

2010年4月27日

討論文件

立法會
發展事務委員會

保育中環

引言

依照行政長官在《二零零七至零八年施政報告》所載「進步發展觀」的概念，以及秉承政府對優化海濱和保育文物的承諾，並倡議增加綠化和連繫，我們集合了一系列饒富創意的項目，以延續中環的傳奇。行政長官於《二零零九至一零年施政報告》宣布這項「保育中環」的重要措施。其後，我們已為各持份者包括中西區區議會、古物諮詢委員會(古諮會)及傳媒舉行簡介會，介紹該措施。該措施的詳情已上載至發展局的網站(www.devb.gov.hk)，我們並已印發相關的小冊子(該小冊子的副本見附件)。我們亦分別於2009年12月31日至2010年3月15日於國際金融中心及2010年3月16日至2010年3月31日於時代廣場，與中西區區議會合辦「保育中環」的展覽，並吸引逾120 000人次參觀。公眾對該措施的反應非常正面。本文件旨在匯報該措施的每個項目的最新進度。

(A) 中環新海濱

簡介

2. 中環新海濱的土地經由填海取得，彌足珍貴，標誌著

中環最終的海岸線。我們曾就中環新海濱城市設計研究進行廣泛的公眾參與活動¹，經考慮公眾參與活動過程中所收集的公眾意見，以及前共建維港委員會於 2009 年 8 月向政府提交的建議後，我們決定降低一號用地(即毗連中環四號至六號碼頭的綜合發展區用地)和二號用地(即國際金融中心二期以北的商業用地)的發展密度，讓市民可欣賞到維港更開闊的壯麗景色；並把因而減少的總樓面面積轉撥至五號用地(即中信大廈以北的政府、機構或社區用地)。

3. 我們會把一號和二號用地打造成獨特的文娛樞紐和多元化用途區，並發展低層建築作展覽、零售、娛樂、文娛及社區用途。我們不會把這兩幅用地當作商業用地出售，而是以公私營合作方式，透過土地契約採用設計、建造、營運模式發展這兩幅用地，以善用私營機構的創意和專業知識，同時確保公眾可享用有關發展。在擬議的契約期滿時，有關用地連同上面的建設將一併交還政府。

最新進展

4. 我們已就採用公私營合作方式發展有關用地諮詢前共建維港委員會及其轄下的海濱管理模式專責小組，他們普遍支持這個發展模式。一號和二號用地的發展需要一段時間才可落實，因為這兩幅用地有不同部分須進行中環灣仔繞道的相關工程，直至 2015 年 7 月。

¹ 公眾參與活動分兩階段進行，第一階段在 2007 年 5 月至 6 月，而第二階段在 2008 年 4 月至 7 月期間進行。

經費

5. 我們計劃透過公開招標，以公私營合作方式發展一號和二號用地，現時預計無須以公帑資助。按照公私營合作方式，發展和運作開支會由私人發展商承擔，而透過在用地進行商業活動，發展商可獲得收益。

時間表

6. 我們現正檢討發展這兩幅用地的時間表。

對環境或交通可能帶來的影響

7. 中環新海濱的發展密度會受主要用地的規劃及設計大綱限制。當中環灣仔繞道及中環填海區一帶已規劃的道路網於 2017 年竣工後，將足以應付預期日後發展所增加的交通流量。

(B) 中環街市

簡介

8. 中環街市在 1939 年建成，長久以來服務市民大眾，直至 2003 年 3 月才正式停止運作。街市大樓在 1990 年列為三級歷史建築。

9. 中環街市於 2005 年首度納入供申請售賣土地表(勾地表)內。在 2009 年 10 月，繼行政長官公布二零零九至一零年《施政報告》後，政府把中環街市剔出勾地表，交由市區重建局(市

建局)全面保育和活化。根據市建局的計劃，市建局會全面保育和活化該大樓，為繁囂的中環鬧市提供綠化及公眾休憩消閒設施，同時亦會因應公眾諮詢結果作其他可行用途。

10. 在 2009 年 12 月，市建局公布成立「城中綠洲」社區諮詢委員會，以協助監察有關保育和活化計劃。該委員會的成員包括中西區區議會議員，以及具豐富相關經驗及知識的專業人士和商界人士。

