

**摘錄自都會規劃小組委員會二零一一年五月六日
舉行的第 441 次獲通過的會議記錄**

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/399 擬在劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的中環荷李活道前中區警署、前域多利監獄及前中央裁判司署用地興建兩座新建築物(奧卑利翼和亞畢諾翼)作文化、康樂及商業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/399 號)

30. 秘書表示，這宗申請由賽馬會文物保育有限公司提交。陳旭明先生及方和先生是香港賽馬會會員，已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳先生及方先生已就未能出席會議致歉。

31. 秘書表示，奧雅納工程顧問有限公司為申請人的顧問。黃仕進教授現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於黃教授沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 中區警署建築羣為「保育中環」計劃的其中一個項目。二零零七年一月，香港賽馬會向政府提交一項建議(以「竹棚」為基礎的計劃)，申請發展中區警署建築羣。二零零八年七月十五日，政府宣布行政會議通過該項與香港賽馬會進行的伙伴計劃。政府將與香港賽馬會慈善信託基金以伙伴合作形式，推展保育和活化中區警署建築羣的工作；

建議

- (b) 申請人申請規劃許可，擬於中區警署建築羣興建兩座新建築物(分別為奧卑利翼和亞畢諾翼)作文化、康樂及商業用途：
- (i) 奧卑利翼位於 F 倉北面，可容納能舉辦國際展覽的大型藝廊空間、餐飲地方及公眾觀景區。歷史價值不高的辦公大樓將會拆卸以興建新建築物；以及
 - (ii) 亞畢諾翼位於中區警署建築羣的東南部份，於地面一層提供室外多用途公共空間和於一樓提供多用途空間(連接 D 倉的教育設施)。亞畢諾翼並可容納大型中央附屬機房設施，以支援整個申請地點。歷史價值不高的現有工場及洗衣大樓將會拆卸以興建新建築物。
- (c) 儘管只有上述兩座「新建築物」需要獲得規劃許可，但申請人已就整個申請地點提交一項計劃，以提供全面資料。有關計劃旨在把中區警署建築羣打造為當代藝術中心。中區警署建築羣內的所有擬議用途均屬相關「其他指定用途」地帶《註釋》內第一欄的經常准許用途，包括藝術配套空間、藝術組織資料及檔案中心、教育空間、詮釋空間、位於營房大樓地面的博物館以及商業用途(茶座、餐廳和商店)。申請人亦建議保留兩個露天廣場，即檢閱操場及監獄操場，並拆卸車房作休憩用地和於監獄操場提供綠化牆(面積約 900 平方米)；
- (d) 已進行的交通影響評估指出，擬議發展項目不會對交通造成負面影響。為方便行人前往申請地點及鄰近地方，有關方面將新建一條行人天橋連接半山自動扶梯，並於奧卑利街和亞畢諾道闢設新出入口，方便行人往返蘇豪區與蘭桂坊；

政府部門的意見

- (e) 文物保育專員十分支持這宗申請，因為申請所基於的發展計劃尊重申請地點的文物價值、公眾意見及建築物高度限制；
- (f) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處認為，從保育文物的角度而言，這宗申請可以接受，因為申請所採取的計劃足以保留和詮釋申請地點在文化方面的重要性。古物古蹟辦事處認為有關項目根據《環境影響評估條例》進行的文物遺產影響評估(環境影響評估(下稱「環評」)的一部分)可以接受；
- (g) 旅遊事務專員支持這宗申請，因為活化中區警署建築羣可吸引遊客前往中區，特別是喜歡香港獨有藝術文化特色的旅客；
- (h) 環境保護署(下稱「環保署」)署長表示，整個擬議發展項目(包括擬於三幢法定古蹟內，即前中區警署、前域多利監獄及前中央裁判司署興建兩座新建築物和拆卸三座現有建築物)屬於受《環境影響評估條例》管制的指定工程項目。二零一一年四月十八日，環保署署長有條件地批准擬議發展項目的環評報告，並發出環境許可證；
- (i) 運輸署署長不反對這宗申請，但須視乎申請人所建議的改善措施的設計和落實情況；
- (j) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。她備悉申請人擬移走現有兩棵樹木，並建議新種六棵樹木，以作補償。因此，預計擬議重建項目不會對該區的景觀造成重大的負面影響。至於城市設計方面，總城市規劃師／城市設計及園境表示，建議的建築方案是否能達至保育目標，則關乎公眾對建議在美學和兼容性方面的觀感；

