

南區區議會

舊赤柱警署的「活化再利用」

目的

本文件旨在向南區區議會闡述舊赤柱警署（以下簡稱「警署」）的「活化再利用」方案。

背景

2. 警署位於赤柱村道 88 號，建於 1859 年，是本港現存最古老的警署建築。警署樓面面積約為 660 平方米，屬政府物業，並於 1983 年被列為法定古蹟，受《古物及古蹟條例》保護。警署早期作為港島最南端的前哨站，戰略地位重要，因此常供警隊及英軍聯合使用。二次大戰期間日軍曾徵用為分區總部，並加建殮房。戰後恢復用作警署，直至 1974 年。

3. 政府一向關注古蹟的活化再利用，期望能在保存古蹟的歷史與文物價值及風貌的同時，亦能發揮它們活化、融入和更新社區的作用，為社會帶來文化、經濟及教育的效益。從文物保護角度來說，一幢文物建築物經活化再利用的恰當用途，主要取決於有關的設計及發展計劃可否在使用該歷史建築物時，充分尊重它的歷史與文物價值。政府產業署（以下簡稱「產業署」）在處理警署租賃安排時，已積極配合有關政策。產業署經徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處（以下簡稱「古蹟辦」）的專業意見後，在草擬警署的投標文件中，加入了嚴謹的「文物保存規定」，確保警署在被再使用時，不會影響它的文物價值。

4. 警隊於 1970 年代遷出警署，警署其後曾用作政府辦公室用途。產業署於 1991 年首次將警署公開招標出租作餐廳用途。1996 年餐廳租約期滿後，產業署於再次將警署公開招標出租作餐廳用途。2001 年餐廳租約再次期滿，產業署再將警署公開招標作餐廳用途，但由於招標反應並不理想，產業署遂於 2002 年，在徵詢古蹟辦及有關部門後，決定採取彈性做法，放寬警署的用途限制，除「餐廳」外，亦列「零售」為准許用途。

5. 產業署在 2002 年公開招標收到符合招標公告規定（包括保存該警署的歷史與文物價值及風貌的規定）的標書中，以惠康超級市場的投標價最高，惠康超級市場遂成功承租警署，租約五年，至本年 7 月 31 日屆滿。租賃者清楚了解在租約期內，有責任保存警署的歷史風貌及建築風格。產業署與惠康超級市場訂定的租約，清楚列明租賃者如需在警署作任何改動或修繕工程，必須事先取得產業署的同意；並且列明警署是法定古蹟，受《古物及古蹟條例》保護，租賃者必須妥善保存警署，如需要進行任何修繕或改動工程，必須取得「古物事務監督」（即民政事務局局長）的批准，並聘用環境運輸及工務局認可的古蹟修繕承建商負責，方可進行有關工程。

警署將來用途及 2007 年招標安排

6. 基於善用政府資源的政策，沒有自用用途的政府物業，必須以公開投標形式，引進商業租約。因此產業署自 1992 年起一直將警署出租作商業用途。由於現行租約即將期滿，產業署在 2006 年諮詢有關政府部門，有否計劃使用警署。諮詢的部門均表示未有使用計劃。南區民政事務處亦於 2007 年初就警署未來的用途，徵詢地區人士的意見。地區人士有不同的意見，主要可歸納為兩方面。一方面的意見認為警署應繼續出租作超級市場之用，以避免赤柱區的超級市場出現壟斷的情況；另一方面的意見則認為警署不宜繼續作商業用途，應供政府部門或非政府機構作文娛藝術有關的用途。

7. 產業署根據上述善用政府資源的政策，綜合地區人士及有關政府部門，包括民政事務局，南區民政事務處及古蹟辦的意見後，於租約期滿後再次將警署公開招標出租，准許用途則放寬為：

- (a) 商舖（不包括場外投注站）；

- (b) 銀行；
- (c) 餐廳；
- (d) 展覽或會議場館（不包括汽車展銷館）；
- (e) 康樂或文化用途；或
- (f) 以上任何組合用途。

8. 為加強保護警署的歷史及文物價值，產業署在徵詢民政事務局及古蹟辦後，在 2007 年公開招標的文件中，詳細列明警署是法定古蹟，受《古物及古蹟條例》保護，租賃者必須妥善保存警署，如需要進行任何修繕或改動工程，必須取得「古物事務監督」（即民政事務局局長）的批准，並聘用環境運輸及工務局認可的古蹟修繕承建商負責，方可進行有關工程，以避免不恰當或無法還原的改動和加建而減低警署的歷史和文物價值。此外，招標文件中亦加入詳細及嚴謹的「文物保存規定」。租賃者必須保存、修葺、修復及保養該警署，以及指定的歷史建築構件。租賃者亦須按古蹟的保存、保養及管理向古物事務監督提交計劃書，予以審批，並於租約期內切實執行有關計劃。招標公告訂明投標者提交的計劃書必須先符合有關規定及獲「古物事務監督」（即民政事務局局長）接納，其提交的標書才會被進一步考慮，以確保警署得到妥善的保護。

9. 產業署計劃於本年五月初公開招標。

民政事務局
康樂及文化事務署
政府產業署
2007 年 4 月