2017 年 2 月 27 日
討論文件

立法會司法及法律事務委員會

改建前法國外方傳道會大樓
供法律相關組織作辦公地方及相關用途

目的

本文件旨在向各委員簡介在律政司接收前法國外方傳道會大樓(“傳道會大樓”)後，將於大樓進行的擬議改建工程，以供法律相關組織作辦公地方及相關用途。

工程計劃

2. 傳道會大樓位於中環炮台里 1 號，最近期的用途為自 1997 年起用作香港終審法院。2015 年 9 月，終審法院由傳道會大樓遷往位於中環昃臣道 8 號的舊最高法院大樓。目前，傳道會大樓暫供司法機構作辦公室之用。根據政府在 2014 年 1 月公布，在所需程序完成後，律政司會接收該大樓，並在進行所需的修葺及翻新工程後，提供地方予法律相關組織使用及作相關用途；連同向這些組織批撥的前中區政府合署西座部分地方，有關安排有助他們在香港發展其服務[1]。

---

[1] 2014 年 7 月，我們就前中區政府合署西座及傳道會大樓提供地方予法律相關組織使用，向事務委員會作出簡報。按我們向事務委員會於 2014 年 7 月提交的文件所述，由律政司司長擔任主席的“法律樞紐空間分配委員會”已經成立，負責考慮提供法律樞紐地方予法律相關組織的相關事宜，包括因應法律相關組織相對優次評審結果考慮其申請。在第一階段申請期間，我們共收到 25 份申請。委員會上月已召開會議，敲定了獲推薦的法律相關組織。我們已發信通知獲委員會推薦的法律相關組織。待相關組織確認接受獲分配空間，便會公布申請結果。

此外，考慮國際仲裁社會的意見（包括《環球仲裁評論》(Global Arbitration Review) 的調查結果給予香港國際仲裁中心於交易廣場二期的設施之極高評價），以及該中心的要求後，政府的最新近決定是讓該中心繼續留在現址，而不遷往法律樞紐。鑑於該決定，以及有新申請者提出有意使用法律樞紐的空間，委員會建議在第一階段申請完成後，馬上展開補充階段申請的工作，以加快法律樞紐的發展。申請計劃將於稍後開展。

3. 擬議安排有助達至 2013 年至 2017 年《施政報告》及財政司司長 2014 年度《政府財政預算案演辭》所述的政策目標，即提升香港作為亞太區國際法律及爭議解決服務樞紐的地位。這安排亦使傳道會大樓及前中區政府合署[2]成為"法律樞紐"，與傳道會大樓這幢法定古蹟的地位和歷史背景相稱。

擬議工程

4. 傳道會大樓的工程項目佔地約 1 360 平方米。大樓樓高四層，建於高台上，大致呈長方形，中央為內庭院。工程項目的工地平面和位置圖載於**附件 1**，而構思圖載於**附件 2**。擬議工程範疇如下–

(a) 修葺及翻新大樓，以符合法律相關組織及相關用途的需要；

(b) 在不影響保育原則下，優化大樓，以符合現行法例規定；以及

(c) 根據現存記錄，把大樓修復至法國傳道會時代(追溯至 1919 年)，同時以公眾展陳方式展示終審法院的歷史，藉以加強公眾對大樓的歷史及文化價值的理解。

5. 傳道會大樓在 1989 年 9 月 14 日列為法定古蹟。為保存大樓的文物價值，我們已進行了文件第 6 至 7 段所詳述的文物影響評估，以及在設計改建工程時盡量減少對原有建築物的影響或改動。就保育、改建和改善設施

往後，在完成補充階段申請的工作後，委員會計劃在 2018 年左右展開第二階段的申請工作。

[2] 前中區政府合署中座及東座已完成翻新工程，而律政司部分辦公室已在 2015 年第三季遷入。至於西座，隨着立法會在 2016 年 7 月核准撥款，翻新工程已在 2016 年 10 月展開，工程完成後會供律政司未能遷入中座及東座的辦公室使用，以及供法律相關組織作辦公室（包括共用設施）用途。為配合律政司最新的辦公室需求，原本預計提供予法律相關組織使用的六樓，由於最新決定香港國際仲裁中心不遷往法律樞紐而可以騰出，會改由律政司使用。

