

## 活化歷史建築伙伴計劃 舊大埔警署、藍屋建築羣及石屋的活化項目

### 背景

2009年8月，我們邀請《稅務條例》(第112章)第88條所界定的非牟利慈善機構，在活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)下提交申請，以社會企業形式活化再用5幢政府擁有的歷史建築，其中包括舊大埔警署、藍屋建築羣及石屋。經過競爭激烈的甄選過程，並參考活化歷史建築諮詢委員會的意見後，我們為3幢歷史建築選定成功申請的機構<sup>1</sup>：

- (a) 嘉道理農場暨植物園(嘉道理農場)獲選把舊大埔警署活化為「綠滙學苑」；
- (b) 聖雅各福群會聯同協辦機構社區文化關注和香港文化遺產基金會，獲選把灣仔藍屋建築羣活化為「We 嘩藍屋」；以及
- (c) 位於永光鄰舍關懷服務隊有限公司(永光公司)獲九龍城石屋活化為「石屋家園」。

我們於2010年11月向立法會發展事務委員會提交的進度報告(立法會文件編號CB(1)467/10-11(04))匯報上述甄選結果。

### 活化舊大埔警署為「綠滙學苑」

### 項目

#### 建築物

2. 舊大埔警署座落於大埔運頭塘山山頂，毗鄰大埔運頭角

---

<sup>1</sup> 就活化王屋及前粉嶺裁判法院所接獲的建議書的質素不高，考慮到政府在活化計劃下提供的資助，這些建議書並未達到相應的高質素水平，因此未有申請者獲甄選活化該2幢歷史建築。

里，佔地 6 500 平方米，總樓面面積約為 1 300 平方米。舊大埔警署建於 1899 年，是首個位於新界的警察分區總部，但其重要性超逾作為警察分區總部的功能。自新界於 1898 年租借予英國政府後，大埔成為整個新界區的行政中心，舊大埔警署遂成為昔日殖民地政府的權力象徵。第二次世界大戰後，舊大埔警署先後用作警察分區辦事處、新界北總區防止罪案組辦事處，以及水警北分區臨時宿舍和辦事處。該警署自 2006 年起空置。考慮到舊大埔警署的歷史價值和建築特色，古物諮詢委員會(古諮會)將其列為一級歷史建築。

3. 舊大埔警署由 3 幢 1 層高的歷史建築組成，分別為主樓、職員宿舍大樓及食堂大樓，另有一些休憩用地。警署的主樓為 1 層高平房，其樓房環繞中央庭院興建；職員宿舍大樓為派駐警署的警員提供住宿地方；而食堂大樓是於後期加建，採用了較新的建築方法及材料。上述建築物日漸破落，需要不時維修。

#### 項目內容

4. 該活化項目包括修復和活化舊大埔警署，以提供下述設施：

- (a) 1 個展覽場地；
- (b) 1 間資訊及資料中心；
- (c) 3 個民間工藝工場；
- (d) 1 間會議室；
- (e) 1 間訓練室；
- (f) 1 個社區合作社市場；
- (g) 1 個廚房儲物室及食物配製室；
- (h) 1 個烹飪訓練區；
- (i) 1 個食堂；

- (j) 12 間客房；
- (k) 園景美化區；
- (l) 辦公地方；以及
- (m) 其他附屬設施，例如洗手間、貯物區、洗衣房、床品貯存室及機房等。

「綠滙學苑」的平面圖及模擬圖片分別載於附件 1及附件 2。

## 社會裨益

5. 該活化項目會帶來下述裨益：

- (a) 該項目的目的是提供具天然景觀的優美環境，以推廣可持續生活模式及綜合保育理念，並把「綠滙學苑」發展為大埔區的獨特文化地標；
- (b) 「綠滙學苑」將會透過保育舊大埔警署的歷史及建築特色，項目範圍內的成齡樹和具生態重要性的鷺鳥林，從而實踐綜合保育理念，令社區受惠；
- (c) 「綠滙學苑」將會成為拓展、傳授及推廣可負擔的保育及低碳生活模式的基地；
- (d) 「綠滙學苑」將會提供多項轉變教育課程及培訓，加深本地公眾及內地人士認識當前最迫切和為公眾關注的生態事宜和社會事宜。嘉道理農場將會與本地民間藝術工作者合作，在「綠滙學苑」定期舉辦工作坊，為訪客提供豐富的學習體驗及推廣民間工藝；以及
- (e) 警署的展覽場地將會開放予公眾參觀，並會安排參觀警署的導賞團。嘉道理農場將會把活化後的舊大埔警署與大埔區的主要文物古蹟景點及其他具生態及文化價值的文物資源連結起來，闢為文物徑。此外，「綠滙學苑」將會僱用本地團體活化警署，為香港經濟帶來裨益。

