



香港賽馬會慈善信託基金  
The Hong Kong Jockey Club Charities Trust

## Central Police Station Compound Conservation and Revitalisation 中區警署建築群保育及活化計劃

### *Project Profile*

工程項目簡介

April 2009  
二零零九年四月

ERM-Hong Kong, Limited  
21/F Lincoln House  
Taikoo Place 979 King's Road  
Island East Hong Kong  
Telephone 2271 3000  
Facsimile 2723 5660

[www.erm.com](http://www.erm.com)

*Delivering sustainable solutions in a more competitive world*

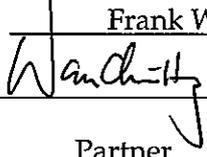


The Hong Kong Jockey Club Charities Trust  
香港賽馬會慈善信託基金

Central Police Station Compound  
Conservation and Revitalisation  
中區警署建築群保育及活化計劃

April 2009  
2009年4月

Reference 0095646

For and on behalf of	
ERM-Hong Kong, Limited	
Approved by:	Frank Wan
Signed:	
Position:	Partner
Date:	29 April 2009

This report has been prepared by ERM-Hong Kong, Limited with all reasonable skill, care and diligence within the terms of the Contract with the client, incorporating our General Terms and Conditions of Business and taking account of the resources devoted to it by agreement with the client.

We disclaim any responsibility to the client and others in respect of any matters outside the scope of the above.

This report is confidential to the client and we accept no responsibility of whatsoever nature to third parties to whom this report, or any part thereof, is made known. Any such party relies on the report at their own risk.

## 目錄

1	基本資料	1
1.1	項目名稱	1
1.2	項目的目的和性質	1
1.3	項目倡議者名稱	1
1.4	項目的地點和規模及當地簡史	1
1.5	指定工程項目的數目和種類	3
1.6	聯絡人姓名及電話號碼	3
2	規劃大綱及實施計劃	5
2.1	項目的規劃和實施	5
2.2	項目計劃	5
2.3	與其他工程項目的關連	5
3	對環境可能造成的影響	7
3.1	引言	7
3.2	環境現況	7
3.3	空氣質素	10
3.4	噪音	10
3.5	夜間作業	10
3.6	交通	10
3.7	水質	11
3.8	廢物管理	11
3.9	景觀和視覺	11
3.10	文化遺產	12
4	環境保護措施及有關事宜	13
4.1	減少環境影響的措施	13
4.2	施工階段	13
4.3	運作階段	14
4.4	環境影響的可能嚴重性、分佈和時間	14
5	使用先前通過的環評報告	15

# 1 基本資料

## 1.1 項目名稱

中區警署建築群保育及活化計劃（以下簡稱“本項目”）

## 1.2 項目的目的和性質

香港特區行政長官於 2007-08 年度的施政報告中，提出以活化作為文物保育的方向。本項目是該份施政報告所提及的活化項目之一。

本項目旨在以適當方式，把中區警署、域多利監獄和前中央裁判司署（合稱「中區警署建築群」）活化再用，使它成為可以進行文化及消閒活動和讓公眾享用的空間，同時，亦能保存建築群獨有的古蹟特色。香港特別行政區的發展局會攜手參與本項目的發展。

本項目遵循三個主要原則：

1. 中區警署建築群是具有珍貴歷史價值的古蹟，我們需縝密地加以復修及活化，煥發其生機，令它成為社會裡重要的一部份；
2. 應以公眾利益為前提，予以活化再用，令項目吸引公眾參與、具包容性，在財政上亦需自負盈虧，不需依賴政府補貼；
3. 在歷史建築物引入現代元素及加入新的建築，提供活化所需要的文化設施，藉此成為被認同、具創意的城市再生和古蹟保育活化的典範。

本項目將會修葺及保育中區警署建築群的歷史建築物，並會配合活化再用發展及延長其可用性的需要進行改裝。並透過恰當的再用及新增元素，將更多合適的場地提供與公眾人士作文化及休憩之用，使整個建築群得以活化。此等在香港中心地段的場地不單能提升香港整體形象，亦使毗鄰的社區環境得到改善。當本項目的修葺和保育工作完成後，可有效地促進及改善人流情況，因而對地區內的車流及環境有著正面影響。

