

2013年2月26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

香港特別行政區政府一直按照行政長官在 2007 至 08 年度題為「香港新方向」的《施政報告》中所頒布的新政策，致力推動文物保育工作。我們自 2009 年起向立法會發展事務委員會就有關工作的進展作定期匯報。本文件向委員匯報最新進展，並請委員就我們未來的工作提出意見。

文物保育政策

政策聲明

2. 2007年頒布由政府文物保育政策聲明述明：「以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與。」

法定古蹟宣布制度

3. 根據《古物及古蹟條例》(《條例》)(第53章)第3條，古物事務監督如認為任何地方、建築物、地點或構築物因具有歷史、考古或古生物學意義而符合公眾利益，可於諮詢古物諮詢委員會(古諮會)，並獲行政長官批准後，藉憲報公告宣布該處為古蹟、歷史建築或考古或古生物地點或構築物。古蹟獲得《條例》訂明的法定保護。根據《條例》第6條，有關保護包括禁止在古蹟上挖掘，進行建築或其他工程，以及禁止採取行動拆卸、移走、阻塞、污損或干擾古蹟；但如獲古物事務監督批給許可證，則不在此限。

行政評級制度

4. 古諮會在參考獨立評審小組就個別歷史建築作出的文物價值評估，以及在公眾諮詢期間接獲市民及相關建築物業主的意見及

補充資料後，把個別歷史建築評定為一級、二級及三級¹。此評級制度屬行政性質，不會為歷史建築提供法定保護。對本港的歷史建築作出評級，旨在提供客觀基礎，以釐定其文物價值及保育需要。

內部監察機制

5. 政府設有一個內部機制監察法定古蹟、暫定古蹟、已獲評級或建議評級的歷史建築的拆卸或改建工程。在這個機制下，假如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請²或查詢，或部門人員在執行日常職務(例如定期巡查)時，知悉任何情況可能會威脅由私人擁有的具考古價值的遺址、古蹟及歷史建築，便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)。

6. 內部監察機制有助文物保育專員辦事處及古蹟辦及時與有關私人業主作出跟進。在該機制下一旦接獲相關部門通知，表示某幢私人擁有的古蹟或已評級建築有拆卸或重建計劃時，文物保育專員辦事處及古蹟辦會主動聯絡有關業主，一同探討保育方案。政府確認在尊重私有產權的大前提下，我們有需要為擁有歷史建築的私人業主提供適合的經濟誘因，以鼓勵或換取他們同意保育其歷史建築。在落實上述政策時，我們力求在保育歷史建築與尊重私有產權兩者之間取得適當平衡。由於每宗個案的情況各有不同，為達至上述政策方針而提供的經濟誘因，將會按每宗個案的個別情況考慮。

活化歷史建築伙伴計劃

7. 活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)旨在保存政府擁有的歷史建築，並以創新的方法，予以善用；把歷史建築改建成為獨一無二的文化地標；推動市民積極參與保育歷史建築；以及創造就業機會，特別是在地區層面方面。

¹ 在評級制度下：

- 一級歷史建築為具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物；
- 二級歷史建築為具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物；以及
- 三級歷史建築為具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法。

² 在若干情況下，有關方面無須就建築物的拆卸或改建工程提出申請，例如部分小型建築工程無須事先得到建築事務監督的批准，而位於新界的新界豁免管制屋宇的建築工程，則獲豁免不受《建築物條例》(第 123 章)及其附屬規例的若干條文規管。除非有關部門接獲查詢或在執行日常職務(例如定期巡查)時，知悉私人擁有的歷史建築正進行拆卸或改建工程，否則監察機制或無法作出監管這類個案。

8. 在活化計劃下，非牟利機構獲邀申請以社會企業模式，活化一些選定的政府擁有歷史建築。由政府及非政府專家組成的活化歷史建築諮詢委員會負責評審建議書。評分準則包括五方面：(a)彰顯歷史價值及重要性；(b)技術範疇；(c)社會價值及社會企業的營運；(d)財務可行性；以及(e)管理能力及其他考慮因素。

9. 若有充分理據支持，我們會提供資助，包括：

- (a) 一次過撥款，以支付建築物大型翻新工程的部分或全部費用；
- (b) 就建築物收取象徵式租金；以及
- (c) 一次過撥款，以應付社會企業的開辦成本和最多在首兩年營運期間出現的赤字(如有的話)，上限為 500 萬元，但先決條件是建議的社會企業預計可在開業初期後自負盈虧。