## 項目預算

6. 按 2010 年 9 月的價格計算，該項目的工程費用預計約為 4,320 萬元<sup>2</sup>。我們計劃分別於 2012 年 1 月和 2 月向立法會工務小組委員會和財務委會申請撥款，以便修復和活化工程能盡早展開。政府將會承擔該址內的歷史建築的結構性維修保養費用，以及維修不受活化工程影響的斜坡的費用。嘉道理農場將會承擔該用地及用地內的歷史建築的其他保養費用。此項目的工程費用的分項概況載於附件 3。

## 文物影響

7. 根據現行的文物保育要求，此項目需要進行文物影響評估。嘉道理農場將於 2011 年 9 月，就其文物影響評估報告（該報告載有 1 份保育管理計劃）諮詢古諮會，並會確保有關的建築工程、緩解措施、未來的維修工程和該址歷史的展示均符合文物影響評估報告的要求。

## 公眾諮詢

8. 2010 年 11 月 23 日，我們向立法會發展事務委員會匯報第二期活化計劃的甄選結果，包括舊大埔警署的獲選申請。委員大體支持推行活化計劃，以及當局在活化歷史建築方面的工作。

9. 2011 年 1 月 4 日，我們和嘉道理農場就該項目諮詢大埔區議會，並獲得支持。

## 活化灣仔藍屋建築羣為「We 嘩藍屋」

### 項目

### 建築物

10. 藍屋建築羣由 3 幢 3 層或 4 層高的唐樓（即石水渠街 72 至

---

<sup>2</sup> 向立法會工務小組委員會和財務委員會提交的撥款申請所列的估計建設費用可能會稍有修訂。

74A 號(藍屋)、慶雲街 2 至 8 號(黃屋)及景星街 8 號(橙屋))及 1 幅空地組成。這些建築物建於 20 世紀 20 至 50 年代。藍屋建築羣先後設有華佗廟、武館及英文學校，現有 1 間跌打醫館及 8 個住宅單位。至於這些建築物毗鄰的空地，原本有 3 間 20 世紀 30 年代初建成的店屋，但店屋拆卸後便一直空置。藍屋建築羣日漸破落，需不時維修。藍屋建築羣展現了 20 世紀早期香港唐樓的典型建築結構，即以地下為店舖，樓上為居所。考慮到藍屋建築羣的歷史和建築價值，古諮會把藍屋列為一級歷史建築，黃屋為三級歷史建築，而橙屋則未獲評級。

## 項目內容

11. 該項目包括修復和改建藍屋建築羣，以提供下述設施：
  - (a) 18 個住宅單位；
  - (b) 3 間商店；
  - (c) 2 間餐廳；
  - (d) 展示區；
  - (e) 課室及活動區；
  - (f) 辦公室；
  - (g) 面積不少於 220 平方米的公眾休憩用地；
  - (h) 貫通該 3 座獨立建築物的架空連接橋和 2 道外部樓梯；  
以及
  - (i) 其他附屬設施，例如洗手間、升降機、貯物區及機房等。

「We 嘩藍屋」的平面圖及模擬圖片分別載於附件 4及附件 5。

## 社會裨益

12. 該活化項目將會帶來下述裨益：

- (a) 「We 嘩藍屋」將會成為一個多功能的建築組群，提供居所、餐飲服務、文化及教育活動，及舉辦文物導賞團。這些活動將會促進鄰里情誼，及讓公眾體驗灣仔文化。藍屋建築羣將會成為灣仔區的獨特文化地標，吸引本地居民及訪客到訪；
- (b) 我們預期「We 嘩藍屋」將會吸引更多訪客前往灣仔區，為當區經濟帶來活力。為方便公眾欣賞該歷史建築羣，展示區、商店、餐廳、課室、活動區及公眾休憩用地將會免費向公眾開放；以及
- (c) 選擇留下來的現有 8 家租戶，其居住環境將會獲得改善，而餘下住宅單位將會租予符合訂明租戶甄選準則的新租戶。這項安排既可讓現有租戶保留原有的鄰里網絡，又可讓新租戶為該建築組群增添活力。

