

二零零四年十月二十五日會議
資料文件

立法會經濟事務委員會
中區警署、域多利監獄和前中央裁判司署 —
文物旅遊項目

目的

本文件旨在向議員匯報中區警署、域多利監獄和前中央裁判司署文物旅遊項目(該項目)的最新工作進展。

背景

2. 二零零三年四月二十八日，我們在立法會經濟事務委員會和保安事務委員會聯席會議上，簡介了該項目擬議的實施綱領。議員對實施綱領總體上表示支持。我們其後根據擬議的實施綱領，並參考所收到的意見，著手擬備該項目的招標文件。

3. 二零零四年六月，政府接獲以何東家族及其他人士為首所提交的建議書，希望以非牟利的形式，把該址發展為視覺藝術學院及相關設施。我們最近也收到有關該項目的其他意見，包括中西區區議會及中區警署古蹟關注組的意見。政府現正檢討該項目的實施綱領。

該項目的目標

4. 政府推行該項目的主要目標，是保存、復修和發展這個甚具歷史價值的地方為文物旅遊設施，供海外旅客及本地市民享用。我們擬透過公開競投程序批出該項目。

文物保存規定

5. 政府致力保存我們的文化遺產。就該項目而言，我們在徵詢古物諮詢委員會的意見後，擬訂了嚴謹的文物保存規定和指引，對歷史建築物的保存、新建築物的高度限制，以及最大樓面總面積等，均制訂了強制性規定。文物保存規定會列入招標文件內，成為標書的條款，以確保該址的歷史風貌

和完整性得以妥善保存，避免因不恰當或無法還原的改動／加建，而損害該址的歷史價值。

6. 根據古物諮詢委員會的意見，該址全部 17 幢歷史建築物和具歷史價值的牆壁必須原址保存。少數戰後興建的構築物，包括辦公室、儲物室及臨時構築物屬非歷史建築物，在得到古物事務監督(即民政事務局局長)批准後，可予以拆卸。文物保存規定的摘要載於附件 A。

7. 根據建議的綱領，標書評審工作將分兩個階段進行，以審視標書是否符合強制性文物保存規定。要通過首階段評審，標書必須符合強制性的文物保存規定。換言之，除非標書符合強制性文物保存規定，否則當局不會作進一步評審，從而達到把文物保存定為凌駕其他考慮因素的目標。嚴謹的實施綱領，不但可妥善保存該址的歷史價值，同時亦提供了足夠的彈性，讓該址得以在悉心復修下，發展為世界級的旅遊設施。

評審架構及程序

8. 建議書的地價和質量的現有比重，分別定為 40% 與 60%。為回應所收到的意見，我們正檢討此比重。在評審標書時，質量方面的準則包括文物保存，技術、環境和交通事宜，以及社會和旅遊效益等，所獲比重會較政府所得的收入為高。

9. 此外，也有提議非牟利的建議書與商業方案應同等看待，也有要求該項目只作非牟利用途。我們認為，只要地價與質量的比重分配得宜，便可確保一個在財政上可供持續發展和對社會最有利的建議被採納。我們認為毋須限制該發展只供非牟利用途。

10. 當局會成立由有關決策局和部門代表(包括民政事務局、康樂及文化事務署和旅遊事務署)組成的評審委員會，根據中央投標委員會通過的評分制評審建議書。古物諮詢委員會及香港旅遊發展局的代表，會擔任非評分委員，分別就收到的建議書中與文物和旅遊效益有關的事宜，提供意見。

11. 我們也收到關於有需要加強溝通及在招標階段和合約批出後的營運階段須讓公眾參與的意見。我們正探求最適當的辦法回應這方面的關注。

公眾諮詢

12. 我們在籌備就中區警署項目招標工作時，曾諮詢社會人士，並積極徵集各有關方面的意見，包括本事務委員會和中西區區議會。二零零四年三月，我們舉辦了一個公眾研討會，蒐集公眾的意見。出席者超過 100 人，當中有專業人士、學者和地區人士。在招標安排的諮詢期間，社會人士最表關注的，是文物保存規定、交通及環境考慮因素、市民可否使用該址，以及地區參與監管該項目。當局在敲定招標安排時，會顧及上述關注的事項。

未來路向

13. 我們正根據收集得來的意見敲定招標安排和該項目的工作進度表。我們會持開放的態度，繼續聽取對該項目有興趣人士的意見，在推行該項目的工作時，將充分考慮這些意見。

經濟發展及勞工局
旅遊事務署
二零零四年十月

中區警署建築群
文物保存規定摘要

中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄三個歷史建築群於一九九五年九月八日根據《古物及古蹟條例》（第 53 章）列為法定古蹟。在該址內進行任何興建事宜或工程前，必需事先得到古物事務監督（即民政事務局局長）的批准。

2. 古物古蹟辦事處在徵詢古物諮詢委員會後，制訂了一套文物保存規定，以確保古蹟群的歷史風貌和完整性得以妥善地保存，避免因不恰當或無法還原的改動或加建，損害古蹟群的文物價值。這些文物保存規定的摘要如下：

