

尖沙咀前水警總部
擬議旅遊主題發展

目的

1. 本文件旨在告知各議員有關尖沙咀前水警總部擬議旅遊主題發展的進度。

背景

2. 旅遊事務署在本年六月四日向促進油尖旺區旅遊業及本土經濟工作小組成員簡介落實前水警總部擬議旅遊主題發展(該計劃)的綱領，小組對該項計劃表示支持。

招標工作

3. 政府已於二零零二年十一月一日在憲報刊登公告，邀請有興趣的機構就保存和修復前水警總部，並把該處闢建成旅遊主題發展項目，提交建議書。有興趣的機構將有三個月時間擬備建議書，截止招標日期為二零零三年二月七日中午十二時，招標文件可於地政總署總部及九龍西區地政處索取。旅遊事務署特地製作了一個網站 www.mphq.gov.hk，協助介紹有關項目及招標事宜。

評審建議書

4. 政府已成立了一個跨部門評審委員會，根據附件 A 所載的評分標準，審核所收到的建議書。評審準則包括四個比重相同的項目，分別為(i)該處的保存及修復；(ii)能力、創意及技術事宜；(iii)經濟和旅遊效益；以及(iv)向政府繳付的費用。

5. 該計劃的目標，是平衡保護文物古蹟及發展，以期將本港的歷史文化展現。康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處就保存文物方面的要求，擬訂了一套強制保存文物的規定並以工程技術表的形式夾附於招標文件，有意提交建議的機構務須遵守，不符合工程技術表的建議書將不獲接納。該工程技術表現載於附件 B。除了必須遵守的強制保存文物規定外，招標文件亦包括由古物古蹟辦事處擬備的存護指引(見附件 C)，標書在有關保存文物方面的表現，評審委員會將予以考量。

時間表

6. 我們預計於二零零三年上半年把是項發展計劃批予中標者。

徵詢意見

7. 議員請細閱上文所述有關前水警總部所在地擬議旅遊主題發展的最新進展。

經濟發展及勞工局
旅遊事務署
二零零二年十一月十五日

前水警總部
私營機構建議書評分標準

附件 A

準則	詳情	分數
I. 文物保護	<p>[註： (a) 評審委員會會根據建議書對附載的存護指引的符合程度，加以評分； (b) 本部分的滿分為 25 分，建議書須取得至少 13 分的及格分數；以及 (c) 未能取得及格分數的建議書將不獲接納。]</p>	25
1. 地點保存及修復	<p>建議書在下列各方面是否有利於保持前水警總部完整？</p> <p>(a) 保護五座歷史建築物</p> <p style="margin-left: 40px;">(i) 前水警總部主樓</p> <ul style="list-style-type: none"> • 內外部的保護 • 色調 • 適應用途 <p style="margin-left: 40px;">(ii) 其他四座歷史建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> • 內外部的保護 • 色調 • 適應用途 <p>(b) 保存附載於工程技術表之附錄一的具重要歷史價值的物件</p> <p>(c) 景觀及布置</p> <p>(d) 氣氛及環境</p>	<p style="text-align: center;">14</p> <p style="text-align: center;">7</p> <p style="text-align: center;">4</p>

準則	詳情	分數
II. 能力、創意及技術事宜		25
2. 能力及專業知識	<p>競投人及其企業在保存和修復歷史建築物以及營運文物旅遊項目方面，是否具備所需的能力和專業知識？</p> <p>(a) 能力及專業知識 (文物保護)</p> <p>(b) 實際經驗 (文物旅遊項目)</p>	8
3. 發展概念的創意	<p>發展概念和設計是否匠心獨運？</p> <p>(a) 擬議發展概念的主題</p> <p>(b) 擬議發展計劃有何獨特之處，有助鞏固香港作為亞洲國際都會</p>	8
4. 技術事宜	<p>擬議實施計劃在以下各方面是否切合實際和穩妥？</p> <p>(a) 對計劃在法定要求及其相互關係方面的複雜性的了解</p> <p>(b) 發展時間表</p> <p>(c) 對車輛和行人流量問題的處理</p>	9
III. 經濟和旅遊效益		25
5. 經濟效益	<p>建議會否帶來可觀的經濟利益？</p> <p>(a) 創造就業機會</p> <p>(b) 創造商機</p>	13

準則	詳情	分數
6. 旅遊效益	<p>建議會否為旅遊業帶來可觀的收益？</p> <p>(a) 有助增強香港對本地遊人和海外旅客的吸引力</p> <p>(b) 與附近其他旅遊設施和景點互相配合，相得益彰</p>	12
IV. 財務事宜		25
7. 向政府繳付的費用	擬議土地補價水平	25

工程技術表

1. 定義

在本工程技術表內，

“古蹟”指在該地點(如下文界定)內外，於附錄 II 圖 I 圍上黑邊的土地，連同若干在根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)(下稱“該條例”)界定和宣布的古蹟上建立的建築物。

“歷史建築物”指—

- 主樓 (編號 1)
- 馬廐 (編號 2)
- 報時塔(圓屋) (編號 3)
- 前消防局宿舍大樓 (編號 5)
- 前消防局主樓 (編號 6)

