

## 前流浮山警署活化項目 文物影響評估

### 背景

在第五期「活化歷史建築夥伴計劃」中，發展局局長於 2018 年原則上批准香港導盲犬協會有限公司將位於流浮山的前流浮山警署（位置圖載於圖一）活化為「前流浮山警署－香港導盲犬學苑」（以下簡稱「學苑」）。

2. 前流浮山警署用地（以下簡稱「用地」）包括一座建於 1963 年三層高的警署（以下稱「主樓」）、兩個後加的倉庫及戶外空地。警署於 2002 年停止運作，並於 2014 年 3 月獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築。該用地將會被保育及活化，以提供一）文物詮釋區、二）導盲犬訓練區、三）治療室、四）起居訓練室、五）辦公室和後勤輔助設施、六）戶外空地包括紀念花園、及七）新副樓。香港天文台（下稱「天文台」）將沿用部份用地，包括現有的 2 號倉庫及主樓屋頂的控制塔，繼續作氣象站用途。現有的 1 號倉庫將被拆除，以騰出空間建造新副樓，容納消防水缸和其他輔助設施。

### 文化價值聲明

#### 甲、 歷史及情境價值

3. 流浮山警署位於流浮山村的山頂和后海灣沿岸，連同其他沿岸警崗，是用作抵禦海盜、非法偷渡客和走私客的戰略要塞。這些警務設置在新界西北邊界形成一條防衛線。當中，該址是最具規模的分區警署，反映出其戰略重要性。

4. 為了增強沿岸警署之間的連接性，政府早於 1960 年代初興建了新道路（名為流浮山道和深灣路）。這些新道路不但改善了流浮山的可達性，更促成了流浮山旅遊業的發展。

5. 流浮山警署由警崗轉變成警署的故事，有助我們了解香港警察在 1920 年代至 1940 年代抵禦海盜和 1950 年代打擊非法偷渡的歷史。最初，后海灣地區的所有警務設置共同敘述了殖民時期打擊非法偷渡的歷史，非常有情境價值；可惜至今只有該址和尖鼻咀警崗被保留，而有關其他三個警崗的資料也有限，令該址成為窺探這段歷史的主要場址，亦致使群組性

的情境價值有所下降。

## 乙、建築價值

6. 主樓是現代實用建築主義的典範，幾乎沒有任何裝飾。其建築形態是體積並列的設計，而其佈局則顯示了高效率的空間規劃。主樓現時仍然保留了一些為數不多的原有設計或物料，反映出當時警署的功能。

## 丙、社會價值

7. 流浮山警署對維護流浮山社區公共秩序和安全具有重要意義。由於其位於山頂上突出的位置，使它成為當區的地標。

8. 對於當地社區而言，流浮山警署的發展和兩條道路（流浮山道和深灣路）的建成，促進了流浮山旅遊業和養蠔業的發展，儘管這種價值可能只有年長的一輩才能感受到。

## 文物影響評估

9. 按照發展局技術通告（工務）第 6/2009 號，我們已為該項目進行文物影響評估，目的為該項目擬備保育管理方案及評估工程計劃的擬議範圍及設計對文物所產生的影響。而有關的文物影響評估報告是根據古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）在活化歷史建築伙伴計劃的資料冊中提出的保育指引擬備的，報告訂定緩解措施以避免活化過程中對該歷史建築物產生不良的影響，並概述未來詮釋、保養及管理策略等。

## 甲、項目計劃

10. 項目建議將前流浮山警署保育及活化並發展成為香港及東南亞地區的導盲犬教育及培訓中心，以便為香港視障人士提供導盲犬繁殖和培訓服務。培訓服務犬為有需要人士（當中包括自閉症兒童、殘疾人士和老人等）提供外展服務。學苑亦會舉辦不同類形活動，如展覽和導賞團等，向公眾推廣前流浮山警署的建築特色和文物價值、流浮山地區的歷史及導盲犬服務的了解。

11. 項目活化後提供以下所需功能：

(a) 主樓:

- 地下低層: 停車場、狗隻隔離室、機房和後勤輔助設施。
- 地下: 訪客中心、文物詮釋區包括現有的羈留室、羈留室走廊、現有的槍房、現有的入彈處及退彈處，以及治療室、茶水間、起居訓練室和洗手間。
- 一樓: 辦公室、治療室、培訓室、屋頂戶外培訓區、將作為文物詮釋區的現有陽台和洗手間。
- 屋頂: 現有的控制塔會保留以供天文台使用，現有的瞭望塔會被保留成為文物詮釋區，其他為機房和屋宇設備用途。
- 主樓內加建一個升降平台連接地下低層至一樓，以及加建一條室外樓梯提供一樓至地下的逃生路徑。

(b) 倉庫:

- 1 號倉庫將被拆卸，以騰出空間容納新消防水缸、花灑水缸、泵房和狗隻隔離室。
- 2 號倉庫：保留以供天文台使用。

(c) 戶外空地和草坪將保持空曠，並改善其園境。

## 乙、 保育原則

12. 參照文物影響評估報告中提供的保育原則所制定的保育計劃及前流浮山警署詮釋建議如下：

(a) 建築物的用途

## 附件 A

- 新用途應與用地相容。因此，新用途應如能保持機構用途為公眾繼續提供服務，以延續其社會使命為最理想。
- 選擇新用途時，應考慮現有歷史建築的容許結構荷載。鑑於原有荷載設計的限制，應小心選擇建築物上層的新用途，從而避免需要進行大型的結構加固工程。

### (b) 環境佈局

- 現有主樓為用地最高點的環境佈局應被保留。新建築物應避免高於現有主樓，或在現有主樓屋頂上加建。
- 前流浮山警署具監察功能的特色元素，如主樓屋頂上的控制塔、瞭望塔，及主樓一樓的陽台，應予保持其視野不受阻礙。

### (c) 詮釋

- 以導賞及展覽形式向公眾推廣前流浮山警署的文物價值。合適的詮釋主題包括：
  - 前流浮山警署的歷史價值，與香港 1949 年後的邊境防衛和非法偷渡管制的重要歷史息息相關;
  - 前流浮山警署的建築特色，為香港現代建築的例子之一;
  - 流浮山的歷史，包括養蠔業歷史以及其文化景觀。
- 具有極高及高價值的房間和建築特色元素應盡量保留作詮釋用途，讓公眾可以前往及欣賞。

### (d) 保存建築構件

- 文物影響評估列出的建築特色元素應盡量原址保留及修復。具有極高及高價值的建築特色元素例子如下：

- (i) 用地環境佈局：主樓可視察流浮山、后海灣和深圳邊界的戰略位置，以及中央庭院、西北草坪和室外樓梯；
  - (ii) 主樓外部：體積佈局、立面的鋼筋混凝土格框、正門連簷篷、入彈處及退彈處、原有窗口金屬護欄及窗台板、帶有觀察門孔的鋼門、預製混凝土通花磚、屋頂的控制塔、瞭望塔和鋼桅杆，以及所有的站崗位置編號；及
  - (iii) 主樓內部：內部樓梯、鋼筋混凝土柱和樑結構、地下低層牆上通風口、地下的防衛鋼窗板、羈留室、羈留室走廊、槍房、食堂及康樂室的開放式佈局，以及一樓的陽台及通往瞭望塔的爬梯。
- 一般而言，在活化工程進行時，應盡量原址保留、維修或修復建築特色元素。
  - 冒犯性的後加改建及加建構件應將其移除，以修復受干擾的建築特色元素。
- (e) 對建築構件進行干預
- 一般而言，為前流浮山警署作改建及加建以配合新用途及加強其安全性是可接受的。但是應以最少干預的原則去規劃，減少對建築物文物價值的影響。價值較低或原真性較低的建築特色元素，在活化規劃上可以允許較大程度的靈活性。
  - 任何改建和加建工程的設計應遵循以下原則：
    - (i) 可逆轉的改建／加建；
    - (ii) 與原構件兼容但可區別；及
    - (iii) 應盡量減少對主樓造成視覺影響，特別是主樓望向周邊和后海灣的戰略性景觀。

- 屋宇設備應妥善規劃，以避免對歷史建築造成視覺影響。

(f) 文件記錄

- 應該設立文件記錄機制，妥善保存研究、調查、樣板結果等。在進行改建工程之前和之後，應進行繪圖測量和攝影記錄，以全面記錄歷史建築物的狀況。將來任何維修工程亦應予記錄，並以適當的方式和媒體妥善保存。

### 丙、主要設計方案

13. 活化計劃的主要工程如下：

(a) 整體佈局設計

- (i) 計劃旨在活化前流浮山警署用地成為香港導盲犬學苑(導盲犬教育及培訓中心)，並設有訪客中心、文物詮釋區、導盲犬訓練區和其他配套設施；
- (ii) 部分用地將為天文台之用，包括主樓屋頂的控制塔，2 號倉庫和附近的草坪區；
- (iii) 現有的 1 號倉庫將由一個新副樓取代，以容納新消防水缸、花灑水缸、泵房和狗隻隔離室；
- (iv) 在主樓的東北端將加建一條室外樓梯，以作一樓至地下的逃生通道；及
- (v) 改善園境，並引入導盲犬紀念花園和小狗活動區。

(b) 保育及改建前流浮山警署為香港導盲犬學苑

- (i) 主樓室外

建築物立面不會有大型工程，以下情況除外：

- 將立面上的鋼筋混凝土格框顏色從現在的淺藍色改為軍綠色，參考 1970 年代的立面顏色並會進行塗料分析驗證；
- 將現有的一些窗戶替換成百葉窗和防火玻璃，並將一些窗戶擴大成門洞以作逃生路徑；
- 用磨砂玻璃隔板圍封一樓工作平台，將空間改建成廁所；
- 用分體式空調取代所有窗口式空調；
- 維修全部屋頂防水，在屋頂上安裝防墜系統、太陽能板和空調室外分機；在一樓的兩個屋頂平台添加欄杆作為導盲犬訓練區和狗隻戶外廁所區域之用；及
- 在地下低層正入口現有的大閘和無障礙停車位附近新安裝的牆壁上，安裝學苑的新招牌。