## 項目預算

13. 按 2010 年 9 月的價格計算，該項目的工程費用預計為 6,570 萬元<sup>3</sup>。我們計劃分別於 2012 年 1 月和 2 月向立法會工務小組委員會及財務委員會申請撥款，以便修復和活化工程能盡早展開。政府將會承擔該址內的歷史建築的結構性維修保養費用。聖雅各福群會將會承擔該用地及用地內的歷史建築的其他保養費用。此項目的工程費用的分項概況載於附件 3。

## 文物影響

14. 根據現行的文物保育要求，此項目需要進行文物影響評估。聖雅各福群會將於 2011 年 9 月，就其文物影響評估報告(該報告載有 1 份保育管理計劃)諮詢古諮會，並會確保有關的建築工程、緩解措施、未來的維修及該址歷史的展示均符合文物影響評估報告的要求。

---

<sup>3</sup> 向工務小組委員會和財務委員會提交的撥款申請所列的估計建設費用可能會稍有修訂。

## 公眾諮詢

15. 2010年11月23日，我們向立法會發展事務委員會匯報第二期活化計劃的甄選結果，包括藍屋建築羣的獲選申請。委員大體支持推行活化計劃，以及當局在活化歷史建築方面的工作。

16. 2010年11月16日，我們和聖雅各福群會就該項目諮詢灣仔區議會，並獲得支持。

## 活化九龍城石屋為「石屋家園」

### 項目

#### 建築物

17. 石屋位於九龍城侯王廟新村31至35號，建於上世紀40年代初日戰時期。第二次世界大戰後，內地人為逃避中國內戰來到香港，在村內平房棲身。50年代以後，這些平房改用作電影片場；在70至90年代間，則用作工場。2001年，侯王廟新村清拆後，石屋便一直空置。石屋是由5座並排的中國傳統民房組成，以花崗石塊建造，牆身支撐着以木椽、桁樑和瓦片構成的金字屋頂。考慮到石屋的歷史價值，古諮會將其列為三級歷史建築。

#### 項目內容

18. 該項目包括修復和改建石屋，以及建造2座新建築物，以提供下列設施：

- (a) 1間餐廳和廚房；
- (b) 1間旅遊資訊中心；
- (c) 1間文物探知中心；
- (d) 美化休憩用地；
- (e) 1個多用途室；以及

- (f) 其他附屬設施，例如洗手間、升降機、貯物室及機房等。

(a)至(c)項將會設於石屋內，而(e)及(f)項將會設於新建的建築物內。「石屋家園」的平面圖及模擬圖片分別載於附件 6及附件 7。

## 社會裨益

19. 該活化項目將會帶來下述裨益：

- (a) 石屋部分地方將會改建為以懷舊為主題、提供桌上遊戲的咖啡室，並以社會企業模式營運，為青少年及弱勢社群提供全職及兼職工作和培訓機會；
- (b) 石屋另有部分地方將會改建為文物探知中心及旅遊資訊中心，以展示九龍城區及石屋的歷史。石屋有部分地方將會修復原貌，重現昔日的陳設，作為文物探知中心的一部分，並會安排免費導賞團；以及
- (c) 永光公司將會以「家」為主題，在石屋提供配套服務，例如桌上遊戲培訓、身心語言程式學課程、考察旅程及「其他學習經歷」活動，使石屋成為青少年的聚腳點。美化後的休憩用地將開放予公眾使用，偶爾亦會作為露天劇場，供表演之用。

## 項目預算

20. 按 2010 年 9 月的價格計算，該項目的工程費用預計為 3,540 萬元<sup>4</sup>。我們計劃分別於 2011 年 11 月和 12 月向立法會工務小組委員會及財務委員會申請撥款，以便修復和活化工程盡早展開。政府將會承擔該址內的歷史建築的結構性維修保養費用，永光公司將會承擔該用地及用地內的歷史建築的其他保養費用。此項目的工程費用的分項概況載於附件 3。