最新進展

11. 「城中綠洲」社區諮詢委員會自成立以來，已舉行會議著手討論如何保育和活化街市大樓。在該委員會的支持下，市建局於 2010 年 2 月進行了公眾參與活動，以了解公眾就日後活化後的大樓應提供甚麼設施的期望。有關的公眾參與活動包括全港性的街頭問卷調查及電子民意調查。這項公眾參與活動於 2010 年 2 月初展開，並於 2 月底完成，共收回 6 000 份問卷及 260 個電子民調意見。市建局現正分析有關調查結果。該委員會亦籌備於 2010 年 4 月底與專業學會舉行焦點小組會議，以蒐集專家意見。所有公眾參與活動預計將於 2010 年年中完成，結果亦會同時就緒。儘管公眾參與活動並未有結論，市建局已表明為顧及公眾利益，在日後工程進行期間，不會關閉街市大樓二樓的行人通道。

12. 為了讓公眾盡早享用這個即將成為「城中綠洲」的中環街市，市建局在農曆新年前已完成了大樓二樓行人通道的短期美化工程，提供綠化及休憩設施。市建局近日亦邀請有興趣的團體參與「綠洲藝廊夥伴合作計劃」，在該行人通道舉辦藝術展覽

及表演，藉著本地藝術家及藝術團體的參與，善用大樓的空間。

13. 與此同時，市建局已展開大樓的結構勘察工作，為日後制定建築圖則作好準備。有關結構勘察工作預計將於 2010 年 8 月完成。市建局其後會著手進行設計及相關顧問工作和建築工程。

經費

14. 市建局會承擔保育和活化中環街市的費用，並已預留 5 億元作有關用途。擬議的活化工程對政府的財政並無影響。

時間表

15. 鑑於結構工程、設計及建築顧問工作和其他相關程序需時，預計保育和活化後的街市大樓將由 2014-15 年開始分階段開放，供市民使用。

對環境或交通可能帶來的影響

16. 由於建議保育和活化中環街市，主要是為中環上班一族提供一個平日日間消閒的好去處，我們預計在新設施啓用後，日間會有較多的人流，但不會導致車輛流量增加。雖然活化後的中環街市將會成為市民大眾和遊客在晚間和公眾假期的旅遊景點，但由於中環街市鄰近港鐵站及半山自動扶梯，我們預期新設施不會令車輛流量在晚間或假期顯著增加。街市大樓不設停車場設施，亦間接鼓勵遊人乘搭港鐵等公共交通工具前往。在人煙稠密的中環提供一個天台花園，將可改善這區的環境。

(C) 中區政府合署建築群

簡介

17. 中區政府合署的中座、東座和西座均為戰後樓宇，分別於 1956 年、1954 年和 1959 年落成。建築群展現出 20 世紀初至中期盛行的實用主義建築風格。多年來，三幢大樓的外部都曾經作出不同程度的改建，包括加建樓層和改變裝飾等。

18. 根據中區政府合署的文物顧問研究²的建議，隨著現時中區政府合署的辦公室於 2011 年底遷往添馬艦新政府總部大樓，中座及東座將會分配給律政司作辦公室用途，歷史價值及建築特色較低的西座大樓則會被拆卸並作商業用途及提供公眾休憩空間。

最新進展

19. 中座和東座及現有的所有古樹名木，包括一棵植於中座前面的紫檀樹均會保留。西座用地東面部分日後會興建一個公眾公園，這些古樹名木會融入其中。我們會興建方便的公共通道，包括由皇后大道中／雪廠街途經重建的寫字樓／商業樓宇、由下亞厘畢道、炮台里及聖約翰座堂通往擬議的公眾公園。該區現有的景觀將會得以優化，行人通道亦更加暢達。而鑑於西座位處商業中心區的優越位置，在西座用地西端興建甲級寫字樓／商業樓宇的建議有助應付市場對甲級寫字樓的需求。

² 關於中區政府合署的文物顧問研究報告可從 http://www.amo.gov.hk/form/research_CGO_c.pdf 下載。

20. 規劃署現正擬訂西座用地的重建方案，過程中會考慮文物顧問研究的建議及各個規劃和城市設計因素。我們計劃在本年稍後時間就重建方案諮詢公眾。

經費

21. 搬遷律政司辦公室至中座和東座之計劃，日後須向立法會申請撥款。

時間表

22. 我們在 2011 年把分區計劃大綱圖的修訂和規劃大綱提交城市規劃委員會(城規會)審議前，會適當地納入有關西座用地重建方案的公眾意見。待騰出西座和完成相關程序後，我們便會出售這幅用地。

對環境或交通可能帶來的影響

23. 規劃署現時擬訂的重建方案會顧及有關方案對交通帶來的影響，我們會建議擴闊沿雪廠街及下亞厘畢道的行人路及／或行車道，以助改善這區的交通。在現有露天庭園增闢公眾休憩空間供公眾享用，可優化中環一帶的休憩環境。