- (k) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對所採取的現代化設計模式並無負面意見，該設計可於歷史建築羣中提供獨特和對比強烈的地標式建築物。就規模和建築物高度而言，擬議新建築物或與四周環境及申請地點的現有低矮建築物並非不相協調。文物修復／活化計劃的建築設計有時或會引起社會廣泛討論，而當局已徵詢公眾意見，以供城規會考慮；
- (l) 當局並無接獲由其他政府部門提出的反對／負面意見；

公眾意見

- (m) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，香港賽馬會慈善信託基金於二零一一年一月六日向中西區區議會提交中區警署建築羣的修訂設計圖則。大部分中西區區議員均於會上對經修訂的建議表示歡迎，並建議盡快施工，以確保市民可盡早享用設施；
- (n) 當局於法定公布期內接獲 231 份意見。在接獲的公眾意見中，152 份(來自創建香港及市民)支持或並不反對這宗申請；65 份(來自民主黨、三名中西區區議員、環保觸覺、中西區關注組、添寶閣二期業主立案法團及市民)反對這宗申請或對申請深表關注，而其中 53 份為內容劃一的信件；以及其餘 14 份(來自公民黨、長春社、香港文化遺產基金會有限公司、嘉兆商業大廈業主立案法團及市民)就申請提出意見；
- (o) 支持申請的公眾意見主要包括申請地點將成為香港的主要旅遊點；計劃可為文化藝術活動提供空間和機會；新建築物設計創新，與現有建築互相協調；支持與先前的計劃比較降低了的兩座新建築物的高度；擬議行人天橋令前往申請地點更為便利；應盡早落實計劃以避免申請地點的情況進一步惡化；申請人是合適的伙伴，因為申請地點應由具保育文物經驗的非牟利機構而非由私人物業發展商負責營運；以及計劃有助促進中西區的其他保育計劃；

- (p) 反對申請的公眾意見主要包括興建新建築物有違保育文物原則；沒有足夠理據／「凌駕性需要」支持發展兩座擬議新建築物；申請地點沒有足夠休憩用地及綠化空間；兩座擬議新建築物的設計與現有建築物不相協調；擬議新建築物的建築物高度不應高於圍牆和建築物的體積過於龐大；逾 30% 的地方擬作商業(食肆或商店)用途，有違申請地點的規劃意向。此外，沒有理據清楚解釋把新建築物的三分之一地方作文化藝術用途是否恰當；建議對附近的飲食業造成負面影響；建議會造成負面的環境、噪音及強光影響；交通影響評估並不足夠，且未能確定本已擠塞的中區的累積交通影響；擬議行人天橋設計醜陋，有礙望向中區警署建築羣的景觀；擬於奧卑利翼關設的公眾觀景區會影響附近居民的私隱；就計劃進行的公眾諮詢或社會討論並不足夠；欠缺公開和詳盡的財政模式及分析；以及缺乏日後在節目、管理和營運方面的安排；

對公眾意見作出的回應

- (q) 相關政府部門及申請人就接獲的公眾意見作出以下回應：

- (i) 有關保育文物原則的公眾意見，古物古蹟辦事處指申請人所進行的文物遺產影響評估完全符合相關的保育文物原則。16 座歷史建築(包括 F 倉)均獲保留，而所拆卸的三座建築物歷史價值不高；

[李律仁先生此時到達參加會議。]

- (ii) 至於有關是否需要興建新建築物和其設計的公眾意見，申請人已解釋該等建築物對中區警署建築羣的整體運作至為重要，而倘若在現有歷史建築內提供所需設施，定對有關建築物造成重大和無法彌補的損害。此外，機電設施已妥為設置，不會為公眾人士察覺，因此不會影響或降低申請地點的文物價值；