維修資助計劃

10. 為使私人擁有的已評級歷史建築不致因日久失修而破損，文物保育專員辦事處於2008年推出維修資助計劃，向私人擁有已評級歷史建築的業主提供資助，讓他們自行進行維修工程。每宗成功申請的資助額會根據申請人提供的資料來釐定，最高限額為100萬元。

文物影響評估

11. 為了確保在政府提出的發展需要與文物保育之間取得最適當的平衡，所有新基本工程項目的倡議者和相關工務部門，均須研究工程項目會否影響具有歷史及考古學價值的地點及建築物(統稱「文物地點」)。若有影響，便須進行文物影響評估，並制訂緩解措施和邀請公眾參與。

文物保育措施的最新進展

古蹟的宣布

12. 我們在 2012 年 12 月 17 日的古諮會會議上，就擬把伯大尼修院及和平紀念碑宣布為古蹟一事徵詢該會的意見，並取得該會的支持。我們現正根據《條例》的規定展開古蹟宣布程序。在作

出宣布後，香港法定古蹟的總數將增至 103 項。

13. 至於何東花園的個案，當時的古物事務監督在諮詢古諮會後宣布計劃引用《條例》，把何東花園列為法定古蹟，並於 2011 年 10 月通知業主其意向。業主當時已表明反對，並根據《條例》向行政長官提出呈請。發展局局長於 2012 年 12 月 4 日宣布，行政長官會同行政會議作出指示，不得把何東花園宣布為法定古蹟。根據《條例》第 4(6)條，行政長官會同行政會議的指示為最終決定。

歷史建築的評級工作

14. 自 2009 年起，古諮會一直檢討全港 1 444 幢歷史建築的評級。該 1 444 幢建築物挑選自古蹟辦於 1996 至 2000 年進行全港調查的約 8 800 幢建築物，當中大部分建於 1950 年以前。除了該 1 444 幢建築物外，公眾亦提交了 202 個有關為其他項目評級的建議(新增項目／類別)。古諮會早前同意按部就班，先集中處理 1 444 幢歷史建築。古諮會會一同處理 1 444 幢歷史建築物名單中的 185 幢尚待確定評級的歷史建築及新增項目／類別。

15. 截至上次 2012 年 12 月的古諮會會議為止，古諮會已確定 1 227 幢建築物的評級，詳情如下：

- (a) 166 幢為一級歷史建築；
- (b) 326 幢為二級歷史建築；
- (c) 451 幢為三級歷史建築；以及
- (d) 284 幢不獲評級。

16. 在 1 444 幢歷史建築物名單以及新增項目／類別中，現時尚有 387 幢建築等待確定評級／評審。

17. 自從上文第 5 段及第 6 段所述的監察機制實施以來，在該 1 444 幢建築物名單中，有 26 幢建築物已被拆卸或大規模改建，有關建築物的名單載於附件 A。評審小組已完成檢討被大規模改建的建築的擬議評級，認為建築物的文物價值已大減，應不獲評級。

活化計劃

第一期

18. 第一期活化計劃下六個項目的最新進展如下：

- (a) **前北九龍裁判法院** – 該址已被活化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，是活化計劃下首個完成的項目。此活化項目獲得2011年聯合國教育、科學及文化組織亞太區文物古蹟保護獎。截至2012年年底，逾20 000人參加了該校舉辦的免費公眾導賞團、展覽和開放日；
- (b) **舊大澳警署** – 該址已被活化再利用為大澳文物酒店。酒店已於2012年2月27日舉行開幕典禮。截至2012年年底，已有超過160 000名遊客到訪該酒店；
- (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工程已於2012年第四季完成。旅遊及中國文化中心已試辦生態導賞團，並正準備舉辦晚間文化課程。有關項目預計於2013年第一季投入服務；
- (d) **美荷樓** – 翻新工程已展開，該址會被活化為青年旅舍，內設最多129間客房、一間餐廳，以及一間展示香港公共房屋發展歷史的公屋博物館。美荷樓預計於2013年第二季竣工和投入服務；
- (e) **前荔枝角醫院** – 該歷史建築群將會被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。翻新工程已於2011年展開，第一期項目(即饒宗頤藝術館及保育館)已於2012年6月投入服務，第二期項目預計於2013年第二季投入服務。截至2012年年底，已有超過4 500人到場參觀；以及
- (f) **雷生春** – 把該建築物活化為中醫藥保健中心的翻新工程已於2012年1月竣工。該中心已於2012年4月投入服務。截至2012年年底，已有超過22 000人到訪這幢