建築物的編號一如附錄 II 圖 I 所載示。

“還原”指日後可以復原或清除的作為或過程，而又不會對該地點或歷史建築物造成重大損害、損失、損毀或改變。

“地點”指將稱為九龍內地段第 11161 號的一片或一幅土地。

詮釋本工程技術表須持平，也須靈活，務使有關規定的目的能按照其真正意向、涵義及精神得到體現。

2. 簡介

2.1 該地點大部分地方已根據該條例界定和宣布為古蹟。在該地點有任何作為[參照該條例的第 6(1)(a)及(b)條]之前，如進行挖掘、建築或其他工程，種植或砍伐樹木，或干擾古蹟(按該條例界定)，必須先依據該條例的規定，向監督(按該條例界定，下稱“監督”)取得許可證。

2.2 監督可行使該條例所賦予的權力，隨時向購地者加訂若干條款。

3. 文物保護原則

3.1 除歷史建築物外，在該地點建立或將建立的建築物或構築物不得超逾香港主水平基準以上 14.5 米，但在事先得到地政總署署長書面批准的情況下，令監督信納配合古蹟和歷史建築物外貌的臨時建築物(按《建築物條例》附屬的《建築物(規劃)規例》第 50 條界定)，則可在該地點建立。

3.2 歷史建築物

3.2.1 歷史建築物須原址保存，並以令監督滿意的方式進行修葺、修復和保養。

3.2.2 購地者須自費對歷史建築物進行包括攝影和繪圖記錄等的詳細狀況勘測，達到監督滿意的地步，並須在著手對歷史建築物施工前，向監督提交勘測報告(包括數碼複本)。

3.2.3 購地者在建築及挖掘工程進行期間，須採取一切必要的預防措施，以防對歷史建築物造成損害。就此而言，購地者在建築工程展開前，亦須設立一套由註冊結構工程師設計的結構監察系統，達到監督滿意的地步。該系統在該地段的整個建築期內，須一直由註冊結構工程師加以監控。

3.2.4 除賣地章程所訂的責任外，購地者在根據賣地章程商定批出的租期內，須在不牴觸本工程技術表的情況下，按照《威尼斯憲章》(國際古蹟遺址理事會)和《布拉憲章》(澳洲國際古蹟遺址理事會)的一般原則和宗旨，對歷史建築物妥加保養，達到監督滿意的地步。

3.3 建築物外部

3.3.1 不得在歷史建築物的外部進行任何不能還原的改建或加建，但如監督認為該等改建或加建屬小規模則除外。

3.3.2 建築物外部的漆油色系必須可以還原，這與擬建的標誌牌，均不得影響該地點和歷史建築物的風格及具多年歷史的外觀。

3.4 建築物內部

3.4.1 不得進行對任何歷史建築物結構穩定性造成影響的改建或加建。歷史建築物原有的承重牆和其他結構構件，不得進行改建或加建，但如監督認為該等改建或加建屬小規模則除外。購地者須自費清除在附錄 II 圖 II、III 及 IV 上綴黑網點顯示的非歷史間隔/牆，達到監督滿意的地步。購地者可自費清除在附錄 II 圖 II、III 及 IV 上以交叉黑線表明的非歷史間隔/牆。

3.4.2 所有擬建隔牆、天花和改建及加建工程必須可以還原。

3.4.3 為保持歷史建築物的完整性，附錄 I 所列各項具有重要歷史價值的物件，必須原址保存，並進行修葺和修復，達到監督滿意的地步。任何具有重要歷史價值的物件如獲監督批准無須原址保留，則應小心清移或拆除，按需要加以維修，然後在該地點其他地方使用或陳列，又或按照監督的指示，由購地者自費送交政府。任何具有重要歷史價值的物件一經送交政府，即絕對屬政府所有，得由政府按其認為恰當的方式加以處置，而無須給予購地者任何補償，也無須購地者支付任何費用。

3.4.4 內部色調必須可以還原。

3.5 景觀

必須遵照該條例第 6(1)(a)條有關種植或砍伐樹木需要取得許可證的規定。

3.6 護土牆

該地點現有一堵以花崗石塊砌築的護土牆(在附錄 II 圖 I 中以黑色曲線顯示)，甚富歷史價值。該幅護土牆拆卸後，每塊具歷史價值的花崗岩石塊(按賣地章程所界定)須

完整拆下，並重用於該地點的其他地方；或按照監督的指示，由購地者自費送交政府。任何具歷史價值的花崗岩石塊一經送交政府，即絕對屬政府所有，得由政府按其認為恰當的方式加以處置，而無須給予購地者任何補償，也無須購地者支付任何費用。

3.7 該地點的地下範圍包括地下通道

3.7.1 購地者在拆除及清移非建築用地(按賣地章程界定)內的一段地下通道前，必須由附錄 II 圖 1 顯示的廢置地下通道入口 B 位置起，挖掘、展露，以及對最少 30 米的地下通道進行詳細的攝影和繪圖記錄，並須於其後把有關記錄免費交予監督。

3.7.2 如地政總署署長根據賣地章程，批准拆除或清移該地點或其任何部分內的地下通道，購地者必須由附錄 II 圖 1 顯示的廢置隧道入口 A 位置起，挖掘、展露、保存和盡可能修復最少 15 米的地下通道。