- (iii) 新建築物的設計符合建築物高度限制和採用現代化的設計模式，可予以接受；
- (iv) 至於欠缺休憩用地的問題，中區警署建築羣包括兩個露天廣場，即檢閱操場和監獄操場(合共約 2 770 平方米)，而兩座新建築物亦擬闢設兩個有蓋戶外場地(合共約 600 平方米)；
- (v) 至於公眾關注商業設施數目的問題，有關商業設施旨在切合日後遊客和租戶的基本需要，並在財政上支持有關計劃。文物保育專員支持提供商業設施，並指與國際標準比較，擬作商業用途的樓面面積相對細小，反映已相當重視中區警署建築羣的文物保育工作；
- (vi) 至於有關該區交通情況的公眾意見，建議不大可能對附近地區的交通造成負面影響。運輸署署長及警務處處長從交通角度不反對這宗申請；
- (vii) 有關對當地居民的負面影響，申請人已保證會監管在施工和落實計劃期間所產生的噪音，以確保依循相關的噪音準則。此外，所涉的環保事宜將受根據《環境影響評估條例》發出的環境許可證管制；以及
- (viii) 至於有關營運和管理安排的公眾意見，文物保育專員表示香港賽馬會慈善信託基金已成立專項公司負責推行項目。詳情載於文件第 11.23 段及附錄 II。

規劃署的意見

- (r) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。

規劃意向

- (s) 建議符合「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的規劃意向，即旨在把歷史地點保存、復修及改建為一個文物旅遊點，以提供各種文化、康樂及商業設施，供本港居民和遊客享用。中區警署建築羣的現有建築物及兩座新建築物可為申請地點提供地方作文娛康樂用途(藝廊、多用途空間及詮釋空間)和商業空間(茶座／餐廳及商店)；

保育方面

- (t) 16 座歷史建築(包括 F 倉)均獲保留。歷史價值不高的辦公大樓、洗衣場及車房的現有構築物將擬拆卸以分別興建奧卑利翼、亞畢諾翼及戶外場地。康文署古物古蹟辦事處認為從保育文物角度而言，這宗申請可予以接受；而文物保育專員亦支持計劃，並認為可達至保育和活化歷史地點的目的；
- (u) 至於在申請地點所發現的考古遺蹟和文物，申請人須根據已核准的環評及環境許可證提交考古勘探報告，供古物古蹟辦事處考慮。根據初步結果，新建築物用地的地下範圍並無任何古蹟。倘若在拆卸現有建築物期間及／或在之後的挖掘考古監察期間發現文物，申請人會於考古勘探報告內建議適當的緩解措施；

景觀方面

- (v) 兩座擬議新建築物均符合分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制(即主水平基準上 80 米)。新建築物的設計採取現代化的設計模式。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示對設計模式並無負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議新發展與中區警署建築羣的歷史環境是否「協調」相當主觀，全視乎公眾的觀感。須留意的是，在接獲的公眾意見中，逾半數支持這宗申請。當局已徵詢中西區區議會的意見，而大部分中西區區議員大致支持申請；

美化環境方面和提供私人休憩空間

- (w) 中區警署建築羣包括兩個現有露天廣場和新建築物所闢設的兩個有蓋戶外場地。根據古物古蹟辦事處的資料，在該警署的歷史中，鋪築硬地的檢閱操場曾舉行不少重要活動，因此應大致保留現時的開揚環境，而在檢閱操場上種植草木將有違保育文物的意向、破壞操場的開揚程度和抹掉警隊人員在此聚會的痕跡。此外，監獄操場的設計和意向是保留開揚環境，並予以活化作公眾用途，以期與昔日的用途(即用作犯人舉行集會和活動的地方)互相呼應。為了在保育該區特色和推行美化環境緩解措施之間作出平衡，建議在監獄操場以綠化牆的形式進行垂直綠化；
- (x) 至於新建築物方面，申請人已解釋奧卑利翼之下的空間面積有限，提供美化環境地帶會妨礙人流。亞畢諾翼之下的大樓梯可作為半露天空間以舉行文化活動，因此亦不宜於此提供美化環境地帶；