已被活化的建築。

第二期

19. 第二期活化計劃下三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、傳授和推廣可負擔的保育及低碳生活方式。此項目的翻新工程預計於2013年第二季展開，並於2014年第三季竣工；
- (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，為社區提供居所和多元化服務。此項目的翻新工程預計於2013年第一季展開，並於2015年第二季竣工；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。此項目的翻新工程於2012年第四季展開，預計於2014年第二季竣工。

第三期

20. 發展局於2011年10月7日推出第三期活化計劃，邀請非牟利機構以社會企業模式，申請活化再利用四幢經選定的歷史建築(即景賢里、虎豹別墅、必列啫士街街市及前粉嶺裁判法院)。截至2012年2月6日申請截止日期為止，我們共收到34份申請書，當中景賢里有5份申請、虎豹別墅有5份申請、必列啫士街街市有15份申請，而前粉嶺裁判法院則有9份申請。評審結果預計將於2013年第一季公布。

保育中環

21. 於2009年，政府公布了「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。各項目的推行進度載於附件B。

維修資助計劃

22. 我們在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2013年1月底，我們合共審批27宗申請，資助總額為2,430萬元。**附件C**載有已獲批核申請的維修工程的現況，以及現正處理的6宗新申請的資料。

文物影響評估

23. 截至2013年1月，共有超過2 800項不同規模的新基本工程項目曾經接受文物影響評估機制的評估。在這些工程項目中，古蹟辦要求其中34項進行全面的文物影響評估，以評定對具有歷史及考古學價值的地點及建築物的影響。

24. 部分委員關注位於薄扶林的職業訓練局國際廚藝學院的文物影響評估。職業訓練局已委託顧問為項目進行文物影響評估，並已向古諮會提交初步的文物影響評估研究結果(請參閱載於**附件D**的古諮會文件)，以供考慮。

保育私人歷史建築

25. 自從我們於2012年2月向委員會提交上一份進度報告以來，文物保育專員辦事處及古蹟辦從其他政府部門得知有五個有關私人擁有的歷史建築的申請已獲批准。在這五個申請中，我們在其中兩宗個案（一幢擬議二級歷史建築及一幢三級歷史建築），得到業主的同意，保存部分建築物的元素，並把它們融入新發展中。在另外兩宗個案(一幢擬議三級歷史建築及一幢三級歷史建築)中，政府已嘗試與業主商討提供經濟誘因，但業主仍決定拆卸該等建築物，不過已安排攝影紀錄。至於餘下的一宗個案(一幢擬議三級歷史建築)，有關建築物在2009年公布其擬議評級前已被大幅改動。因此，該建築物被擬議修訂為不獲評級。有關建築物會被重建。這五個個案的詳情載於**附件E**。

26. 在我們曾提議透過提供經濟誘因而說服業主保育其歷史建築的個案中，Jessville的業主提出一個修訂的寓保育於發展方案。根據原來的方案，業主提出在一個寓保育於發展的方案下，保存Jessville作私人住宅單位的住客會所，並在該地段上興建兩幢新住宅大樓。在2009年9月22日的行政會議的會議上，行政會議建議，行政長官指令局部撤銷薄扶林發展限制，讓地政總署可以考慮業主