以便法律相關組織日後作辦公地方及相關用途，主要的擬議工程載列如下。

(a) 保育工程

(i) 在切實可行範圍內，保留傳道會大樓在 1919 年落成時的原來布局。除非絕對必須以符合有關走火通道的法例規定，否則避免設置新門口；

(ii) 移除後期改裝的內部間隔，以盡量修復原有布局；

(iii) 重開地下、1 樓和 2 樓面向東南現時圍封的遊廊，以修復原來的外觀設計；

(iv) 按照現存舊建築圖則和照片及參考內庭院現有矮牆，修復 1 樓和 2 樓內庭院因在 1997 年為裝設現有升降機(只到達地下和 1 樓)而拆掉的矮牆，而現有升降機會被拆走；

(v) 按照現存記錄，修復現時 1 樓法庭的原有小教堂布局和設計；亦移除現有後期添置的法庭家具，牆身壁嵌板和地氈，讓原有飾面重現；以及

(vi) 保存地下低層其中一個囚室和現有通往囚室範圍的混凝土樓梯，作公眾展陳用途。

(b) 為符合法例規定及配合使用者運作上需要的改建工程

(i) 修改一條現有出入斜路的坡度，並加裝一條可移除的斜台，以提供暢通易達通道；

(ii) 加設一部升降機，以符合現行為所有樓層提供暢通易達通道的規定。新升降機的位置經過細心挑選，所揀選的位置在大樓的歷史中已經過多番改動，因而文物價值相對較低。此外，該位置較不顯眼，不會干擾大樓的主要布局。在

位置安排方面，新升降機設於接近殘疾人士出入通道的位置，以方便他們出入；

(iii) 加設一條樓梯，以符合現行逃生途徑的規定；

(iv) 改善現有樓梯、欄杆和窗台，以符合暢通易達通道、逃生途徑和防護欄障的規定；

(v) 設置防火障(例如防火門和防火閘)作為耐火分隔，以符合耐火結構規定；

(vi) 以新天窗取代現有遮蓋內庭院的天窗；以及

(vii) 在平屋頂加裝一枝新避雷針，以符合現行的法例規定。

(c) 結構加固工程

大樓現時狀況大致與繪圖記錄的數據相符。建議在工地騰空後及施工前，進行全面的勘測工程，以再行確定有關狀況。如有需要，可進行結構加固工程。

(d) 翻新工程

因應古蹟建築物翻新工程的技術規定及限制，以及為整體修葺工程的銜接，法律相關組織日後所用地方和公用設施亦會在工程項目下進行翻新，以配合運作需要和方便日後大樓的使用者。

對文物的影響

6. 現時的傳道會大樓是位於現址的第三代建築物[3]。建

[3] 首座大樓在 1841 年建成，座落在同一地段上，樓高兩層，屬於維多利亞城建城後首批落成的建築物之一，原擬作當時英國政府對華商務副監督莊士敦先生的官邸。莊士敦先生後來曾被委管治香港的責任，直至獲正式委任的首任總督履新為止。首任總督砵甸乍爵士在 1843 年至 1844 年期間租用該處作臨時官邸。

大樓在 1860 年重建成三層高，並增建了地庫和兩幢角樓，這就是該地段上的第二代大樓。這大樓曾用作私人公司和俄羅斯領事館的辦公室，其後在 1897 年至 1911 年間為政府所租用作辦公室用途。

