

中區政府合署

歷史及建築價值審評

摘要

中區政府合署於 1950 年代分三期興建，有關建築物專門設計作政府部門的辦公室，而有關用途自建築物落成至今一直維持不變。不過，添馬艦的新政府總部大樓建成後，中區政府合署的辦公室便會騰空。本研究旨在探討中區政府合署建築群的建築和歷史價值，並就該建築群日後不再用作政府辦公室時的安排，提出若干建議。

建築物分三期興建，建築風格各有不同。首先興建的東座於 1954 年落成；第二期的中座於 1956 年落成；第三期的西座於 1959 年落成。中座在建築方面最具特色，同時也最具歷史價值。立法局會議廳原本設於中座北面附連的一幢扇形建築內，但該附連建築已於 1980 年代末拆卸，以進行中座的擴建工程，而擴建部分的設計幾乎與其原來部分的設計完全相同。東座也是一座很優雅的建築物，標誌着從傳統藝術學院式過渡至現代實用建築主義的建築風格。西座雖為三座建築物之中最大，但在建築上卻被認為最平平無奇。這座建築物完全以實用為主，重混凝土構架窗格遍布其立面；在該址的中央位置，建築物樓高 7 層，西端向下面向雪廠街，樓高 13 層。

三座建築物看來全是由工務司署的政府建築師所興建，實際上是哪位建築師的傑作則難以確定。三座建築物都曾經改建，與原本的設計比較，改動頗大。全部三座建築物都曾於 1960 年代加建上層樓面，中座曾於 1989 年在其北面進行大型擴建工程，西座則於 1998 年在東面加建新的入口大堂。至於建築物內部的布局設計、固定裝置及設備、終飾等，都曾經改動不止一次。這些建築物內保存下來具重要價值的物件已為數不多。

該址本身及其相關歷史很重要，甚或比建築物具有更大的意義。從香港曾經成爲英國殖民地開始，該處便一直與政府息息相關。在 1845 年的圖則上，該址便已經被標示爲政府辦公室；一組較大規模的辦公室於 1847 至 48 年期間在該處興建，並一直使用至有關建築物須拆卸以興建現時的政府合署爲止。附近的香港禮賓府和其他歷史建築物（聖約翰座堂和前法國外方傳道會大樓）也爲該址增添意義和重要性。

中區政府合署於 1950 年代設計，當時特意設計成層數較少的大廈，以免從前總督府（香港禮賓府）看出去的海景受阻。這片景觀或許早已消失，但這些低層建築物與其周圍的樹木，加上附近其他草木葱鬱的地方（香港禮賓府的花園、香港動植物公園和香港公園），爲高樓大廈密集的鬧市，提供了一大片翠綠的空間。無論該址未來會作何種發展，這一片翠綠的空間都應該予以保留。建議可把該址規劃成「特別保護範圍」，以便當局在考慮該址的未來用途時，會顧及該址建築物樓層少並且草木葱鬱這特點。

本研究的主要結論是，中座和東座應予保留，但價值較低的西座則可拆卸發展。鑑於該址現時作政府辦公室用途，性質嚴肅，所以就將予以保留的建築物而言，當局面對的最大難題會是如何爲其找到合適的新用途，使其可匹配現時作爲政府辦公室的嚴肅用途。有關建築物似乎極不適宜改作商業用途，因這將貶損建築物及該址在歷史上和目前的功能。建築物內部並非關注重點，可進行改建工程以配合新用途，但建築物外部則應盡可能保護。