的修訂契約申請，以便落實Jessville的寓保育於發展方案³。最近，業主由於認為原來的方案在財政上並不可行，所以就Jessville提出了修訂方案。根據修訂方案，業主只會興建一幢新住宅大樓，而Jessville會被保留及被改建為四個住宅單位。為顧及將來居住於Jessville內的住客的安全及私隱，業主不便讓公眾進入Jessville。然而，由於現時市民在薄扶林道並不能觀看到Jessville，業主計劃在其私人擁有的地段(即Jessville所在地段)上設置公眾觀賞區，方便市民欣賞Jessville的外觀。文物保育專員辦事處及古蹟辦認為業主的修訂方案與三級歷史建築的Jessville的文物價值相稱。當南區區議會屬下地區發展及環境事務委員會(區議會委員會)被諮詢其對修訂方案的意見時，區議會委員會要求業主考慮以下的可行性：(a)將位於新住宅大樓的會所與位於Jessville內的四個住宅單位對調，使公眾仍可參觀Jessville；及(ii)保留工人宿舍。業主認為區議會委員會的意見並不可行(請參閱載於附件F業主給區議會委員會的回應)。政府在處理業主的修訂方案時會考慮所有相關的因素，包括向公眾人士開放的方式及區議會和公眾的意見。

檢討文物保育政策

27. 正如行政長官於2013年度《施政報告》中所公布，總結過去數年的經驗，我們有需要檢討現行保育私人歷史建築的政策，以更切合市民的期望。古諮會一向是政府在文物保育工作方面的顧問及重要伙伴，因此我們計劃邀請古諮會協助我們進行政策檢討，目標是於2013年內發表諮詢文件。我們將會邀請古諮會考慮以下初步建議的檢討範圍：

- (a) 就動用公共資源以保育私人擁有的歷史建築的程度和方式制訂更具體的機制和準則，包括：
 - (i) 我們應否只為達到宣布為法定古蹟的極高門檻的歷史建築提供現金補償，以及應否制訂準則，以決定補償金額及相關條件(例如容許公眾進入有關歷史建築的安排)；
 - (ii) 在提供經濟誘因方面，我們應否制訂更具體的機制和詳細的準則，以保育未達到宣布為法定古蹟門檻的歷史建築(例如應否只在為保育一級歷史建築時

³ 詳情請參閱於2009年9月提交題為「局部撤銷薄扶林發展限制以便落實“寓保育於發展”方案保存香港薄扶林道128號Jessville大宅」的立法會參考資料摘要。

提出換地安排)；

- (iii) 為私人擁有的歷史建築所提供的維修資助計劃(例如資助金額應否增加並與歷史建築的評級掛鉤)；以及
 - (iv) 在政府架構外成立文物信託基金，對保育私人擁有的歷史建築⁴會有什麼影響；以及
- (b) 研究是否需要通過城市規劃以加強保育私人擁有的歷史建築(例如參考一些海外國家的做法，限制某些歷史建築只可作若干程度的改動)。

待獲得古諮會的意見後，我們便會落實檢討的範圍及時間表。

宣傳及公眾教育

28. 自2012年2月提交進度報告以來，我們舉辦了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2012年6月至12月舉辦「古蹟大發現」巡迴展覽，介紹荷李活道、大埔碗窰青花瓷窰址及「香港文物旅遊博覽—古蹟串串貢」的六條文物徑，參觀人數達148 864人；
- (b) 於2012年10月舉辦「活化景賢里」開放日，共吸引7 303人參加；
- (c) 於2012年10月為39名中學教師舉辦「文物保育與歷史教學—從古蹟文物認識油麻地歷史」工作坊；
- (d) 於2012年11月為中華基督教會基朗中學500名師生舉辦文物保育講座；
- (e) 於2012年12月與建造業議會合辦「內地與香港文物建築材料、技術、營造管理研討會」，吸引約200名業界人士參加；以及

⁴ 政府已委聘顧問，研究成立信託基金的可能性及相關架構(包括法律、財務、組織和運作等方面)。該項研究已大致完成，顧問現正為研究報告作最後定稿。

(f) 於2012年12月舉辦「2012古蹟周遊樂」，向公眾介紹三條精選文物徑，共吸引122 808人參加。

29. 我們會繼續通過以下途徑，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) 截至2013年1月底，文物專題網站(www.heritage.gov.hk)累計有1 729 207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發行，印刷本每期派發13 000份。