(ii) 主樓室內

內部的佈局和設置將大部分保留，除了：

- 拆除位於地下的會談室及報案室，將助理警司辦公室和小隊指揮官辦公室改建為訪客中心和展示區域。原本位於宿舍的木地板(視乎可重用的數量)將會被拆下保留及重鋪在這些區域內；
- 原有宿舍在少量的佈局調整後，將改建為起居訓練室；
- 調整一樓房間的佈局，並改建為訓練/治療室、辦公室和

其他配套設施；及

- 所有原裝的門口將被保留並盡量重用。但為配合導盲犬訓練的使用須安裝新門，例如在起居訓練室（原有宿舍）內安裝的趟門；

(iii) 保留特色建築構件以供歷史詮釋

以下建築構件將予以保留及以導賞形式詮釋：

- 地下低層：外部樓梯、混凝土通花牆和牆上的通風口；
- 地下：主入口、前報案室（附有防衛鋼窗板）、前 1 號羈留室、前槍房、前入彈處及退彈處、室內樓梯和混凝土通花牆；
- 一樓：通往屋頂瞭望塔的爬梯和陽台；及
- 屋頂：兩個瞭望塔和控制塔（僅通過閉路電視從地下訪客中心觀看其景觀）。

(iv) 為符合建築物條例的法定要求或其他現代要求的改善工程：

- 主樓內部樓梯旁將加建一部升降平台，以符合無障礙通道要求。主樓地下低層至一樓現有南邊佈局將會被更改以容納新的電梯槽；
- 主樓內部現有的樓梯將會用作逃生樓梯，因此樓梯須進行改善工程，包括部份窗戶會更換作防火玻璃、加建扶手、防火圍牆、防火捲閘及改善現有欄杆；
- 將重新佈置現有的廁所和浴室，以提供足夠的衛生設備和無障礙廁所；



- 將在主樓入口加建升高的平台，以提供無障礙通道；
- 現有室外樓梯的後期改建金屬欄杆將被新的欄杆取代，以符合有關的法定要求；
- 僅允許公眾人士進入一樓陽台至約 1.6 米的深度，並加設圍欄防止公眾進入陽台邊緣（樓板沒有足夠荷載力，現有防護欄障亦不合法定要求）；
- 室外樓梯和入口大閘之間的擋土牆將進行改善工程，擋土牆頂部的欄杆也將被取代；及
- 根據屋宇署的決定，現有的鋼筋混凝土結構構件可能需要進行防火等級提升。

#### 丁、 改建工程的緩解措施

14. 對於無法避免受改建工程而影響的地方，以下為根據上述所訂立的保育原則而訂定的緩解措施：

- (a) 容納新消防水缸、花灑水缸、泵房和狗隻隔離室的新副樓，將被隱藏在主樓地下低層的後方，以減少其視覺影響。新副樓的屋頂將連接位於地下的西北草坪，以延伸戶外區域。將採取預防、保護和監視措施，以監測施工期間的影響，例如在施工之前，按照屋宇署和相關政府部門的要求安裝傾斜、沉降和振動監測點；
- (b) 新的室外樓梯將位於主樓的東北端，以確保對主樓的視覺影響減至最小。它將以獨立且可逆轉的結構建造，不會影響主樓的現有地基。樓梯的設計和物料會與主樓兼容並可區分；
- (c) 在用地地下草坪的東西兩角種植 7 棵樹以作樹木補償，它們會遠離現有建築物。尤其是一樓陽台和屋頂控制塔，以確保現有的建築物不會受樹木生長的干擾，並且不會阻礙從戰略位置視察后海灣的視野；

附件 A

- (d) 現有的鋁製窗戶是後來被替換的，沒有任何價值，將配合佈局變更或符合法定對防火和自然通風的要求進行改造。但是，原有的窗戶部件包括所有金屬護欄、木窗台板將被維修/修復（特別是修復之前曾受窗口式空調干擾的那些部件）。如果原有的防蚊網仍然整套存在，則將被維修並加以保留。另一方面，羈留室、羈留室走廊和槍房中的原有/舊木材或鋼百葉窗和窗口將被保留；
- (e) 擴大窗戶以提供逃生通道的門洞時，將會小心規劃和施工，以免對立面上的現有鋼筋混凝土格框造成任何干擾，並且在施工前妥善記錄。窗台板將盡可能保留和重用；
- (f) 用作圍封地下工作平台的磨沙玻璃隔板的設計應避免對現有的金屬欄杆和鋼門造成干擾，並會設有檢修口，以便對金屬欄杆進行定期維修和檢查；
- (g) 屋頂上的防墜系統、太陽能板和空調室外分機，以及在一樓屋頂上加建的新欄杆和升高的平台/斜道將遠離立面，以避免視覺影響。空調室外分機、太陽能板及升高的平台/斜道所需的鋼框架和基座將以可逆轉方式安裝；
- (h) 新招牌的安裝不會對入口大閘造成具體干擾，並且以古蹟辦同意的可逆轉方式安裝。在地下低層上的新牆飾面為簡單和低調的塗料，以將對立面的視覺影響降至最低；
- (i) 在進行任何佈局調整之前，主樓的現有佈局將被記錄。通往瞭望塔的爬梯將被保留和維修；
- (j) 在安裝新門之前，所有現有門將先被記錄才被拆除。新門的設計將與舊建築構件兼容並與之區別。部分仍標有房間名稱的現有門將被保留作詮釋用途；
- (k) 主樓內將加建一個升降平台以替代升降機。它位於現在主要為後勤輔助設施或廁所的主樓南面，並遠離樑/柱框架，以避免對現有建築特色元素和結構造成影響。升降機井深度約 200 毫米，並高於主樓地基，以避免影響現有建築物的結構；
- (l) 現有室內樓梯須加建新的防火圍封，將使用防火玻璃或防火捲閘，