如拆卸和重建西座，新的發展項目整體上應保持現有建築物的範圍和高度，惟該址西端可例外處理，該處或可考慮興建較高樓層的建築物。

在 1997 年加設現有的保安圍柵以前，公眾可以輕易進出該址。當考慮該址的新用途時，應考慮再次讓公眾前往該址。一項創新的提議是

遷移該處的大部分車輛通道，並美化該處成爲一個公眾花園，作爲座堂花園的延伸部分。如局部或完全拆卸西座，便可以擴大花園的面積，連貫炮台里和香港禮賓府花園的綠化範圍。

本文件最後提出了一系列「建議」。如認爲該址日後的發展需要一些指引時，這些「建議」大可改爲「保育政策」。

5. 結論和建議

根據本報告前文所探討的建築物歷史和重要性，現得出本部分的結論和建議。整體結論可撮述如下：

- ✧ 該等建築物的建築質素高，是香港早期的現代化辦公室設計，乃至於 1950 年代一般建築的範例。
- ✧ 從建築角度來看，在該建築群當中，中座最為出色，而東座也不俗。三座之中，以較偏重實用的西座在建築設計上最為平平無奇。
- ✧ 多年來，三座建築物的外部都曾經改建，包括加建樓層和改變終飾等；不過，這些改動都沒有破壞建築物的基本建築概念。
- ✧ 建築物內部並沒有什麼具高度價值的東西保存下來。該等建築物為作辦公室用途而興建，本身需要能夠靈活改建。該等建築物均能滿足這方面的要求，並全都經過多

次改建。結果，建築物內部結合了多種不同的風格，原有的終飾極少保留下來。

- ✧ 該址本身的重要性大概較建築物還要高。從香港曾經成為英國的殖民地開始，這裡便一直是政府部門的所在地。這裡是早期政府辦公大樓的位置（有關辦公大樓後來為興建中區政府合署而拆卸），並且與香港禮賓府和美利大廈緊密相連。
- ✧ 毗鄰的其他建築物，包括聖約翰座堂、前法國外方傳道會大樓和香港禮賓府等，都增添了該址的重要性。
- ✧ 如果從更大的範圍來看，附近的歷史古蹟也進一步增添了該址的潛在重要性，這些地點包括香港公園（前軍事用地）、聖公會（教會用地）和中區警署（法治用地）。把這些地點結合起來，可以說明香港的發展歷史，饒有趣味。

✧ 該址建築物樓層少的特點，以及其四周的空間和樹木，均別具意義。該等建築物加上環繞周圍的地點（香港禮賓府花園、香港動植物公園、香港公園、炮台里、聖公會用地），在這個高樓大廈密集的鬧市中心，形成了一大片由低層建築與青蔥翠綠組成的地帶。日後任何新的發展項目，均應尊重現有的低層建築特點，以及其四周的開闊空間。

✧ 現建議可把所有低層建築和草木蔥鬱的地方劃為「特別保護範圍」，設定有關地點不可進行大規模的重建工程。

✧ 該等建築物得到妥善的保養，狀況良好，雖然與新式的辦公大樓比較，其部分地方的設施水平相對較低，但仍可在政府部門的辦公室遷出後繼續使用。

根據這些摘要事項得出的結論是，如可能的話，中座和東座應予保留，並應改建其內部以配合

適合於該等建築物的新用途；西座則可以拆卸。

如清拆西座並進行新的發展項目，新發展的建築物應保持現有建築物的範圍和高度，或應只限於發展該址的西端，因在雪廠街和皇后大道中相交的角落，可以發展較高層的建築物，這位置包括屬 L 型建築的西座中的橫向末端範圍。

應開放該址，回復至 1997 年以前讓公眾進入的情況，並應拆除該址的現代保安圍欄。如財政上可行，在該址闢設一個新的小型公眾花園會是相當不錯的安排。

該址所面對的最大難題，也許是如何為將予保留的建築物找到適合的新用途。該址原為政府主要部門所在地之一，為表示尊重這個原有的用途，新用途的性質必須適當地「嚴肅」。把該處改作一般辦公室、酒店，甚或住宅用途，都會有違該址和建築物的重要性。