(D) 美利大廈

簡介

24. 當美利大廈現時的寫字樓於 2011 年年底遷往添馬艦

的新政府總部大樓後，美利大廈將會空置。鑑於建築物處於鄰近商業中心區的優越位置，加上附近有不少旅遊景點，特別是山頂纜車總站，我們建議把美利大廈改建為酒店。

25. 把美利大廈改建為酒店的建議方案亦有顧及美利大廈的建築特色。美利大廈在 1969 年落成，其窗口方位經過精心設計，以免過多陽光直接射入室內，這項設計於 1994 年贏得「建築物能源效益獎」的優異獎。美利大廈的行車通道和拱門式車輛入口處巧妙地與陡峭的紅棉道連接，亦是美利大廈另一出色的設計。

最新進展

26. 自《施政報告》公布這項建議後，我們訂立了一套發展規定，以便把這幢建築物改裝成酒店時可保留其建築特色。主要的規定包括保存主體大樓的外部設計、連接紅棉道的高架道路及用地內的現有樹木；加建的構築物只限在天台和平台並受總樓面面積和建築物高度限制；並規定加建的構築物，其設計必須依循現時大廈的建築特色和風格。

27. 為了保持有關用地的行人通道的通達，現時通往花旗銀行廣場、香港公園和纜車總站的公眾通道，以及通往中區政府合署東座的隧道(限定開放時間)會保留。我們亦會要求在用地內提供一個面積不少於 370 平方米的公眾休憩空間，綠化率不得少於 20%。詳細的規定會載於招標文件及土地契約內。

28. 我們已在 2010 年 3 月 2 日公布擬議的發展規定及行動方案。分區計劃大綱圖會適當地訂明相關的規定。我們不久之

後會展開規劃程序，向城規會提交大綱圖的修訂，以便發展酒店用途。

經費

29. 我們會就美利大廈進行公開招標。有關項目不涉及任何公帑資助。

時間表

30. 我們的目標是在 2011 年進行招標，以配合現有使用者遷往添馬艦新政府總部大樓的時間表。我們會在本港和海外宣傳項目的招標安排。

對環境或交通可能帶來的影響

31. 酒店用地內會設有泊車位及旅遊車和的士／私家車停車處。為方便從花園道駛入的大型車輛，並加強花園道／北面通道的路口安全，以及為日後落成的酒店提供旅遊車及貨車的停車處及上落貨的設施，運輸署建議把北面通道改為由花園道往紅綿道的單程行車線。

(E) 中區警署建築群

簡介

32. 根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)被列為法定古蹟的中區警署建築群(建築群)，是個獨特的歷史建築群，標誌着香港

早期法治。正如我們在 2008 年 12 月向發展事務委員會所匯報(見第 CB(1)396/08-09(03)號文件)，考慮到 2007 年 10 月至 2008 年 4 月期間所進行為期 6 個月的公眾參與工作蒐集所得的意見，香港賽馬會(馬會)將會與政府以伙伴合作形式，共同推展保育和活化建築群的工作，將之發展為一個文物保育、藝術、文化及旅遊的中心，供市民享用。建築群將會提供各類文化藝術設施，並以別具創意的方式，融合這些設施於該幢歷史建築及地點之中，而同時保存該址整體的歷史及建築價值。

最新進展

33. 馬會注意到市民在公眾參與期間所提出的意見，現正積極與其顧問修訂建築群的概念設計。特別值得一提的是，馬會已考慮到市民對新建築物設計的意見，並承諾大幅減低擬議新建築物的高度和大小。有關修訂工作已進入較後階段，預計快將落實修訂後的概念設計。該項目須進行若干法定程序，包括分別根據《城市規劃條例》(第 131 章)及《環境影響評估條例》(第 499 章)尋求城市規劃委員會批准，以及進行環境影響評估。進行這些法定程序期間，市民將有機會就新建築物經修訂的概念設計表達意見。

34. 此外，在文物保育方面，亦已取得進展。古物古蹟辦事處(古蹟辦)已盤點建築群內所有具文物價值的項目，作為日後保育工作的基礎。為推廣公眾對建築群歷史的認識，文物保育專員辦事處分別於 2009 年 4 月至 8 月，以及 2009 年 10 月至 12 月在建築群為學校及青少年團體舉辦兩輪免費導賞活動，參加總人數逾 5 500 人。2009 年 9 月，文物保育專員辦事處與皇家亞洲學會(香港分會)在建築群內合辦了一個有關灣仔和中西區的舊建