其他技術方面

- (y) 至於交通方面，建議不涉及任何停車位，而擬於申請地點提供的上落客貨車位不大可能對附近地區的交通造成負面影響。運輸署署長不反對這宗申請，但須視乎申請人所建議的改善措施的設計和落實情況。倘若申請獲得批准，建議附加相關的規劃許可附帶條件；以及
- (z) 在施工和營運階段所造成的環境影響將受根據《環境影響評估條例》發出的環境許可證管制。因此，有關項目不會在環境和排污方面對附近地區造成負面影響。

33. 港島規劃專員區潔英女士表示，城規會於二零一一年五月五日接獲由中西區關注組提交的信件，該信已於會上呈交。中西區關注組關注近期傳媒報道於中區警署建築羣發現並獲香港賽馬會確證的文物。他們擔心擬議新建築物及建築羣的地下構築物會對文物造成影響。他們並表示，待香港賽馬會公布考古報告，並提交全面的緩解措施(包括修訂設計)，以徵詢公眾

意見和讓相關考古團體進行商討後，城規會才應考慮有關申請。他們亦對於二零一一年四月十八日獲得通過而並無事先考慮考古發現的環評報告表示強烈保留。

34. 一名委員詢問可否提供更多有關考古發現的資料。康文署古物古蹟辦事處執行秘書明基全先生表示，香港賽馬會已根據環境許可證的規定進行考古勘探。初步研究顯示，兩座擬議新建築物的用地並無發現重要文物。倘若隨後發現重要文物，計劃倡議人會建議適當的緩解措施，供古物古蹟辦事處審批。

35. 另一名委員詢問，擬拆卸的三座建築物是否重要歷史建築。明基全先生回答說，在中區警署建築羣列為法定古蹟及香港賽馬會提出現有建議前，古物古蹟辦事處經諮詢古物諮詢委員會後曾就申請地點的建築物進行歷史價值評估。評估顯示，有關建築物歷史價值不高，無須保留。

36. 一名委員詢問兩座建築物的建築設計概念是否要與中區警署建築羣的現有建築物形成對比和是否需要更多空間作藝術、文化及商業活動。港島規劃專員區潔英女士表示，當修訂分區計劃大綱圖以收納中區警署建築羣用地的建築物高度限制時，已進行詳細的視覺評估，以證明用地適宜採用梯級式建築物高度輪廓。位於上層平台的擬議新建築物的高度不超過主水平基準上 80 米，符合分區計劃大綱圖的梯級式高度概念(即下層平台及上層平台的建築物高度分別為主水平基準上 60 米及 70 米，而上層平台的新建築物則為主水平基準上 80 米)。兩座擬議新建築物所包括的設施亦符合該用途地帶的規劃意向。發展局文物保育專員辦事處總助理秘書長(工務)² 李鉅標先生補充說，中區警署建築羣用地內的 16 座歷史建築已逾 100 年歷史。鑑於須符合現時的消防安全、屋宇設備和設計標準，並提供若干需要高淨空高度的展覽廳或文化表演場地，香港賽馬會建議利用兩座新建築物提供所需空間作展覽／表演活動和容納中央機電設施來支援整個申請地點，藉以避免對歷史建築進行重大改建。

37. 一名委員詢問近期進行的考古勘探是否對已核准的環評造成影響。區潔英女士解釋說，根據《環境影響評估條例》，有關方面已進行文物遺產影響評估並向環保署提交有關評估。因此，相關各方應已知悉於申請地點所發現的一些歷史文物，

