

2011年7月15日會議
討論文件

立法會發展事務委員會
文物保育措施進度報告及活化歷史建築伙伴計劃下
活化舊大埔警署、藍屋建築群和石屋

目的

本文件向委員匯報自上一份於2010年11月提交的進度報告(立法會文件編號CB(1)467/10-11(04))後，多項發展局轄下文物保育措施的最新進展，並請委員就我們未來的工作提出意見。我們亦尋求委員支持活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)下有關大埔警署、藍屋建築群和石屋活化項目的撥款申請。

文物保育措施的進展

在公共領域方面

活化計劃

第一期

2. 第一期活化計劃下6個項目的最新進展如下：

- (a) 前北九龍裁判法院－該址已活化和再利用為薩凡納藝術設計學院香港分校，提供有關藝術及設計的非本地高等教育課程。薩凡納藝術設計學院香港分校於2010年9月開始營運，是活化計劃下首項完成的項目。在2010年秋季學期，校方取錄141名學生，其中約40%為本地學生。於2011年4月，該校有14個課程獲得香港學術及職業資歷評審局認可，為期5年。這些經評審課程亦因而成為在香港的資歷架構下認可的課程。此外，報讀這些課程的學生可在專上學生資助計劃及專上學生

免入息審查貸款計劃¹下申請資助。薩凡納藝術設計學院香港分校表示，該校於2010-11學年為在新校舍就讀的學生提供合共約930萬元的獎學金。薩凡納藝術設計學院香港分校預計，隨著該校在香港逐漸發展，收生人數會持續增加。薩凡納藝術設計學院香港分校由星期一至六舉辦需預約的免費公眾導賞活動，介紹活化後的設施。截至2010年年底，逾1 300人次參加了這些導賞活動。發展局會繼續監察該校的運作，確保其符合租賃協議的規定；

- (b) **舊大澳警署** – 把該址活化為精品酒店的翻新工程已於2010年3月展開，至2011年8月竣工，預計於2011年12月開始投入服務；
- (c) **芳園書室** – 把該址活化為旅遊及中國文化中心暨馬灣水陸居民博物館的翻新工程已於2011年5月底展開，至2012年3月竣工。活化後的設施預計於2012年5月開始投入服務。儘管這項目規模較小，但由於工地的局限而引起的各項事宜，以及申請必需的批准的程序，施工前的準備工作需時較長；
- (d) **美荷樓** – 該址會活化為青年旅舍，內設最多129間客房、1間餐廳，以及1間展示香港公共房屋發展歷史的公屋博物館。主體合約的招標工作現正進行，翻新工程預計於2012年9月竣工，活化後的設施預計於2012年12月投入服務；
- (e) **前荔枝角醫院** – 該歷史建築群將會活化為推廣中華文化的中心，並命名為饒宗頤文化館，以表揚饒宗頤教授。翻新工程已經展開，預計於2011年12月及2012年10月分期完成；以及

¹ 專上學生資助計劃為修讀以自資形式開辦、經本地評審，並頒授副學士學位、高級文憑及／或專業文憑或以上程度學歷資格的全日制專上課程的學生，提供助學金及／或貸款。申請人須經家庭入息及資產審查。專上學生免入息審查貸款計劃為專上學生資助計劃下的合資格學生提供貸款，資助他們的學費、學習支出及基本生活費用。

- (f) **雷生春**－該建築物會活化為中醫藥保健中心。翻新工程已經展開，預計於2012年1月竣工，並於2012年4月開業。

第二期

3. 第二期的3個項目的最新進展如下：

- (a) **舊大埔警署**－嘉道理農場暨植物園公司獲選把該址活化為實踐可持續生活模式的「綠滙學苑」。該項目將提供教育活動及訓練營，以拓展、傳授及推廣可負擔的保育及低碳生活方式。財經事務及庫務局已按獲授權力為合約前工程批出撥款。我們於2011年1月4日就該項目諮詢大埔區議會，並獲得支持。如獲立法會財務委員會（財委會）批准撥款，翻新工程預計於2012年5月展開，並於2013年9月竣工；
- (b) **灣仔藍屋建築群**－聖雅各福群會聯同協辦機構社區文化關注及香港文化遺產基金會，獲選把該址活化為多功能的建築組群，提供居所和為社區提供多元化服務。財經事務及庫務局已按獲授權力為合約前工程批出撥款。我們於2010年11月16日就該項目諮詢灣仔區議會，並獲得支持。如獲立法會財委會批准撥款，翻新工程預計於2012年4月展開，並於2014年3月竣工；以及
- (c) **九龍城石屋**－永光鄰舍關懷服務隊有限公司獲選把該址活化為主題餐廳暨旅遊資訊中心。財經事務及庫務局已按獲授權力為合約前工程批出撥款。我們於2011年1月21日就該項目諮詢九龍城區議會，並獲得支持。如獲立法會財委會批准撥款，翻新工程預計將於2012年3月展開，並於2013年9月竣工。