## 1.3 項目倡議者名稱

香港賽馬會慈善信託基金

## 1.4 項目的地點和規模及當地簡史

### 1.4.1 項目地點

有關本項目的位置，請參考圖 1.4a。項目地點北抵荷李活道、東至亞畢諾道、南臨贊善里，西達奧卑利街。

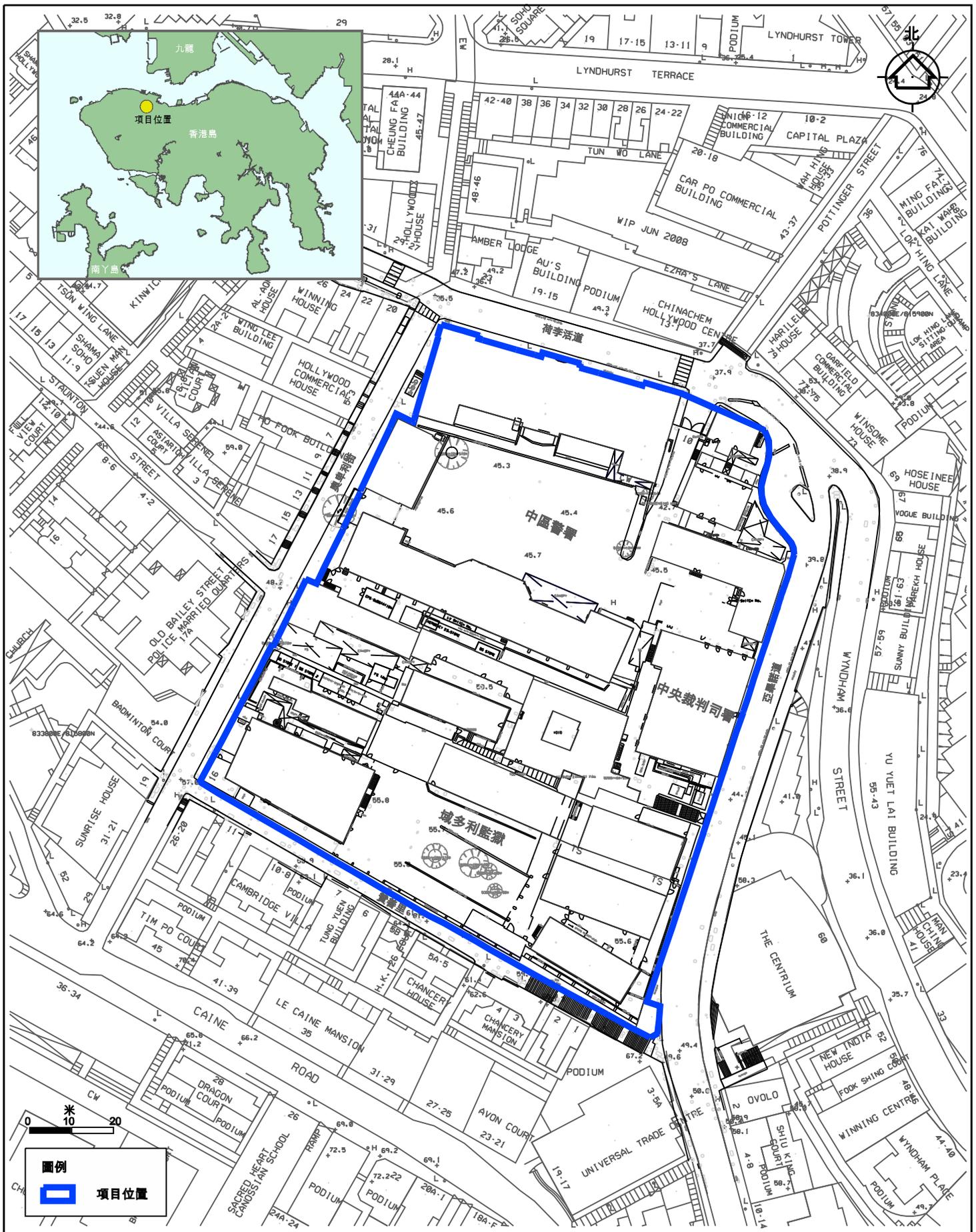


圖 1.4a

項目位置

項目範圍包括三個於 1995 年根據「古物及古蹟條例」被定立的法定古蹟，其中包括：

- 中區警署；
- 前中央裁判司署；及
- 域多利監獄建築群。

圖 1.4b 展示這些法定古蹟的位置以及它們包含的建築物。

#### 1.4.2 項目地點簡史

中區警署建築群的出現，可追溯至 1841 年，當英國皇家海軍佔領香港島的時候。這個將警署、裁判司署及監獄集於一身的建築群，被選定為法治的中心，令到當時維持法治的工作得以更有效地進行。