1915 年，法國巴黎外方傳教會(“法國傳道會”)從一名猶太商人購入大樓。新大樓於 1917 年 3 月 24 日在原址奠基，之後於 1919 年 4 月 27

築署作為工程代理，已委聘文物顧問評估擬議工程對該文化遺產地點的影響，假如不良影響無可避免，則制訂緩解措施。

7. 根據影響評估的結論，該工程項目可使大樓及周邊地方重拾昔日風貌，加深公眾對此歷史建築的認識；因此，是項工程會為該幢歷史建築帶來正面影響。

8. 下列已確定的主要別具特色元素會以最少干預形式保存、修補或修復，以保存和尊重大樓的文物價值，又不影響該文化遺產地點的重要性(有關元素的照片載於**附件 3**) –

(a) 環境及外部景觀

(i) 大樓建於高台上並由護土牆承托；

(ii) 露天空地的環境及布局；以及

(iii) 金屬閘門連頂部有甕形裝飾物的花崗石柱、紅磚矮牆連甕形欄杆石露台、連有圖案平台的花崗石樓梯、外圍花崗石護土牆，以及刻有“38 HEC”字樣的花崗石塊。

(b) 室外

(i) 外牆(包括花崗石牆基、砌面平滑的磚牆、諸如三角形楣飾、古典柱式、帶飾及裝飾灰塑等建築細節)；

(ii) 遊廊、露台、木框窗戶、木製百葉窗及金屬窗扣、有金屬窗花綴飾的半圓形窗戶、半圓拱高窗；

(iii) 花崗石壁龕和基石；

日正式啓用，成為這個法國天主教傳教會的神父在遠東傳道的新基地。新大樓正是這同一地段上的第三代大樓，即今日現址所見的建築物。法國傳道會與政府在 1952 年 12 月 23 日簽訂合約，轉讓傳道會大樓。自 1953 年起，大樓多次改動結構，以供不同政府部門使用。

(iv) 鑄鐵雨水管連別具風格的雨水斗；

(v) 設有花崗石雙柱廊及花崗石級的主入口、設有花崗石飾邊、石級及上方捲邊橢圓形牌匾的側入口，和地下低層的側入口；以及

(vi) 平屋頂上的圓頂閣連小塔飾頂、角塔及煙囪。

(c) 室內

(i) 整體空間布局及建築結構；

(ii) 主要通道，包括主入口大堂、側入口大堂、入口走廊、門廳及主要走廊；

(iii) 內庭院四周具古典特色的柱廊、木框窗戶，以及地下設有金屬欄杆的通風空間；

(iv) 前小教堂，包括原有空間布局、設有眼洞天窗的圓拱形天花、裝飾灰塑，以及原有以正方形及六角形馬賽克地磚整合的圖案地面；

(v) 硬木樓梯、地下至地下低層的樓梯，以及混凝土樓梯；

(vi) 飾面，包括批盪牆身、裝飾灰塑、天花裝飾灰塑、木地板、馬賽克地磚、飾面地磚，以及水泥地磚；

(vii) 木鑲板門、通往遊廊的木框法式門、木框圓形窗，圓形窗戶，以及木飾線條牆腳線；

(viii) 壁爐連木製壁爐台、瓷磚飾邊及金屬嵌入物；壁爐連雲石壁爐台及飾邊；以及

(ix) 地下低層的前囚室。

9. 《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 6 條規定，在法定古蹟進行工程，須向古物事務監督(即發展局局長)申請許可證。建築署在進行有關工程時，會遵從《古物及古蹟條例》的法例規定。此外，有關方面會在工程展開前，

先向古物古蹟辦事處(“古蹟辦”)提交擬議工程的保育建議方案、詳細規格和工程繪圖及其他相關資料，以供批核。在施工期間，亦會在建築署聘用的文物顧問指導下，進行監察及調查。

10. 雖然傳道會大樓主要會用作法律相關組織的辦公地方，但日後我們會與有關法律相關組織聯繫，在不影響這些組織日常運作的前提下，在預定的日子向公眾開放及展陳部分指定地方。我們會與古蹟辦研究此事，並商討合適的模式及安排。