例如隧道、陶器、煙膏盅及銅幣。根據所批給的環境許可證，香港賽馬會須進行考古勘探，並須提交考古勘探報告(連同適當的緩解措施)，供古物古蹟辦事處考慮。

38. 同一名委員詢問考古勘探是否應在環評獲得通過後才進行和有關程序是否符合《環境影響評估條例》的規定。明基全先生回答說，香港賽馬會所提交的環評已詳述如何保育中區警署建築羣的 16 座歷史建築以活化再用。然而，在實地勘探和挖掘期間，或會發現地下文物。如所發現的文物具重大文物價值，有關方面須建議適當的緩解措施，供古物古蹟辦事處審批。因此，可以在環境許可證發出後才進行考古勘探。該名委員進一步詢問，現環評已獲批准，是否有任何機制確保所發現的文物會得到妥善處理。環保署首席環境保護主任(市區評估)黃耀光先生解釋說，中區警署計劃的環評已基於古物古蹟辦事處所接受的文物遺產影響評估而獲得通過。環保署通過的環評顯示，擬議計劃不會對地下物品(被評估為低/較低的文物價值)造成不可接受的影響。不過，根據所核准的環評及環境許可證，香港賽馬會須在計劃的詳細設計階段提交考古勘探報告(連同適當的緩解措施)，供古物古蹟辦事處審批。事實上，在實地勘探期間，考古勘探會在古物古蹟辦事處的監察下進行，倘若發現任何重要文物，計劃的設計或須予以修訂。明基全先生補充說，近期由香港賽馬會進行的考古勘探旨在履行環境許可證的條件。

39. 同一名委員詢問為何荷李活道前已婚警察宿舍的擬議計劃在提交申請供城規會考慮前已完成考古勘探。李鉅標先生解釋說，根據發展局於二零零八年一月一日就「基本工程項目進行文物影響評估的機制」發出的技術通告，倘在政府工程的工程範圍內或附近發現文物遺址，古物古蹟辦事處或要求進行文物影響評估。由於政府將資助活化已婚警察宿舍的主要結構和屋宇設備工程，有關工程被視為政府項目，因此已進行文物影響評估。中區警署建築羣屬於法定古蹟，因此已根據《環境影響評估條例》的規定進行文物遺產影響評估。根據該文物遺產影響評估，地面的建築物會被保留，而在實地勘探和挖掘期間發現的地下遺蹟將由古物古蹟辦事處負責監察。在前已婚警察宿舍的計劃中，詳細的實地勘探確證打樁及地基工程的位置可以接受，而排水渠及升降機的位置則須在接近展開該等工程時才可進一步落實。古物古蹟辦事處會監察情況，而在某些特殊

情況下，計劃的設計或須修訂以避免影響所發現的文物。明基全先生表示，在文物影響評估和文物遺產影響評估獲通過後才進行考古勘探是慣常做法。

40. 一名委員詢問香港賽馬會是否於中區警署建築羣內發現考古遺蹟或文物。明基全先生回應說，香港賽馬會表示發現了考古遺蹟和文物，包括已拆卸建築物的地基遺蹟、銅幣及陶器。該等文物的歷史價值有待進一步評估。已婚警察宿舍的文物價值在於在地下發現的中央書院地基，而中區警署建築羣的文物價值則為建築羣內的現有歷史建築物。直至目前為止，在兩座新建築物的位置所發現的文物並無重大文物價值。

41. 一名委員詢問，如城規會在考古勘探完成之前通過這宗申請，各政府代表認為是否恰當。李鉅標先生解釋說，在連串的建築工作展開後，實地勘探將會陸續進行。如發現重要文物，有關方面會建議適當的緩解措施。在非常特殊的情況下，擬議計劃的設計會作出大幅修訂，以避免影響文物。明基全先生表示，香港賽馬會須提交考古勘探報告，供古物古蹟辦事處審批，以符合相關的環境許可證條件。倘若考古勘探報告指出所發現的文物值得保留，便會建議緩解措施，而香港賽馬會及古物古蹟辦事處需要時間制定可行的緩解措施。區潔英女士補充說，環境許可證現設有機制，確保在發現重要文物時，古物古蹟辦事處會獲諮詢。如擬議緩解措施會對現行擬議計劃造成重大改動，申請人或須重新向城規會遞交規劃申請。黃耀光先生表示，若擬議計劃的設計須作出大幅修訂，則須在展開經修訂的計劃前向環保署申請更改環境許可證或重新申請環境許可證。

商議部分

42. 一名委員支持這宗申請，並認為有關建議已在活化和保育之間取得平衡。該名委員亦欣賞國際知名的建築師為計劃所建議揉合的新舊元素，並認為這模式有助保育。該名委員與另一名委員相信政府部門已設有機制，確保所發現的文物會獲適當處理，並促請盡早落實計劃。