中區警署建築群的第一棟營房大樓建於 1864 年。其他建築物陸續於 1910 年至 1925 年間落成，以配合警署人手激增的需要。由於新警察總部於第二次世界大戰後在灣仔落成，中區警署建築群的重要性自此相對減低。中央裁判司署於 1979 年關閉，域多利監獄卻仍舊運作；而中區警署則在其後的 25 年間，仍扮演區域性和區內警察總部的角色，直至 2006 年監獄正式關閉和警署調遷為止。自此，中區警署建築群全面關閉。

#### 1.4.3 項目規模

##### 整體情況

本項目需要修葺及改裝中區警署建築群的部份現有樓房和結構；還需興建新的建築物，安裝附屬設施，以及進行機電工程。這將有助於中區警署建築群的活化再用發展。此外，亦需改善或建造人流連接設施，例如行人隧道和天橋等連接設施，以改善本項目與附近地區的連接，從而與社區結成一體。

##### 修葺及改裝現有建築和結構

中區警署建築群的現有建築物可以在小心修改後再安排新用途。所有改建和加建工程的目的都是為了改善建築物的空間和連接設施，令整個項目範圍內的人流更暢順。

本項目所建議的修葺及改裝工程，包括室內裝修和改建工程、外牆修葺、建築物或結構拆卸工程等，均會按照「古物及古蹟條例」的要求進行規劃、施工和取得各項必要批准。

##### 興建新的建築

現有歷史建築物內的空間不能容納活化所需要的建議文化場地，包括但不限於小型劇院及多用途空間。因此，建議興建一座新的建築物，務求能夠容納中型文化場地，以達致把建築群活化為一項可供市民享用的文化及消閒設施，同時亦達到自負盈虧的期望。