---

<sup>4</sup> 向工務小組委員會和財務委員會提交的撥款申請所列的估計建設費用可能會稍有修訂。

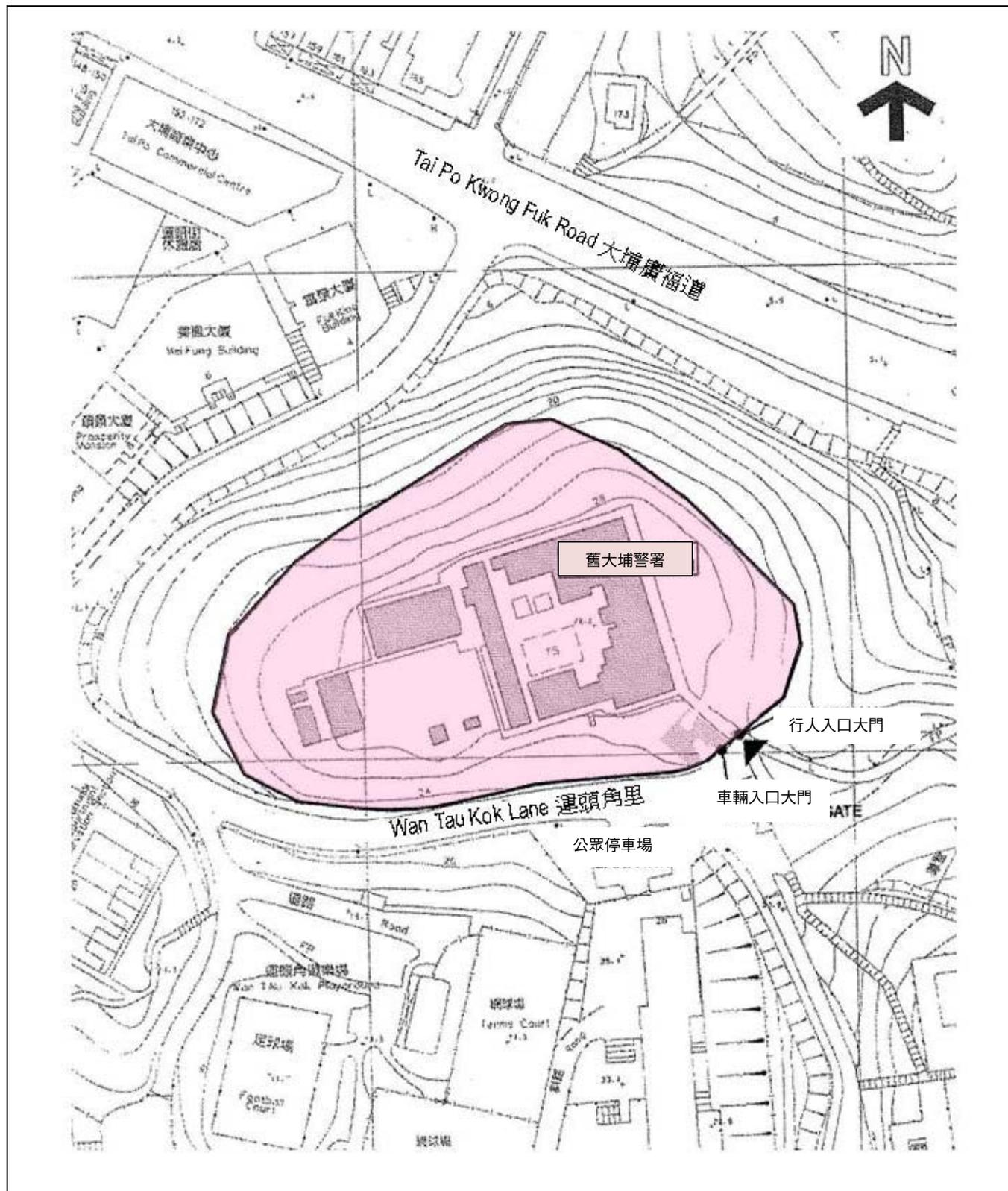
## 文物影響

21. 根據現行對文物保育的要求，該項目需要進行文物影響評估。永光公司已於 2011 年 6 月 15 日的古諮會會議上就其文物影響評估的報告(該報告載有 1 份保育管理計劃)諮詢該會，並獲得支持。永光公司將確保有關的建築工程、緩解措施、未來的維修及該址歷史的展示均符合文物影響評估報告的要求。

## 公眾諮詢

22. 2010 年 11 月 23 日，我們向立法會發展事務委員會匯報第二期活化計劃的甄選結果，包括石屋的獲選申請。委員大體支持推行活化計劃，以及當局在活化歷史建築方面的工作。

