

活化再利用中區警署建築群 香港賽馬會的建議摘要

背景

二〇〇四年年初，政府計劃通過公開招標方式，邀請私營機構保護、修復和發展中區警署建築群，使該建築群用地成為文物旅遊景點。二〇〇四年六月，當時的行政長官接獲代表何東家族和其他本地家族的團體，就中區警署建築群的用途構思提出的建議。根據該建議，政府應按私人協約方式，以象徵式地價批出該址予將為發展該址而成立的非牟利團體，以便把該址發展為一所具備相關設施的視覺藝術學院。

2. 這項建議引起了公眾對政府以招標方式處理該址的廣泛討論。關注重點如下：

- (a) 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。在評審標書時，以非商業形式與以商業形式發展中區警署建築群的方案，應給予同等的考慮；以及
- (b) 除了經濟及旅遊利益外，一些社會人士提出在評審標書時應更着重社區的利益，例如是否公開讓市民使用，以及是否與周圍環境融合和可否改善環境等。

賽馬會的建議方案

3. 香港賽馬會（賽馬會）於二〇〇七年四月，向政府提交了一份概念建議，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有營運虧損期間的管理及維修保養費用。這項捐款將作為送給香港市民以慶祝香港特別行政區（香港特區）成立十周年的獻禮。賽馬會的建議載列於下文第 4 至第 7 段。

發展規範

4. 賽馬會建議下述主要發展規範：

(a) 歷史建築物與保護

修復、保護和發展中區警署建築群的歷史建築物，須符合古物古蹟辦事處（古蹟辦）所訂的文物保護規定，部分這些規定包含了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；

(b) 新的標誌建築物

爲了在該址注入新的活力，以提升其受公眾歡迎程度和使用程度，並鑑於該建築群現有的歷史建築物受到結構限制，賽馬會建議在原地提供更多空間，加設需求甚殷的藝術和文化設施。爲此，該會進一步建議在上層平台範圍（唯一適宜進行建築的地方）建造一座新的標誌建築物。在這項概念建議下有多個方案，各個方案的建築物高度有所不同，大約介乎 75 米至 200 米之間；以及

(c) 混合的土地用途

在賽馬會的概念建議中，重新發展後的中區警署建築群樓面總面積約爲 25 200 平方米（包括新的標誌建築物約 7 100 平方米），將撥作商業（佔 54%）及非商業（佔 46%）用途。商業用途的樓面總面積主要用作配合四周環境的零售及餐飲服務，而非商業用途的樓面總面積大部分（佔 90%）將用作藝術及文化設施。

財政及架構安排

5. 賽馬會估計工程計劃的建設費用約爲 18 億元，並估計重新發展後的中區警署建築群經過三年運作後，將可在財政上自給自足。賽馬會預備承擔建築群在運作最初數年估計在財政上仍未能自給自足的經常虧損。賽馬會亦表示願意把日後從該建築群所得的盈餘，投入本港的文物保護工作，例如支持日後或會成立的法定文物信託基金。

6. 至於發展模式，大體而言，該用地將交予但並非批予賽馬會，由賽馬會負責進行翻新和改建工程，並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（信託基金）督導下營運。該公司將由董事局管理，成員爲信託基金的信託人，並由信託基金主席出任董事局主席。賽馬會將另行委任一個文物諮詢委員會，向董事局提供意見。文物諮詢委員會主席將由賽馬會的主席擔任，成員則爲對文物保護有專業知識的社會人士，以及發展局、民政事務局、康樂及文化事務署轄下的古蹟辦、旅遊事務署、中西區區議會等的代表。

預算時間表

7. 賽馬會在二〇〇七年內公布其建議的重點，以配合香港特區成立十周年慶典。然後，賽馬會擬用約六個月時間，徵詢中西區區議會、地區委員會、居民組織及文化藝術團體等有關各方的意見，並公布周知和訂定詳細設計。賽馬會將考慮公眾意見，對概念設計作出適當修訂，並會進行詳細的可行性評估，以確保項目符合所有法律上關於規劃、交通和環境的規定。

當局的初步評估

8. 政府當局歡迎賽馬會的建議，並大致認為建議具創意且可予跟進。賽馬會建議活化再利用中區警署建築群這個法定古蹟，符合我們為平衡發展與文物保護而正在制訂的文物政策和工程措施。這建議更可成為政府與非牟利機構合作保護歷史建築，並把歷史建築轉化為本地文化標記的難得範例。