----- 上述3個獲選項目的詳情載於附件A。請委員支持我們在2011年第4季及2012年第1季向立法會工務小組委員會及財委會申請撥款。

第三期

4. 發展局即將推出第三期活化計劃，邀請非牟利機構以社會企業模式，申請活化及再利用經選定的歷史建築。我們計劃把前粉嶺裁判法院、景賢里及必列啫士街街市納入第三期。該3幢歷史建築的簡介載於附件B。有關邀請建議書的詳情將會稍後公布。

宣布法定古蹟

5. 2011年6月24日，當局根據《古物及古蹟條例》(第53章)宣布將政府擁有的元朗下白泥55號碉堡(相片載於附件C)列為法定古蹟²。該碉堡大約建於1910年，是香港唯一有確實證據證明與孫中山先生及其革命黨人領導的革命運動有直接關係的建築物。這次革命運動建立了新中國，是中國歷史上一個轉捩點。該建築物見證了香港在革命運動中所擔當的角色，具有很高的歷史價值。這項新增項目令香港的法定古蹟總數增至99項。為紀念辛亥革命一百週年，及加強公眾對該址的欣賞，我們計劃於2011年下半年在該址設置展示相關資料的設施。

6. 古物諮詢委員會(古諮會)在2011年6月15日的會議上，對於由政府提出，根據《古物及古蹟條例》將英皇書院和聖士提反書院校舍列為古蹟的建議，表示支持。我們稍後會將建議提請行政長官批准。

歷史建築的評級

7. 截至2011年6月15日，古諮會經考慮專家小組的建議，以及歷史建築的業主和市民的意見，已完成評估1 159³幢歷史建築的評級。該1 159幢歷史建築的確定評級如下：

² 該古蹟宣布的詳情請參閱於2011年6月22日提交題為「《古物及古蹟條例》(第53章)-《2011年古物及古蹟(歷史建築物的宣布)公告》」的立法會參考資料摘要。

³ 這數字包括新增的建議評級項目，以及已納入香港1 444幢歷史建築名單的歷史建築，當局曾於2009年3月至9月就該名單所列建築物的建議評級諮詢公眾。

- (a) 155幢為一級歷史建築；
- (b) 304幢為二級歷史建築；
- (c) 418幢為三級歷史建築；以及
- (d) 282幢不獲評級。

8. 古諮會商定採取按部就班的步驟，繼續為歷史建築評級，並首先確定上述1 444幢歷史建築名單內餘下項目的建議評級，然後處理由公眾建議作出評級的新增項目／類別⁴。

在私人領域方面

9. 我們一直積極接觸私人業主，為他們提供多方面的支援(包括就維修歷史建築提供技術意見及資助，以及為寓發展於保育項目提供經濟誘因)，以鼓勵及協助他們保育其擁有的歷史建築。一旦在內部監察機制⁵下接獲相關部門的通知，指某幢私人擁有的古蹟或獲評級建築有拆卸或重建計劃時，我們會主動聯絡有關業主，探討保育方案。

何東花園

10. 考慮到位於香港山頂道75號的何東花園具很高的歷史價值和建築價值，古諮會於2011年1月25日確認何東花園為一級歷史建築。在上文第9段所述的內部監察機制下，我們得悉何東花園的業主計劃拆卸及重建何東花園，並已向屋宇署提交