30. 我們計劃於2013年舉辦一系列活動，當中包括：

(a) 於2013年2月22日與古蹟辦合辦「活化歷史建築與文化承傳」工作坊；

(b) 由2013年4月至12月每兩個月舉辦一次景賢里開放日；

(c) 由2013年6月至12月於香港國際機場舉辦「古蹟展『新』機」展覽，介紹第一期活化計劃下六幢活化後的歷史建築；以及

(d) 於2013年年底舉辦「2013古蹟周遊樂」，精選全港多幢學校歷史建築開放予公眾參觀。

徵詢意見

31. 請委員備悉發展局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和建議。

發展局
2013年2月

已被拆卸 / 被大幅度改建的1444幢歷史建築物項目

序號	名稱及地址	備註
1	新界大埔上碗窰7至8號	已被拆卸
2	大嶼山大澳吉慶後街23號	已被拆卸
3	新界沙田隔田隔田村第三街12號	已被拆卸
4	新界元朗山背村5巷21至24號	已被拆卸
5	新界元朗橫洲福慶村39號	已被拆卸
6	新界元朗十八鄉大旗嶺村45號 附屬建築物	已被拆卸
7	新界元朗西邊圍92至93號	已被拆卸
8	新界沙田上禾輦121號藍氏家祠	已被拆卸
9	新界元朗元朗舊墟長盛街44號	已被拆卸
10	新界元朗八鄉橫台山河瀝背55號崇文書室	2010年2月4日確定不予評級 已被拆卸
11	大嶼山大澳太平街151號協和社學	2010年2月4日確定不予評級 已被拆卸
12	新界元朗十八鄉馬田村圍門	2010年2月4日確定不予評級 已被拆卸
13	香港灣仔軒尼詩道235號	2010年2月4日確定不予評級 已被拆卸
14	新界元朗十八鄉馬田村90號神廳	2010年2月4日確定不予評級 已被拆卸

序號	名稱及地址	備註
15	新界大埔龍尾13至14號	2010年2月4日確定不予評級 已被拆卸
16	新界元朗屏山洪屋村76至77號	2010年5月17日確定為三級歷史建築物 已被拆卸
17	沙田烏溪沙村第一巷31至33號	2010年9月20日確定為三級歷史建築物 已被拆卸
18	元朗橫洲福慶村38號	2011年9月2日確定為三級歷史建築物 已被拆卸
19	九龍深水埗鴨寮街187號	已被大幅度改建
20	新界沙頭角上禾坑86至88號 李氏世居門樓	已被大幅度改建
21	香港石澳石澳道4號	已被大幅度改建
22	新界元朗八鄉上村祠堂村146號黎氏宗祠	已被大幅度改建
23	新界元朗新田新圍村60號	已被大幅度改建
24	新界屯門鍾屋村鍾氏宗祠	已被大幅度改建
25	新界沙頭角上禾坑87號A 李氏祠堂	已被大幅度改建
26	新界沙田上徑口5號 韋氏家祠	已被大幅度改建

保育中環項目的推行進度

中區警署建築群

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。建築群會活化為文物保育、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。

2. 香港賽馬會將會保留建築群內全部15幢歷史建築和F倉，另增建兩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¹公布。香港賽馬會已於2011年11月展開建築工程，預計可於2015年年底竣工。

荷李活道前已婚警察宿舍

3. 同心教育文化慈善基金會有限公司(「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「元創方」的標誌性創意中心²。這個項目的保育和活化工程撥款已於2011年7月獲得立法會財務委員會批准。改造該址為標誌性創意中心的保育和活化工程現正進行，並預期於2013年年底竣工。活化後的設施預計於2014年第一季度投入服務。

前中區政府合署

4. 根據在2009年進行的前中區政府合署歷史及建築價值審評內載建議，政府建議保留中區政府合署中座及東

¹ 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。

² 項目最新情況詳載於2011年6月15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(第PWSC(2011-12)26號)。

座，用作律政司的新總部，以及重建西座，以增加中區甲級寫字樓的供應和提供綠化休憩用地。中區政府合署西座擬議的重建計劃已於2010年9月17日公布，以進行公眾諮詢(立法會會議文件第CB(1)2867/09-10(01)號)。

5. 政府因應2010年年底公眾諮詢所蒐集的意見，對擬議重建計劃作出修訂，並分別於2011年11月22日及2012年1月19日向委員會及中西區區議會簡介計劃內容。然而，有關各方對修訂後的重建計劃仍有重大分歧。同時，政府得悉即使中座及東座撥作律政司的新總部，但仍未能滿足律政司對辦公室地方的需求，加上與法律相關的非政府組織亦需要辦公地方，政府認為可把西座大樓撥給律政司及與法律相關的非政府組織作辦公室用途，讓律政司所有科別集中在前中區政府合署，令運作更方便、更有效率。

