

2010年4月27日

討論文件

立法會發展事務委員會

活化歷史建築伙伴計劃 — 活化美荷樓為城市旅舍及 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心

目的

本文件旨在請委員支持活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)下有關活化美荷樓為城市旅舍及活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心的撥款申請。

背景

2. 2008年2月，在活化計劃下，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以社會企業形式，申請活化再用由政府擁有的選定歷史建築。經過一輪競爭激烈的甄選過程，並根據活化歷史建築諮詢委員會所提出的意見，我們為第一期活化計劃下的6幢歷史建築(包括美荷樓和雷生春)，選出成功申請機構。我們已向立法會發展事務委員會提交立法會第CB(1)816/08-09(03)號文件匯報甄選結果。當中，香港青年旅舍協會獲選負責將美荷樓保存和活化成為城市旅舍，而香港浸會大學則獲選負責保存和活化雷生春成為香港浸會大學中醫藥保健中心。

I. 活化美荷樓為城市旅舍

工程項目

建築物

3. 石硤尾邨美荷樓是1954年石硤尾大火後最先興建的其中一幢6層高徙置大廈，自2004年起空置。美荷樓的特色在於其「H」型的設計，兩翼住宅單位由中央部分的建築物連接起來。由於大部分徙置大廈已被拆卸，美

荷樓成爲香港僅存的「H」型第一型徙置大廈，並且於 2005 年獲古物諮詢委員會(古諮會)評爲一級歷史建築。根據古諮會現時就 1 444 幢歷史建築的評級進行的檢討，美荷樓的建議評級爲二級歷史建築。

項目範圍

4. 該活化項目的工程範圍包括修復和活化美荷樓，以容納下述設施：

- (a) 129 間住宿單位，包括 107 間雙人房、10 間 8 人房、8 間 4 人家庭房及 4 間傷健人士雙人房；
- (b) 公屋博物館；
- (c) 設有廚房的公用休息室；
- (d) 接待處；
- (e) 休憩空間；
- (f) 康樂設施／公用空間；
- (g) 辦公室；
- (h) 儲物室；以及
- (i) 其他附屬設施，例如洗手間、升降機及機房等。

———— **附件 A** 及 **附件 B** 分別載有城市旅舍的平面圖及活化後的模擬圖片。

裨益

5. 該活化項目將可帶來下述裨益：

- (a) 城市旅舍可爲消費力較低的旅客，提供衛生且安全整潔而收費相宜的旅舍住宿單位，因而可惠及該區和香港的經濟。旅舍的顧客對象包括來自世界各地的自助旅客、內地遊客、本地青年

團體、光顧深水埗批發商的低消費商務旅客等；

- (b) 香港青年旅舍協會希望藉着建立“前美荷樓居民網絡”，加強深水埗區的“家庭”核心社會價值，提供機會讓石硤尾邨的前居民與區內青少年及遊客交流，分享生活體驗，從而激勵本港青少年自強不息；
- (c) 公屋博物館將設於美荷樓其中一翼的地下及 1 樓。暫定 1 樓會設置一些修復至五十年代原貌和布置的樣本單位。由於美荷樓標誌香港公屋發展的起步點，因此我們會藉此機會，展示早年居住於這類徙置大廈的公屋租戶的生活方式；以及
- (d) 香港青年旅舍協會將以社會企業形式營運城市旅舍，並舉辦導賞團和工作坊，介紹美荷樓及石硤尾邨的歷史。城市旅舍會免費開放設於地下的公屋博物館、設於 1 樓的樣本單位、露天休憩空間及庭園，供市民參觀。香港青年旅舍協會計劃採納以地區為本的整體規劃模式，結連美荷樓與附近的其他文物景點，例如前北九龍裁判法院、雷生春、李鄭屋漢墓、三太子廟及北帝廟等，發揮協同效應。有關機構會合辦一系列區域性的活動，包括安排導賞團參觀上述所有或大部分的文物景點。這些導賞團會由有意從事兼職工作的區內居民擔任導賞員，介紹過往的社區生活、區內批發及零售的商業活動，以及深水埗的早期建築特色。