此外，為詮釋和教育目的，新用途應在某程度上容許公眾出入該處的範圍。

下文是關於建築物日後安排的一系列「建議」。雖然我們在以下各段稱之為「建議」，但當局如欲向任何準發展商發出指引，說明未來在該址和有關建築物上可以進行什麼工程，則這些「建議」可隨時改為「保育政策」。

5.1 一般建議

5.1.1

應考慮劃定「特別保護範圍」，以確認該範圍內草木蔥鬱的地方和低層建築物的價值。該範圍包括香港公園、香港動植物公園、香港禮賓府花園、中區政府合署用地、聖約翰座堂與前法國外方傳道會大樓之間的花園、炮台里一帶、聖公會用地等。

建議的目的

上述地點為市區中心提供了一大片翠綠的空間，中區政府合署是其中一部分，而這也正是此處別具價值的主要原因之一。把該處劃為「特別保護範圍」，可避免有任何不適當的發展項目在其內進行。該範圍內有多幢已宣布為法定古蹟的重要歷史建築物，這些歷史建築物亦會因這片空間得到保留而受益。把該處劃為「特別保護範圍」，將可確認個別歷史建築物的重要性，並突顯政府山的歷史意義，同時也可肯定綠化空間的價值。

如要進行這類保護工作，將須修訂香港法例中與保育相關的法例，這方面可參考英國和其他國家的類似法例。

5.1.2

應考慮把中區政府合署的中座和東座納入古蹟辦的已評級歷史建築物名單內。

建議的目的

中區政府合署的建築物代表了香港政府歷史中的重要一環，此處並且位處一個具價值的開闊環境之中。評級應有助保護建築物的價值，同時保持該址的空間。應只就中座和東座進行評級（無須就西座進行評級），因相對而言，該兩座建築物是較佳的具有建築價值的歷史文物。

類似情況已有先例：古蹟辦建議把建於 1962 年的香港大會堂評為一級歷史建築，而在 1955 至 56 年間興建的聖約翰座堂新座，則建議評為二級歷史建築。該兩座建築物都是戰後建築的上佳例子，與中區政府合署的情況相同。

5.1.3

任何重新發展中區政府合署的計劃，均應顧及和尊重毗鄰的法定古蹟。

建議的目的

毗鄰中區政府合署的歷史建築物（聖約翰座堂、前法國外方傳道會大樓及香港禮賓府）均為法定古蹟，其歷史價值備受認同。中區政府合署的發展計劃可能對該等建築物的價值及所處環境構成不良影響。任何發展計劃均應尊重這些法定古蹟的重要地位，在古蹟四周保留足夠的空間，而且應確保發展計劃與四周景觀配合。

5.1.4

倘建議拆除該址任何一幢建築物或對建築物進行大型改建工程，應於落實執行有關建議之前為建築物備存記錄。

建議的目的

為了讓下一代更清楚了解中區政府合署建築群及該址如何隨時代發展變遷，應為建築物備存記錄。所備存的記錄應包括進行攝影測量，以及為建築物外部及典型內部空間進行測定測量。有關記錄應由古蹟辦保存或儲存於適當的檔案設施。

5.1.5

任何重新發展該址的計劃，均應就該址的歷史價值作出足夠的詮釋。

建議的目的

自香港曾經成為英國的殖民地以來，該址便一直是政府部門的所在地，因此極具意義。當局應向市民大眾和建築物的使用者作出適當的詮釋，讓他們了解建築物／該址的歷史和意義。地點方面，可考慮在中座的舊記者室或新翼的議事廳。

5.2 有關建築物的一般建議

5.2.1

中座和東座應予保留，並應改作適合的新用途，而西座則可大部分或整座拆卸。

建議的目的

中區政府合署建築群是 1950 年代以實用為主的建築中一個具有特色

且保存良好的例子。在建築方面來說，以中座最具特色，不僅表現出實用主義的建築風格，而且注意細節。此外，在建築方面東座亦頗具特色，顯示出從藝術學院式過渡至中座實用主義的建築風格，當中一些細節頗具吸引力。西座則以偏重實用為主，設計上平平無奇。由於在三座建築物之中，以西座的建築價值較低，因此，倘考慮拆卸任何一座建築物，最可以接受的是把西座拆卸。

