

二零一零年十一月二十三日會議
討論文件

立法會發展事務委員會
文物保育措施進度報告

目的

我們曾於二零一零年三月就文物保育措施提交進度報告(立法會文件第 CB(1)1447/09-10(04)號)，現向委員匯報最新進展，並請委員就我們的未來工作提出意見。

I. 文物保育措施的進展

在公共領域方面

活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)

第一期

2. 就活化歷史建築諮詢委員會(活化諮委會)為第一期活化計劃獲選的六項計劃，最新進展如下：

- (a) 前北九龍裁判法院－將該地點活化為薩凡納藝術設計學院香港分校的翻新工程已於二零一零年八月竣工。該學院於二零一零年九月十三日啟用，提供14個視覺藝術及數碼媒體學士學位和研究生課程，培育創作人才。本學年收錄140多名學生，預計未來數年會逐步達至1,500名，即最高收生名額。由二零一零年十一月一日起，該學院於星期一至星期六安排導賞團，讓公眾參觀前裁判法院大樓，認識大樓的建築特色及歷史。現正安排立法會議員於二零一零年十二月十及十三日參觀薩凡納藝術設計學院香港分校；
- (b) 舊大澳警署－把該地點活化為精品酒店的翻新工程已於二零一零年三月展開，預期於二零一一年第三季竣工。該酒店預計於二零一一年第四季開業；
- (c) 芳園書室－把該地點活化為旅遊及中華文化中心暨馬灣居民博物館的詳細設計工作正在進行，計劃於二零一零年年底為工程招標。翻新工程預計於二零一一年第四季竣工；
- (d) 美荷樓－把該地點活化為青年旅舍的詳細設計工作正在進行，計劃於二零一零年年底為工程招標，翻新工程預計於二零一二年第二季竣工；

- (e) **前荔枝角醫院**－該歷史建築群將會活化為饒宗頤文化館，以推廣中華文化，並向世界知名的國學大師饒宗頤教授致敬。活化計劃的詳細設計已有定案，計劃不遲於二零一一年一月底前完成工程招標。翻新工程會在二零一一年第四季至二零一二年第三季分期完成；以及
- (f) **雷生春**－把該建築物活化為中醫藥保健中心的詳細設計工作已完成，現正評審為工程招標所收到的標書。翻新工程預計於二零一一年第四季竣工。

3. 前北九龍裁判法院、前荔枝角醫院及美荷樓的活化項目，會與鄰近的歷史遺址及活化建築物(例如李鄭屋漢墓博物館及賽馬會創意藝術中心)互相配合，實踐我們提倡的“點、線、面”文物保育模式。經活化的設施會開放讓市民及旅客觀賞珍貴的建築文物，同時亦提供就業機會及服務，為當區帶來裨益。我們會繼續在其他地區物色可按相類方式保存、活化和推廣的文物地點。

第二期

4. 發展局在二零零九年八月推出第二期活化計劃。發展局局長參照活化諮委會的建議，原則上批准三項計劃，分別活化舊大埔警署、藍屋建築群及侯王廟新村石屋。該三項獲選計劃的詳情載於附件 A，相關的財政影響及推展工程的預計工作表載於附件 B。

5. 當局在二零一零年九月十五日公布甄選結果，各獲選的機構隨即積極為推展活化項目進行下述工作：

- (a) 一如其他基本工程項目，進行投標前的各項工作，包括按需要進行實地勘測及技術研究、完成詳細的設計及所需的行政程序；
- (b) 就擬議活化用途向城市規劃委員會申請規劃許可；以及
- (c) 擬備文件，以便當局向立法會工務小組委員會及財務委員會(財委會)申請撥款。我們會就每個項目先諮詢立法會發展事務委員會，再向工務小組委員會提交申請。

宣布法定古蹟

6. 當局在二零一零年十一月十二日宣布三幢私人擁有的歷史建築，即油麻地東華三院文物館、上環文武廟及錦田廣瑜鄧公祠，以及一幢位於半山的政府歷史建築－甘棠第(孫中山紀念館現址)，獲列為法定古蹟(建築物簡介載於附件 C)，使香港的法定古蹟總數因而增至98個。上述四個古蹟現時均開放予市民參觀，私人擁有的三

幢古蹟¹日後會定期安排免費導賞團，加深市民認識這幾幢古蹟的文物價值。

1 444 幢歷史建築的評級

7. 截至二零一零年十一月十日，古物諮詢委員會(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 086²幢歷史建築的評級。該 1 086 幢歷史建築的確定評級如下：