築歷史照片展，共有逾 23 500 人次到場參觀。

經費

35. 馬會將會撥款支付該項目的全部建設費用，估計約為 18 億元，亦已同意撥款支付所有營運虧損，直至該建築群的項目在財政上能自給自足為止。此外，馬會亦承諾把日後在建築群內營運所得的任何盈餘，投入本港的文物保育工作，例如支持日後或會成立的法定文物信託基金。

時間表

36. 馬會擬定該項目計劃的修訂概念設計後，我們便會向委員及古諮會匯報下一步的工作。

對環境或交通可能帶來的影響

37. 活化後的建築群的大部分設施，均會向公眾開放，讓市民能欣賞這些歷史建築和參與在建築內舉辦的文化藝術活動。經修訂的設計會充分考慮在公眾參與工作期間蒐集所得的意見。我們將會進一步評估該項目對交通的影響；但基於到該處的訪客的高峰期是在交通並不繁忙的周末及假日，因此預計對交通的影響將會很少。為免對該區造成任何交通擠塞問題，設計會照顧行人及使用公共交通工具的訪客，確保活化後的建築群方便易達。

(F) 荷李活道前已婚警察宿舍

簡介

38. 荷李活道前已婚警察宿舍前身爲中央書院的校址，它也是第一所爲公眾提供高小和中學程度西式教育的官立學校。同一位置的已婚警察宿舍於1951年啓用，是第一所爲初級已婚警務人員（包括華人警員）而建的警察宿舍。該址四周有中環多個文化及歷史景點，見證香港在過去一百五十年蛻變爲國際都會的進程。荷李活道前已婚警察宿舍將會改造爲一個標誌性的創意中心，以彰顯該址的歷史意義，配合其毗鄰文化及創意產業群組的獨特環境，支持本地的創意產業發展。該項目旨在達致三項政策目標，包括推廣創意產業、文物保育和提供鄰舍休憩用地。

最新進展

39. 2010年3月19日，發展局和商務及經濟發展局聯合邀請有興趣的機構提交建議書，改造荷李活道前已婚警察宿舍成爲標誌性的創意中心，並負責管理、營運及維修該活化後的設施。我們預期該址將提供設計工作室予來自不同創意行業的藝術家及設計師，並提供場地展覽及銷售創意產品，吸引人流。該址也提供專用場地培育新成立的創意企業，及提供活動場地以推廣創意產業及爲區內營造創意氛圍。該址亦可爲來訪的創意人才提供住宿，以鼓勵採用該址舉行創作活動，讓不同的創意人才匯聚創作。此外，該址亦會包括一個展覽區，展出中央書院的歷史文物，及詮釋荷李活道前已婚警察宿舍及中央書院的歷史，並提供美化休憩用地。該項目主要按社企方式和自負盈虧形式營運，而不會以牟利爲主要目標。

40. 當局會透過具競爭性的程序甄選營運機構。活化歷史建築諮詢委員會聯同創意產業方面的專家將負責選出成功的申請機構。該項目需修訂《西營盤及上環分區規劃大綱圖》，將荷李活道前已婚警察宿舍地帶的用途改劃³。我們正按法定程序進行有關修訂。

經費

41. 政府採用嶄新的伙伴合作模式落實這項目，由政府工務計劃⁴下負責進行該址的主要結構及屋宇裝備工程，及有關費用。我們暫定於2011年年中向工務小組委員會及財務委員會申請有關撥款，以便有關活化工程能盡早展開。成功申請的機構會承擔政府工程以外的工程費用，並負責構思和營運該創意中心。政府會就該址收取象徵式租金，以鼓勵在該址舉行不同類型、與項目目標相符但未必帶來盈利的活動，例如以優惠租金出租專用樓面予新成立的創意企業。政府不會就項目的營運開支提供資助。獲選的營運機構會獲批十年固定租期，其後可申請續租五年。此安排有助獲選的營運機構就經營標誌性的創意中心作出較長遠的規劃。經營所得的盈餘淨額將由營運機構和政府每五年攤分一次，各佔一半。除此之外，該項目並非以獲得最大盈利為目標，項目的盈餘會再投放於該標誌性的創意中心的業務。

³ 該項目需將荷李活道前已婚警察宿舍地段由現時「住宅(甲類)地帶」，改劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」。

⁴ 建議由政府工程由建築署負責，主要包括：

- (一) 兩座宿舍大樓的基本改善工程，以滿足主要功能需要和符合現代的樓宇建築規定；
- (二) 保存中央書院的歷史文物；
- (三) 在兩座宿舍大樓之間興建以玻璃和鋼架構造的天篷和一道行人天橋；
- (四) 興建一個全新的多用途室暨展覽區；及
- (五) 發展約1 200平方米的美化休憩用地。