對環境的影響

11. 前傳道會大樓的擬議改建工程屬《環境影響評估條例》 (第 499 章)附表 2 的指定工程項目，當局須就有關工程的施工申請環境許可證。

12. 環境保護署署長經考慮由律政司擬備及提交的工程項目簡介後，信納有關工程在環境影響方面符合《環境影響評估程序技術備忘錄》的規定。在環境局局長的同意下，我們在 2016 年 5 月 27 日 獲批直接申請環境許可證的許可，並在 2016 年 7 月 26 日獲發環境許可證。律政司會執行載於環境許可證的緩解措施，並遵守其中任何規定。

13. 至於施工期間對環境的短期影響，我們會實施環境影響緩解措施，以控制噪音、塵埃和工地徑流，確保水平符合既定標準和準則。這些措施包括使用低噪音建築設備和隔音屏障，以減低噪音；在工地灑水以減少塵土飛揚；以及在排放工地徑流前先作妥善處理。為了保護古蹟的內部結構，以及進一步減低建築噪音和塵埃的影響，內部工程只會使用手持式的電動和手動工具進行。我們也會實施環境監察及審核計劃，確保妥善實施這些建議的緩解措施和採取良好的工地施工方法。我們已把實施紓減環境影響措施(包括上述環境監察及審核計劃)所需的費用計入整體工程計劃的預算。

14. 至於這項工程項目的廢物管理，我們已在規劃和設計階段研究可採取的措施，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商在工地或其他適合的建築工

地，盡可能循環再用惰性建築廢物，以盡量減少棄置在公眾填料接收設施[4]。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

15. 在施工階段，我們會要求承建商提交廢物管理措施計劃書，以供批核。計劃書須載列適當的緩解方法，以避免及減少產生惰性建築廢物，並予以再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施棄置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性和非惰性建築廢物分別運往公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

對財政的影響

16. 按付款當日價格計算，估計這項工程項目的費用約為 2 億 3,420 萬元。我們估計這項工程項目引致的每年經常開支約為 1,340 萬元。

節省能源、綠化和循環使用裝置

17. 這項工程項目採用多種形式的節能裝置及可再生能源技術，特別包括–

(a) 內置變速驅動器的高效能氣冷式製冷機；

(b) 無刷直流電動機推動的盤管式風機；以及

(c) 太陽能照明配件。

徵用土地

18. 這項工程項目無須徵用任何土地。

---

[4] 公眾填料接收設施列於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物，必須申領由土木工程拓展署署長發出的牌照。