6. 為此，律政司司長及發展局局長於2012年12月4日召開記者會，宣布政府重用西座的方案，保留西座大樓主體並進行翻新，供律政司未能遷往中座及東座的辦公室及與法律相關的非政府組織使用。這項安排可讓律政司騰出現時位於政府物業及私人商業樓宇內的辦公室。騰出的政府辦公室地方可供其他政府部門使用，而租用的辦公地方則會重投商業樓宇市場，間接紓緩本港對核心商業區寫字樓的需求，騰空的政府物業則可在有需要時再重新發展。

7. 雖然前中區政府合署三幢建築物屬公眾建議作出評級的新增項目／類別，而不在1 444幢歷史建築名單之中，但古諮會於2011年11月23日的會議上同意優先處理其評級工作，並於2012年12月17日的會議決定把中區政府合署中座、東座、西座和整個政府合署評為一級歷史建築。

香港聖公會中環建築群

8. 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位於下亞厘畢道建築群(中環地段)的土地契約，以及就其另一幅位於畢拉山金文泰道的地段(畢拉山地段)進行原址換地，徵收象徵式地價，以落實就中環地段全部四幢歷史建築最理想的保育方案³。根據香港聖公會寓保育於發展的

³ 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

方案，香港聖公會將會保存中環地段內全部四幢歷史建築⁴，並會以新建築物取代其餘現有建築物，為其宗教及社區服務提供所需空間。為了提供足夠地方以加強社區服務，但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通過重新發展中環地段而在該址提供的所需額外空間遷往畢拉山地段。香港聖公會現正檢討中環地段的方案，因應其運作需要研究是否可修改該地段所作的用途，當中包括興建私家醫院。香港聖公會現正徵詢有關各局及部門的意見，以擬備中環地段的修訂方案。此外，香港聖公會並正就其運作需要及當區居民所關注的事宜檢討畢拉山地段的方案。

中環街市

9. 市區重建局(市建局)批出「城中綠洲」項目的總建築設計合約後，於2012年11月邀請有興趣人士提交主營運者意向書。共有九間機構於2013年1月7日限期前提交意向書。市建局會挑選合資格的機構，並邀請他們提交主營運者標書。

10. 由於《中區分區計劃大綱草圖》的司法覆核已和解，一俟分區計劃大綱草圖獲行政長官會同行政會議核准，市建局便會向城市規劃委員會提交規劃申請。

美利大廈

11. 為配合把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；其後並制訂一套發展規定，以保存美利大廈的建築優點。詳細的保育要求會在土地標書條件中列明。該幅土地由2011年起已被納入政府的賣地計劃，但原來的招標時間表因《中區分區計劃大綱草圖》須作司法覆核而延期。由於就該司法覆核的上訴已於2013年1月28日撤回，擬議改劃用途的工作將繼續進行。我們會在改劃程序完成後盡快開展項目的招標工作。

發展項目」的立法會參考資料摘要。

⁴ 中環地段內有四幢歷史建築，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)。

前法國海外傳道會大樓

12. 前法國海外傳道會大樓最早要到2015年，待終審法院遷往舊立法會大樓後方可活化再用。我們稍後會考慮這幢建築物最合適的活化再用方案。

維修資助計劃

(1) 獲批核的申請(截至2013年1月底共有27宗)

- 下列十宗獲批核的申請的維修工程經已完成，資助總額為840萬元：
 - (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)；
 - (e) 赤柱聖士提反書院三號屋(一級歷史建築)；
 - (f) 元朗錦田天后古廟(三級歷史建築)；
 - (g) 粉嶺孔嶺洪聖宮(三級歷史建築)；
 - (h) 上環些利街清真寺(一級歷史建築)；
 - (i) 元朗屏山洪聖宮(二級歷史建築)；以及
 - (j) 沙田道風山路道風山基督教叢林尊道廳(二級歷史建築)。
- 下列17宗獲批核的申請現正推展有關設計工作或維修工程，已批核的資助總額為1,580萬元：
 - (a) 元朗山廈村達仁書室(二級歷史建築)；