5.2.2

若將西座拆卸，該址可以重新發展的部分是西端位於雪廠街街角的範圍，而新發展項目可建於現有建築物面向雪廠街的範圍。任何高於現時西座的新發展項目，都只應建於該址西端的範圍。

建議的目的

保持並增加中區政府合署建築群及四周開闊的綠化空間，是理想的做法。因此，若在西座現時相若的地面範圍蓋建一座高樓大廈，將對現時整個環境構成負面影響，不但遮擋了陽光，而且蓋過香港禮賓府和中座及東座。該址靠近西端的範圍，仍可以興建一座新的建築物，但要在露天範圍最邊緣的地方。此處地面陡斜，新建築物可多建樓層而不會對四周環境構成很大影響。

5.2.3

無需即時作出任何大型干預或修葺工程，以保持建築物的良好狀況。

建議的目的

各幢建築物大體上結構完好，而且一直獲得妥善的保養和打理。在進行考察工作期間發現幾處小問題，如污漬和細小的裂縫等，但大致上已在有問題的地方劃上記號，以便監察。另已進行其他修葺工程，水準良好。在建築物的維修保養方面，似乎已有一套既定的制度，而且

運作良好。只要進行例行維修保養，建築物在未來多年還可繼續其現時或其他類似的用途。

5.2.4

在決定這些建築物改建工程的規模時，我們建議應對建築物進行徹底研究，作為詳細規劃程序的其中一環。

建議的目的

這份歷史及建築審評是我們根據部分現有文件記錄和有限的實地視察而進行的初步研究編製而成。任何建築物都總有鮮為人知的歷史尚待發現；詳細研究其建築構件，特別是那些可以拆開來進行深入性檢驗和考古研究的構件，往往會有新發現。在作出決定或日後進行研究時，應將這份審評視為起步點，而非最後定論。有關方面應逐一將每個房間的主要特色和所佔空間再作詳細記錄；特別是下文就各建築物提出的建議，都應只視作建議「摘要」，即只是就建築物的工程提供一般性的指引。有關方面應就每幢建築物制訂更多詳細的建議，以供任何修葺和改建工程計劃的設計發展之用。

5.2.5

應對建築物的結構進行進一步研究，以確定其建築方法，特別是採用預製構件（若有）的程度。

建議的目的

由於建築物外部經過重新粉飾，不少構件和構件之間的接駁位已模糊不清，因此對於該等建築物的結構，現時尚未有清晰的概念。建築方法和採用預製構件的程度，或會增添建築物的價值。

5.2.6

有關方面應擬備一份清單，以識別能夠突顯該等建築物原有外觀和用途的建築特色。

建議的目的

擬備清單旨在避免建築物原有特色丟失，尤其是那些對日後詮釋該址可能具有重大意義卻又易於移走的項目，包括家具、指示牌，以及其他相關的固定裝置和設備。為免出現「保留過多物品」的情況，擬備清單時可按不同類別，主要列出長遠有助詮釋該址時所需的物品，而每個類別只保留一件樣品或少量物品。

5.2.7

倘西座被拆卸，其構件應予保留，以供其他地方再用。

建議的目的

倘將西座拆卸，該幢建築物內外均有不少原有構件或舊式構件可予保留再用，當中包括銅鑄入口大門、花崗石覆蓋層、原有窗戶、雲石覆蓋層、可拆除的間隔，以及硬木套裝門。拆卸前進行的記錄測量工作，會將這些物品予以識別。