公眾諮詢

19. 有關此擬議改建工程的資料文件已提交古物諮詢委員會，而該會委員隨後在 2016 年 2 月作實地考察。他們備悉擬議工程，並無特別意見。

20. 我們在 2016 年 3 月 10 日就這項擬議工程項目，諮詢中西區區議會，當區區議員原則上不予反對。

工程項目時間表

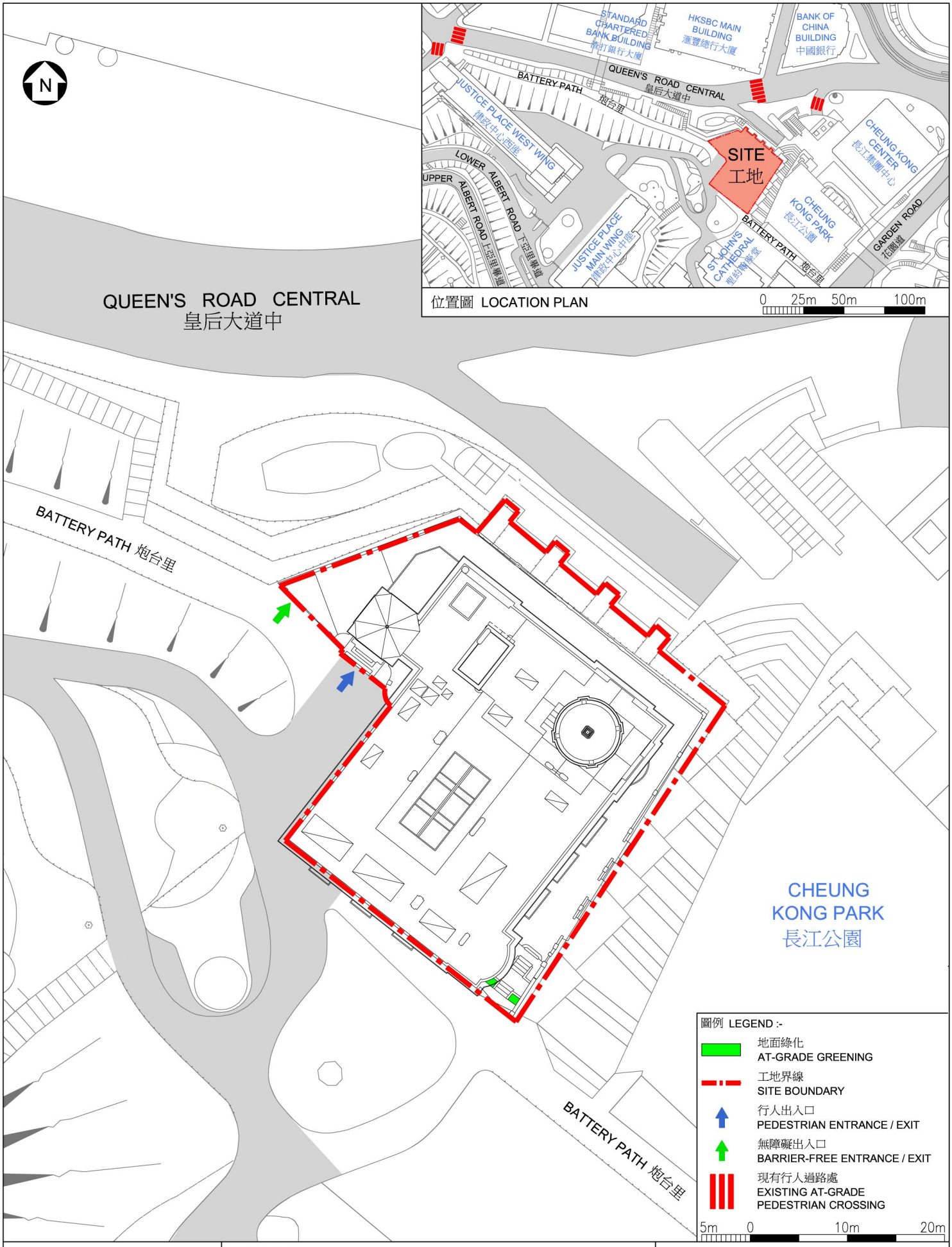
21. 在徵詢委員的意見後，我們計劃在 2017 年第二季將撥款申請提交工務小組委員會審議及財務委員會批准撥款。如撥款申請獲立法會通過，我們預計翻新工程在 2017 年第四季展開，並在 2020 年第一季竣工。