項目預算

6. 按 2009 年 9 月的價格計算，項目計劃的預計建設成本約為 2.023 億元¹。我們擬於 2010 年 6 月 2 日及 2010 年 6 月 18 日分別向工務小組委員會和財務委員會尋求撥款，以便盡早展開翻新工程。政府將負責上址歷史建築的結構性維修費用，以及不受活化工程影響的斜坡的維修費用，而香港青年旅舍協會則負責該幢歷史建築和該址的其他維修費用。分項開支概況載於 **附件 C**。

¹ 在 2010 年 6 月向工務小組委員會和財務委員會尋求撥款時的預算開支數字或會稍作調整。

對文物保育的影響

7. 根據文物保育方面的現行規定，該項目須進行文物影響評估。為此，香港青年旅舍協會已按保育建議方案的形式編製文物影響評估報告，提交古諮會於 2010 年 3 月 2 日的會議考慮，並且得到古諮會的支持。香港青年旅舍協會將確保進行的建築工程、採取的緩解措施、日後進行的維修保養，以及有關該址的歷史解說，均符合文物影響評估報告的要求。

公眾諮詢

8. 我們曾在 2009 年 2 月 24 日向事務委員會匯報第一期活化計劃的甄選結果，包括美荷樓的成功申請。委員對活化計劃及政府就活化有關歷史建築方面的工作，普遍表示支持。

9. 正如上文第 7 段所述，香港青年旅舍協會已在 2010 年 3 月 2 日徵詢古諮會對活化計劃的文物影響評估的意見，並得到古諮會的支持。

10. 香港青年旅舍協會已在 2009 年 5 月 5 日徵詢深水埗區議會對該項目的意見，並得到該區議會的支持。

II. 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心

工程項目

建築物

11. 雷生春建於 1931 年，原為雷亮先生所擁有。建築物地下曾用作名為「雷生春」的跌打藥店，樓上各層用作雷氏家人居所。建築物自 1980 年起空置，擁有權在 2003 年移交政府。雷生春是香港的典型唐樓，建築物的露台寬闊，頂層外牆嵌有家族中藥店號的石匾。古諮會在 2000 年及 2009 年 12 月最近一次的檢討把雷生春評為一級歷史建築。

項目範圍

12. 該活化項目的工程範圍包括修復和活化雷生春，以容納下述設施：

- (a) 中成藥及涼茶零售店；
- (b) 中醫內科診症室；
- (c) 針灸診症室及針灸治療室；
- (d) 骨傷診症室及骨傷治療室；
- (e) 候診區；
- (f) 藥房；
- (g) 煎藥室及中藥材儲存室；
- (h) 中藥苗圃；
- (i) 展示區；
- (j) 研習／討論室；
- (k) 大堂／接待處；
- (l) 辦公室；
- (m) 庭園；以及
- (n) 其他輔助設備如洗手間、升降機、消毒室、儲物櫃室、侍服器室、機電房等。

附件 A 及 **附件 D** 分別載有香港浸會大學中醫藥保健中心的平面圖和活化後的模擬圖片。

裨益

13. 該活化項目計劃將可帶來下述裨益：

- (a) 中醫藥保健中心透過提供優質的中醫診症服務，包括為低收入人士預留名額及提供長者優惠，將令區內人士受惠。該中心亦會提供其他社區服務，例如公眾健康教育和推廣中醫藥的課程／研習班；以及
- (b) 中醫藥保健中心將會成為吸引遊客和本地人士的景點。香港浸會大學會聯絡香港旅遊發展局，推廣雷生春這個活化設施為旅遊景點，從而為區內其他相關業務帶來商機。香港浸會大學亦會將活化後的雷生春與鄰近其他歷史遺址的營辦者結連，為公眾提供導賞。該中心的中成藥及涼茶零售店、展示區及地下的戶外庭園均會開放予公眾，供欣賞這幢歷史建築。只要不妨礙保健中心的一般運作，也可透過預約，為團體安排導賞服務。

項目計劃預算

14. 按 2009 年 9 月的價格計算，項目計劃的預計建設成本約為 2,510 萬元²。我們擬於 2010 年 6 月 2 日及 2010 年 6 月 18 日分別向工務小組委員會和財務委員會尋求撥款，以便盡早展開翻新工程。政府將負責上址歷史建築的結構性維修費用，而香港浸會大學則負責該幢歷史建築和該址的其他維修費用。分項開支概況載於附件 C。