時間表

42. 提交建議書截止日期是2010年6月18日中午12時。我們預期於2010年7月底完成第一階段的評審工作，並於2010年9月完成第二階段的評審工作。我們暫定政府負責的工程將於2013年第四季竣工，而該標誌性的創意中心將於2014年年初啓用。

對環境或交通可能帶來的影響

43. 有別於當區其他的藝術及文化場地，該址活化後可作為創意產業進行培育、創作、推廣及銷售活動的一個中心。市民除參觀展覽區外，亦可了解荷李活道前已婚警察宿舍及中央書院的本土歷史，並享受該址提供的美化休憩用地。將來的設計亦會考慮會否對交通造成影響，並為訪客提供充足設施。

(G) 香港聖公會建築群

簡介

44. 香港聖公會(聖公會)建築群位於中環下亞厘畢道，是個重要的宗教地標，該址範圍內有 4 幢重要的歷史建築⁵。香港

⁵ 該 4 幢歷史建築是：

- (a) 會督府(確定為一級歷史建築)；
- (b) 聖保羅堂(確定為一級歷史建築)；
- (c) 前教堂禮賓樓(現時沒有評級；建議評級為一級歷史建築，尚待古諮會確定)；
以及
- (d) 舊基恩小學，現稱為廣傑樓(現為二級歷史建築；建議維持評為二級歷史建築，尚待古諮會確定)。

聖公會已就該建築群提出一項寓保育於發展的計劃，在非牟利基礎上，加強社區服務(包括社會、醫療、教育及教會服務)之餘，同時推廣文物保育及本地文化藝術。為支持文物保育，聖公會將會保存該址內的所有 4 幢歷史建築。為騰出足夠空間以加強社區服務，同時減低中環地段未來的發展密度，聖公會將會把中環地段內部分的規劃用途(包括幼稚園、神學院及附屬住宿設施)，遷往聖公會現時的畢拉山地段內。因此，擬在中環地段內興建的兩幢新建築物，樓高將會分別減少 5 層和 6 層，建成分別為 11 層及 13 層高的建築物。在該個寓保育於發展的項目下，新的中環建築群將會提供以下服務：

- (i) 1 個聖公會綜合社區大樓，提供醫療設施、辦公室及社區服務等；
- (ii) 1 個住宿大樓，為聖公會的賓客及工作人員提供住宿地方；以及
- (iii) 1 個廣場，用以舉辦基督教藝術展覽，並為社會企業、集會及舉辦活動等用途提供場地。

最新進展

45. 該項寓保育於發展的項目涉及更改土地契約的指定土地用途。聖公會現正擬備修訂土地契約的申請。在文物保育專員辦事處的統籌下，聖公會已諮詢相關決策局及部門，以確保擬議加強的社區服務能滿足社會的需要。此外，聖公會正就在施工期間需暫時遷移其中環及畢拉山地段內的幼稚園一事，徵詢學生家長的意見。

經費

46. 聖公會將全數支付其中環及畢拉山地段的寓保育於發展的計劃的費用。

時間表

47. 聖公會預期待落實該項目的設計及契約修訂申請取得批准後，建造工程最快可在 2011 年年中展開，並在約 2015 年竣工。

對環境或交通可能帶來的影響

48. 該項目將會加強該區的社區服務，包括社會、醫療、教育及教會服務。該歷史建築及廣場日後將向公眾開放。聖公會就中環地段進行的初步交通影響評估，已經由運輸署審議，初步結果並沒有顯示會對交通構成任何影響。根據中環地段的擬議設計，位於下亞厘畢道的現有出入口將會擴闊，而地段內將會闢設新的上落客貨區；此外亦會在上亞厘畢道加設一個出入口。上述措施將有助紓緩現時該區偶爾出現的交通擠塞問題。待擬訂項目的修訂設計後，聖公會便會評估項目對畢拉山地段的交通的影響，並因應需要制訂相應的補救措施。

(H) 前法國海外傳道會大樓

簡介及時間表

49. 前法國海外傳道會大樓(大樓)根據《古物及古蹟條例》被列為法定古蹟，目前是終審法院的所在地。待立法會遷入位於添馬艦的新政府總部大樓後，終審法院便會遷入現時的立法會大樓；屆時，大樓便會空置。由於大樓最早要在 2014 年才可騰出以活化再用，因此我們將於稍後研究這座大樓日後的用途。

50. 當局歡迎各界就該大樓最適切的活化用途提供意見。在決定大樓日後的用途時，我們會充分考慮有關決定可為區內人士帶來的裨益，以及其他相關考慮因素，例如保存建築物的歷史價值、擬議活化計劃能否自給自足，以及對交通的影響等。