以減少其視覺影響。進行欄杆改善工程前，會先與屋宇署協商申請豁免，如不獲批准時，才以可逆轉方式在樓梯井內增加新的金屬絲網隔牆作為替代方案；

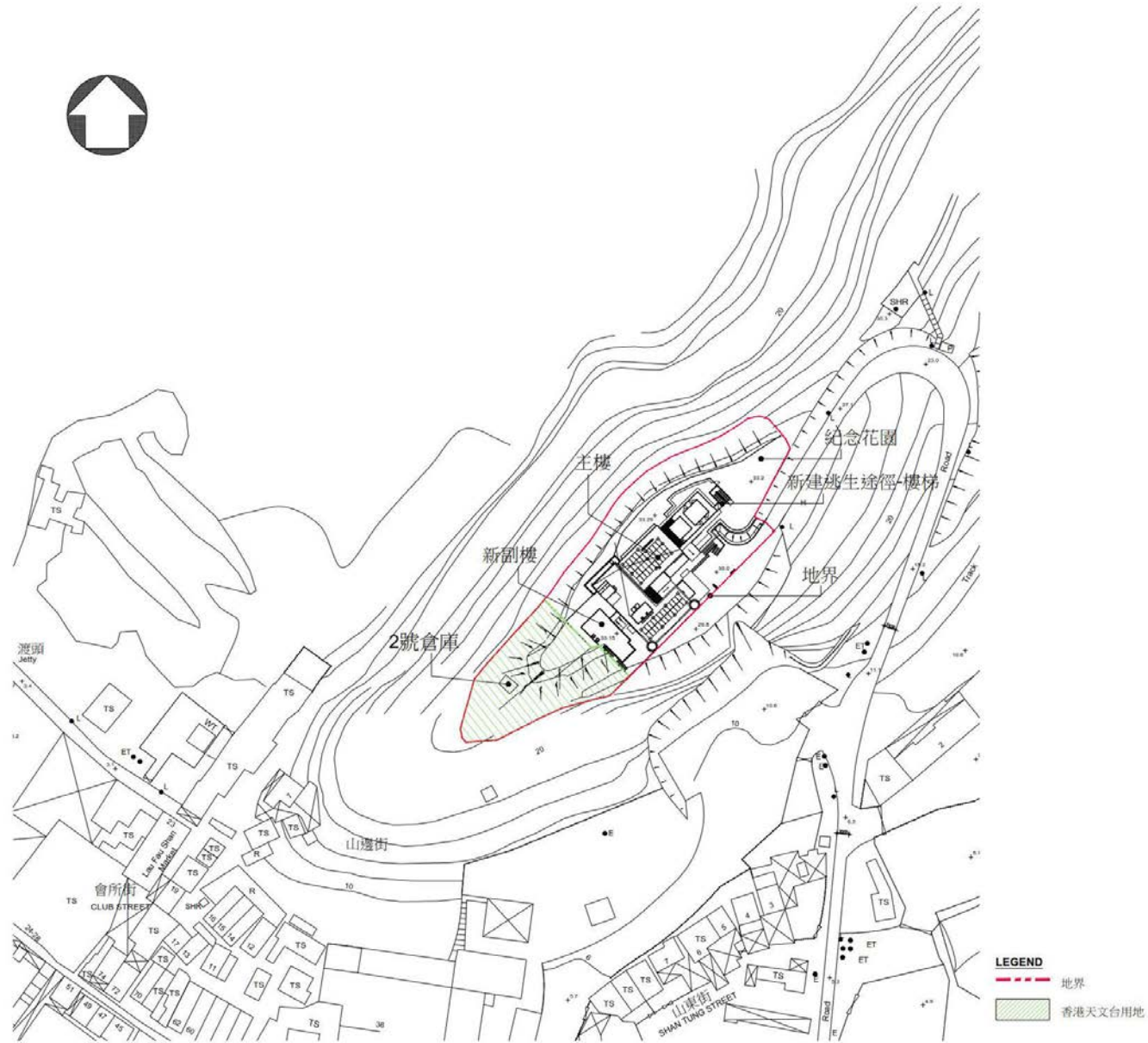
- (m) 在主樓入口加建的升高平台將以可逆轉方式安裝；
- (n) 將以管理方法限制公眾通往一樓陽台，以避免受加固樓板結構和加建達標的欄杆而造成的具體和視覺影響。但仍允許公眾進入陽台至 1.6 米的深度，以不影響他們欣賞后海灣的景觀；
- (o) 室外樓梯和入口大閘之間的擋土牆會採取最小程度的改善工程，並採納預防措施，以減少其對相鄰構件（包括室外樓梯及其擋土牆（建築特色元素））和結構的具體和視覺影響；
- (p) 新建的欄杆會與主樓兼容但有區別。用於改善室外樓梯的新欄杆在設計、物料和風格上都會尊重原來欄杆設計，但與原來欄杆有所區別。現有的欄杆將在移走之前被記錄下來；及
- (q) 視乎建築事務監督的批准，現有的鋼筋混凝土結構構件不會進行防火改善工程。如有需要的話，會在所有柱、樑和樓板加裝可逆轉的耐火物料（例如耐火板）。