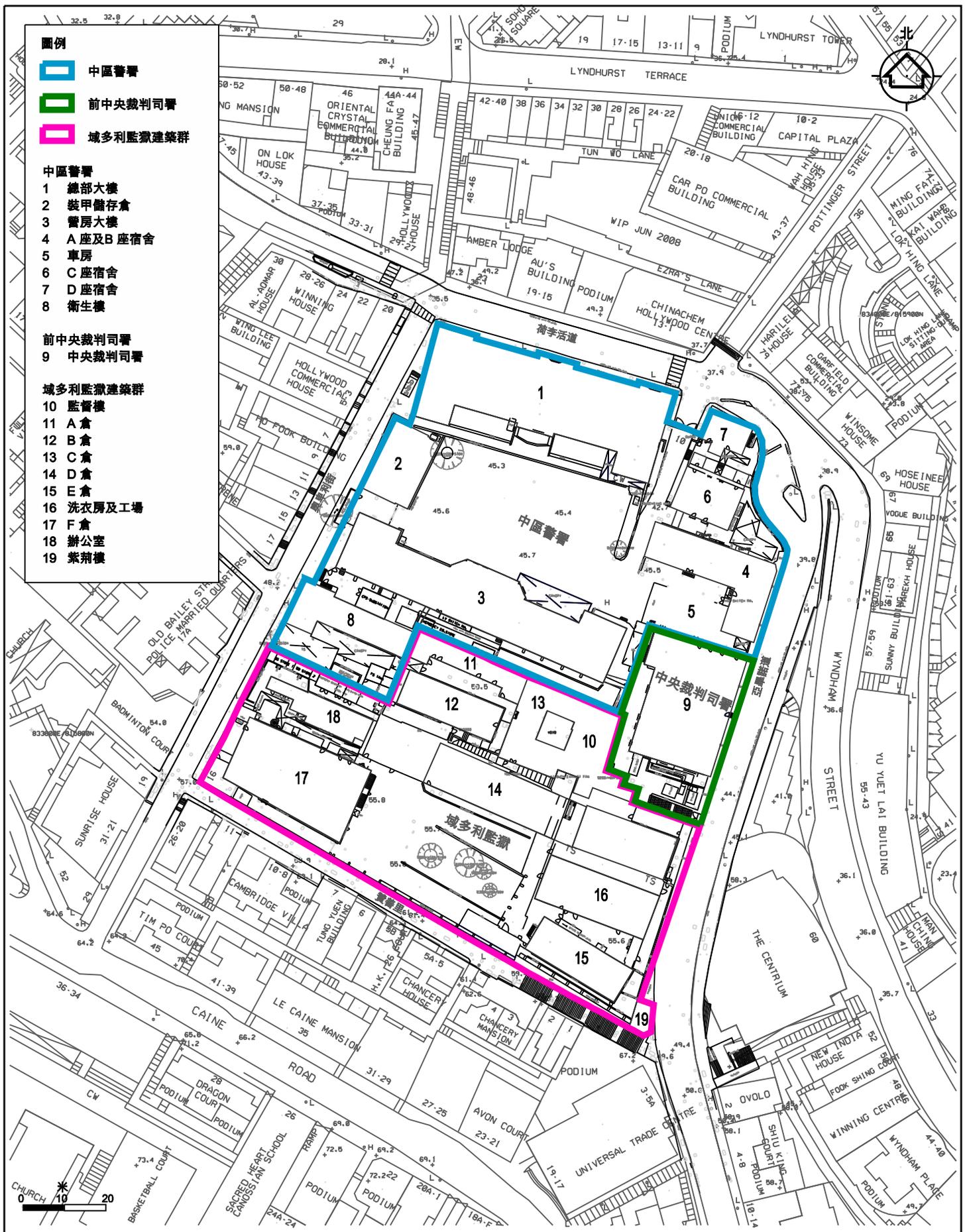


圖 1.4b

位於項目範圍內的法定古蹟

新的建築物會在域多利監獄建築群範圍內建造，並預期會比在域多利監獄建築群內的建築物高，但規模會跟現有的建築物合乎比例。

#### *中區警署建築群內的新用途*

根據已公佈的規劃意向，中區警署建築群的活化用途會包括文化、康樂和商業設施；該等設施會設於現有建築物內以便達致活化目的，或安排在新的建築物內。

### **1.5 指定工程項目的數目和種類**

本工程項目位於一個文化遺產範圍內，因此，屬於「環境影響評估條例(499章)」附表2第I部Q類Q.1項所述的指定工程項目。

### **1.6 聯絡人姓名及電話號碼**

吳美珠女士

電話：2966 8657

本頁特意留空

## 2 *規劃大綱及實施計劃*

### 2.1 *項目的規劃和實施*

本項目會由香港賽馬會慈善信託基金聯同委聘的顧問公司和承建商負責規劃、設計和執行，並會與香港特別行政區的發展局攜手合作。

### 2.2 *項目計劃*

建造工程暫定於 2010 年中動工，並預計於 2014 年竣工。

### 2.3 *與其他工程項目的關連*

本項目沒有與任何已承諾進行的主要工程項目有關連。

本頁特意留空

### 3.1 引言

表 3.1a 羅列了本項目在施工和運作期間對環境可能造成的影響。主要的潛在影響來自建造工程期間所產生的塵埃和噪音、廢物管理、景觀和視覺，以及文化遺產等。

表3.1a 環境影響的潛在來源

潛在影響	施工階段	運作階段
• 氣體排放	×	×
• 塵埃	✓	×
• 氣味	×	×
• 噪音	✓	✓
• 夜間作業	×	✓
• 交通（陸路）	✓	×
• 污水、排放物或受污染的徑流	✓	✓
• 產生廢物或副產品	✓	✓
• 製造危險物品、有害物料或廢物及其存放、使用、處理、運送或棄置	×	×
• 對生命的危害	×	×
• 排放沼氣的危險	×	×
• 掘出物的處置	✓	×
• 干擾水流或底層沉積物	×	×
• 外觀改變	✓	✓
• 文化遺產	✓	✓
• 陸地生態	×	×
• 海洋生態	×	×
• 累積影響	×	×

