

中區警署建築群第四座的復修

目的

本文件向古物諮詢委員會簡介中區警署建築群的已婚督察宿舍（第四座）於 2016 年 5 月 29 日部分倒塌後的修復工作進展。

背景

2. 第四座是一幢住宅樓宇，建於 1862 年至 1864 年間，過去曾用作已婚督察宿舍。它是建築群內其中一幢最早期的建築物。

3. 當活化工程於 2012 年展開時，第四座在與原有的示意圖比照下外貌基本完好；除了工人宿舍於 1927 年被清拆並闢作車房外，並無明顯分別。

4. 香港賽馬會（馬會）委聘的顧問 Purcell Miller Tritton LLP 於 2008 年 6 月擬備及出版的《中區警署保育管理計劃》¹ 中，包含與樓宇相關的若干保育政策（在《中區警署保育管理計劃》中，第四座被稱為「A 座和 B 座宿舍」）。其中，與當前議題相關的內容節錄如下：

6.2.6.1 除了移除現代窗戶及附加物如冷氣機外，這些樓宇的外貌應予以保留而不經改動。

訂立這項保育政策的原因：這些樓宇是建築群的早期建築物之一，相對地未經改動。它們對周邊街道的景觀和檢閱廣場的環境有著重要意義。

6.2.6.3 除了應移除明顯的現代構築物外，這些樓宇的內部應盡量保持完好，而現存的內部裝置及裝修應予以保留。

¹ 香港舊中區警署及域多利監獄保育管理計劃 2008 年 6 月，由 Purcell Miller Tritton LLP 製作

訂立這項保育政策的原因：這些樓宇的內部裝修相當程度地保留至今，因此在為這些樓宇引入新用途時，應盡最大努力保留其內部裝置及裝修。

6.2.6.4 這些樓宇的佈局，連同獨立樓梯通道及房間的間隔應予以保留。

訂立這項保育政策的原因：這些樓宇很大程度上保留了原有佈局，並且充分展現當時按警務人員所屬職級提供不同標準住宿單位的原意。房間和樓梯的佈局是對認識這些建築物的一個非常重要途徑；因此在進行任何修葺和重新間隔以配合樓宇新用途時，上述佈局應予以保留。

6.2.6.5 在樓宇北翼地庫樓層的花崗岩牆壁、護坡和樑托是最早期監獄警衛室和監獄圍牆的一部分，應小心地予以保留。

訂立這項保育政策的原因：在北翼低層的牆壁，是建在早期監獄建築群及監獄一角警衛室外牆的遺蹟之上。因此，這些牆壁是重要的歷史遺存。

5. 按《中區警署保育管理計劃》的論述，第四座具有高度價值，而該樓宇所建基的花崗岩護牆，亦是建築群向北擴建至荷李活道前的原有圍牆。

6. 參考《中區警署保育管理計劃》而制訂的活化計劃，涵蓋了第四座以至整個中區警署建築群，以保育文物為主導的方針活化再用現存的 16 幢樓宇（另外 3 座建築物包括車房被評定為後加構築物而予以移除）。《中區警署保育管理計劃》中的保育政策建議，是按以下基本原則制訂的：

- 保育一幢樓宇的最佳方法是使用該樓宇；
- 在考慮新用途時，首要顧及樓宇的狀況而非業務計劃；
- 小心處理樓宇的改動。

修繕工程

7. 在修繕工程開始之前，Purcell（保育建築師）及奧雅納（結構工程師）於 2009 至 2011 年間，對建築群進行了多次狀況評估，當中包括第四座。這些評估發現第四座存在的各種問題，包括在磚牆上發現裂縫，及部分木地板受白蟻侵蝕。第四座的上層結構是灰磚（有時被稱為「青磚」）配以石灰砂漿砌成。

8. 除了處理樓宇缺損，第四座的修繕工程亦包括相關的改動以符合現今的法定要求，即逃生路徑，洗手間的配置，無障礙通道，露台和樓梯護欄，以及改善地板防火性能等。其中最後一項是在第四座上層結構中進行的最大規模單一修繕工程。

9. 工程進行期間，在移除室內外部分裝修物料以進行修繕工程時，我們在第四座發現更多樓宇缺損；在某些位置，尤其是屋簷，磚牆的狀況屬惡劣以至非常惡劣；而部分磚柱的狀況也屬惡劣。磚牆和磚柱修補工程中，盡量使用了狀況良好的回收磚塊，其餘部分則使用新磚。

10. 當第四座部分倒塌事件發生時，原定的修繕工程已經完成約四分之三。以下是截至當日，尚待進行的修繕工程概要：

- 改善部分木地板
- 在地下樓層建造新混凝土板
- 修補天花
- 修補室內外的牆身批盪
- 裝飾工程
- 改善樓梯工程
- 維修東面的磚柱
- 完成（窗台）橫樑安裝和修復工程
- 外廊防護欄
- 金屬天花掛架及通風和冷氣工程
- 機械、電力和排水工程

11. 至於第四座特別需要關注的地方包括：其過去的住宅用途及所使用的木地板和木樓梯；因為預計增加人流而對樓宇造成的影響；及為符合消防安全和其他法定要求而進行的工程。基於上述原因，第四座的上層樓層將規劃作辦公室之用；而地下樓層則用作零售商店。這