未來路向

51. 「保育中環」計劃下的 8 個項目⁶，旨在保護、保存及活化珍貴的建築文物及天然遺產，以配合香港的發展需要，亦有助提升本港市民的生活質素。同時，亦能為公眾帶來更多歷史瑰寶、文化藝術設施、綠化地帶及休憩用地。此外，這些計劃亦有助多個重要界別的發展，包括創意產業、文化藝術界和社會服務界。

⁶「保育中環」並不會局限於這8個項目計劃。我們已公開表示，歡迎中環其他歷史建築的擁有人參與這項令人振奮的項目。現時位於下亞厘畢道舊牛奶公司倉庫原址(已確定為一級歷史建築)的藝穗會，已向我們表示擬修葺及活化該歷史建築，令「保育中環」項目更豐富充實。

52. 寓保育於發展是一個與時並進和互動的過程。一直以來，我們都積極邀請非政府機構提供不同的構思和意見，亦收到熱切的回應，希望共同探討為區內其他歷史地點推行寓保育於發展的計劃。我們會繼續與持份者攜手合作，為這方面的工作努力，造福社群。

徵詢意見

53. 請委員備悉本文件。

發展局

2010年4月

美利大廈

| 簡史 |

美利大廈位於中環的優越位置，由當時的工務局設計。建築物於1969年竣工。這幢27層的建築物是當時最高的政府建築物。



| 建築特色 |

美利大廈的窗口方位經過精心設計，以防止過多的直射陽光進入，此設計於1994年贏得「建築物能源效益獎」的優異獎。美利大廈周邊被主要幹道及道路圍繞，建築物另一出色的設計是其行車通道巧妙地與陡峭的紅棉路連接。



| 建議用途 |



當美利大廈現時的寫字樓於2011年年底遷往添馬艦的新政府總部大樓後，美利大廈將會空出。鑑於建築物處於優越位置，毗鄰山頂纜車及香港公園，以及在市中心對高級酒店的龐大需求，美利大廈很有潛力改建成酒店。經過適當的改建工程及添加相關附屬設施後，新酒店將會成為海外遊客極佳的選擇。改裝也是更符合環保的方案。



前法國海外傳道會大樓 (現為終審法院大樓)

| 簡史 |

前法國海外傳道會大樓曾於1843年至1846年作為香港總督官邸。傳道會大樓於1953年轉售予香港政府，並曾用作不同政府部門的辦事處，直至1997年，該址成為終審法院的座落地。



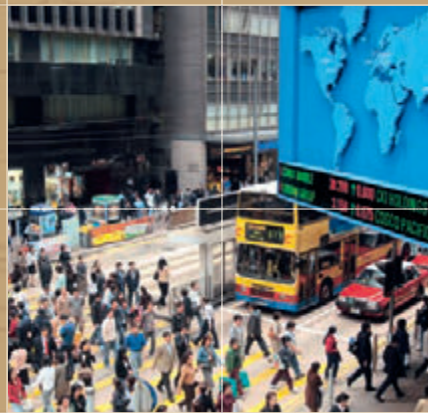
| 建築特色 |

前法國海外傳道會大樓以花崗石及紅磚蓋成，屬新古典風格建築。由於其歷史意義，大樓於1989年根據《古物及古蹟條例》被列為法定古蹟。



| 建議用途 |

2011年年底，立法會將遷入位於添馬艦的新政府總部大樓。屆時，舊高等法院大樓會進行裝修，而終審法院將會遷入裝修後的舊高等法院大樓。這座前法國海外傳道會大樓將於數年後空出作活化再用。當局歡迎各界就該大樓最適切的活化用途提供意見，並預期會以公開的程序推展有關計劃。



www.devb.gov.hk



附件

保育中環

己丑選堂



我們的「中環」

若我們能走過時光隧道，返回19世紀初的時空，我們將難以想像當日人煙稀少，背靠群山峻嶺，面向天然海港的香港島北岸一片狹窄土地，將會成為亞洲國際都會的核心地帶。

當香港於1841年成為殖民地時，現稱「中環」一帶曾被稱為「維多利亞城」。發展首先由軍事設施和行政中心開始，緊接而來的是商人和傳教士，而中環亦日漸發展為各行各業人士的

聚合點。透過多次的發展、重建和填海工程，中環得以不斷成長壯大。完善的公路和鐵路網絡將中環聯繫到城市的每一角落，以及我們的國際機場。

中環不足二百年的歷史，見證香港的高速發展，由小漁村開發成轉口港，由製造業中心轉變成服務業中心，以至今日的國際大都會和環球金融中心。中環在香港的發展過程中一直擔當政治、法律、軍事、商業、金融、