註：  
 ✓ = 有可能性      × = 預計不會

### 3.2 環境現況

項目地點位於中環已發展區，四周都是高聳的住宅樓宇和商業大廈。

#### 3.2.1 空氣質素

當地的空氣質素，主要受本項目四周道路網絡的車輛排出廢氣影響（特別是荷李活道、亞畢諾道和雲咸街）。最接近的空氣質素敏感受體是奧卑利街、荷李活道、亞畢諾道、雲咸街和贊善里一帶的住宅和商業樓宇。各個主要具代表性空氣質素敏感受體均羅列於表 3.2a，其位置則展示於圖 3.2a。

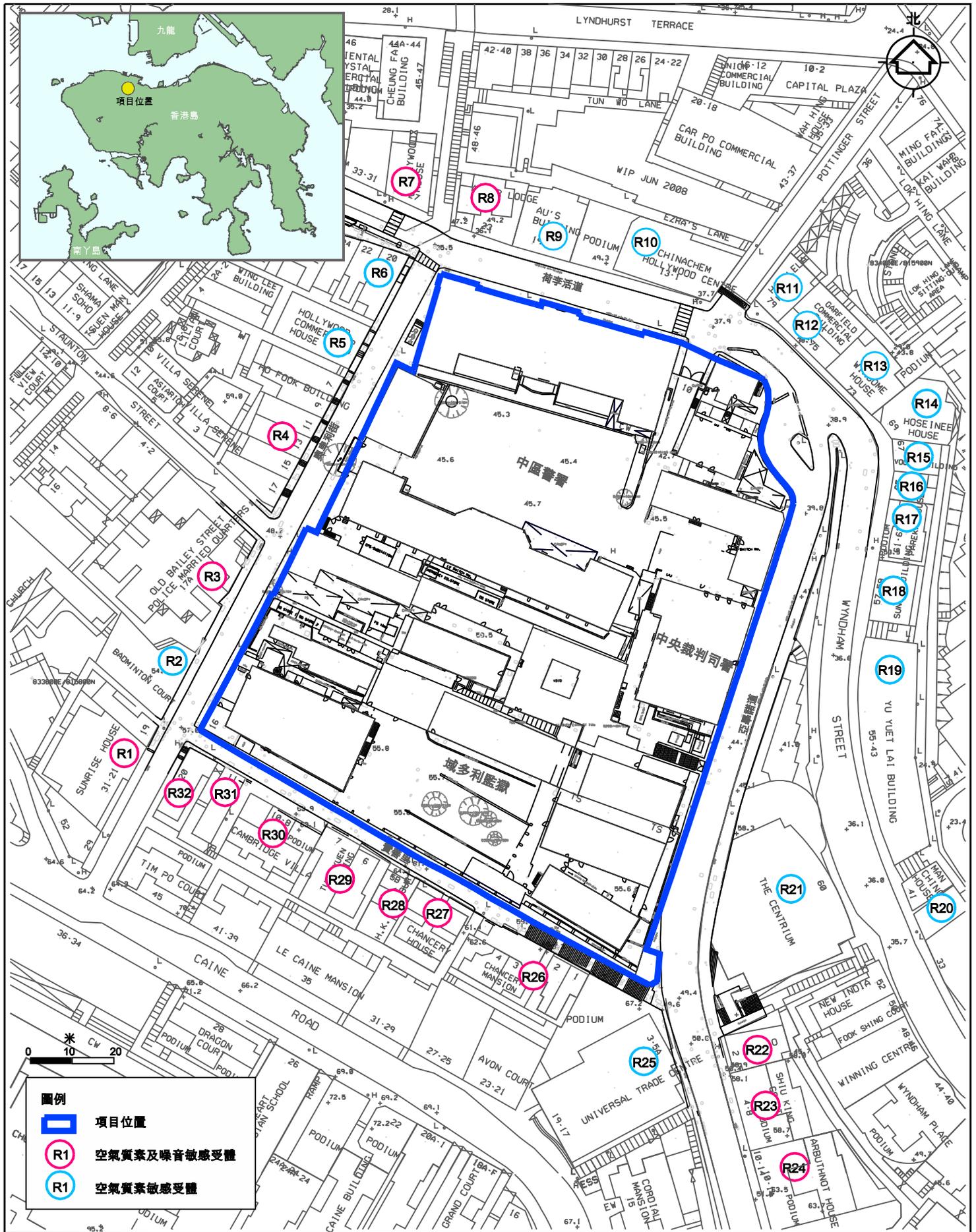


圖 3.2a

具代表性空氣質素及噪音敏感受體的位置

表3.2a

## 主要具代表性空氣質素敏感受體

空氣質素敏感受體	名稱	與最近的項目地點邊界大約距離 (米)
<i>奧卑利街兩側的商業及住宅樓宇</i>		
R1	新陞大樓	10
R2	遊樂場	10
R3	已婚警察宿舍	10
R4	浩福大樓	10
R5	荷李活商業大廈	10
R6	永寧大廈	10
<i>荷李活道兩側的商業及住宅樓宇</i>		
R7	活麟大廈	15
R8	金珀苑	15
R9	歐士大廈	12
R10	華懋荷李活中心	12
<i>雲咸街兩側的商業及住宅樓宇</i>		
R11	夏利里拉行	15
R12	嘉兆商業大廈	12
R13	雲山大廈	15
R14	賀善尼大廈	30
R15	立健商業大廈	30
R16	威瑪樓	25
R17	巴力大廈	25
R18	旭日大廈	25
R19	余悅禮行	25
R20	文靜大廈	55
R21	中央廣場	10
<i>亞畢諾道兩側的商業及住宅樓宇</i>		
R22	Ovolo	20
R23	兆景閣	35
R24	亞畢諾大廈	55
R25	環貿中心	7
<i>贊善里兩側的住宅樓宇</i>		
R26	贊善大廈	5
R27	贊善樓	5
R28	香港 26 閣	5
R29	東源樓	5
R30	金碧臺	5
R31	贊善里 11 號	5
R32	奧卑利街 20-26 號	5