徵求意見

22. 請委員就擬議工程提出意見。

律政司
2017 年 2 月

ENCLOSURE 1 附件1



工地平面圖

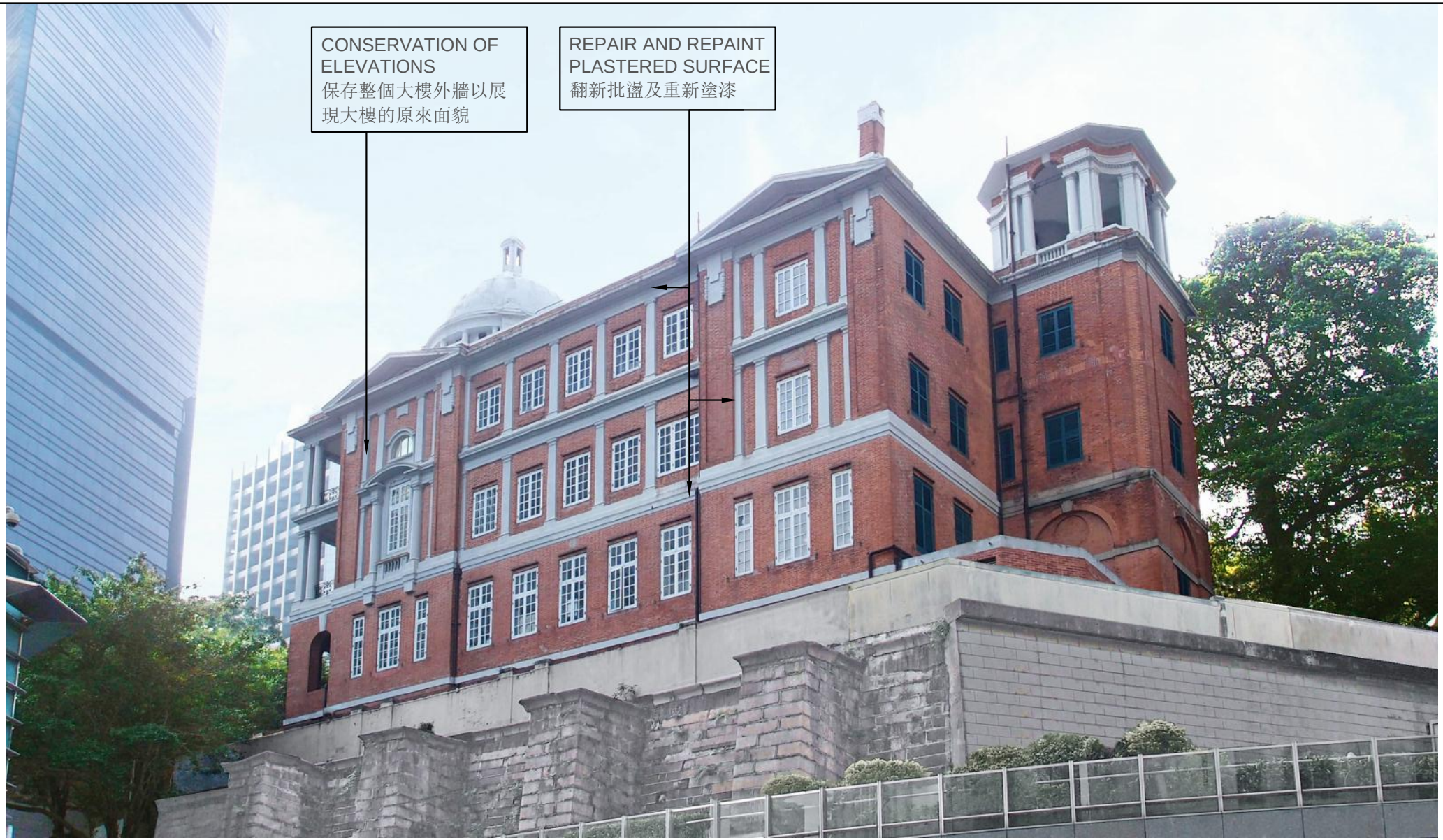
SITE PLAN

123KA

改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途

CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



從皇后大道中望向建築物的外觀
VIEW OF THE BUILDING FROM QUEEN'S ROAD CENTRAL

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

123KA
改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途
CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

Key Identified Character Defining Elements (CDEs) 主要的別具特色的元素

No. 號碼	**CDEs of former French Mission Building** 前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素	**Photo** 相片
(a)	**Setting and External Landscape 環境及外部景觀**	
(i)	The setting of the building built on the elevated platform supported by retaining walls 大樓建於高台上並由護土牆承托	
(ii)	The setting and layout of the open space 露天空地的環境及布局	
(iii)	Metal gate with granite pillars topped by urns, red brick parapet wall with stone balconies and urn-shaped balustrades, granite stairs with patterned landing, external granite retaining walls, and granite stone with inscriptions of “38 HEC” 金屬閘門連頂部有甕形裝飾物的花崗石柱、紅磚矮牆連甕形欄杆石露台、連有圖案平台的花崗石樓梯、外圍花崗石護土牆、以及刻有「38 HEC」字樣的花崗石塊	
	• Metal gate with granite pillars topped by urns 金屬閘門連頂部有甕形裝飾物的花崗石柱	

