



Legend

- 法定古蹟界線
Boundary of Declared Monument
- [Hatched Box] 臨時構築物 (非法定古蹟)
Temporary Structures (not declared monument)
- 計畫界線
Project Boundary

米 METRES 20 0 20 40 METRES

比例 SCALE 1:1 000

香港文化中心
Hong Kong Cultural Centre
Auditoria Building

行人

適用於前水警總部的技術規定

1. 定義

在本技術規定內下列詞語指：

「古蹟」——根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)宣布的古蹟，如附錄 II 夾附位置圖所示。

「歷史建築物」——

- 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)

編號 1-6 見附錄 II 夾附的位置圖

「還原」——作為或過程在日後情況需要時可以復原或清除，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」——在附於投標條款的圖則上以粉紅色顯示的九龍內地段 11161 號。

詮釋本技術須持平，也須靈活，務使有關規定的目的，能按照真實意向、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《古物及古蹟條例》，宣布為古蹟。因此，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，則必須事先向古物事務監督(現為民政事務局局長)取得許可證。

2.2 古物事務監督可在截標前後，行使《古物及古蹟條例》所賦予的權力，在標書內所列條款之外，定下合理的條款。

3. 文物保護原則

3.1 總體布置

3.1.1 應保持古蹟完整。

3.1.2 在不限制第 3.1.1 項的原則下，除下列條件外，不得在該地點的任何地方興建或建立《建築物條例》(第 123 章)第 2 條界定的建築物：

- 該建築物為臨時建築物[如《建築物(規劃)規例》(第 123 章 F)第 50 條所界定]，並尊重該古蹟和歷史建築物的面貌；及
- 該建築物並非興建或建立在前水警總部主樓或馬廐以南的露天平台。

3.2 歷史建築物

歷史建築物應原址保存，並按需要修葺和修復。

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重大改建或加建工程。

3.3.2 建築物外部所用漆油色系必須可以還原，這與擬建的標誌牌，均不應影響該地點和歷史建築物的風格及具歷史的外觀。

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工程。歷史建築物原有的承重牆和其他結構構件，不得進行重大的改動或加建工程。購地者須清除附錄 II 的圖則所示的後期間隔。
- 3.4.2 所有擬建間牆、天花和其他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，並按需要修葺和修復。若物件確實無法原址保留，則必須小心移去或拆除，按需要加以維修，然後在該地點其他地方使用或陳列，又或按照古物事務監督的指示，送往政府土地貯存（費用由購地者支付）。
- 3.4.4 內部色調必須可以還原。

3.5 景觀

- 3.5.1 必須遵照《古物及古蹟條例》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

- 3.6.1 現時該地點其中一堵以花崗石塊砌築的護土牆富有歷史價值（位置如地圖所示）。如按發展計劃該幅護土牆須予拆卸，則任何拆除下來具歷史價值的花崗岩石塊，應重用於該地點的其他地方；如不能達到這要求，則必須按照古物事務監督的指示，將之運往政府的土地（費用由購地者支付）。

3.7 該地點的地底範圍包括地下通道

- 3.7.1 如購地者擬重新發展該地點地底範圍包括現存具歷史價值的地下通道：
 - (a) 由入口 A（見位置圖）位置起，挖掘、暴露、完整保存和在適當情況下盡可能修復最少長 15 米的地下通道；
 - (b) 由入口 B（見位置圖）位置起，挖掘、暴露，以及對最少 30 米的地下通道進行詳細的照片和繪圖記錄；及
 - (c) 進行任何可能影響該地點地底範圍任何其他部分的工程時，必須小心行事，以使任何出土的珍貴歷史遺證包括地下通道，均得以記錄下來（費用由購地者支付），達到古物事務監督滿意的地步。

- 3.8 所有在該地點發現的化石、錢幣、具價值的物件或古物，以及其他具地質、歷史和考古價值的構築物和遺物或東西，在政府與購地者之間而言，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，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，並按照康樂及文化事務署署長的指示，棄置有關物件或東西，費用由購地者支付。

適用於前水警總部的技術指引

1. 簡介

- 1.1 該地點和歷史建築物可說提供了一個難得的機會，讓我們學習保護文物，以達到國際標準，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群，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，重新善用該幅土地，使其成為吸引本地居民和遊客前來遊覽的地方。
- 2.3 有限制地修改該地點和歷史建築物，以免因不恰當或無法還原的改動或加建，而減低日後古蹟的文物價值。

3. 方法

- 3.1 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[按一般修款第 13(a)條的定義]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)，惟這些原則與本技術規定和技術指引必須相符。

4. 主要原則

4.1 建築物內部

- 4.1.1 建築物的內部應採用「可還原」色調，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。
- 4.1.2 對於能夠盡量原地保留最多具有重要歷史價值的物件，或將之移往該地點的其他地方作展示，將有利投標評審委員會的考量。

4.2 景觀

- 4.2.1 該地點現時種植的許多成長樹木和灌木均來自海外，甚具歷史和美化景觀價值，故應盡量保存。
- 4.2.2 主樓前面的無遮擋休憩用地是該處原有的重要特色之一，應予復原，使歷史建築物能處於悅目而真實的環境之中。