## 結論

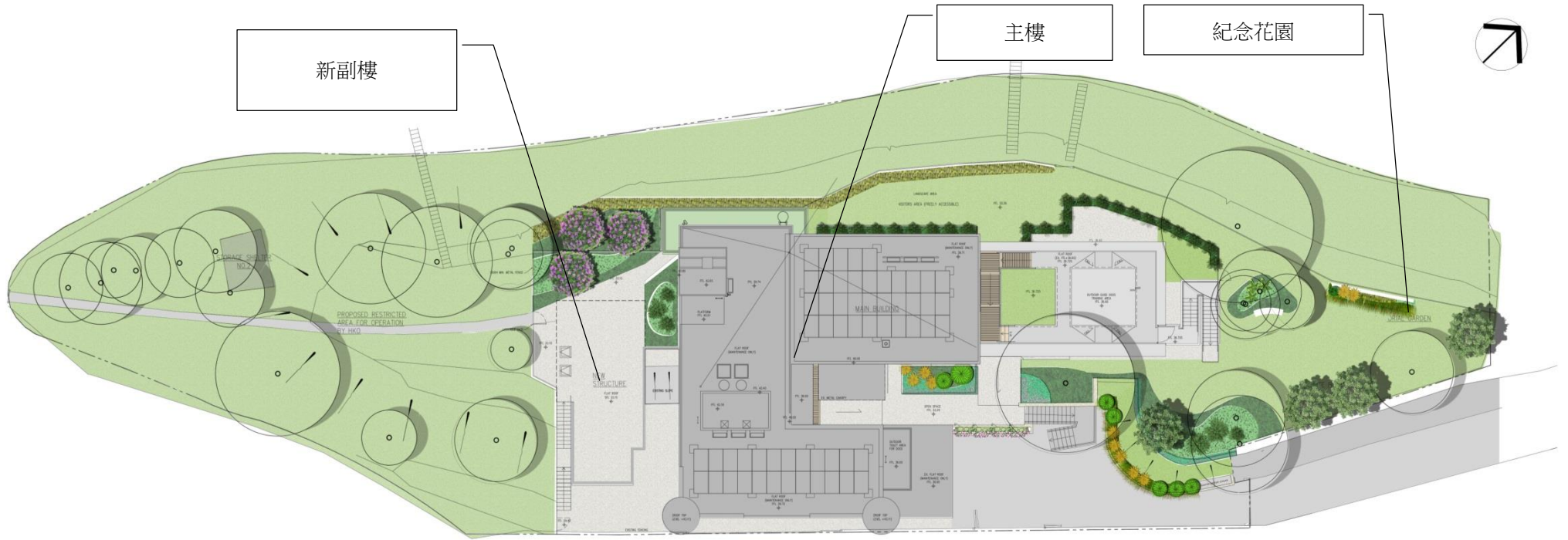
15. 文物影響評估結論認為，只要採取上述建議緩解措施，擬議於前流浮山警署所進行的活化工程所造成的影響仍在可接受及可管理的範圍。香港導盲犬學苑有限公司會確保所有的文物保育工程，均會嚴格按照古蹟辦批准的文物影響評估報告進行。