- (a) 138 幢為一級歷史建築；
- (b) 272 幢為二級歷史建築；
- (c) 396 幢為三級歷史建築；以及
- (d) 280 幢未獲評級。

8. 古諮會根據既定的按步就班審議程序，會首先確定上述 1 444 幢歷史建築名單內餘下項目的建議評級。若有需要，古諮會可優先處理市民建議作出評級的一些新增項目／類別。

在私人領域方面

9. 我們會繼續在諮詢古諮會後，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的計劃提供經濟誘因)，以鼓勵及促進保育他們擁有的歷史建築。特別是如接獲監察機制³下相關部門通知，指有計劃拆卸或重建任何私人擁有的古蹟或已獲評級建築時，我們會主動聯絡有關私人業主，商討保育方案。

維修資助計劃

10. 維修資助計劃在二零零八年八月推出，向已獲評級歷史建築的私人業主提供資助，進行維修工程。截至二零一零年十月底，我們已核准九宗申請，資助額合共 720 萬元。**附件 D**載列核准申請的

¹ 甘棠第現時已定期舉辦免費的公眾導賞團。

² 全部名列香港 1 444 幢歷史建築名單內，當局曾於二零零九年三月至九月就該名單所列建築物的建議評級諮詢公眾。

³ 在監察機制下，如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請或查詢，或部門人員執行日常職務，例如定期巡查時，知悉任何可能威脅私人擁有具考古價值的遺址、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與私人業主作出跟進。

維修工程進度，以及七宗現正審批的新申請。

主要計劃

保育中環

11. 行政長官在《二零零九至一零年施政報告》中公布的“保育中環”措施，由八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，落實其中兩個項目的進度載於下文第 12 至 17 段，餘下六個項目的進度載於附件 E。

中區警署建築群

12. 中區警署建築群(建築群)由三組古蹟建築組成，即中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄。活化中區警署建築群是“保育中環”措施下一項大型文物保育項目。經廣泛諮詢公眾和本地文化藝術界後，修訂設計於二零一零年十月十一日公布，該設計尊重上址的文物價值，顧及市民提出的意見和關注，符合建築物高度限制⁴，以及在財政上能夠自給自足。

13. 根據修訂設計，建築群會活化為文物保育、藝術及休閒中心，與建築群鄰近社區自然而成的發展配合，成為當代藝術專區。建築群內全部 15 幢歷史建築均會保留，另增建兩幢規模不大的新建築物，分別為容納藝廊空間的奧卑利翼，以及容納多用途場館和中央設備的亞畢諾翼。為回應早前收到的公眾意見，擬議新建築物的高度和大小已大幅縮減，並會保留 F 倉。上述新建築物的概略設計圖載於附件 F。從設計圖可見，該建築群內部，以及建築群與附近地區將更暢達連接。

14. 為推行該項目，香港賽馬會慈善信託基金(信託基金)會承擔該計劃的建設費用及營運虧損，直至該計劃的營運在財政上能夠自給自足。建築群會租予信託基金，而業權繼續由政府持有。政府會與信託基金簽訂諒解備忘錄，訂明雙方在項目推展和營運階段合作的模式、條款和條件。

荷李活道前已婚警察宿舍

15. 發展局和商務及經濟發展局邀請有興趣的機構和企業提交建議書，改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性的創意中心。二零一零年六月，我們就上述項目接獲四份建議書⁵。經活化諮委會建

⁴ 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖》就該建築群不同部分訂明建築物高度限制，由主水平基準以上 60 至 80 米不等。

⁵ 活化諮委會認為其中一份建議書應屬無效，因為該建議書建議的活化用途與該項目

議⁶，發展局局長原則上批准同心教育文化慈善基金會有限公司(同心基金會)的建議書，該建議旨在為香港建設標誌性創意產業及設計中心，獲評為最有能力實踐這項目有關保育該文物地點，將其改造為標誌性的創意中心，以及為鄰近社區提供園景休憩用地三項目標。該建議著眼於設計界，因為該界別的工作範疇橫跨各不同創意產業。建議亦為設計師和創意創業人士提供展示產品的平台和零售點。為推廣創意產業及落實發展標誌性創意中心的業務策略，該項目將提供可作展銷創意產品的設計工作室、室內多功能創意活動廳、戶外創意活動空間、創意資源中心、供訪港交流設計或藝術工作者的住宿房舍、展示中央書院牆基遺跡和詮釋該址歷史的設施、美化休憩空間及其他商業配套如餐飲設施等。該項獲選建議書詳情載於附件G。

