

致：中西區區議會秘書處

中區警署古蹟群的未來發展

計劃的目標及招標形式

中區警署文物旅遊發展計劃的目標，是邀請私營機構參與把具歷史價值的中區警署建築群復修並發展成為一個世界級的文物旅遊設施，讓本港市民和海外旅客都能欣賞到香港獨特的文化和歷史。

二. 我們知悉近日社會上對這計劃的評審準則在地價和建議質素方面的比重的意見，我們會小心考慮這些意見並在這方面作出檢討。最重要的考慮是確保能選出一個高質素，具社會效益而能持續發展的最佳方案。我們相信只要比重掌握得宜，可兼顧以非牟利形式進行的擬議計劃。至於地價方面，我們沒有一個預測，但由於此計劃並非一般的賣地項目，中標者在保養、復修以及發展該址各方面均須承擔可觀的費用，這將會直接影響地價的收益。

公眾諮詢

三. 我們早於此計劃的孕育階段，已就擬議的計劃施行大綱諮詢各方面包括區議會的意見。由於諮詢及決策過程期間有不同意見表達，在考慮及平衡各方面的意見後，我們作出了適當的修改，該大綱其後經行政會議通過，並獲立法會保安事務委員會及經濟事務委員會的支持。

公眾參與

四. 我們知悉區議會認為在評審委員會內應加入其代表的意見。我們曾就此再次徵詢財經事務及庫務局的意見，但該局重申因為評審涉及敏感商業資料，為避免利益衝突，正常的投標程序並不容許在評審委員會加入非政府人員。為回應中西區區議會的要求，中西區民政

事務專員將加入評審委員會。他將能在評審過程中充份反映地區人士的意見，並擔當這計劃和區議會間的一道有效的溝通橋樑。

五. 我們贊同日後中標者應透過合適的溝通機制，與社區人士就推行此計劃保持定期溝通，並與區議會充份合作。

有關部門遷離的時間表

六. 位於荷李活道的中區警署古蹟群，現仍作為懲教署、入境處及幾個警隊單位辦工的地方。中區警區總部及中區分區警署已於九月二十五日正式遷往軍器廠街警察總部運作，而所剩下的警隊單位，即港島總區總部及港島總區衝鋒隊的辦事處，亦將於十二月底遷出。至於入境事務處及懲教署，將分別於二零零五年年中及二零零五年年底遷出該址。

開放日

七. 有關開放該址給公眾人士參觀的提議有待各有關部門作進一步考慮，這包括維修、公眾安全及保安問題的處理等等；在保障公眾安全及保安等問題得到妥善處理的大前題下，我們對舉行開放日原則上並不反對。此外，由於使用現址的有關部門將分期遷出（見第六段），舉辦開放日的時間性需要予以謹慎考慮。

文物保存規定（資料由古物古蹟辦事處及規劃署提供）

八. 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》列為法定古蹟。

九. 古物諮詢委員會與古物古蹟辦事處已就古蹟群的保育擬備一套《文物保存規定》，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，而損害古蹟群的文物價值。由古物古蹟辦事處擬備的《文物保存規定》摘要見附件一。

十. 古蹟範圍內共有二十七幢建築物，其中十七幢為歷史建築，必須原址保存。其餘十幢屬非歷史建築物，包括於戰後新建的辦公

室、儲物室及臨時構築物等，在得到古物事務監督的批准下，可被拆卸。

十一. 《文物保存規定》亦規限日後新建築物的高度及興建範圍，以協調新舊建築物的設計，和保存古蹟群的歷史風貌。新建築物只容許於域多利監獄非歷史建築物所在範圍內興建，就該址現時最高建築物高度為地面 70 米高作參考，日後新建築物的高度不可超逾 77 米。

十二. 任何擬議新發展必須向城市規劃委員會(城規會)取得規劃許可。因此，若中標者建議加建新的建築物，有關建議包括該建築物的高度，將需要向城規會取得規劃許可。

時間表

十三. 政府尚未敲定推行此計劃的時間表，我們知悉近日社會上對此計劃有很多不同的聲音，我們會持開放的態度繼續聽取對此計劃有興趣人士的意見，並確保在落實有關的安排時充份考慮各方面的意見。

經濟發展及勞工局
旅遊事務署
二零零四年十月六日

《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》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：

- (1) 「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保持完整。
- (2) 「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。

有關各類歷史建築物的位置見附圖。

4. 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。

5. 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

6. 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，建議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。

新建築物的位置和高度限制

7. 所有新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。

8. 上方平台範圍上新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。

9. 上方平台及下方平台現有兩個露天廣場（即警署的操演場和域多利監獄的操場）將受到保護，不准興建任何建築物。不過，臨時建築物除外。露天廣場以及新建築物的範圍下，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。

文物保護方法

10. 發展商應尊重下述有關文物保護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）。

11. 發展商必須為古蹟群制定詳細的《保護計劃》並把計劃呈交古物事務監督批准，方可展開保育工程。《保護計劃》須包括：古蹟群的文物價值評估；歷史建築物的現況調查，特別是關於其文化風貌、時代轉變，以及古蹟群所經歷的干預和修改等記錄；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；未來保育古蹟群之發展和保養的方針與指引。

12. 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。

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)

