其他有興趣團體提交活化建議書，持開放態度。大前提是未來營運者必須參考公眾參與階段持份者的意見，去管理及復修這幢古蹟，活化再用，為「西港城」注入新動力，吸引更多本地和海外遊客到中西區，為地區特色和經濟帶來新氣象。

前花布街租戶

20. 根據市建局的資料，當時受永安街重建項目影響的所有布商，包括現時租用「西港城」一樓的布商均已獲前土發公司的補償。及後，前土發公司向政府建議復修「西港城」並簽訂土地契約，安排有關布商租用大樓內加建的一樓商舖。

21. 上述土地契約將於 2012 年 2 月 1 日屆滿，而在「西港城」營業的前花布街租戶與市建局的租約亦會終止。但正如上文所述，政府正考慮在未來 2 至 3 年，讓市建局可短期繼續管有「西港城」。待有關法律文件完成後，市建局會安排布商租戶在「西港城」一樓繼續經營。

22. 市建局亦準備與德藝會商討未來 2 至 3 年的續租及日常營運安排。

23. 我們歡迎中西區區議會就上述議題向我們提出意見。

(二零一一年七月八日收到)

中西區區議會秘書處

二零一一年七月