些決定的用意是減少對樓宇的影響，及減低為應付高人流而相應提高的法定要求；否則就要對樓梯和露台進行大規模的修繕工程，而兩者都是第四座的主要樓宇特色及文物定義特徵元素。

樓宇部分倒塌後的工作

12. 2016年5月29日發生的部分倒塌事件，造成了第四座西北角面積約8米乘10米的損毀。垂直來看，損毀從屋頂下延至花崗岩石牆的頂端。在第一和第二層的相關地板結構亦受損。自部分倒塌事件發生後，相應的樓宇穩固工程已經完成。這些工程包括移除南牆受損的部分；移除瓦礫和將這些物料篩選分類；回收可再用的材料包括磚塊和石材、金屬和木構件；確保屋頂外露部分的安全；安裝支撐物、水平拉杆和棚架。接下來的工作包括：對樓宇結構安全展開全面重新評估；及在砵甸乍斜道上進行防護工程，以確保在第四座復修工程期間通道保持安全。

獨立檢討

13. 事件發生後，馬會董事局成立了由三名結構工程師組成的獨立檢討小組調查事件，其中兩人來自香港，另一人來自澳洲。獨立檢討小組會就導致樓宇部分倒塌的事實及情況進行調查，並報告造成樓宇部分倒塌的可能原因，及是否已採取合理或可行的額外措施避免事件發生。

14. 作為調查的其中一部分，獨立檢討小組將會檢視相關資料，包括認可人士和註冊結構工程師向屋宇署呈交的報告。小組亦會因應需要，會見相關人士及檢查有關物件。小組計劃在數個月內將調查所得的資料及牽涉的問題提交馬會董事局。馬會將向政府及公眾公布結果。小組的調查結果和作出的建議對籌劃復修第四座具參考作用。

復修方案

15. 在進行樓宇穩固工程和獨立檢討期間，第四座復修方案的準備工作亦隨即展開。自2016年6月起，項目團隊、顧問及承辦商按照第四

座的目前狀況，並參考國際做法，考慮了不同復修方法；經數次討論後，提出數個初步方案作為進一步考慮的起點，過程中我們諮詢了發展局文物保育專員辦事處、屋宇署和古物古蹟辦事處代表的意見。現階段我們對這些方案沒有任何既定立場。

16. 提出的初步方案如下（沒有特定的排序）：

- A. 使用原有物料修復損毀部分：在可行的情況下，使用回收物料或傳統物料修復樓宇倒塌部分，並將第四座活化再用。
- B. 使用現代物料重建損毀部分：使用現代物料修復樓宇倒塌部分，並將第四座活化再用。
- C. 部分拆卸並加入現代建築：拆卸部分的第四座以提高安全系數，並加建現代建築，連接樓宇其餘部分，和將兩者活化再用。
- D. 部分拆卸及活化再用：將第四座的倒塌部分改建為庭院，保留樓宇其餘部分，以活化再用。
- E. 部分拆卸及保留外觀：在有必要的情況下拆卸第四座的部分以提高安全系數，然後重建外牆，及將第四座保留為建築物遺蹟，而內部不會作任何用途。
- F. 保留外觀及內部間隔：保留外牆和樓宇內部間隔，及將樓宇保留為建築物遺蹟，而內部不會作任何用途。
- G. 重建：拆卸樓宇其餘部分，並按第四座原來面貌和佈局在原址重建該樓宇，以活化再用。
- H. 拆卸：拆卸第四座其餘部分，並將原址改建為一個開放式庭院。

17. 上述方案能否實踐將取決於工程的可行性，例如該樓宇的結構是否安全並適合施工，又或使用回收物料或傳統物料施工是否可行。我們亦預計部分方案將涉及不同程度的結構加固工程。因此，我們需

要進一步考慮工程方面的意見和參考獨立檢討小組的調查報告，才可進一步研究各復修方案和草擬詳盡的復修建議。

18. 以上陳述的復修方案難免會在不同程度上對第四座的文物價值造成損失。在將復修方案進一步發展為詳盡復修建議的過程中，核心問題是採用哪些方案較能保留第四座餘下的文物價值，換言之，減少對其文物價值的損失。視乎工程方面的意見和獨立檢討報告，部分方案可將第四座活化再用，可讓我們把樓宇的一部分活化再用為文物中心（即不再用作零售商店），從而帶來新的社區和社會價值，協助提升樓宇的文物重要性，彌補樓宇部分倒塌造成的文物價值損失。

19. 馬會致力推展中區警署建築群活化計劃，儘管這些復修方案會影響活化項目完成的時間和成本，但這兩項因素不會被視為最終採用哪項復修方案的關鍵因素。

總結和建議

20. 第四座是一幢具有歷史和環境意義的樓宇，亦是中區警署建築群的一個重要部分；此外，它所處的位置與荷李活道的主要入口相距甚近，對亞畢諾道的街道景觀有重要意義。部分倒塌事件對第四座以至整個建築群有著重大影響。

21. 復修方案的研究工作正在進行，而在第四座周邊進行防護工程的安排亦已展開，務求在為第四座進行詳細復修規劃期間，其他樓宇的工程可不受影響。

22. 在為第四座規劃詳細復修建議的過程中，我們需要進行大量準備工作，亦會需要向古物諮詢委員會再次匯報，而詳細復修建議須得到古物事務監督批准才可實施。在此期間，我們歡迎古物諮詢委員會提出意見、建議和問題，並會將這些意見和建議納入復修方案中考慮。