歷史建築物、構築物及牆壁

3. 古蹟範圍內共有二十七幢建築物和構築物，其中十七幢為歷史建築。歷史建築物分為以下兩類：

- (a) 「A」類：歷史建築物的外部和內部均須保護，使建築物的歷史風貌得以完整地保存。
- (b) 「B」類：歷史建築物的外部必須保護，但內部則可按需要進行改建工程，但一些已由古物古蹟辦事處鑑定具歷史價值的構件，例如門、窗、樓梯和扶欄等，必須予以保存。

4. 古蹟範圍內具歷史價值的牆壁包括擋土牆、邊界牆和分隔牆，亦分為兩類：

- (a) 「A」類：具有高度歷史價值的牆壁，必須原址保存，使古蹟的歷史風貌得以完整地保存。
- (b) 「B」類：具有中度歷史價值的牆壁，應盡量原址保存，但當局或會批准開鑿出入口（例如緊急車輛出入口）和進行小型改建工程。

..... 有關各類歷史建築物、構築物及牆壁的位置見附圖。

5. 不得進行對任何歷史建築物的結構穩定性會造成不良影響的改建或加建工程。不得在歷史建築物原有的承重牆及其他結構部分進行改建或加建工程。所有建議的間牆、天花，以及改建和加建工程，其建築均應以「可還原」為原則。

6. 古蹟範圍內所有建築物和構築物(不論新建抑或現存)的外部處理，必須是「可還原」的，並能使古蹟有更佳的風格和外觀，歷史風貌得到保存。

非歷史建築物、構築物及牆壁

7. 由於古蹟範圍內已興建了很多建築物和構築物，一些後期加建的非歷史建築物會阻礙該址行人的流通和遮蓋歷史建築物的外牆，減低古蹟群的歷史完整性。因此，為了增加空間以改善視覺效果和人流情況，以及美化環境，非歷史建築物和構築物可予以拆除。不過，任何拆除及／或另建建築物的建議，均須事先獲得古物事務監督的批准。

新建建築物的位置和高度限制

8. 所有新建建築物只限於在上方平台範圍（域多利監獄範圍）興建，惟範圍內的「A」、「B」兩類歷史建築物必須妥為保存。下方平台範圍（警署範圍）則不准興建任何建築物。

9. 上方平台範圍上新建建築物的高度不可超過主水平基準之上 77 米，上方平台範圍內現有的最高建築物是 D 倉，較主水平基準高 70.1 米，而上方平台範圍內主要露天廣場地層則較主水平基準高 55.7 米。

10. 上方平台及下方平台現有兩個露天廣場(即域多利監獄的操場和警署的操演場)將受到保護，不准興建任何建築物。不過，臨時建築物除外。如獲得古物事務監督的批准，露天廣場以及新建建築物的範圍下，可容許作地底發展，但有關發展不得對任何歷史建築物或歷史牆壁的地基帶來結構性的負面影響。

文物保護原則

11. 發展商應尊重下述有關文物保存的國際文獻所載的原則：(a)《威尼斯憲章》(《國際古蹟保護與修復憲章》)、(b)《布拉憲章》(澳洲國際古蹟遺址理事會所訂的《保護具文化價值地點憲章》)和《中國文物古蹟保護準則》(中國國際古蹟遺址理事會所訂)。

12. 發展商必須為古蹟群制定詳細的《保護計劃》承擔一切有關的費用，並把計劃呈交古物事務監督批准，方可展開任何興建工程。《保護計劃》須包括：

- (a) 古蹟群的文物價值評估；
- (b) 歷史建築物的現況調查；
- (c) 調查特別是關於其文化風貌、時代轉變，以及古蹟群（特別是歷史建築物及歷史牆壁）所經歷的干預和修改等記錄；
- (d) 文物影響評估，新發展計劃對古蹟群可能產生的直接和間接影響；及
- (e) 未來古蹟群之管理和保養的方針與指引。

13. 為了讓市民/遊客知道有關古蹟過去的用途，發展商宜在新發展中闢設「文物空間」，以展示和闡釋古蹟悠久多變的歷史。

康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二〇〇四年十月

中區警署建築群 - 文物旅遊發展

Heritage Tourism Development at the Central Police Station Compound

1. Headquarters Block (總部大樓) (1919)
2. Block A (A座) (early 1910s)
3. Block B (B座) (early 1910s)
4. Block C (C座) (early 1910s)
5. Block D (D座) (early 1910s)
6. Barrack Block (營房大樓) (1864; 3/F-1905) together with the attached Gateway (門廊)
7. Sanitary Block (衛生樓) (post 1948)
8. Stable Block (馬廄) (1925)
9. Former Central Magistracy (前中央裁判司署) (1914)
10. A Hall (A倉) (1945)
11. B Hall (B倉) (1914)
12. C Hall (East Wing) C倉(東翼) (1914)
13. C Hall (West Wing) C倉(西翼) (1914)
14. D Hall (West Wing) D倉(西翼) (c. 1860s)
15. D Hall (East Wing) D倉(東翼) (c. 1860s)
16. E Hall (E倉) (1914)
17. Watch Tower (Bauhinia House) 更樓 (紫荊樓)(c. 1860s)