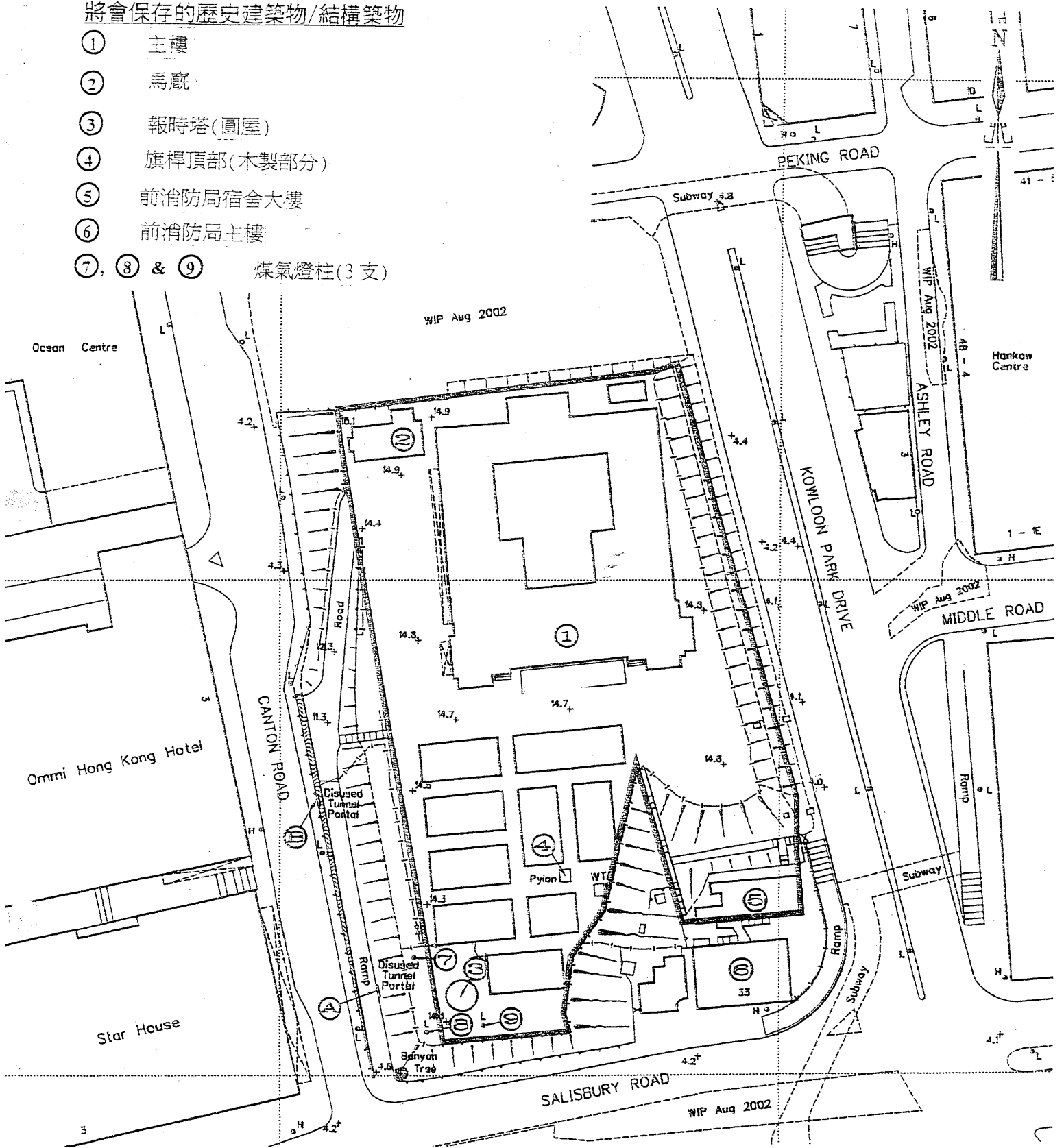
3.7.3 為保護該地點內的珍貴歷史遺證，所有影響該地點地下範圍的工程，必須小心進行(至於何謂該地點的地面層，地政總署署長的決定對購地者來說是最終和具約束力的)。購地者必須自費記錄所有出土的珍貴歷史遺證，包括地下通道等，達到監督滿意的地步，並須於其後把已予記錄的歷史遺證交予監督。

3.8 所有在該地段發現的化石、錢幣、具價值的物件或古物，以及具地質、歷史和考古價值的構築物和其他遺物或東西，絕對屬政府所有。購地者須立即知會康樂及文化事務署署長有關發現，並須在發現之時至清移前，自費採取合理的預防措施，防止其工人或其他人士移走或破壞任何有關物件或東西，在各方面均須達到康樂及文化事務署署長滿意的地步，並按照康樂及文化事務署署長的指示，處置有關物件或東西，費用由購地者支付。