5.3 有關建築物的具體建議

外部

5.3.1

應嘗試將建築物外部的終飾回復至原來面貌。

建議的目的

各幢建築物原有的特色有數處地方已經丟失或被覆蓋，例如建築物的天然抹灰終飾已髹上漆油，通往中座的石板覆蓋物亦已髹上漆油，以及西座西端的紙皮石部分已經過抹灰。這些都改變了建築物的整體外觀，當局宜將之回復至原來面貌。不過，這樣做實際上是否可行，將需經過實地測試，以確定可否將外加的終飾移除。

5.3.2

應保存建築物外觀在以下各方面的特色：密度、水平及垂直線、開口的間距和規律，以及玻璃樣式。

建議的目的

建築物的外觀在以上各方面的特色，是原有設計概念的重點，當中經常重複出現的元素必須予以保存。任何干擾都會對建築物的外觀構成嚴重影響，有損建築物的價值。

5.3.3

與整體建築不配的附加設備，例如在三座大樓多個窗戶上加裝的空氣調節機應予拆除，並代之以更配合整體建築的內部系統。

建議的目的

過去多年來有各種各樣的附加物零星地加設在建築物上。這些附加物既不雅觀，又對建築物造成侵擾。建築物的水平線和垂直線被阻斷，破壞了直線構件所構成的整體模式。倘把這些附加構件拆除，並回復原來的設計概念，將會對建築物有好處。

5.3.4

所有建築物頂層的擴建部分均可拆除。

建議的目的

中座及東座上層為後期加建部分。雖然加建部分能配合整體建築，但卻改變了設計的性質，這情況以東座尤為明顯。這些加建部分屬建築物較早期的改建工程，可說得上是建築物歷史的一個重要部分。此外，由於拆除加建部分後所須進行的修葺和天台重鋪工程範圍很大，因此並不符合經濟效益。然而，倘為配合日後發展而須拆除加建的樓層，則不會反對這個做法。

5.3.5

所有建築物的鋼框「通用」玻璃裝配系統均應保留，或換上能配合整體建築，可重現原有玻璃格條樣式和厚度的相似現代替代品。

建議的目的

現時所採用的玻璃裝配方式為建築物的主要特色之一。所有建築物均使用同一種玻璃裝配系統，惟獨玻璃樣式不同。倘採用另一種截然不同的系統，將會破壞建築物原有的特色。日後進行重新發展時，宜把玻璃改為雙層玻璃及防風窗，以阻隔外間濕熱的空氣。雖然建築物的玻璃定會有新的外觀，但亦應顧及如何重現原先和諧的設計。

5.3.6

中座一樓窗戶的鋼格柵雖為後期加建部分，但卻應予保留。

建議的目的

一樓格柵與地下格柵相配，並與建築物原有風格一致。這些格柵亦可顯示建築物在發展後期加強了保安措施。

5.3.7

建築物外面的指示牌應盡量保留。

建議的目的

建築物正門入口旁邊的指示牌造工講究，是逐字貼在花崗石牆身上的。縱使日後政府已遷走，但亦應考慮保留指示牌，例如可在前面加上「前中區政府合署……等」一類修飾字眼。

5.3.8

東座東面花崗石面段西面外牆入口門廊內的門道（見東座三號外牆）應予重開。

建議的目的

這門道是建築物原有的出入口之一，通往接待處。接待處保留了一些如接待櫃位等原有（或早期）的構件。重開這門道可使原先的通道和門廊得以恢復使用。

5.3.9

東座和中座的銅鑄入口大門應原地保留。

建議的目的

這些入口大門是建築物少數現存的原有構件，是建築物重要的歷史特色之一。

5.3.10

中座南面外牆的現代鋼板大門應換上較配合整體建築的門。

建議的目的

這些大門有損建築物的外觀，應參照原有的圖則改換作硬木門。

建築物內部

5.3.11

只要不影響外部立面，可對建築物內部進行重大的改裝工程。

建議的目的

建築物內部現存值得注意的建築細部為數不多。內部各處幾乎全被改裝，原有的固定裝置、設備和裝飾甚少保留下來。多個房間最近或現正進行翻新。只要能保持玻璃裝配方式的規律，可對建築物內部進行大規模改裝工程；惟有關改裝有可能會受原有混凝土結構所限制。