香港導盲犬學苑有限公司

二零二零年十二月



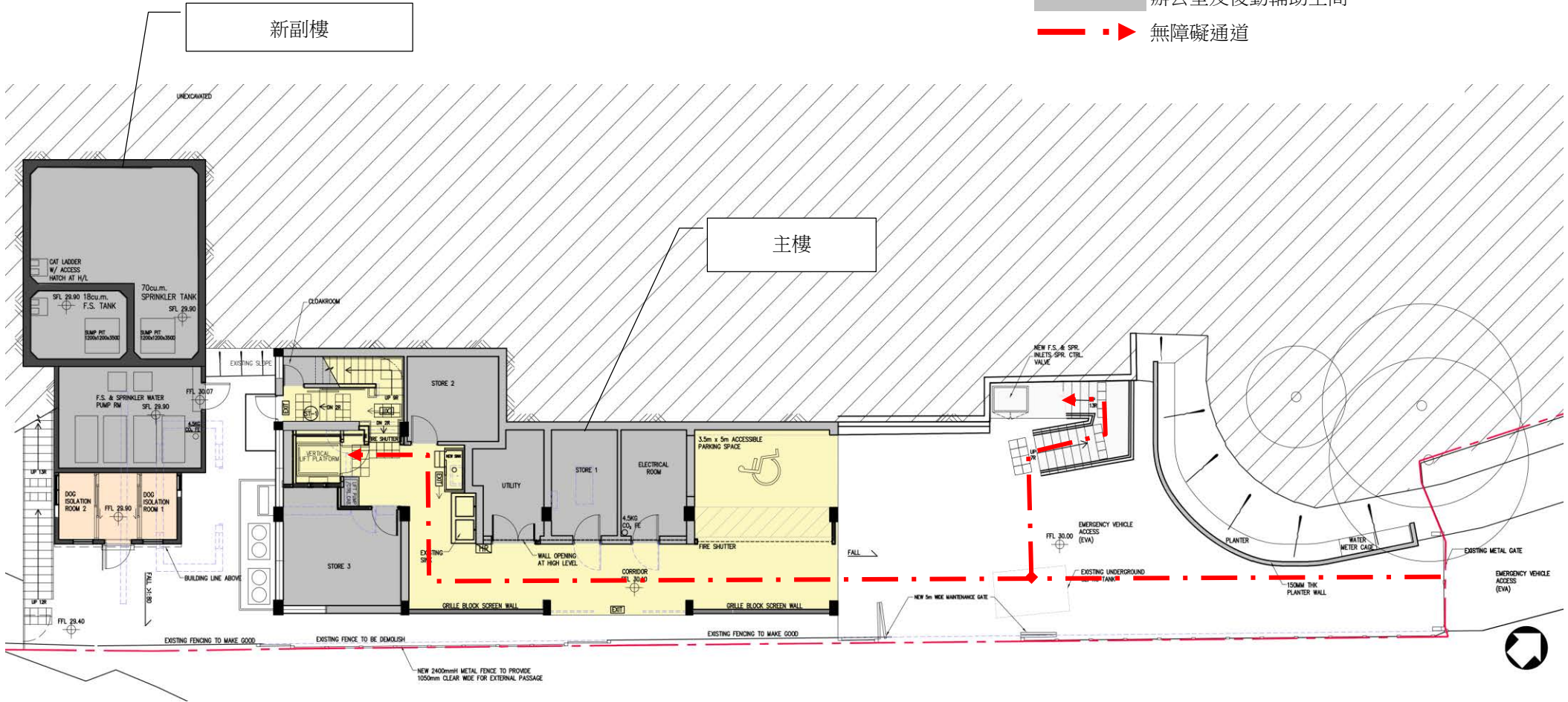
圖一：位置圖（非按比例）



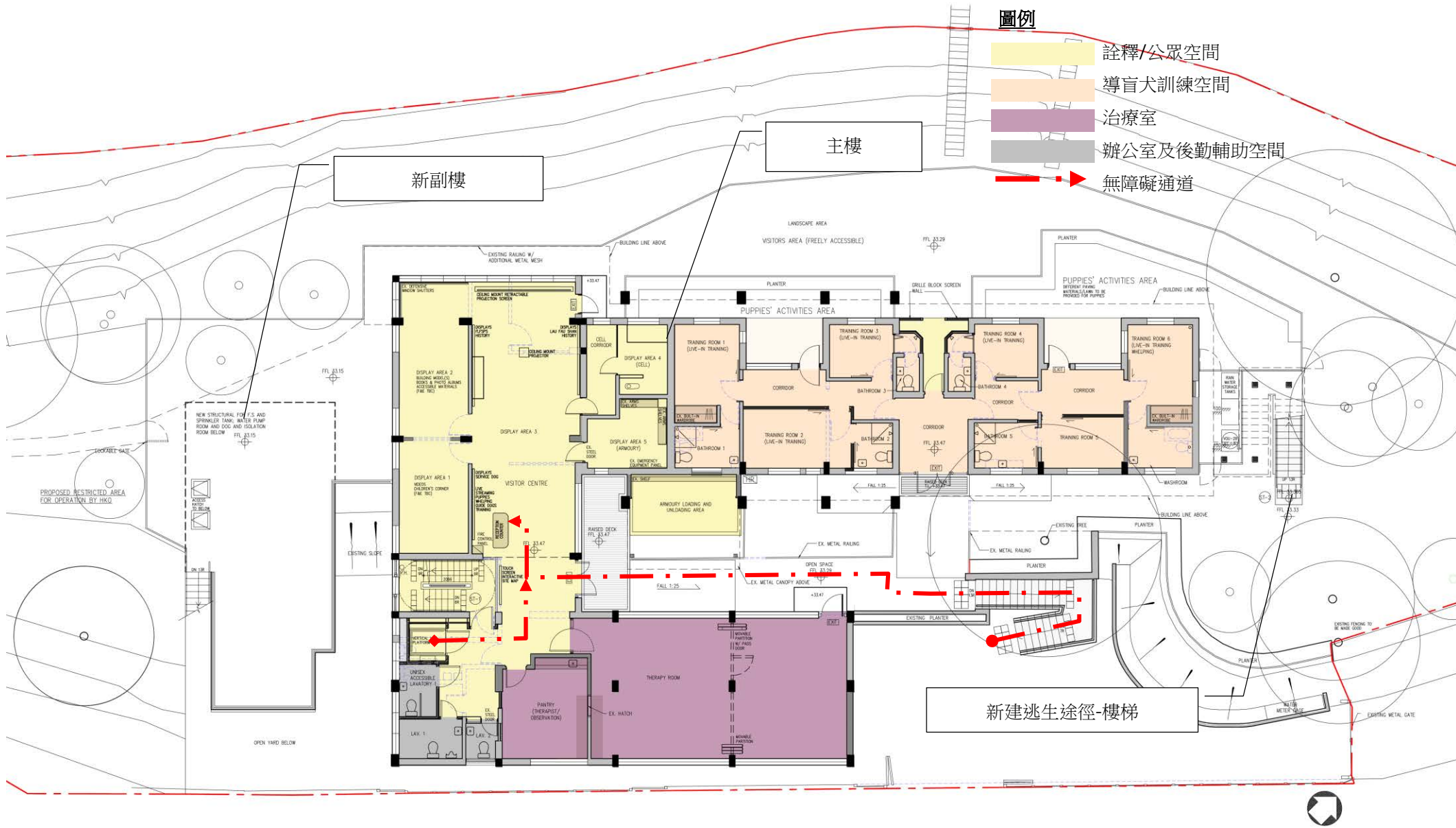