<u>位置</u>	<u>物件編號</u>	<u>具重要歷史價值的物件</u>
I. 南部露天平台	4 7, 8 及 9	旗桿頂部(木構部分) 煤氣燈柱 (3 支)
II. 前水警總部主樓		
<u>地庫</u>	10 11	地台下維修間的出入口 裝飾用格柵 (3 個)
<u>底層</u>	12 及 13 14 15 16 及 29 17 及 18 19 20 21, 22 及 23 24 25 26 及 27 28 30 31 32 33 34	鑄鐵樓梯扶手 (2 個) 刻有 “Indian Constables” 的木門楣 附裝飾細部的橫樑 保安窗戶 (2 個) 石砌梯級連木扶手(白色扶欄和褐色扶手) (2 個) 木樓梯(黑木扶手、踏板及台階) 備餐間送貨窗戶 舊壁爐 (3 個) 地台格柵(覆蓋走廊排水渠) (2 個) 懸垂式天花透氣格柵, Qing timber (大樓底層及一樓其他位置的同類構件也須保存) 通往地台下維修間的活板門(深約 1 米) (2 個) 雨水落斗(庭院及大樓內各處的同類構件也須保存) (23 個) 裝飾用瓷製格柵 羈留室 裝設於原有門上的門把(歷史建築物內其他位置的此類門把, 須以同樣的方式處理。) (約 27 個) 庭院下原有的水箱(大小及深度不詳) 下層地下室通風口的裝飾用格柵[位於大樓四周勒腳(外牆裙)(32 個)及天井的南邊(3 個)]
<u>一樓</u>	35 及 36 37 38,39,40,41,42 43,44,45,46 47,48,49 及 50 51,52,53,54 及 55 56 及 57 58 71 59, 60 及 61	樓梯連鑄鐵扶手 (2 個) 煙囪道 壁爐 (13 個) 梯級連木扶欄(褐色扶手) (5 個) 原有的門(現已封閉) (2 個) 1940 年代的電路開關 籐網風窗 鴿棚 (3 個)
<u>二樓</u>	62, 63 及 64 65, 66, 67 及 68	木和鐵梯 (3 座) 壁爐 (4 個)
III. 馬廐		
<u>一樓</u>	69 70	原有的水廁系統 樓梯
IV. 報時塔		
<u>內部</u>	72 73	樓梯 舊電路開關
V. 前消防局主樓		
<u>內部</u>	74	樓梯連木扶手及扶欄
<u>外部</u>	75	雨水落斗(位於主樓及宿舍大樓其他位置) (4 個)

將會保存的歷史建築物/結構築物

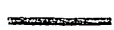
- ① 主樓
- ② 馬廄
- ③ 報時塔(圓屋)
- ④ 旗桿頂部(木製部分)
- ⑤ 前消防局宿舍大樓
- ⑥ 前消防局主樓
- ⑦, ⑧ & ⑨ 煤氣燈柱(3支)