⁴ 若有切實需要及早作出評級，古諮會將會靈活地提前討論個別新增項目的評級。

⁵ 在內部監察機制下，如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請或查詢，或部門人員在執行日常職務（例如定期巡查）時，知悉任何可能威脅由私人擁有的具考古價值的遺址、古蹟及歷史建築的情況，會立即通報發展局文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處(古蹟辦)。各區民政事務處亦會協助，如屬下人員在履行日常職務時得悉任何法定古蹟、暫定古蹟、已獲評級或建議評級的歷史建築會拆卸或改建，亦會通知文物保育專員辦事處及古蹟辦。該機制有助上述兩個辦事處及時地與私人業主作出跟進。

相關申請⁶。2011年1月28日，發展局局長作為《古物及古蹟條例》下的古物事務監督，經諮詢古諮會後，根據該條例第2A(1)條，宣布何東花園為暫定古蹟。該項宣布的有效期為12個月，及時為該址提供法定保護，包括：除非獲古物事務監督發出許可證，否則禁止在暫定古蹟進行建築或其他工程，或拆卸、移走、阻塞、污損或干擾暫定古蹟⁷。我們現正積極與業主商討保育方案，務求既能兼顧文物保育的目標而同時尊重私人業權。

維修資助計劃

11. 我們於2008年8月推出維修資助計劃，向私人擁有的已評級歷史建築的業主提供資助，以進行維修工程。截至2011年6月底，合共12宗申請獲得批准，資助總額為1,040萬元。附件D開列獲批准的申請下進行的維修工程的現況，以及正在處理的12宗新申請的資料。

主要項目

保育中環

12. 行政長官在《2009至10年施政報告》中公布的「保育中環」措施，由8個饒富創意的項目組成，目的是保育中區的重要文化、歷史及建築特色，同時為區內增添活力和姿采。

香港聖公會中環建築群

13. 位於下亞厘畢道的香港聖公會建築群(中環地段)將會推展一項寓保育於發展的項目，香港聖公會將會保存中環地段內全部4幢歷史建築⁸，並會興建2幢分別樓高18層及11層的新

⁶ 何東花園的業主向屋宇署提交了何東花園的拆卸計劃，以及於該址上建造11間洋房的建築圖則。

⁷ 詳情請參閱於2011年1月28日提交題為「根據《古物及古蹟條例》把山頂道75號何東花園宣布為暫定古蹟」的立法會參考資料摘要。

⁸ 中環地段內有4幢歷史建築，分別為會督府(一級歷史建築)、聖保羅堂(一級歷史建築)、教堂禮賓樓(又稱馬丁樓，一級歷史建築)和舊聖公會基恩小學(原為聖保羅書院南翼；二級歷史建築)。

建築物⁹(高度分別不超過香港主水平基準以上108米及103米)，作下列用途：1座教堂及作宗教用途的地方以及相關的附屬設施；1所幼稚園；醫療設施；社會福利設施，及環境保護設施。為要提供足夠地方以加強社區服務，而同時降低中環地段的整體發展密度，香港聖公會將會把中環地段內部分原有用途和原擬透過重新發展中環地段而在該址提供的所需額外空間，遷往該會另一幅位於畢拉山金文泰道的地段(畢拉山地段)。香港聖公會將會在畢拉山地段興建1幢新建築物，分為2座，各樓高12層(高度不超過主水平基準以上220米)，作下列用途：1幢作為神學及其他教育相關用途的綜合大樓，內設附屬宗教設施；1座供學生、教員及與大樓用途相關訪客的附屬宿舍；及1所幼稚園。香港聖公會正為中環地段及畢拉山地段進行交通影響評估，並會採取措施，盡量減低對交通的影響，及改善交通情況¹⁰。

14. 香港聖公會將承擔此寓保育於發展項目的所有費用。該項目涉及須更改中環地段及畢拉山地段土地契約的指定土地用途。2011年6月7日，行政長官會同行政會議批准修訂香港聖公會中環地段的土地契約，以及就畢拉山地段進行原址換地，徵收象徵式地價，以作為保育中環地段全部四座歷史建築的經濟誘因¹¹。考慮到香港聖公會一直致力並自費保育該四幢歷史建築、該項目屬非牟利性質、以及香港聖公會加強社區服務以及增加中環地段向公眾開放的程度而令致社會受惠，我們認為收取象徵式地價的做法合理。待修訂契約及原址換地程序完成後，香港聖公會計劃在2011年年底展開建築工程，至2015年竣工。