圖二：擬議的場地佈局和園境規劃（非按比例）

圖例

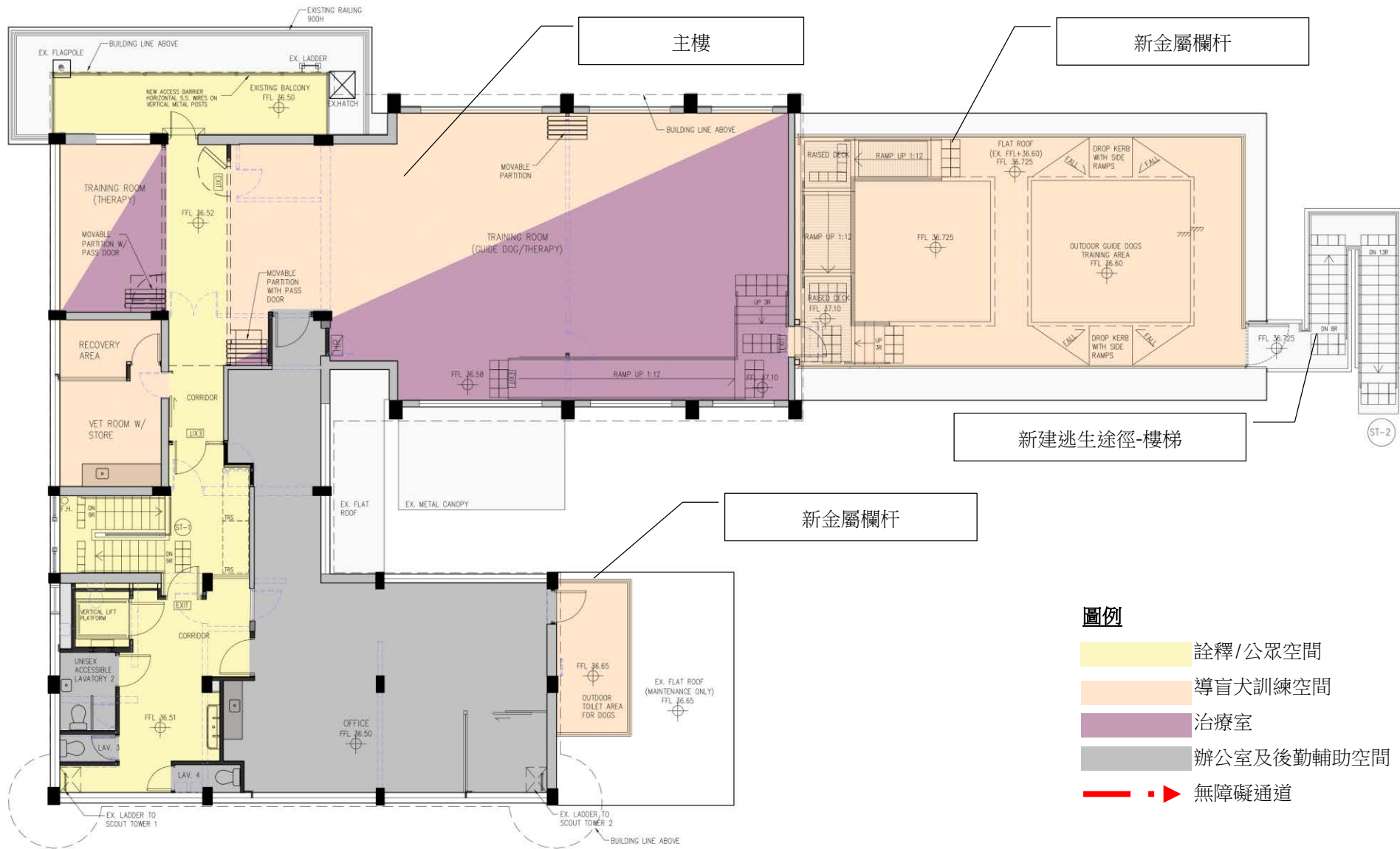
- 詮釋/公眾空間
- 導盲犬訓練空間
- 辦公室及後勤輔助空間
- 無障礙通道