23. 2011 年 1 月 21 日，我們和永光公司就該項目諮詢九龍城區議會，並獲得支持。



活化舊大埔警署為「綠滙學苑」  
平面圖



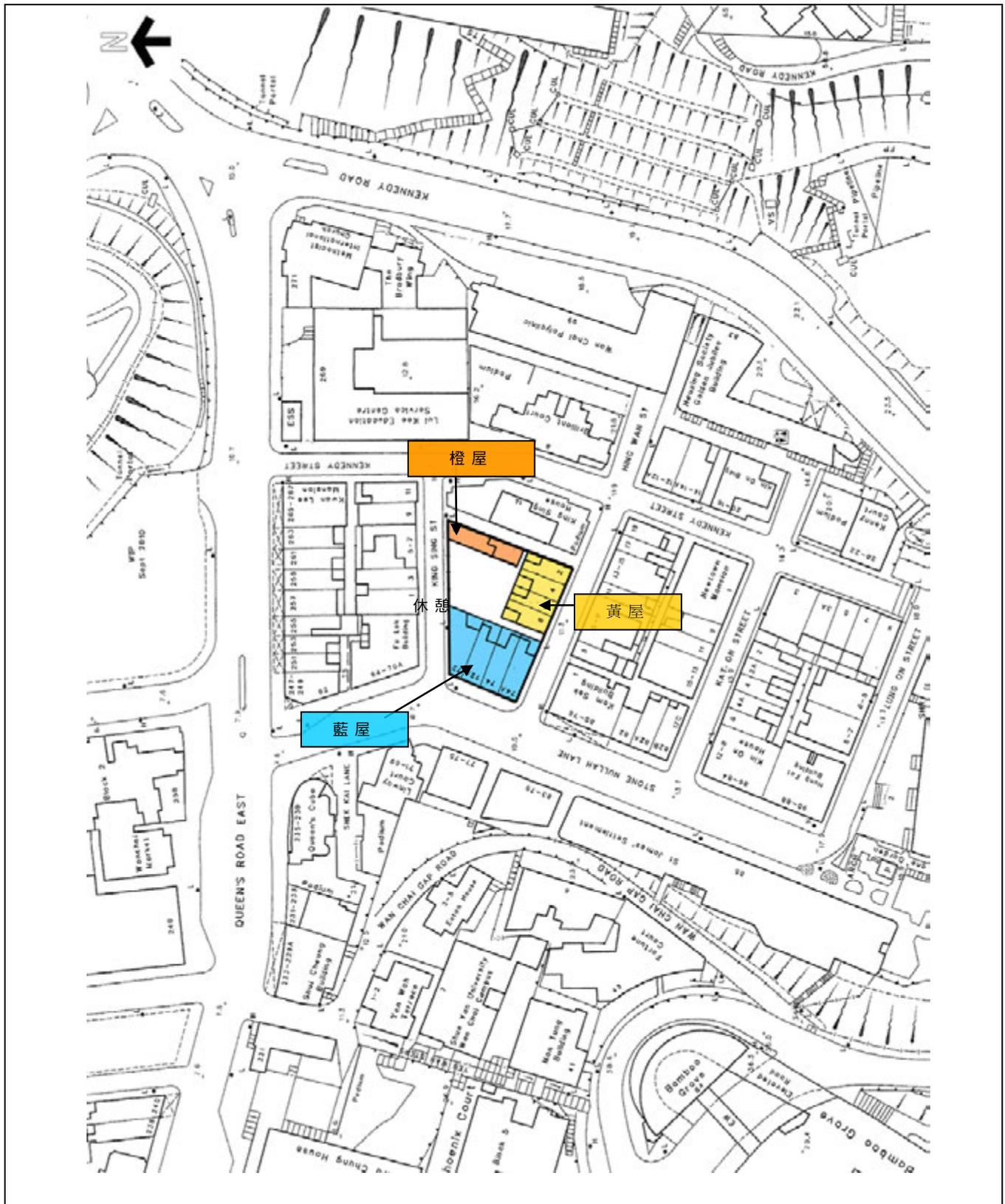
活化舊大埔警署為「綠滙學苑」  
「綠滙學苑」的模擬圖片

## 活化舊大埔警署、藍屋建築羣及石屋

## 的工程費用分項概況

(按 2010 年 9 月價格計算)