⁹ 寓保育於發展項目下於中環地段的2幢新建築的設計因項目用地的局限而有所更改，這些局限包括需盡量保存該4幢歷史建築及現有樹木。立法會文件編號CB(1)/666/09-10/05提到，香港聖公會計劃興建兩幢分別樓高13層及11層的新建築物。按經敲定的設計，兩幢建築物分別樓高18層及11層，主要是為了更好保護歷史建築而取消地庫設計，以及把其中1幢新建築物向後移，便利公眾欣賞毗鄰的歷史建築。

¹⁰ 例如在寓保育於發展項目下，中環地段及畢拉山地段均會闢設貨物裝卸區及小巴停車處，以改善交通情況(目前，訪客前往中環地段需在己連拿利或下亞厘畢道下車；前往畢拉山地段則需在金文泰道下車)。香港聖公會亦會鼓勵所有就讀畢拉山地段幼稚園的學生乘坐校巴。

¹¹ 詳情請參閱2011年6月15日提交題為「中環香港聖公會建築群的寓保育於發展項目」的立法會參考資料摘要。

中區警署建築群

15. 政府正聯同香港賽馬會推展中區警署建築群活化項目。該建築群由3組古蹟建築組成，即中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄。建築群會被活化為文物保育、藝術及休閒中心，香港賽馬會將會支付活化工程的所有工程費用，以及全數承擔任何營運虧損，直至該項目在財政上達到自給自足。中區警署建築群的業權會繼續由政府持有，香港賽馬會將會與政府簽訂租賃協議，以營運活化後的設施。

16. 香港賽馬會將會保留建築群內全部15幢歷史建築和F倉，另增建2幢規模不大的新建築物，即用作容納藝廊空間的奧卑利翼，以及容納多用途場館和中央機電設備的亞畢諾翼。中區警署建築群活化項目的修訂設計於2010年10月11日¹²公布。我們隨後於2011年1月6日就該項目諮詢中西區區議會，並獲得支持。

17. 香港賽馬會已按照《環境影響評估條例》(第499章)提交環境影響評估報告，並於2011年4月獲發環境許可證。2011年5月，按照《城市規劃條例》(第131章)第16條提交的規劃申請獲城市規劃委員會批准。香港賽馬會計劃於2011年年底展開建築工程，並於2014年年底竣工。

荷李活道前已婚警察宿舍

18. 同心教育文化慈善基金會(同心基金)聯同香港理工大學、香港設計中心和職業訓練局轄下的香港知專設計學院，獲選保育荷李活道前已婚警察宿舍及將其改造成名為「原創坊」的標誌性創意中心¹³。項目的詳細設計已經完成。我們於2011年3月就「原創坊」項目諮詢中西區區議會，並獲得支持。2011年3月22日，建築署就該活化項目的文物影響評估報告諮詢古諮會，並獲得支持。2011年4月15日，城市規劃委員會轄

¹² 詳情請參閱於2010年10月11日提交題為「保育和活化中區警署建築群－香港賽馬會的修訂設計」的立法會參考資料摘要。

¹³ 項目詳情載於2011年4月20日提交題為「400IO - 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心」的立法會文件(編號CB(1)1909/10-11(04))。

下都會規劃小組委員會批准該項目按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請。

19. 該項目的工程費用總額預計約為5億7 710萬元(按付款當日價格計算)。同心基金將會資助部分工程費用(主要是在政府所訂出的基本設計之上作出改良的建築設計)。費用總額為1 700萬元(按付款當日價格計算)。我們繼於2011年4月20日舉行的發展事務委員會會議上得到委員會的支持，我們於2011年6月15日徵得立法會工務小組委員會同意，於2011年7月8日就此活化項目向立法會財委會提交撥款申請，預計費用為5億6 010萬元(按付款當日價格計算)。如獲批准撥款，保育和活化工程將會於2012年年初展開，並於2013年年底完成；活化後的設施預計於2014年中啓用。

----- 20. 餘下五個項目的進展載於附件E。

虎豹別墅

21. 為採用多元化手法推行文物保育工作和考慮到虎豹別墅（一級歷史建築）的商業潛力，我們以公開招標形式及採用兩層考慮投標制，徵求以商業運作模式活化及再利用虎豹別墅。於2011年4月28日截標時，我們接獲1份標書，但該份標書未能符合招標中指明必須符合的要求，故此，我們按照既定程序取消該項招標。