圖例



以具歷史價值花崗石塊建造的護土牆



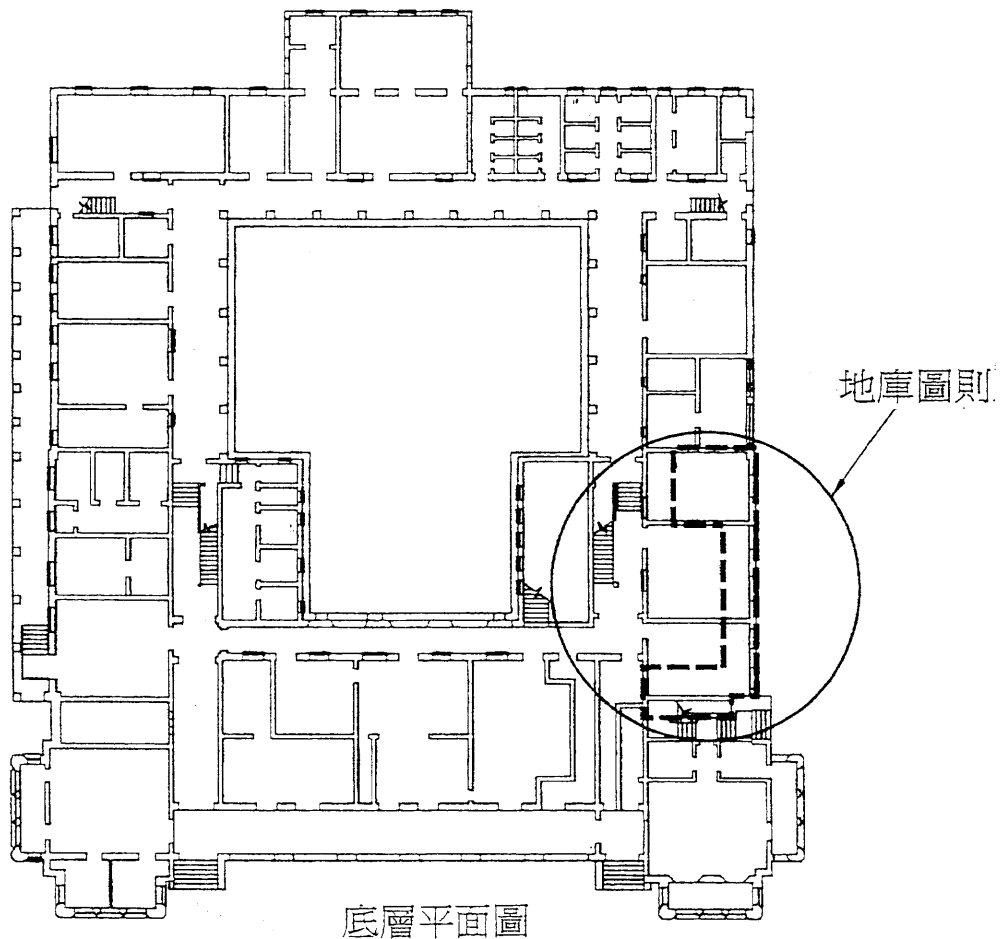
法定古蹟界線

Ⓐ 廢置地下通道入口 A

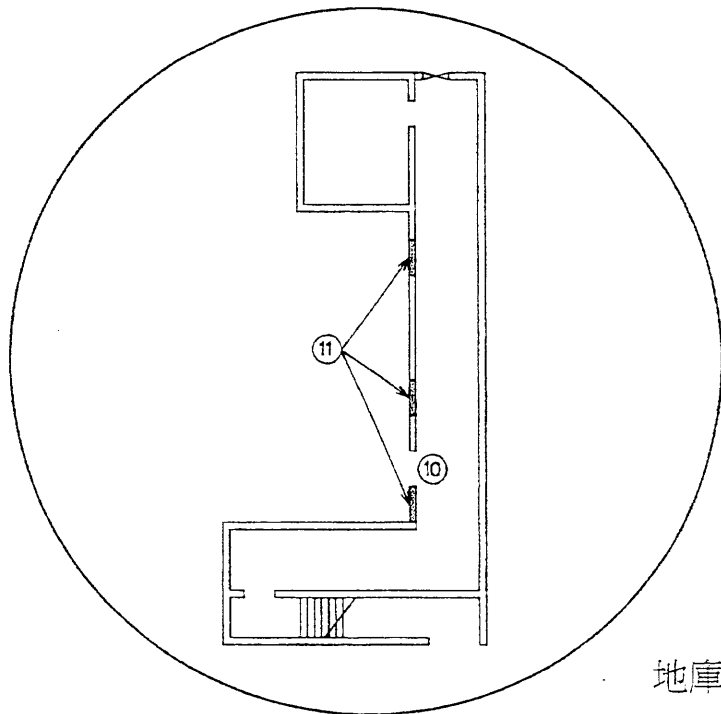
Ⓑ 廢置地下通道入口 B

比例 1 : 1000