## 3.2.2

## 噪音

項目地區及附近一帶的噪音影響，主要來自本項目四周道路網絡的交通噪音（特別是荷李活道、亞畢諾道和雲咸街）。最接近項目地區的噪音敏感受體，是沿奧卑利街、荷李活道、亞畢諾道和贊善里一帶的住宅樓宇。主要的具代表性噪音敏感受體均羅列於表 3.2b，其位置則展示於圖 3.2a。

表 3.3b

## 主要具代表性噪音敏感受體

噪音敏感受體	名稱	與最近的工地邊界大約距離 (米)
<i>奧卑利街兩側的住宅樓宇</i>		
R1	新陞大樓	10
R3	已婚警察宿舍	10
R4	浩福大樓	10
<i>荷李活道兩側的住宅樓宇</i>		
R7	活麟大廈	15
R8	金珀苑	15
<i>亞畢諾道兩側的住宅樓宇</i>		
R22	Ovolo	20
R23	兆景閣	35
R24	亞畢諾大廈	55
<i>贊善里兩側的住宅樓宇</i>		
R26	贊善大廈	5
R27	贊善樓	5
R28	香港 26 閣	5
R29	東源樓	5
R30	金碧臺	5
R31	贊善里 11 號	5
R32	奧卑利街 20-26 號	5

## 3.2.3 水質

項目地點附近沒有水敏感受體。

## 3.2.4 景觀及視覺

項目地點四周都是高聳的商業大廈和住宅樓宇，均屬視覺敏感受體。由於項目地點四周都是高樓大廈，因此，該處的視線範圍主要局限於環繞毗鄰的建築物。從較遠地方瞧向項目地點的視線，會被四周的大廈遮擋，但大廈之間的空隙可能會提供一條觀景廊，可以看到距離該地點較遠的地方。

## 3.2.5 文化遺產

項目地點內有三個法定古蹟，即中區警署、前中央裁判司署和域多利監獄建築群。預計這三個法定古蹟均會受影響。

## 3.2.6 生態

項目地點及其鄰近地區都已經高度發展，因此，在距離邊界 500 米的範圍內，都沒有生態敏感受體。

### 3.3 空氣質素

#### 3.3.1 施工階段

現有建築物的修葺及改裝工程和興建新的建築物都可能產生塵埃。在實施「空氣污染管制(建造工程塵埃)規例」所規定的減少塵埃措施和採用良好施工方法後，預計本項目不會產生不良塵埃影響。