教育、文化、旅遊、宗教和生活的心臟和樞紐。今日的中環，是香港的行政中心和眾多國際及內地金融和商業機構的所在地。儘管眾多奪目的高樓大廈不斷落成，不少昔日的建築和特色仍獲得保留，這一切融合和演變成為我們今日獨一無二的中環風格。

經過超過一個世紀的驚人發展，我們現正站在十字路口，需要思考如何將中環帶往更高的台階。持續發展經濟一直是香港賴以

成功的因素，我們需要繼續為發展鋪路，但與此同時我們亦要為子孫後裔適當保育我們珍貴和獨特的文物遺產，使我們的下一代能為我們留給他們的一切感到自豪。

依照「進步發展觀」的概念，秉承政府對優化海濱和保育文物的承諾，並倡議增加綠化和連系，我們集合了一系列饒富創意的項目，以延續中環的傳奇。



中環新海濱

|簡史|

中環新海濱的土地經由填海取得，彌足珍貴，標誌着中環最終的海岸線。維多利亞港是舉世知名的勝景，而中環正位處這個香港標誌的中心點。經廣泛的公眾討論後，我們已準備就緒，向廣大市民介紹中環新海濱城市設計大綱，特別是位於國際金融中心第二期與公眾碼頭之間兩幅主要用地的設計藍圖。



|一號和二號用地的設計概念|

共建維港委員會已達成共識，降低一號用地（即毗連四號至六號碼頭的綜合發展區用地）和二號用地（即國際金融中心二期以北的商業用地）的發展密度，讓市民可欣賞到維港更開闊的壯麗景色；並把因而減少的樓面面積轉撥至五號

用地（即中信大廈以北的政府、機構或社區用地）。經修訂的設計概念透過建設大型園景平台連接商業中心區和新海濱，以切合有關的期望。



|建議用途|

我們不會把一號和二號用地當作商業用地出售作寫字樓/酒店用途，而是以公私營合作方式把這兩幅用地打造成獨特的文娛樞紐和多元化用途區，並發展低層建築作展覽、零售、娛樂、文娛及社區用途，供大眾享用。

中環街市

|簡史|

中環街市的前身，是早年為居於中環一帶華人開設的廣州市場。在香港的歷史檔案中，中環街市一直是中西文化和新舊交替的匯聚點。

古物諮詢委員會在1990年中環街市列為三級歷史建築。在1994年，部分的中環街市改建作中環購物廊，成為半山自動扶梯的起點。中環街市在2003年3月正式停止運作。

|建築特色|

中環街市在1939年建成，是當時盛行的現代簡約主義的建築例子，亦是後期藝術裝飾主義衍生出來的一門風格。街市大樓的特色是簡單的橫向線型，而整個建築設計是從大樓的實用功能出發。

|建議用途|

市區重建局會活化中環街市成為「城中綠洲」，為中環鬧市增添極為需要的休憩空間及綠化環境，並為中環上班族提供一個時尚的消閒去處。

街市大樓享有地利之便。市民可從德輔道中、皇后大道中及半山自動扶梯直達街市大樓。活化後的中環街市會變為四層高集資訊與消閒於一身的地方，設有大型書店、食肆、休憩處、數碼資訊站、文化藝術活動中庭，以及約1 000平方米的天台花園。



中區警署建築群

|簡史|

中區警署建築群是英國殖民地時期初期至近年的香港法治、司法及懲教綜合中心。該建築群由三組宏偉的建築物組成，即中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄。中區警署的建築物於1864年至1919年間建成。前中央裁判司署及域多利監獄分別建於1914年及1841年。大部分域多利監獄的原本建築物在第二次世界大戰期間被炸毀。

|建築特色|

中區警署建築群內的建築物，組成一群標誌着香港早期法治的歷史建築。就建築學而言，建築物主要為維多利亞/愛德華式殖民地風格，並代表著僅存於城市中心的19世紀後期至20世紀初期的建築群。就其歷史重要性，中區警署建築群內的建築物在1995年根據《古物及古蹟條例》被列為法定古蹟。



|建議用途|

香港賽馬會（馬會）與政府以伙伴合作關係，共同推展保育和活化中區警署建築群的工作，將之發展為結集歷史建築、文化藝術及旅遊的中心，以供市民享用。建築群將會提供藝廊及劇場等設施，以在本港推廣現代視覺及表演藝術。