20 0 20 40 60 80 100 米

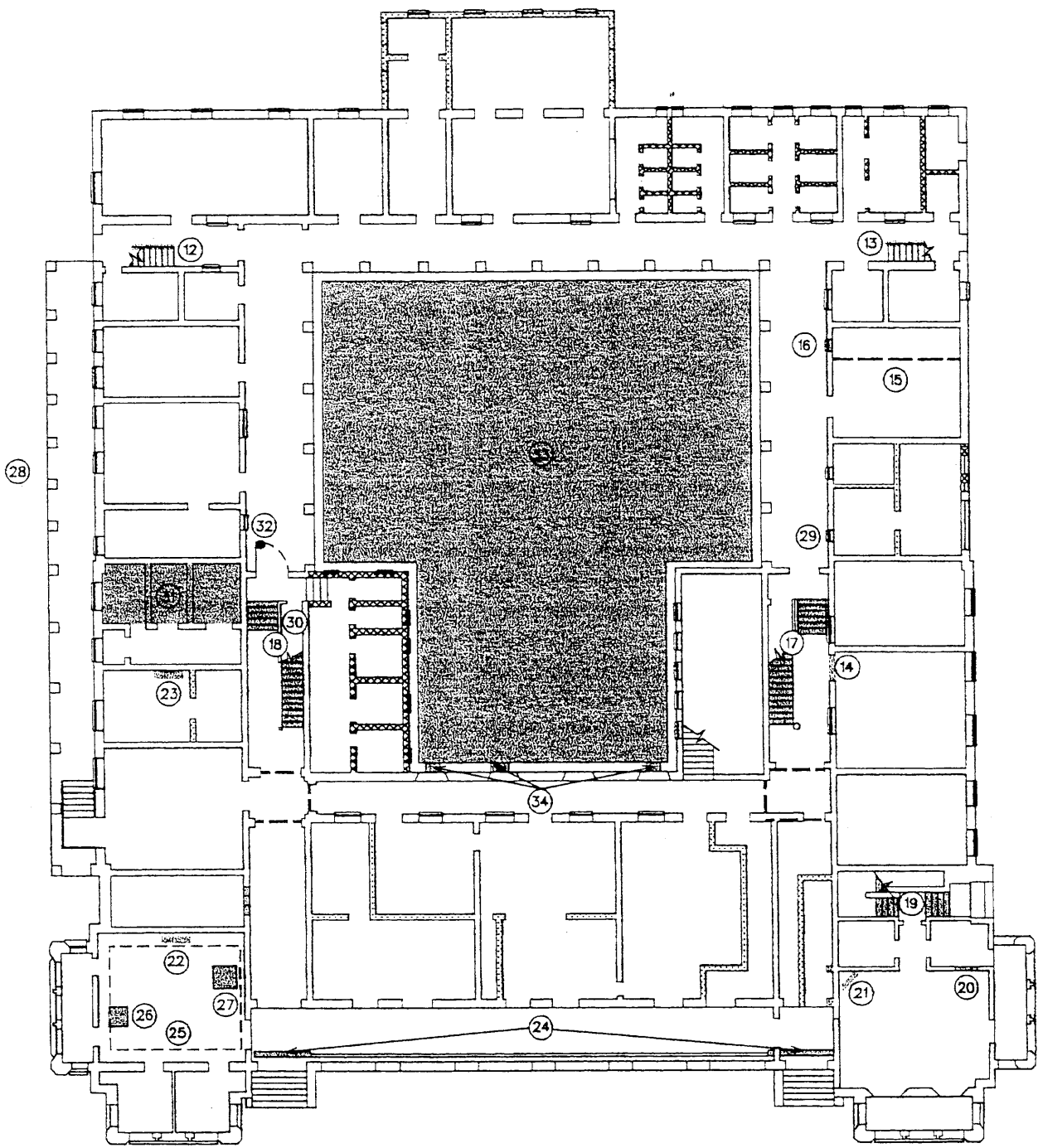


底層平面圖



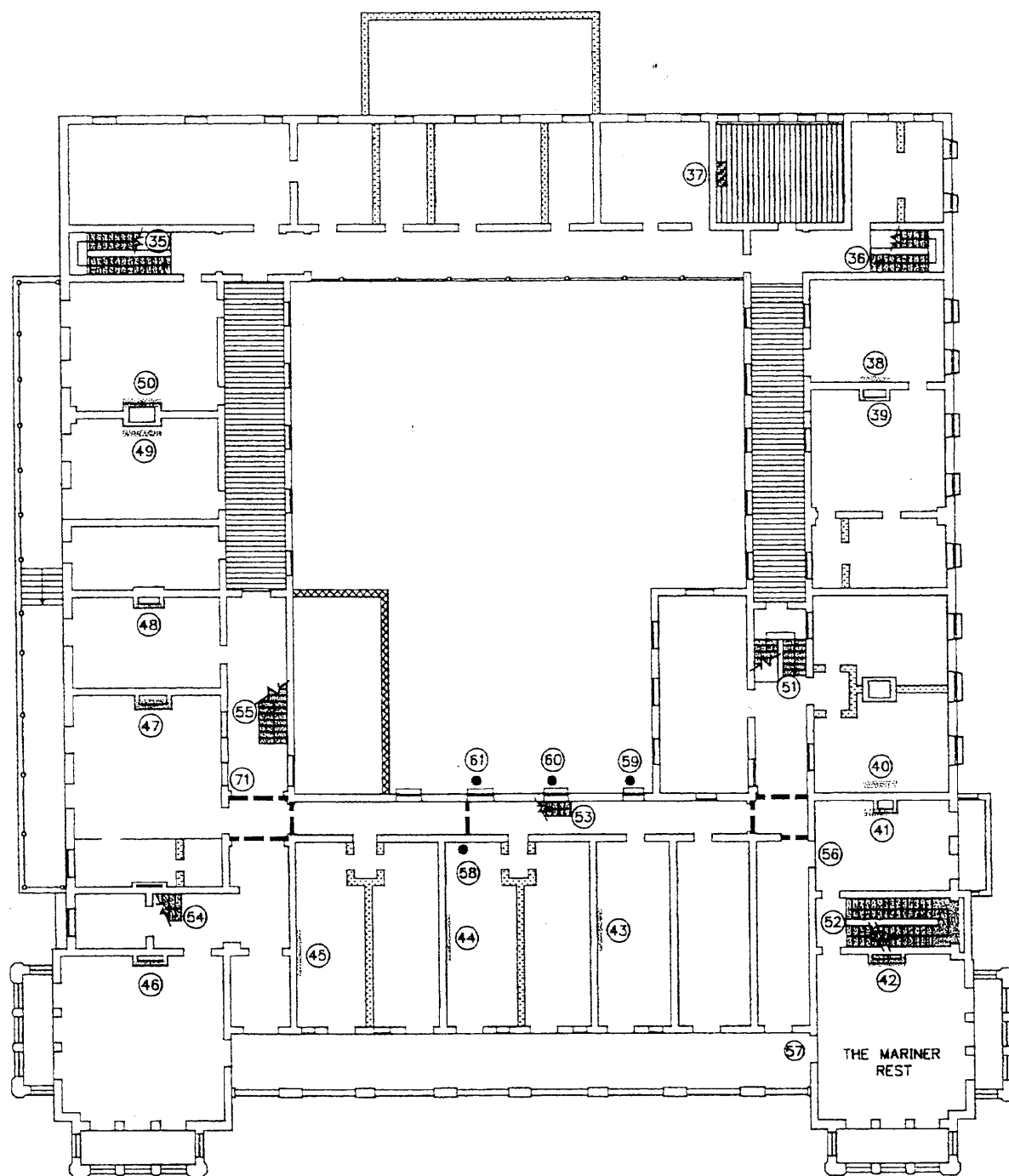
地庫圖則



前水警總部主樓地庫圖則
(不依比例)