No. 號碼	**CDEs of former French Mission Building** 前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素	**Photo** 相片
	• Red brick parapet wall with stone balconies and urn-shaped balustrades 紅磚矮牆連甕形欄杆石露台	
	• Granite stairs with patterned landing 連有圖案平台的花崗石樓梯	
	• External granite retaining walls 外圍花崗石護土牆	
	• Granite stone with inscriptions of “38 HEC” 刻有「38 HEC」字樣的花崗石塊	

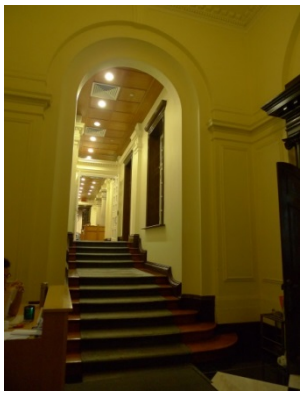
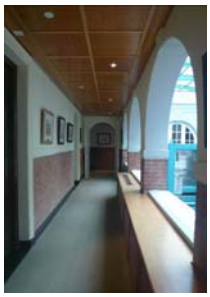
No. **號碼**	**CDEs of former French Mission Building** **前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素**	**Photo** **相片**
(b)	**Exterior 室外**	
(i)	Building Façades 建築物外牆	
	• Granite courses 花崗石牆基	
	• Fair-faced brick walls 砌面平滑的磚牆	
	• Pediments 楣飾 - triangular pediments 三角形楣飾 - broken segmental-arched pediment with two Doric pilasters underneath 缺口弧形拱楣飾及兩根多利克式壁柱	
	• Classical orders 古典柱式	
	• String courses 帶飾	

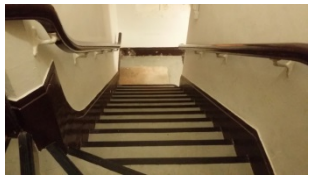
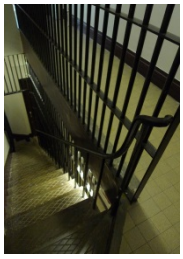
No. 號碼	**CDEs of former French Mission Building** 前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素	**Photo** 相片
	• Decorative plasterworks 裝飾灰塑	
(ii)	• Verandahs and balconies 遊廊及露台 - with Doric and Ionic columns and decorative balustrades, and trapezoidal balconies 由多利克及愛奧尼亞柱式、富裝飾性的欄杆及呈梯形的露台組成 - with brick arcade supported on granite columns accessible by granite steps on LG/F 地下低層花崗石級通往花崗石柱支撐的磚造拱形遊廊	
	• Timber-framed windows, timber shutters and associated ironmongeries 木框窗戶、木製百葉窗及金屬窗扣	
	• Semi-circular window opening with decorative metal window grille 有金屬窗花綴飾的半圓形窗戶	
	• High level semi-circular arched window 半圓拱高窗	 (1919) (2015)

No. **號碼**	**CDEs of former French Mission Building** **前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素**	**Photo** **相片**
(iii)	Granite niche and foundation stone 花崗石壁龕及基石	
(iv)	Cast iron downpipes with stylised hopper 鑄鐵雨水管連別具風格的雨水斗	
(v)	Main entrance with granite double columned portico and granite steps, side entrance with granite door surround, steps and cartouche above, and side entrance on LG/F 設有花崗石雙柱廊及花崗石級的主入口，設有花崗石飾邊、石級及上方卷邊橢圓形牌匾的側入口，以及地下低層的側入口	
	• Main entrance with granite double columned portico and granite steps 設有花崗石雙柱廊及花崗石級的主入口	
	• Side entrance with granite door surround, steps and cartouche above 設有花崗石飾邊、石級及上方卷邊橢圓形牌匾的側入口	

