

2. 項目規劃及實施大綱

2.1 項目的規劃及實施方案

2.1.1 概要

2.1.1.1 工程項目倡議人需負責工程項目的規劃及設計，並且委託和監督承建商施行建築工程。在營運期間，工程項目倡議人將聘用有經驗的人士，以管理及運作建議中的文物旅遊發展項目。

2.1.2 初期工地調查結果

2.1.2.1 於2003年6月，工程項目倡議人進行了一次初期的工地土力評估以決定最合適的建築方法。大部份的工地均位於升高的平台上並被山坡和砌石牆包圍著。此外，工地下存有已廢棄的地下隧道。工地設有三個入口：兩個面向廣東道，一個面向東面，位於工地的南部。

2.1.2.2 初期的土力評估中選取了十九個有用的探土孔，而這些探土孔均是在九廣鐵路公司項目 – 九龍南環線中獲得的。結果顯示了工地除前水警總部主樓中央被一厚層填土覆蓋外，其餘部份的填土層只有一至三米深，而下層均為原有的風化石層。於接近廣東道及梳士巴利道交界的底層則發現少量的岩石。於-5 至 +6mPD 的高度中發現了總岩芯回收率(TCR)達第三級別的岩石，而主樓附近則存有一些核石。

2.1.3 建築方法

2.1.3.1 建築工程的規劃及設計將類似標書中建議的概念。而工程項目的興建將會受多項因素所限制。除了需要保存招標書中闡述的歷史建築物：主樓、馬廄、報時塔和前消防局宿舍及主樓外，工地內現有的成年樹和灌木，特別是招標文件中提及的印度榕樹，都因具有歷史及景觀上的重要性而應該盡量保留。為了保存和不影響任何工地內的歷史及其他重要特色，在全面工地平整工程開始前將施行多項保護工作。

2.1.3.2 而建築工程將預計分為三個主要階段：工地平整、地基工程及上層結構工程。

工地平整

2.1.3.3 工地平整主要包括挖掘、清除現有的臨時建築物和興建護土牆。建議使用護土牆以保護指定的樹木及歷史建築物。

2.1.3.4 根據工地調查結果及詳細設計內容，初步建議的可行方法包括使用管樁/混凝土圈/鋼圈作為護土牆以保留現有的樹木。

2.1.3.5 至於歷史建築物的保護工作，使用更換樁柱會比重置打樁法適合，因為此方法的驅動力較細，從而會引致較少的震動，所以對古蹟及其鄰近環境將產生較少的影響。附件II-1A展示了基於有限的地盤狀況資料下，建議保護措施的初步計劃書。於獲得工地調查的結果後，將對保護措施進行詳細的分析及設計。

2.1.3.6 首先將於歷史建築物/古蹟前方展開使用安全斜度的局部露天挖掘工程。興建護土牆工序將暫定同時或隨後進行。完成需保存的現有樹木及歷史建築物的保護工作後，便會使用傳統的反鏟挖土機於剩餘的地方展開主要挖掘工程。根據初期的土力評估結果，工地範圍主要由填土、原址物料和少量位於底層，鄰近廣東道和梳士巴利道交界的岩石組成。因此並不需要進行爆破工程。

興建地基

2.1.3.7 建築物的地基興建工程包括淺的地基工程和安裝細樁柱以支撐日後的新建築物。於穩固的岩層上重置樁柱或興建淺的地基，應是合適的方法以支撐日後，包括零售設施的建築物。

2.1.3.8 興建淺的地基時，應使用配以碎石機的反鏟挖土機以挖掘地面至目標高度。

2.1.3.9 基於與工地平整時的相似考慮因素，打樁工程應採用更換的方法，而非重置的方法。

上層結構工程

2.1.3.10 新建築群會運用傳統的混凝土加固方法。相信由樑/平板配置加上柱架和風力牆組合成結構系統是可行的方法。工程將包括建立模板和工作架，整理加固物和澆灌混凝土。

2.1.3.11 所有建議中的保存、保養、維修、修復及建造工序均需符合租約的條款、《城市規劃條例》(第131章)及《古物及古蹟條例》(第53章)。

2.2 項目時間表

2.2.1.1 附表1所示為工程項目的暫定興建計劃。建造工程計劃於2004年年初開始及分為三個主要階段，包括工地平整工程、興建建築物地基及上層結構建造工程。建築工序計劃於非管制時間內進行(即星期一至六，非公眾假期的早上七時至晚上七時)。確實的建造時間表取決於多項因素，包括取得必須的建造許可證和確立承建商合約。

附表 1 初步興建計劃

階段	內容	2004					2005					2006											
		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N
1.1	工地平整 – 樹木護土牆																						
1.2	工地平整 – 主樓護土牆																						
1.3	工地平整 – 露天挖掘工程																						
1.4	工地平整 – 剩餘的挖掘工序																						
2	興建地基																						
3	建造及粉飾上層結構																						

2.3 與大型項目要求的關聯或其他應考慮的工程項目

- 2.3.1.1 九龍南環線的建造及運作都與此工程項目有關。九廣鐵路公司建議部份的九龍南環線路段可計劃，即橫越工地的地下層由鄰近廣東道一邊至工地的東南角。
- 2.3.1.2 工地下的九龍南環線路段將以鑽孔方式開挖隧道，而鐵路隧道的上層部份不會高於2mPD，附近的路段則以傳統的明挖回填法建造。
- 2.3.1.3 九廣鐵路公司預計建造九龍南環線的工程動工日期約於2004年中旬。因而預期建造工程會跟九龍南環線工程在時間上有些重疊。
- 2.3.1.4 根據九廣鐵路公司所提供的最近期資料，途經工地以下及工地四周的路段預計會於2004年第三季尾段開始建造。而主要的隧道挖掘工程會由2005年4月開始，歷時約七個月。如果九龍南環線工程的刊憲再推遲，計劃或會改變及延誤。
- 2.3.1.5 了解到九龍南環線工程的刊憲之預定時間已經延遲了，因此，九龍南環線建造工程的開展時間將不太可能早於九廣鐵路公司最近離期所提供的程序表上的時間。若九龍南環線建造工程程序表有任何建遲，建造本工程項目和九龍南環線工程之雙方重疊期將會更加短。這將減少對環境造成的累積性影響。所以本工程項目簡介所包括的評估，為已考慮了與九龍南環線工程有關之最近期資料的謹慎方案。