43. 另一名委員支持這宗申請，但認為申請人須就擬議計劃的概念提供更詳盡的解釋，尤其是新建築物與歷史建築之間的概念。

融合／對比和整個中區警署建築羣所採取的梯級式高度概念，以獲得更多市民的支持。主席表示，根據《威尼斯憲章》，歷史建築須盡量予以保留。倘有需要加入新建築物，當代的手法是以不同的風格興建建築物，藉以與現有建築物產生對比。李鉅標先生解釋說，根據海外保育歷史建築的經驗，新建築物倘如舊建築物的複製品，會令公眾產生混亂，因而備受抨擊。當代的手法是在新舊建築物之間營造對比，以便公眾易於分辨。舉例來說，巴黎羅浮宮的金字塔在落成初期備受猛烈抨擊，但現已成為偉大作品。香港賽馬會原先引入以「竹棚」為基礎的計劃，其建築物高度不獲公眾支持。經過數輪諮詢後，香港賽馬會為藝術廊及展覽廳採用現時的设计，並於奧卑利翼闢設公眾觀景台和於亞畢諾翼設置中央機電設施區。儘管擬議新建築物的外觀與現有建築物迥然不同，但塗上砌石塊面層的鋁質外牆有助與四周以砌石建造的歷史建築互相呼應。秘書補充說，香港賽馬會已於向城規會遞交的規劃綱領內介紹擬議計劃設計概念的理念。此外，環評報告的行政摘要(包括根據《環境影響評估條例》進行的視覺影響評估的摘要)亦已連同規劃申請遞交，供委員參考。

44. 另一名委員表示，活化歷史建築的方式眾多，各人對何謂最佳方式有不同的看法。從城市規劃角度而言，既然已有機制確保申請地點所發現的文物得以妥善處理，而擬議計劃所涉的技術事宜均可接受，實無理由不支持這宗申請。

45. 副主席備悉，儘管公眾對有關申請持有不同意見，但中西區區議會促請盡早落實活化中區警署建築羣的計劃。至於擬議計劃在设计概念上的優點，香港賽馬會有責任向公眾清楚闡明。有關傳媒和中西區關注組關注在申請地點內發現文物的問題，他備悉已附加相關的指引性質條款(b)項，提醒申請人須留意古物古蹟辦事處就考古勘探報告所提出的意見。他建議會議記錄須清楚記錄委員關注在中區警署建築羣所發現的文物的保育問題，並已確定設有機制以確保所發現的文物得以妥善處理。

46. 主席建議可附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交考古勘探報告，並落實報告內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求。委員表示同意。

47. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年五月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交考古勘探報告，並落實報告內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (b) 設計並提供車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 按照申請人的建議，設計並提供交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 按照申請人的建議，設計、提供和維修保養行人天橋的伸延部分，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准擬議總樓面面積寬免。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准豁免總樓面面積，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處有關考古勘探報告的意見。此外，倘若發現重要建築和文物而

須就目前的計劃作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即申請人須遵從《認可人士及註冊結構工程師作業備考》APP-87、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151、《1996年提供火警逃生途徑守則》及該署就擬議行人天橋提出的意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即倘因要處理擬議發展所排放的額外污水而須改善及提升現有公共排水系統，申請人須負責有關費用和相關改善工程；
- (e) 留意運輸署署長有關擬議交通改善措施和申請人須負責各項改善工程費用的意見；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關擬議行人天橋之下的行人環境及於兩個露天廣場及兩座新建築物提供更多綠蔭／美化環境植物的意見；
- (g) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即須在新建築物之間提供足夠間距，並進一步檢討行人天橋的設計，致使可在視覺上與四周環境更為協調；
- (h) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即須就移植／砍伐樹木向地政總署港島西及南區地政專員提出申請，以供批准；
- (i) 留意消防處處長有關初步消防安全策略報告的意見及須遵從《消防和救援進出途徑守則》；
- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須就砌石牆的改善工程徵詢古物古蹟辦事處的意見，並須就配合工程向屋宇署提交顯示主要施工程序的詳細時間表，以供審批。