No. **號碼**	**CDEs of former French Mission Building** **前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素**	**Photo** **相片**
	• Side entrance on LG/F 地下低層的側入口	
(vi)	Flat roof profile with chimneys, cupola and the turret 建有煙囪、圓頂閣及角塔的平屋頂	
	• Cupola with lantern atop 圓頂閣連小塔飾頂	
	• Octagonal turret 八角形角塔	
	• Chimney stacks 煙囪	

No. **號碼**	**CDEs of former French Mission Building** **前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素**	**Photo** **相片**
(c)	**Interior** 室內	
(i)	General spatial organisation and building structure 整體空間布局及建築結構	
	• General spatial organisation 整體空間布局	
	• Building structure 建築結構	
(ii)	Main circulation area including main entrance lobby, side entrance lobby, entrance corridor, hallways and major corridors 主要通道，包括主入口大堂、側入口大堂、入口走廊、門廳以及主要走廊	
	• Main entrance lobby 主入口大堂	
	• Side entrance lobby 側入口大堂	

No. **號碼**	**CDEs of former French Mission Building** **前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素**	**Photo** **相片**
	• Entrance corridor 入口走廊	
	• Hallways 門廳	
	• Major corridors 主要走廊	
(iii)	Internal courtyard surrounded by colonnades with classical features, timber-framed windows, and void with metal balustrades on G/F 內庭院四周具古典特色的柱廊、木框窗戶及地下設有金屬欄杆的通風空間	

No. 號碼	**CDEs of former French Mission Building** 前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素	**Photo** 相片
(iv)	Former Chapel including the original spatial arrangement, domed ceiling with oculus, decorative plasterworks, and original flooring of patterned square and hexagonal mosaic tiles 前小教堂，包括原有空間布局、設有眼洞天窗的圓拱型天花、裝飾灰塑，以及原有以正方形及六角形馬賽克地磚整合的圖案地面	
(v)	Staircases 樓梯	
	• Hardwood staircases 硬木樓梯	
	• Staircase from G/F to LG/F 地下至地下低層的樓梯	
	• Concrete staircase 混凝土樓梯	

No. 號碼	**CDEs of former French Mission Building** 前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素	**Photo** 相片
(vi)	Finishes 飾面	
	• Plastered walls and decorative plasterworks 批盪牆身及裝飾灰塑	
	• Decorative ceiling moulding 天花裝飾灰塑	
	• Timber plank flooring 木地板	
	• Mosaic tile flooring 馬賽克地磚	

No. **號碼**	**CDEs of former French Mission Building** **前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素**	**Photo** **相片**
	• Encaustic tile flooring 飾面地磚	
	• Cement tile flooring 水泥地磚	
(vii)	Timber paneled doors, timber-framed French doors to verandahs, timber-framed circular window, circular window opening and timber moulded skirting 木鑲板門、通往遊廊的木框法式門、木框圓形窗、圓形窗戶及木飾線條牆腳線	
	• Timber paneled doors 木鑲板門	
	• Timber-framed French doors to verandahs 通往遊廊的木框法式門	
	• Timber-framed circular window 木框圓形窗	

No. **號碼**	**CDEs of former French Mission Building** **前法國外方傳道會大樓的別具特色的元素**	**Photo** **相片**
	• Circular window opening 圓形窗戶	
	• Timber moulded skirting 木飾線條牆腳線	
(viii)	Fireplace 壁爐	
	• Fireplace with timber mantelpiece, tiled surround and metal inset 壁爐連木製壁爐台、瓷磚飾邊及金屬嵌入物	
	• Fireplace with marble mantelpiece and surround 壁爐連雲石壁爐台及飾邊	
(ix)	Former cell units on LG/F 地下低層的前囚室	