16. 獲選建議書所提出的活化工程會納入基本工程計劃，由建築署推行，政府已為該項目預留4億2 000萬元⁷，並由同心基金會為推行及營運該項目成立特設公司。政府會與該特設公司簽訂定期租約10年，可續約5年，有關安排有助在項目營運方面制訂較長遠的業務計劃。創意中心業務如有淨盈餘，營辦機構會與政府每五年攤分一次，各佔一半。該項目並非以獲得最大利潤為目標，同心基金會會將其所佔的項目淨盈餘再投放於該標誌性的創意中心的業務。

17. 文物保育專員辦事處和建築署會與營辦機構緊密合作，敲定項目設計方案，並在2011-12年立法會會期內就政府負責的保育和活化工程向立法會申請撥款。撥款申請如獲批准，我們計劃於二零一二年年初展開工程，以期相關的活化設施可於二零一四年啟用。

虎豹別墅

18. 我們致力通過合適的活化再用，確保香港文物地點和建築可長期維持活力。我們會按個別情況考慮各種不同活化模式，包括商業用途。一如上次進度報告所述，並考慮到虎豹別墅(屬一級歷史建築)的商業潛力，我們計劃公開招標，以徵求虎豹別墅作商業用途的活化建議。計劃所需的資本投資粗略估計約為7 000萬元，而不論該物業將會活化再用作何種用途，其中約4 500萬元須用作進行基本加固及翻新工程，我們預計將於稍後招標。

的目標無關，而且申請機構並不符合當局公開邀請就項目提交建議書時所列出必須符合的一些要求。

⁶ 四位創意產業方面的專家獲委任為活化諮委會的增選委員，協助評審所收到的建議書。

⁷ 同心基金會會為該計劃出資1億1 000萬元，當中1 700萬元將用作活化工程，餘下部分將用於裝修及修葺工程、啟用前人員薪金及其他項目相關支出，以及項目的營運開支。

19. 為了讓公眾了解虎豹別墅的歷史和建築價值，我們由二零一零年十月底至十一月中旬舉辦了一連串開放日和導賞團。我們在開放日收集市民對虎豹別墅用途的意見，並會在招標文件予以適切反映，供有意投標人士參考。

20. 保育虎豹別墅的工作會恪守保育指引，確保會完全保存虎豹別墅的歷史和建築價值。中標者須聘用專家，訂定保育管理計劃，詳述如何按照保育指引進行保育，並須就如何配合活化後的虎豹別墅對公眾開放作妥善的安排。

景賢里

21. 景賢里為法定古蹟，屬“中國文藝復興”建築風格。政府於二零零八年以非原址換地方式將景賢里“搶救”回來，免受拆卸之劫。修復工程於二零零八年九月開展，有關工程在廣州大學建築與城市規劃學院湯國華教授指導下進行，湯教授為有名的中式建築專家，古蹟辦亦就工程提供協助。預計修復工程在二零一零年年底完成，隨後我們會參考各方就景賢里未來用途提出的建議，考慮該址的活化模式。我們亦會舉辦開放日／導賞團，讓公眾了解該古蹟建築的文物價值。

公眾教育及宣傳

22. 我們在二零一零年舉辦多項以社會不同界別為對象的公眾教育及宣傳活動，包括：

- (a) 於二零一零年四月至十一月，為低收入家庭舉辦中區和尖沙嘴免費文物導賞團，參觀人次超過2,000人（來自超過500個家庭）；
- (b) 於二零一零年十一月至二零一一年三月，為殘疾人士舉辦無障礙歷史建築導賞團；
- (c) 於二零一零年十二月至二零一一年四月，為學校和家庭舉辦大潭水務文物徑導賞團；
- (d) 已編製供中學通識教育科教師使用的文物保育教材套，並上載文物保育專題網站(www.heritage.gov.hk)，於二零一零年十一月底前會向全港中學派發教材套印刷本；
- (e) 於二零一零年十二月四日舉辦文物保育旅遊博覽會，有關展品隨後會在多區巡迴展出，直至二零一一年下半年，並會配合展覽編印指南，介紹六條路線，探索位於本港不同地區而富特色的文物建築；及

(f) 於二零一零年十二月四日，與香港大學建築學系合辦文物保育旅遊研討會。

23. 我們會繼續通過下列途徑，讓公眾了解文物保育方面的最新發展，以及我們在這方面的工作：

(a) 文物專題網站 (www.heritage.gov.hk)，自二零零八年一月推出以來，截至二零一零年十月底合共錄得854,000人次瀏覽；以及

(b) 文物保育雙月通訊《活化@Heritage》，以電子及印刷本方式分發(每期派發量約13,000份)。

24. 我們預期二零一零年的文物保育宣傳和公眾教育活動會吸引合共逾12萬人參加。

徵詢意見

25. 請議員省察各項文物保育措施的最新情況，並就未來工作提出意見。

發展局
二零一零年十一月