5.3.12

建築物內的機電設備將須更新。在拆除現有設備時，應留意可追溯至 1960 年代，並具有特別意義或其他價值的任何設備。

建議的目的

雖然原有建築的機電設備不大可能會大量（如有的話）保留下來，但這也不是沒有可能的。

具歷史價值的設備可以是建築物歷史的一個重要部分。在決定任何改裝工程的範圍時，應考慮到燈光裝置、開關掣、插座、水龍頭及衛生潔具等，全部均應視為可能是具有價值的裝修特色。

5.3.13

如計劃進行大規模重新裝修時，應考慮是否可修復東座地下低層及地下接待處升降機原有的門面和終飾。

建議的目的

升降機門面是上述範圍的重要建築特色之一。特別是在地下低層，升降機門面與屬裝飾派藝術風格的外門廊及入口大門互相配襯。根據歷史繪圖和樓上各層現存的原有裝修修復這些部分，可使各部分裝修再能互相襯托。

5.3.14

入口大堂的不銹鋼保安欄柵應予拆除。

建議的目的

這些欄柵為附加設備，與整體建築不配，有損該處原有的建築特色和外觀。倘沒有加設欄柵，該處原應會更大、更寬敞。

5.3.15

東座的樓梯應維持原狀；原有終飾亦應保留，而已拆除的部分則應予修復。

建議的目的

該處的樓梯是建築羣中少數仍大體上保持原狀的地方之一。

5.3.16

位於東座的可拆除間隔，連柚木套裝門、通風格柵及揚聲器底箱一概應予保留，或至少保留一部分以顯示原有設備的特色。另外亦應考慮把建築物的一個辦公室回復原貌，以作詮釋用途。

建議的目的

這些間隔為政府合署早期的終飾和通風設備，可原地保留或在較小的範圍內重設，連樓底高度、牆身和地面終飾，以及家具亦一

併保留，以便展示一個保留了早期建築的較完整地方，並使該處回復原來的面貌和設計。

5.3.17

應盡量使東座其中一個會議室維持原狀；原有終飾亦應保留，而已拆除的部分則應予修復。

建議的目的

這些會議室是建築羣中少數仍保留大量早期構件及物料，且仍然用作原來用途的地方之一。會議室應盡可能用作公共用途，例如供詮釋建築物之用。與整體建築不配的後期加建部分（例如懸空式天花板）應予拆除。