對文物保育的影響

15. 根據文物保育方面的現行規定，該項目須進行文物影響評估。為此，香港浸會大學已按保育建議方案的形式編製文物影響評估報告，提交古諮會在 2010 年 3 月 2 日的會議考慮，並且得到古諮會的支持。香港浸會大學將確保進行的建築工程、採取的緩解措施、日後進行的維修保養，以及有關該址的歷史解說，均符合文物影響評估報告的要求。

²在 2010 年 6 月向工務小組委員會和財務委員會尋求撥款時的預算開支數字或會稍作調整。

公眾諮詢

16. 我們曾在 2009 年 2 月 24 日向事務委員會匯報第一期活化計劃的甄選結果，包括雷生春的成功申請。委員對活化計劃及政府就活化有關歷史建築方面的工作，普遍表示支持。

17. 正如上文第 15 段所述，香港浸會大學已在 2010 年 3 月 2 日徵詢古諮會對活化計劃的文物影響評估的意見，並得到古諮會的支持。

18. 香港浸會大學亦已在 2009 年 8 月 27 日徵詢油尖旺區議會對項目的意見，並得到該區議會的支持。

徵詢意見

19. 請委員支持活化美荷樓為城市旅舍及活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心的撥款申請。

發展局

2010 年 4 月

前荔枝角醫院 (Former Lai Chi Kok Hospital)

饒宗頤文化館/香港文化傳承 (Jao Tsung-I Academ / The Hong Kong Culture Heritage)

北九龍裁判法院 (Former North Kowloon Magistracy)

薩凡納藝術設計(香港)學院 (SCAD Hong Kong Campus)

at 292 Tai Po Road

美荷樓 (Mei Ho House)

城市旅舍 (City Hostel)

at Block 41 Shek Kip Mei Estate

雷生春 (Lui Seng Chun)

香港浸會大學中醫藥保健中心

(HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre)

at 119 Lai Chi Kok Road

Legend 圖例:

活化歷史建築伙伴計劃下的項目

Projects under the Scheme for
Revitalising Historic Buildings
Through Partnership

SITE PLAN 位置圖





Existing Building 樓宇現貌

Revitalisation Scheme – Revitalising Mei Ho House as City Hostel
活化歷史建築伙伴計劃 – 活化美荷樓為城市旅舍

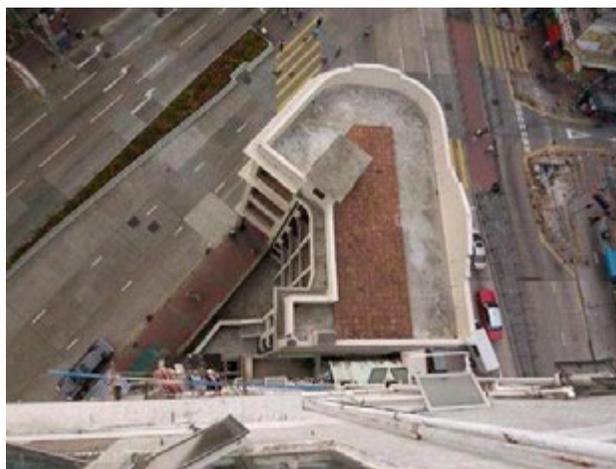


Artistic Impressions of the City Hostel 活化後的模擬圖片

Revitalisation Scheme – Revitalising Mei Ho House as City Hostel
活化歷史建築伙伴計劃 – 活化美荷樓為城市旅舍

活化美荷樓及雷生春的分項開支概況
(按 2009 年 9 月的價格計算)

	美荷樓 (百萬元)	雷生春 (百萬元)
1. 拆卸工程及清理工地	6.3	2.2
2. 地基及建築工程	102.0	13.3
3. 屋宇裝備工程	46.1	5.2
4. 傢俱、設備及其他項目	15.1	0.2
5. 顧問費及工地監管人員費用	14.4	3.1
6. 應急費用	18.4	1.1
總計	202.3	25.1



Existing Building 樓宇現貌

Revitalisation Scheme – Revitalising Lui Seng Chun as the HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心



Artistic Impressions of the City Hostel 活化後的模擬圖片

Revitalisation Scheme – Revitalising Lui Seng Chun as the HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre
活化歷史建築伙伴計劃 - 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心