- 應予拆除的非古蹟間隔/牆
- 獲准拆除的非古蹟間隔/牆

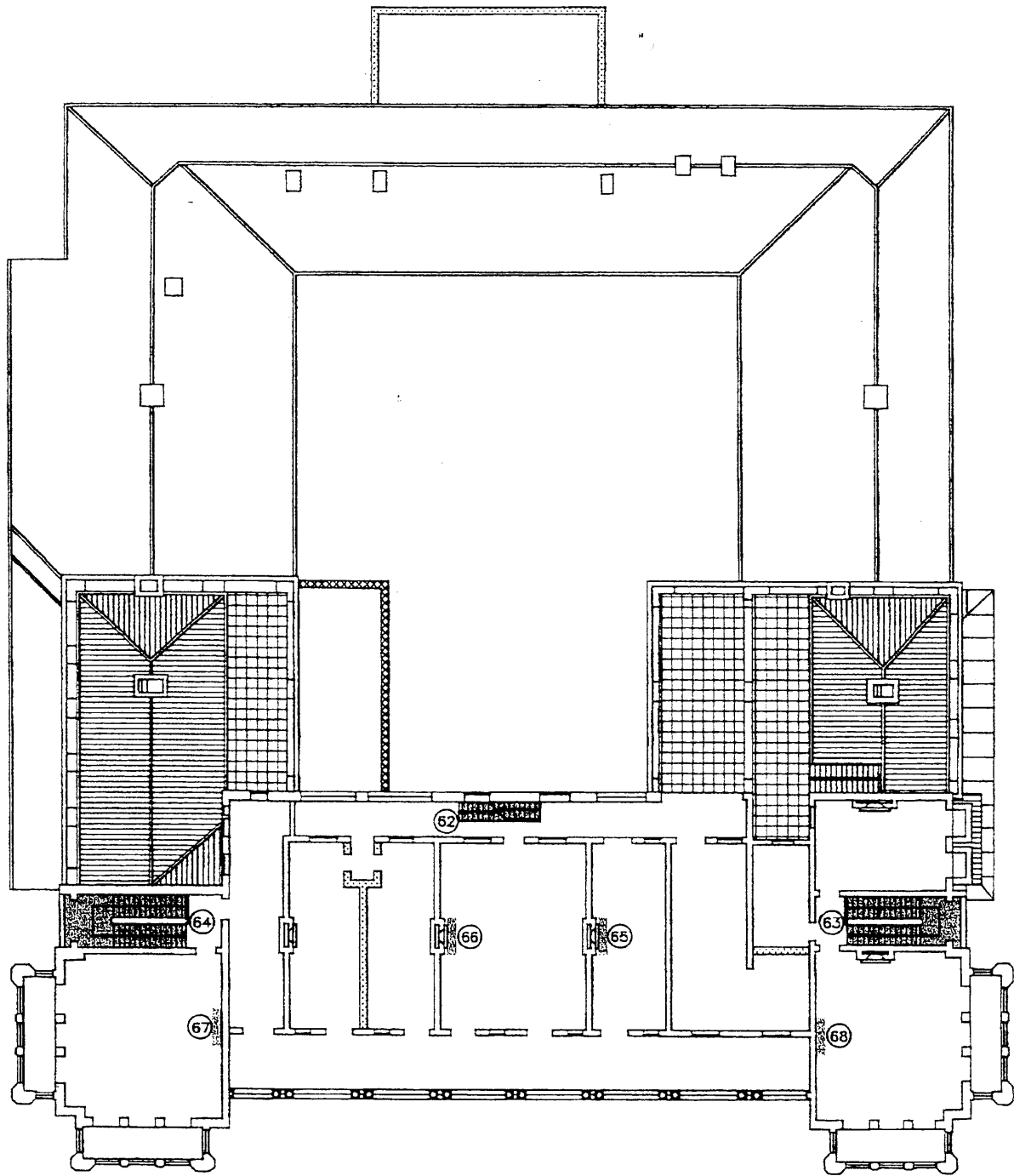
前水警總部主樓底層平面圖
(不依比例)





-  應予拆除的非古蹟間隔/牆
-  獲准拆除的非古蹟間隔/牆

前水警總部主樓一樓平面圖

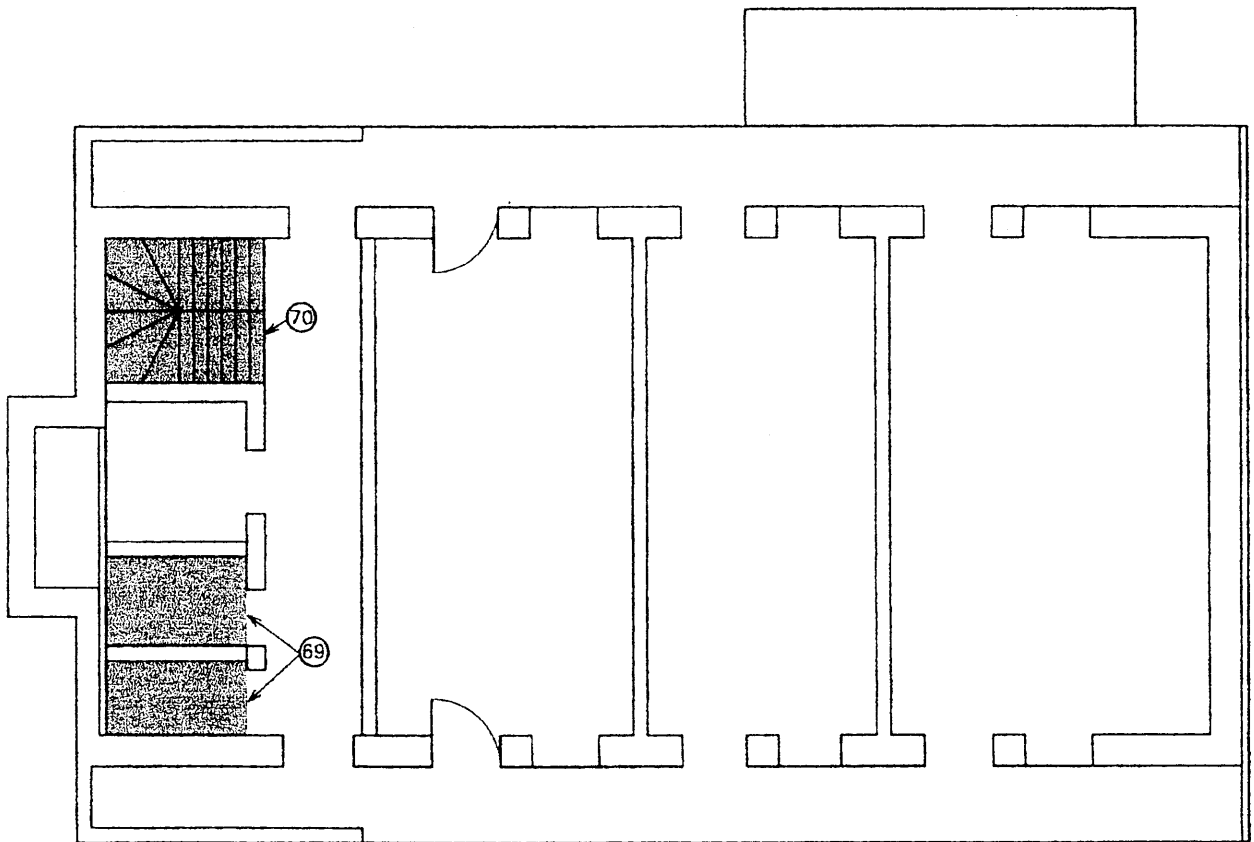
(不依比例)