#### 3.3.2 運作階段

項目地點內的設施，與本港其他常見的文化、康樂和商業設施相若，因此，預計本項目在運作時，將不會產生任何塵埃或廢氣。

### 3.4 噪音

#### 3.4.1 施工階段

本項目的修葺及改裝工程和新建工程都會使用機動設備，例如發電機、挖土機、打樁機和混凝土破碎機等。由於項目地點與噪音敏感受體之間距離很短，預計可能造成噪音影響。因此，有需要採取緩解措施來減少潛在噪音影響。

#### 3.4.2 運作階段

項目地點內的設施，與本港其他常見的文化、康樂和商業設施相若，因此，預計不會進行任何高噪音的活動。

然而，各種固定機器，例如抽水機和機動通風設備等，可能會對附近的噪音敏感受體造成潛在噪音影響。因此，可能需要裝設減低噪音設施，把附近噪音敏感受體所受到的影響減至最低。

### 3.5 夜間作業

#### 3.5.1 施工階段

估計各項建造工程都會在正常工作時間內進行。因此，施工階段內無需進行夜間作業。

#### 3.5.2 運作階段

與本港其他文化、康樂和商業設施一樣，中區警署建築群內可能會在傍晚舉行活動。如果有需要在傍晚進行戶外活動，規模都會屬於小。

### 3.6 交通

#### 3.6.1 施工階段

本項目的建造工程的性質，將會與本港其他建造工程相若。施工期間新增的交通，只限於運送建造物料至工地的車輛，以及運送建造廢物離開工地處置的車輛。

### 3.6.2 **運作階段**

由於項目範圍內不會設置公眾停車場，估計本項目的大部份訪客都會使用公共交通工具或步行前往。因此，中區警署建築群在運作期間，不會產生顯著的額外車流。

## 3.7 **水質**

### 3.7.1 **施工階段**

本項目的建造工程全都在陸上進行，因此，造成水質影響的主要來源，是工地的徑流和建造工人及工地管理人員所產生的污水。由於項目地點已連接現有的公共雨水渠和污水渠，故此，只要各項陸上建造工程都實施「專業人員實務守則之建築工地的排水渠（專業人士環保事務諮詢委員會第 PN1/94 號公告）」所闡述的一般良好施工方法，便不會造成不良水質影響。

### 3.7.2 **運作階段**

項目地點在運作階段所排放的污水，主要是現場租戶、工作人員、訪客以及食所產生的污水。只要現場的污水收集系統有足夠容量應付預期中的污水流量，便不會對水質造成任何不良影響。

## 3.8 **廢物管理**

### 3.8.1 **施工階段**

建造及拆卸物料（拆建物料）、一般垃圾和化學廢物將會是本項目在施工階段產生的主要廢物。項目倡議者會盡力把物料重用和循環再造。不能再造和重用的物料會被運離現場處置。在處理和處置廢物時，會嚴格遵守各項相關規例和實務守則，因此，預計不會造成任何不良廢物管理影響。

根據目前有關工地歷史的資料，包括過去的空中照片、舊地圖和實地視察，項目地點內沒有污染泥土和地下水的潛在來源。因此預計，在本項目的施工階段，項目地點不會有需要處理或棄置的已受污染泥土或地下水。

### 3.8.2 **運作階段**

本項目在運作階段產生的廢物，會與一般商業活動所產生的廢物相若，例如一般垃圾和食品廢物。若能妥當地儲存和處理，並定期把廢物運離現場處置，本項目在運作階段的廢物管理，將不會造成環境影響。

## 3.9 **景觀和視覺**

### 3.9.1 **施工階段**

在施工期間，項目地點的部份建築物外牆會搭建棚架，以便進行修葺及改裝工程。需要興建新建築物的地方，也可能會加上圍板。然而，這些建造工程的性

質，將會與本港其他建造工程相若。因此，所有景觀及視覺影響都會是暫時性。若能採用良好的管理方法，會有助於減少視覺影響。

### 3.9.2 *運作階段*

中區警署和前中央裁判司署的外牆只會進行有限度的修改工程，因此，其外觀只會有極輕微改變。域多利監獄建築群則會加建新的建築物，所以外觀會有所不同。由於附近的視覺敏感受體可以近觀域多利監獄建築群，因此會有潛在視覺影響。

### 3.10 *文化遺產*

本項目是要保育中區警署建築群的歷史建築。然而，現有建築物的改建工程會對它們造成某程度影響。一如第 1.4.3 節所述，各項改建工程的規劃和執行，都會按照「古物及古蹟條例」的規定，先取得所需要的批准。