5.3.18

應考慮修復中座接待處的構件和樓梯，以及樓上各層的升降機大堂；拆除較顯眼的現代外加設備。

建議的目的

雖然接待處通道樓梯及一樓大堂相關地方為後期加建部分，但卻應予保留，以便為會議廳提供公共通道。

5.3.19

中座大堂的牌匾應予保留。

建議的目的

這些牌匾為有趣的建築特色，並提供有關建築物的重要資料，加深大眾對建築物歷史的認識。應考慮把牌匾移至較顯眼和易於到達的地方，例如升降機兩側的牆身。

5.3.20

中座地庫範圍應維持原狀，可考慮把該處用作教育和詮釋用途。

建議的目的

地庫留下了深刻的歷史痕迹，原是在緊急情況下供人住用的。該處將會是詮釋建築物的好地方。

5.3.21

中座記者室應維持原狀；原有終飾亦應保留，而已拆除的部分則應予修復。

建議的目的

該處的記者室是建築羣中少數仍保留大量早期構件及物料，且仍然用作原來用途的地方之一。記者室應保持不變，並可考慮作詮釋用途。與整體建築不配的後期加建部分應予拆除。

5.3.22

中座南面樓梯應維持原狀；原有終飾亦應保留，而已拆除的部分則應予修復。

建議的目的

該處的樓梯是建築羣中少數仍大體上保持原狀的地方之一，因此應保持不變。

5.3.23

中座新翼接待處、樓上各層升降機大堂及樓梯，一概應予保留。

建議的目的

升降機大堂雖為後期加建部分，但設計令人讚賞，建築風格亦與原有建築物相配。各層升降機大堂的建築風格相似，樓梯的手工十分精細。

5.3.24

中座新翼議事廳應予保留。

建議的目的

這個議事廳宜用作詮釋建築物的地方。至於是否保留該處，則將取決於（未經視察）會議廳的質素。在決定保留哪一個地方時，應考慮這些地方是否能作詮釋和教育用途。

5.4 周遭環境／較廣闊的層面

5.4.1

圍繞該址的現代保安圍欄應拆除，並在需要時重新安裝仿照原有設計較矮的圍欄。此外，應重新讓公眾暢通無阻地前往該址各處及各幢建築物四周。

建議的目的

在 1997 年香港特別行政區政府接管使用中區政府合署前，該址是開放予公眾人士的，因而提供了由炮台里往下亞厘畢道的通道，更能善用位於炮台里上方、現時用於停泊車輛和作為進入中區政府合署建築群的車輛通道的空間。該址宜重新開放予公眾人士使用，作為由炮台里往下亞厘畢道的通道。

5.4.2

應設定不准移除任何樹木，特別是已編入康文署《古樹名木冊》的樹木。

建議的目的

中區政府合署建築群內，數處種有植物，使建築群在香港繁忙的市區環境中見特色，同時也構成了一個由聖公會建築群一直伸延至香港公園、更廣闊的綠化空間的一部分。這個重要的「市肺」應加以保存，因此如無充分理由，便不應移除任何樹木。註冊樹木因其體積、品種和歷史價值而獲確認為重要的樹木。

5.4.3

位於政府山上的歷史建築物（包括聖約翰座堂、香港禮賓府、前法國外方傳道會大樓和中區政府合署）合組成有趣的文化群組，應予以保護，並加以詮釋。

建議的目的

這些歷史建築物和中區政府合署有着共同或相關的功能，因此建築物坐落於中區政府合署四周，便令中區政府合署的各幢建築物顯得更重要。東座和中座的位置與聖約翰座堂和前法國外方傳道會大樓非常接近，能與這些建築物相融合；不過，中區政府合署建築群隱藏在一列樹木後面，以免掩蓋這些歷史建築物。

5.4.4

就附近一帶具文化意義的地方進行詮釋時，應建立一種連繫，這些地方包括中區政府合署連同香港禮賓府的所在地、聖公會用地和中區警署總部及域多利監獄。

建議的目的

這三幅用地代表着政府、教會和法治。它們的位置相近，加上其上具重大歷史價值的建築物得以保存，令這些用地全都顯得更重要。當局宜以協調得當的方式作出詮釋，令市民更了解這些用地之間的文化聯繫。

5.4.5

中區政府合署四周的景觀應完全融入聖約翰座堂和前法國外方傳道會大樓周邊的用地。如果移除該址的圍欄以及開放該址，而需重新設計中區政府合署所在地的景觀，是有好處的。

建議的目的

中區政府合署與毗鄰的歷史建築物合組成有意義的文化群組，若要把這些建築物連繫起來，便應就不同建築物的景觀進行統籌工作。任何有關重新設計的工作，均最適合在移除圍繞中區政府合署的圍欄時進行。

5.4.6

該址任何新建築均應以現在中區政府合署的高度，作為其最高高度。

建議的目的

中區政府合署各幢建築物的設計工作在 1950 年代進行時，曾詳細討論建築物的高度，當時已有清晰的意向，欲保留香港禮賓府外望的景觀。雖然現在海港的景色已經消失，但是穿越辦公樓層頂部和前法國外方傳道會大樓的景觀卻仍然重要。從香港公園和山頂等較遠的地方也能看見較佳的景色，實有賴中區政府合署低層的建築。