馬會注意到市民在2007/08年公眾參與期間所提出的意見，現正積極與其顧問修訂建築群的概念設計，以減低擬議新建築物的高度和體積。

荷李活道已婚警察宿舍

|簡史|

荷李活道已婚警察宿舍座落荷李活道/士丹頓街「蘇豪區」一帶，毗鄰孫中山史蹟徑，前身是前中央書院的校址。建成於1889年的中央書院是第一所為公眾提供高小和中學西式教育的官校，標誌著香港公共教育的發展新階段。

在第二次世界大戰期間，該校舍受到嚴重破壞，並於1948年拆卸以興建已婚警察宿舍。荷李活道已婚警察宿舍是首所為包括華人的已婚員佐級人員提供的住所，藉以提升前綫警員的士氣。

|建築特色|

從建築而言，這兩座已婚警察宿舍反映朝向當時的現代建築主義，簡單地滿足了功能上的要求，而建造方式和選料方面則反映當年的建築時尚。鑑於其建築特色，把這兩座已婚警察宿舍建築保留，並予以活化再用，以惠及社群，乃是最理想的安排。

|建議用途|

荷李活道已婚警察宿舍現址已選定作為活化和推廣創意產業用途。經適當地改造，該處可成為創意產業地標，提供包括展覽館、創作室、辦公室或商舖供應廣告、設計、藝術、電影及錄影、數碼娛樂、音樂、電視及電台製作、印刷及出版等的創作室或辦公室；教育和培訓中心、海外到訪藝術家的旅舍等用途，而該址亦會包括一個中央書院遺址展覽中心及遺蹟展示區。



香港聖公會建築群的重新發展

|簡史|

香港聖公會建築群為重要的宗教地標，座落於恬靜地段，離熙攘的蘭桂坊只有數百米。建築群包括四幢重要的歷史建築：會督府（始建於1848年）、聖保羅堂（1911年）、前教堂禮賓樓（又稱馬丁樓，1919年）及原為聖保羅書院（1851年）南翼的舊基恩小學。

前三幢現為或擬議為一級歷史建築，最後一幢為擬議三級歷史建築。

|建築特色|

香港聖公會建築群位於中環的重要地段。該四幢歷史建築均具重要組合及社會價值。

會督府現時是香港聖公會教省辦事處，而聖保羅堂至今仍為一所教堂作崇拜用途。第二次世界大戰的日佔時期，這教堂曾被徵用作日軍憲兵訓練學校。

前教堂禮賓樓樓高三層，大樓先後成為多位傳教士的居所，當中包括著名作家韓素音。舊基恩小學原為聖保羅書院的一部分。聖保羅書院為一所歷史悠久的英文學校，曾培訓中國傳教士及基督教教師。在1953年，雖然部分建築已遭拆毀，但基恩小學仍沿用該處作為臨時校舍。建築物現正由香港聖公會明華神學院使用。

|建議用途|

香港聖公會將會重建該建築群，並保存四幢歷史建築。該會將會興建一幢全新綜合社區大樓，向社區提供更多非牟利社區服務。整項重建計劃均以非牟利為基礎，透過擴展社區服務及兼顧文物保育，為社區帶來極大裨益。



中區政府合署建築群

|簡史|

中區政府合署建築群的三幢大樓均為戰後樓宇，分三階段建成：東座於1954年落成；中座及立法局會議廳於1956年落成；西座則在1959年落成。立法局於1985年遷往現址後，中座新翼亦於1989年擴建而成。座落下亞厘畢道的西座在1998年進行了大規模的改建。

|建築特色|

大樓均為低矮建築物，位處草木蔥鬱的環境。建築群表現出20世紀初至中期盛行的實用主義建築風格特色。多年來，三幢大樓的外部都曾經改建，包括加建樓層和改變裝飾等。三幢大樓中，以中座細緻的裝飾處理最具建築特色；而西座則設計上平平無奇，建築價值較低。

毗鄰的香港禮賓府及其他歷史建築，增添了此地點的歷史和文化價值。



|建議用途|

隨著現時中區政府合署的辦公室於2011年底遷往添馬艦新政府總部，這三幢大樓將會空置。根據新近完成的文物顧問研究，中座及東座兩幢大樓將會保留作適當的再用，而新的用途必須配合其原來的設計，及對其原為政府總部的所在地以示尊重。將這兩幢大樓分配給律政司作辦公室用途，是一個極佳的安排。歷史價值及建築特色較低的西座大樓則會被拆卸作商業用途，部分土地會重新發展為公園以保護現有的綠化環境，並會制訂合適的高度限制及公眾通道的要求以供未來發展之用。