	舊大埔 <u>警署</u> (百萬元)	藍屋 建築羣 (百萬元)	<u>石屋</u> (百萬元)
1. 拆卸和清理地盤	1.4	2.5	1.7
2. 地基	—	4.5	1.4
3. 建築工程	17.2	30.3	8.7
4. 屋宇裝備工程 (包括額外節能和綠化 措施)	4.8	8.5	5.3
5. 渠務工程	0.9	0.5	1.0
6. 外部工程和園景美化工程	5.2	1.5	4.7
5. 家具和設備	3.6	3.1	2.8
6. 顧問費與駐地盤人員費用	6.1	8.8	6.6
7. 應急費用	4.0	6.0	3.2
	<hr/>		
總計	43.2	65.7	35.4



活化藍屋建築羣為「We 嘍藍屋」  
平面圖



活化藍屋建築羣為「We 嘩藍屋」  
「We 嘩藍屋」的模擬圖片



活化石屋為「石屋家園」  
平面圖



活化石屋為「石屋家園」  
「石屋家園」的模擬圖片

## 納入第三期活化歷史建築伙伴計劃的歷史建築

### 1. 前粉嶺裁判法院(重推<sup>1</sup>)

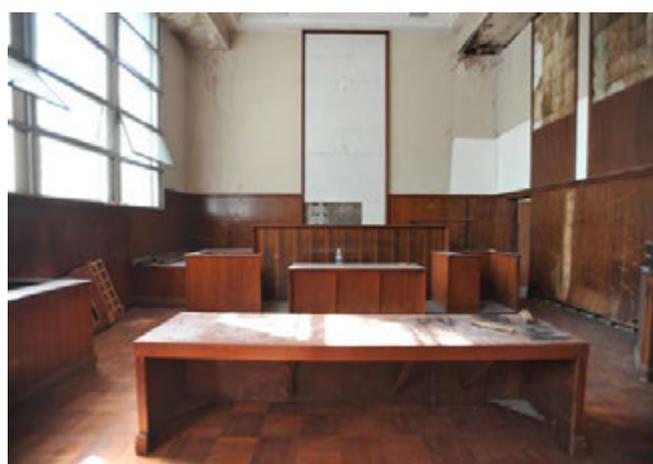
地址： 新界粉嶺馬會道 302 號

用地面積： 約 4 070 平方米

總樓面面積： 約 1 980 平方米

建成年份： 1960

歷史建築評級： 三級



<sup>1</sup> 前粉嶺裁判法院曾被納入第二期活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）。就前粉嶺裁判法院所接獲的建議書的質素不高，考慮到政府在活化計劃下提供的資助，這些建議書並未達到相應的高質素水平，因此未有申請者獲甄選活化前粉嶺裁判法院。

## 2. 景賢里

地址： 香港灣仔司徒拔道 45 號

用地面積： 約 4 706 平方米

總樓面面積： 約 1 641 平方米

建成年份： 1937

歷史建築評級： 法定古蹟



### 3. 必列啫士街街市

地址： 香港中環必列者士街 2 號

用地面積： 約 510 平方米

總樓面面積： 約 950 平方米

建成年份： 1953

歷史建築評級： 三級(建議評級)



位於新界元朗下白泥 55 號的碉堡



碉堡的正立面



碉堡的北立面

### 維修資助計劃

#### (1) 獲批准的申請(截至 2011 年 6 月底共有 12 宗)

- 下列 5 宗獲批准的申請的維修工程經已完成，資助總額為 370 萬元：
  - (a) 堅尼地城卑路乍街魯班先師廟(一級歷史建築)；
  - (b) 沙田道風山路道風山基督教叢林的會議廳及雲水堂(二級歷史建築)；
  - (c) 中環花園道梅夫人婦女會主樓(主樓外部列為法定古蹟，內部列為二級歷史建築)；
  - (d) 沙田山廈圍村曾大屋祠堂(一級歷史建築)；以及
  - (e) 赤柱聖士提反書院三號屋(一級歷史建築)。
  
- 下列 7 宗獲批准的申請現正推展有關設計工作或維修工程，已批准的資助總額為 670 萬元。
  - (a) 上環些利街清真寺(一級歷史建築)；
  - (b) 元朗錦田天后古廟(三級歷史建築)；
  - (c) 粉嶺孔嶺洪聖宮(三級歷史建築)；
  - (d) 元朗屏山洪聖宮(二級歷史建築)；
  - (e) 元朗山廈村達仁書室(二級歷史建築)；
  - (f) 沙田道風山路道風山基督教叢林尊道廳(二級歷史建築)；以及
  - (g) 大埔麻布尾梁氏家祠(三級歷史建築)。