-  應予拆除的非古蹟間隔/牆
-  獲准拆除的非古蹟間隔/牆

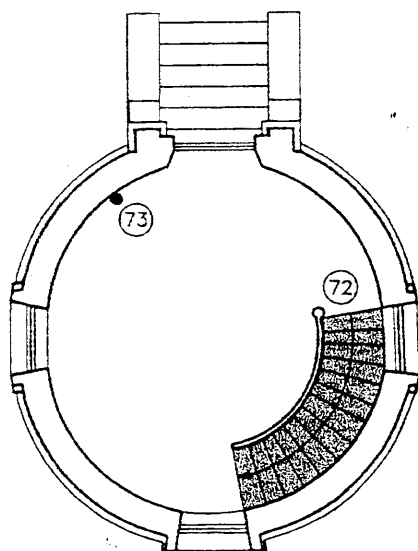
前水警總部主樓二樓平面圖

(不依比例)

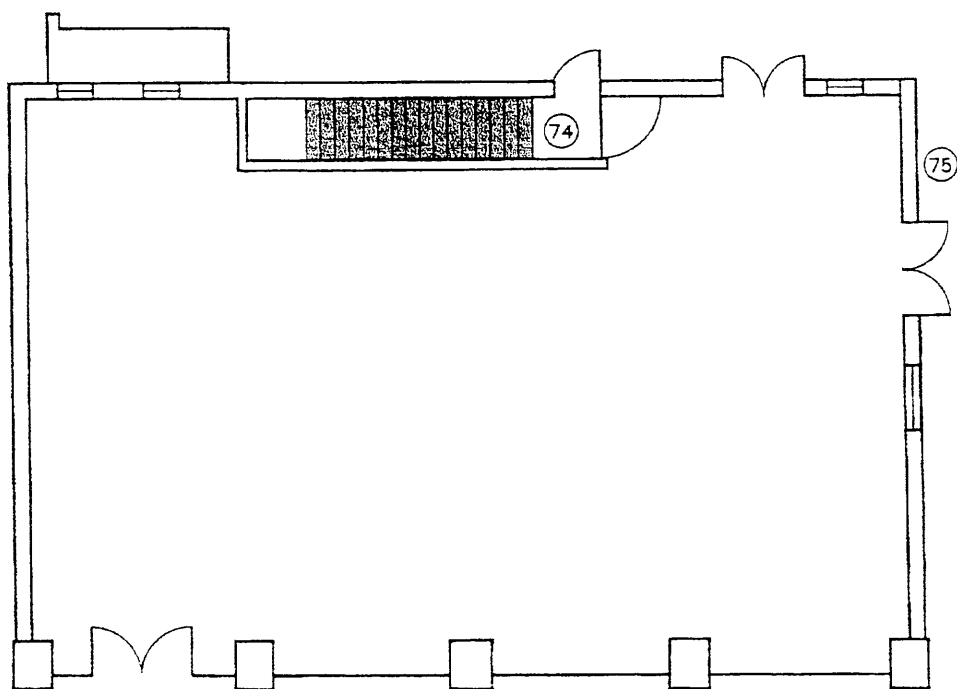


馬廄一樓平面圖

(不依比例)



報時塔底層平面圖



前消防局主樓底層平面圖 (不依比例)

前水警總部存護指引

1. 簡介

該地段和歷史建築物提供了難得的機會，好讓我們按國際標準保護文物，並同時推廣旅遊業。

2. 目標

擬議發展計劃在文物保存方面的目標如下：

- 2.1 把一組完整的維多利亞殖民地式建築物，修復至符合國際標準，使其成為亞太區內公認為同類最優秀的文物之一；
- 2.2 在保留歷史建築物的風貌和結構之餘，以符合經濟的原則，重新善用該地段，使其成為吸引本地居民和遊客前來遊覽的地方；以及
- 2.3 有限制地修改該地段和歷史建築物，以免因不恰當或無法還原的改動或加建，而減低該古蹟日後的文物價值。

3. 方法

為使計劃能按國際標準實行，應參考既定的國際原則。購地者應尊重不時施行的《威尼斯憲章》(國際古蹟遺址理事會)和《布拉憲章》(澳洲國際古蹟遺址理事會)所載的原則(不論在香港實施與否)，惟這些原則與本工程技術表和存護指引必須相符。若有文物保護專家參與擬備該地段和歷史建築物的存護計劃，以及監管計劃的整個過程，將有利投標評審委員會的考量。

4. 主要原則

4.1 建築物內部

建築物的內部應採用“可還原”色調(在投標章程夾附的工程技術表中界定)，至於顏色的選擇則無任何限制。設計師可運用想像力塑造其認為理想的形象。

4.2 具重要歷史價值的物件

如能夠盡量原地保留最多具重要歷史價值的物件，或將之移往該地段其他地方展示，將有利投標評審委員會的考量。

4.3 景觀

4.3.1 該地段現已綠葉成蔭，不少樹木都是來自海外，既具歷史價值，又有美化景觀用途，故應盡量保存。

4.3.2 主樓前面的休憩用地景觀開揚，是該地段原有的特色，應予修葺，使回復舊觀，令人有如置身昔日設計匠心獨運的歷史建築物之中。

4.4 總體布置

應保持該地段完整。