此外，本項目亦會小心選擇新建築的建造方式，務求盡量減少對現有歷史建築的潛在影響。

## 4 環境保護措施及有關事宜

### 4.1 減少環境影響的措施

下文羅列了各項可以減少環境影響的措施，以便在進行環境影響評估研究時加以檢討。

### 4.2 施工階段

#### 4.2.1 空氣質素

本項目將會實施「空氣污染管制（建造工程塵埃）規例」所規定的良好施工方法和適當的塵埃控制措施，以便控制工程對附近敏感受體所造成的塵埃影響。

#### 4.2.2 噪音

爲了控制噪音影響，會在有需要時採用良好施工方法，包括把高噪音的機器放置於遠離敏感受體的地方；爲各種機器設備安裝靜音器、減音器和隔音罩，以及減少在同一時間使用的機器數量。

#### 4.2.3 水質

本項目會按照「專業人士實務守則之建築工地的排水渠（專業人士環保事務諮詢委員會第 1/94 號通告）」的規定，實施有關的水質影響緩解措施，例如裝設排水設施以控制工地徑流，並裝設車輪清洗設施和廁所，以及實施全面廢物管理程序等。

#### 4.2.4 廢物管理

本項目會執行相關的良好廢物管理方法包括：良好的工地管理方法，以及把廢物分類和分別存放，以便循環再用或棄置。本項目會盡量把物料重新再用和循環再造。在必要時會把廢物運離工地處置。若有化學廢物，其存放、處理、運送和處置，亦會按照「廢物處置（化學廢物）（一般）規例」和「包裝、標識及存放化學廢物的工作守則」進行。

#### 4.2.5 景觀及視覺

針對景觀及視覺影響方面的緩解措施，包括良好的工地管理方法和避免使用不必要的夜間照明設施。工地範圍內的樹木會跟從專業意見加以小心看管及保護，以免在施工期間受到影響和損害。

#### 4.2.6 文化遺產

在規劃和執行工地現有建築物的修葺及改裝工程前，都會先按照「古物及古蹟條例」所需要的相關批准。此外，本項目亦會小心選擇新結構的建造方法，確保不會對現有歷史建築造成不良影響。

### 4.3 **運作階段**

#### 4.3.1 **噪音**

中區警署建築群的固定噪音源均會裝設隔音設施。

#### 4.3.2 **水質**

污水和廢水均會排進公共污水渠。

#### 4.3.3 **廢物管理**

本項目在營運期間，會實施適當的廢物管理方法，務求能減少產生廢物量，並增加回收和循環再造量。各類廢物均會以適當方法存放和處理，並定期運離現場處置。化學廢物的存放、處理、運送和處置，亦會按照「廢物處置(化學廢物)(一般)規例」和「包裝、標識及存放化學廢物的工作守則」進行。

#### 4.3.4 **景觀及視覺**

各座建築物外牆的所需要的特色照明設施會減至最少，從而減少對環境的影響。

#### 4.3.5 **文化遺產**

本項目在整個運作階段都會實施良好的物業管理方法。若在運作階段內有需要進行維修工程，會按照「古物及古蹟條例」的規定，取得所需要的批准。

### 4.4 **環境影響的可能嚴重性、分佈和時間**

#### 4.4.1 **施工階段**

本項目在施工階段造成的環境影響，都屬過渡性質，而且只局限於項目地點的毗鄰地區。預計在實施各項行之有效之良好施工方法和緩解措施後，不會對環境造成不良影響。

#### 4.4.2 **運作階段**

本項目在運作階段內的活動，都是香港其他文化、康樂和商業設施常見的一般活動。預計這些活動不會對環境造成不良影響。

#### 4.4.3 **環境效益**

本項目將會修葺及保育中區警署建築群的歷史建築物，並會配合活化再用發展及延長其可用性的需要進行改裝。並透過恰當的再用及新增元素，將更多合適的場地提供與公眾人士作文化及休憩之用，使整個建築群得以活化。此等在香港中心地段的場地不單能提升香港整體形象，亦使毗鄰的社區環境得到改善。當本項目的修葺和保育工作完成後，可有效地促進及改善人流情況，因而對地區內的車流及環境有著正面影響。

沒有

本頁特意留空