(2) 正在處理的申請(截至 2011 年 6 月底共有 12 宗)，資助總額約為 1,060 萬元

(a) 上水金錢村土地神龕(二級歷史建築)；

(b) 馬頭涌道聖三一堂(二級歷史建築)；

(c) 大嶼山貝澳蓮江堂(三級歷史建築)；

(d) 沙頭角新樓街8號(二級歷史建築)；

(e) 荃灣曾氏家祠(三級歷史建築)；

(f) 大嶼山梅窩曾氏更樓(三級歷史建築)；

(g) 半山倫敦傳道會大樓(二級歷史建築)；

(h) 佐敦道九龍佑寧堂(三級歷史建築)；

(i) 元朗崇正新村林屋(二級歷史建築)；

(j) 沙頭角葉氏宗祠(三級歷史建築)；

(k) 大埔林村天后宮(二級歷史建築)；以及

(l) 中環基督教科學教會香港第一分會(二級歷史建築)。

## 保育中環：進度報告

除香港聖公會建築群寓保育於發展的項目，中區警署建築羣活化項目以及荷李活道前已婚警察宿舍活化項目之外，「保育中環」措施餘下五個項目的進展載於下文。

### (a) 中環街市

2. 為鼓勵公眾繼續參與這活化項目的設計，「城中綠洲」社區諮詢委員會邀請了 4 家建築顧問公司，為活化街市大樓製作立體的設計概念模型。經篩選的 4 個設計方案均同時兼顧公眾期望和街市大樓結構上的局限。在 2011 年 4 至 5 月期間，市區重建局安排該 4 個設計概念作巡迴展覽，並在展覽場地進行意見調查。

3. 「城中綠洲」社區諮詢委員會已於 2011 年 6 月 8 日討論公眾對該 4 個設計概念的意見，以及「城中綠洲」的未來營運模式。在 2011 年第三季，市區重建局將會就整體建築設計招標。活化後的街市大樓第一期預期於 2015 年完成，整個項目會在 2018 年竣工，投入運作。

### (b) 中區政府合署

4. 以「回復綠色中環」為主題的擬議西座重建計劃於 2010 年 9 月 17 日公布及進行公眾諮詢(立法會文件編號 CB(1)2867/09-10(01))。根據計劃，在西座大樓用地的東面會興建一個面積約 6 800 平方米的公園，連接禮賓府至雪廠街和炮台里的天然綠化山坡，成為中環的廣闊綠化網絡的重要部分。西座大樓用地的西端會興建甲級寫字樓／商業大廈，以應付中環商業區對甲級寫字樓的需求。

5. 在 2010 年 9 月中至 12 月底的公眾諮詢期間，發展局聯同規劃署舉辦公開展覽，並諮詢立法會發展事務委員會和中西區區議會，以及與多個專業學會會商。我們共收到約 100 份意見書，現正評估接獲的意見，以便對擬議重建計劃作進一步的考慮。我們會向立法會發展事務委員會和中西區區議會匯報有關進展，然後向城市規劃委員會提交對《中區

分區計劃大綱圖》的擬議修訂，以促成實施這項目。

### (c) 美利大廈

6. 為配合將美利大廈改建為酒店，我們於 2010 年 7 月在《中區分區計劃大綱圖》把該土地改劃為「其他指定用途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶，並制訂一套發展規定，以保存美利大廈的建築優點，相關的保育規定細則會在招標文件內列明。我們計劃配合現有使用者遷往天馬艦新政府總部大樓的時間安排公開招標，屆時會在本港和境外宣傳這項目，邀請投標。

### (d) 中環新海濱

7. 一號和二號用地計劃會發展為別具特色的文娛樞紐和多元化用途區。區內會有低層建築作展覽、零售、娛樂、文娛及社區用途。該項目將會以公私營合作模式推行。這模式既可讓私營機構發揮創意和專業知識，同時又確保有關發展會開放予市民享用。不過，由於一號和二號用地各有部分地方會被中環至灣仔繞道的相關建築工程徵用，直至 2015 年 7 月才可交還進行發展，因此，這項發展計劃要尚待一段時間方可落實。

### (e) 前法國海外傳道會大樓

8. 前法國海外傳道會大樓最早要到 2015 年，待終審法院遷往現時的立法會大樓後方可活化再用。我們會在稍後考慮這幢建築物的最合適活化再用方案。