圖三：擬議地下低層平面圖（非按比例）

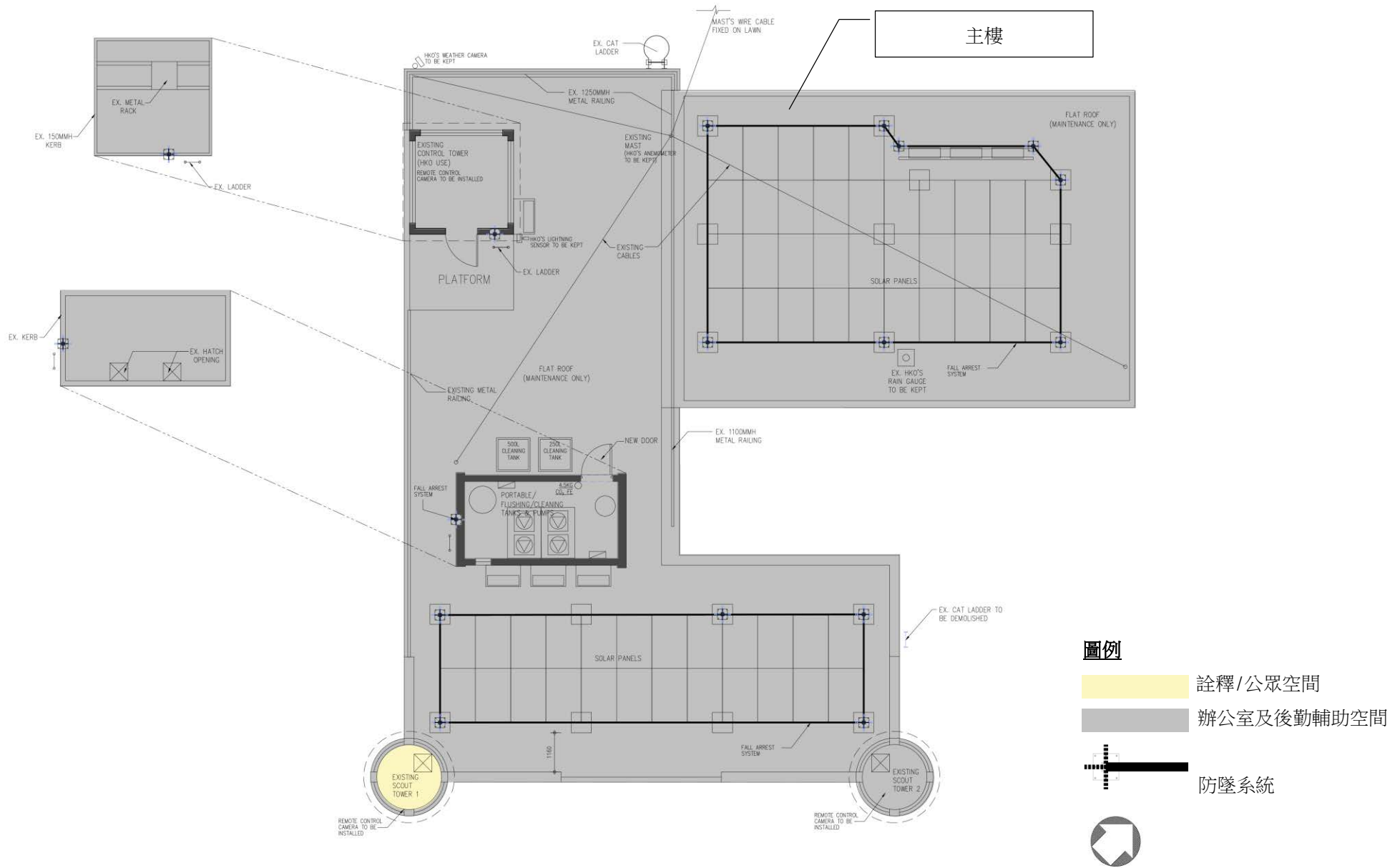


圖四：擬議地下平面圖（非按比例）



圖五：擬議一樓平面圖（非按比例）





圖六：擬議屋頂平面圖（非按比例）



圖七：前流浮山警署－香港導盲犬學苑與毗連空地概觀的構想圖（鳥瞰圖）



圖八：前流浮山警署－香港導盲犬學苑的構想圖  
(正門主入口視圖)



圖九：前流浮山警署－香港導盲犬學苑的構想圖  
(西南立面視圖)



圖十：前流浮山警署－香港導盲犬學苑的構想圖  
(從山東街望向學苑的視圖)



圖十一：前流浮山警署－香港導盲犬學苑的構想圖  
(訪客中心視圖)