9. 賽馬會為支持這項目願意慷慨捐贈，而且充分考慮到文物保護的因素，並邀請公眾參與落實，令建議的吸引力大增。我們亦認為建議有很大機會得到公眾接受，值得進一步跟進。我們對賽馬會建議重點的意見載於下文。

文物保護和促進旅遊業發展

10. 從文物保護政策角度來說，我們大致上支持賽馬會的建議。賽馬會在擬訂建議時，已承諾將遵守古蹟辦所訂的文物保護規定，而這建議更會成為活化再利用文物建築的範例。建議集文物、藝術、文化、商業設施和活動於一身，預期對本港居民和遊客均有吸引力。重新發展的中區警署建築群會提高與鄰近文物及旅遊點之間的協同效應，當中包括孫中山紀念館與孫中山史蹟徑、文武廟、蘇豪、蘭桂芳、荷李活道等，為該區帶來活力，並為附近的零售商號和食肆造就商機。上述各點所產生的綜合作用，有助重新發展的中區警署建築群成為獨特的文物和文化地標，令市民受惠。

發展規範和技術可行性

11. 總體來說，我們認為賽馬會的建議具吸引力，值得跟進。不過，我們仍須對若干問題作較詳細的研究：

(a) 交通問題

當局關注中區警署建築群一帶繁忙的交通情況。賽馬會的初步交通影響評估指出，項目對附近道路交通造

成的影響並非無法緩解。通過制訂可行的措施，例如安排建築群內不同場地舉行的活動在不同的時間開始和完結，並管理好服務和送貨的車輛，將可紓緩對交通的影響。待擬備詳細的設計後，賽馬會將進行更詳細的技術可行性和交通影響評估，並制訂措施，以減少對交通的影響、改善該區的交通設施和增加人流。政府其後會評估建議措施能否解決潛在的交通問題；

(b) 環境問題

賽馬會初步評估了建議的施工和運作階段對環境造成的影響，日後落實建議時將會按照法定程序進行環境影響評估，以確定項目的環境可接受性（包括擬建新建築物的視覺影響），並遵守《環境影響評估條例》及該條例的《技術備忘錄》的規定；

(c) 混合的土地用途

賽馬會的建議使中區的小型表演藝術及文化場地有所增加，有助解決市中心地區現時欠缺這些設施的問題，並合乎分區計劃大綱圖（大綱圖）的規劃原意。這些設施與規劃中的西九龍文娛藝術區大型藝術文化場地具有互補的作用。擬設的餐飲設施令建築群的配套更為完善，更可為建築群提供重要的收入來源，使其在長遠來說實現財政自給自足。建議的商業用途亦須符合大綱圖的規定；以及

(d) 新的標誌建築物

擬建的標誌建築物高度將超過古蹟辦訂定的高度限制。因此，項目必須得到古物諮詢委員會（古諮會）的支持，並取得城市規劃委員會（城規會）的規劃許可，才能繼續推展。賽馬會將於區議會選舉後，諮詢新一屆中西區區議會的意見。

財政及架構安排

12. 賽馬會表示，中區警署建築群在未有穩定的客源前，首三年營運期會出現負現金流量，但長遠來說，預計將可實現財政自給自足。賽馬會願意撥款應付營運初期的經常虧損。此後，如因未能預見的情況導致虧損持續，賽馬會亦樂意考慮繼續補貼。

公眾諮詢

13. 政府在二〇〇七至〇八年的施政報告中公布已原則上接受賽馬會的建議後，賽馬會與政府當局於二〇〇七年十月十一日聯合召開新聞發布會。賽馬會於會上解釋了建議的重點，並強調願意讓公眾參與，一同推展這項目。政府當局亦發表了對這項目的初步意見，並計劃諮詢有關的立法會事務委員會，以及向古諮會和城規會簡報。由於現時的建議只屬概念設計，賽馬會計劃用六個月左右的時間諮詢有關各方，包括區議會、附近的居民及商戶、文化及文物界的關注團體等，讓各有關方面參與擬訂詳細的設計。

發展局

二〇〇七年十一月