22. 然而，我們認為此項目性質獨特，值得再次招標以測試市場的反應。因此，我們於2011年5月27日為項目重新招標，截標日期為2011年8月29日。我們將會邀請活化歷史建築諮詢委員會，就技術建議部分向評審小組提供意見，預計不遲於2012年年中完成投標甄選程序。

景賢里

23. 在廣州大學建築與城市規劃學院知名的中式建築專家湯國華教授的指導下，景賢里的修復工程於2010年12月完成。我們將會在即將推出的第三期活化計劃下，邀請申請者就保育及活化景賢里提交建議書。

24. 文物保育專員辦事處於2011年4月及5月舉辦開放日，讓公眾及持份者(包括立法會議員、區議員、專業及學術團體成員及鄰近居民)欣賞復修後的景賢里。是次活動非常受歡迎，約達27 800參觀人次。其間收到約13 300張有關日後如何再利用景賢里的意見卡¹⁴。我們其後亦舉辦其他公眾參與活動(包括於2011年5月17日諮詢灣仔區議會，以及於2011年5月26日舉辦公眾論壇)，就景賢里的未來用途徵集公眾的意見。灣仔區區議會支持把景賢里納入活化計劃，但關注到該項目可能會增加司徒拔道的交通流量。我們會要求活化計劃下的申請者進行初步交通研究，以確保他們所建議的用途不會令現時景賢里鄰近道路網絡的交通情況惡化。此外，我們會要求成功獲選的申請者在落實項目必須進行詳細的交通影響評估。

宣傳及公眾教育

25. 我們於2011年舉辦多項以社會不同界別為對象的宣傳及公眾教育活動。這些活動包括：

- (a) 於2010年12月至2011年7月，舉辦文物保育旅遊博覽，展示香港富特色的文物建築。該項展覽現正在本港多個地點¹⁵及北京(2011年7月1日至6日)巡迴展出。截至2011年6月底，該博覽會已吸引逾103 000人參觀；
- (b) 於2010年11月至2011年3月，為殘疾人士舉辦無障礙歷史建築導賞團(逾480人參加)；
- (c) 於2010年12月至2011年5月，為學校和家庭舉辦大潭水務文物徑導賞團(逾590人參加)；

¹⁴ 在收回的意見卡中，就日後如何再利用景賢里的意見總結如下：

- 用作「文化設施」(約有43%)；
- 用作「展覽或會議廳」(約有25%)；以及
- 用作「教育機構」(約有23%)。

¹⁵ 展覽地點包括香港文物探知館(2010年12月至2011年4月)、香港國際機場(2011年3月)、沙田大會堂(2011年4月)、屯門大會堂(2011年4月至5月)、入境事務大樓(2011年5月至6月)、稅務大樓(2011年5月至6月)、時代廣場(2011年6月)、奧海城二期(2011年6月)，以及牛棚(2011年6月至7月)。

- (d) 於2010年4月及5月，舉辦景賢里開放日，參觀總人數約27 800人；
- (e) 為配合辛亥革命一百周年紀念，將於2011年下半年舉辦講座和導賞團；此外，配合文物保育教材，將會舉辦以中學生為對象的延伸導賞團(預計約有960人參加)；以及
- (f) 於2011年12月12日至13日，於香港會議展覽中心舉辦國際文物保育會議。預計會吸引逾400名本地及外地人士參加。發展局亦會藉此機會，展示香港自2007年公布新的文物保育政策以來所取得的成果。

26. 我們會繼續透過下述渠道，讓公眾了解文物保育的最新發展及我們在這方面的工作：

- (a) 文物專題網站(www.heritage.gov.hk)，自2008年1月推出以來至2011年6月底，共錄得1 251 000人次瀏覽；以及
- (b) 出版文物保育雙月通訊《活化@Heritage》，以電子方式及印刷本派發(每期派發量約13 000份)。

27. 我們預計於2011年舉辦的宣傳和公眾教育活動將吸引共超過130 000人次參與。

徵詢意見

28. 請委員備悉由發展局推展的各項文物保育措施的最新情況，並就我們未來的工作提出意見。同時，請委員支持在活化計劃下有關舊大埔警署、藍屋建築群和石屋的活化項目的撥款申請。

發展局
2011年7月