5.4.7

政府山上圍繞中區政府合署的空地應予以保存。

建議的目的

考慮到周邊地帶發展的程度，把各幢低層建築物和種植了樹木的空地組合起來十分重要。中區政府合署的所在地須與香港禮賓府的花園、香港公園、香港動植物公園和聖公會用地的樹木一併考慮，作為高樓大廈林立的地帶中央一片上佳的空地。

5.4.8

如要重新發展該址，應考慮在該址發掘到考古遺存的可能性。發現任何遺蹟或文物均應予以記錄。

建議的目的

由於該址曾為了興建停車場和地庫而進行大量發掘工作，發現考古遺存的可能性不高。然而，某些地方可能存有遺蹟，或會引起關注。如發現任何遺蹟，均應予以小心記錄。

5.4.9

位於中座後面的十七世紀大砲仿製品應原址保存。

建議的目的

雖然大砲跟建築物或該址的歷史沒有直接的關係，但它們已成為該處的景觀中為人熟悉而重要的一部分。

5.5 新用途

5.5.1

各幢建築物原為政府部門的所在地，任何新用途均應對此加以尊重。

建議的目的

該址最難處理的事情，包括為這些建築物尋找合適的新用途。該址及其上的建築物反映了香港政府逾 150 年的歷史，有關建築物原用作辦公大樓，這同樣也是最合適的用途。

5.5.2

如要拆卸西座，應考慮把該址的全部或部分土地重新發展為花園。

建議的目的

保持並擴大目前中區政府合署建築群及周圍的綠化空間是可考慮的做法。西座整幅用地可改建為花園，但財政壓力令該址西端部分空間須作重新發展，而餘下的空間應併入可連接炮台里和下亞厘畢道的行人專區內，這樣便能保持並增加綠化空間，同時締造舒適的公眾休憩用地。

5.5.3

香港特別行政區政府總部遷至添馬艦用地後，應重新考慮現時分區計劃大綱圖中規劃的土地用途，或須由「政府、機構或社區」地帶更改為更適當的類別。

建議的目的

香港特別行政區政府一旦遷離該址，劃為政府辦事處的土地用途便可能變得不必要，並須予以更改。

5.6 管理政策

5.6.1

當香港特別行政區政府仍然使用有關建築物的時候，以及為建築物找到適合的新用途以前，應維持現時的樓宇管理和維修保養系統。

建議的目的

該等建築物由樓宇管理人領導的小組負責管理和維修保養，建築物的狀況良好，現行系統看來運作理想。即使政府部門遷出後，也極不適宜停止現行的管理和維修保養安排。在建築物未來的用途落實以前，建築物的維修保養工作應一直繼續。

5.6.2

當政府部門遷出中區政府合署後，須為該址建立一個管理架構，以確保其得到適當的發展。

建議的目的

鑑於該址別具意義，宜對其擬議發展作出較多的監管，而非只簡單地指定該址和有關建築物的用途。當局或應成立一間管理公司，或以類似的方式，密切監管該址的發展。

5.6.3

樓宇管理指引

按照建築物的保留程度，當局或應為建築物內一再重複出現的元素（例如外牆、辦公室空間、走廊等）的處理方法，制訂一套樓宇管理指引。英國近年有研究和制訂樓宇管理指引，特別是就大型的現代化建築物制訂指引，這類建築物中的空間和元素均經常重複出現。

樓宇管理指引的基本模式是先識別建築物內的元素或範圍，然後研究有關元素或範圍的重要特點，以及可能進行的改建工程將如何對該等特點構成風險，同時列明多種可能進行的改建工程，每一種都根據其對建築物價值的影響而分級。這樣，有關方面便可以為建築物制訂幾近能肯定其接受程度的建議。這種系統可以提供一個框架，確保建築物的價值和建築完整性日後也能得到保持。