- (b) 大埔麻布尾梁氏家祠(三級歷史建築)；
- (c) 上水金錢村土地神龕(二級歷史建築)；
- (d) 荃灣川龍村曾氏家祠(三級歷史建築)；
- (e) 西營盤基督教香港崇真會救恩堂(一級歷史建築)；
- (f) 元朗十八鄉林屋(二級歷史建築)；
- (g) 九龍城聖三一堂(二級歷史建築)；
- (h) 沙頭角新樓街8號(二級歷史建築)；
- (i) 油麻地九龍佑寧堂(三級歷史建築)；
- (j) 粉嶺聖若瑟堂(三級歷史建築)；
- (k) 元朗屏山洪聖宮第二期(二級歷史建築)；
- (l) 沙頭角葉氏宗祠(三級歷史建築)；
- (m) 元朗錦田天后古廟第二期(三級歷史建築)；
- (n) 上環些利街清真寺第二期(一級歷史建築)；
- (o) 大埔林村天后宮(二級歷史建築)；
- (p) 黃竹坑聖神修院小教堂(三級歷史建築)；以及
- (q) 西營盤基督教香港崇真會救恩堂第二期(一級歷史建築)。

(2) 正在處理的申請(截至2013年1月底共有六宗)，申請資助總額約為590萬元：

- (a) 堅尼地城卑路乍街魯班先師廟第二期(一級歷史建築)；
- (b) 堅尼地城廣悅堂公所(三級歷史建築)；

- (c) 中環基督教科學教會香港第一分會(二級歷史建築)；
- (d) 元朗鳳池村天后廟(一級歷史建築)
- (e) 沙田山廈圍村曾大屋祠堂第二期(一級歷史建築)；以及
- (f) 新界元朗廈村輞井圍玄關帝廟。

供委員參閱

二〇一三年二月二十日

委員會文件

AAB/2/2013-14

古物諮詢委員會 委員備忘錄

有關建議在薄扶林興建國際廚藝學院的 文物影響評估

目的

本文件旨在向委員闡述有關建議在薄扶林興建國際廚藝學院的文物影響評估的初步研究結果。

文物影響評估機制

2. 是項文物影響評估乃根據發展局引入的文物影響評估機制進行（見技術通告（工務）第 6/2009 號）。基本工程項目的文物影響評估機制於二〇〇八年一月一日開始實行，機制強調須盡一切努力避免或減輕因展開政府基本工程項目而進行的擬議工程對「文物地點」¹構成的不良影響。在工程代理提交給立法會轄下工務小組委員會的報告中，必須包括一段將由古物古蹟辦事處（古蹟辦）審批的「文物影響」內容，清楚說明有關項目會否影響任何「文物地點」；如會造成影響，便須說明將採取什麼緩解措施，以及擬議措施在公眾參與過程中是否得到大眾支持。

項目

3. 職業訓練局（職訓局）計劃於薄扶林興建一所國際廚藝學院，以提供國際廚藝方面的培訓。該址毗鄰職訓局薄扶林大樓，而中華廚藝學院、旅遊服務業培訓發展中心和訓練酒店亦位於大樓

¹ 「文物地點」包括：

- (i) 所有法定古蹟；
- (ii) 所有暫定古蹟；
- (iii) 所有已獲古物諮詢委員會（古諮會）評級的地點和建築物；
- (iv) 所有已記錄的具考古研究價值的地點；以及
- (v) 由古物古蹟辦事處（古蹟辦）界定的政府文物地點。

內。在該址興建國際廚藝學院，有助職訓局轄下機構共用基建、設施及資源，並地盡其用，以發揮協同效應。此外，該址亦毗鄰多幢已評級的歷史建築物，即伯大尼修院（一級歷史建築）²、舊牛奶公司高級職員宿舍（一級歷史建築）、舊牛奶公司牛棚（二級歷史建築），以及舊牛奶公司辦公室主樓（二級歷史建築）。

文物影響評估

4. 由於國際廚藝學院鄰近上文第 3 段所述各幢歷史建築物，古蹟辦認為有需要為該項目進行文物影響評估。職訓局已委聘文物顧問進行文物影響評估，以研究該項目對歷史建築物構成什麼程度的影響，假如無何避免地會構成不良影響，則制訂緩解措施。

5. 職訓局已向古蹟辦提交文物影響評估報告。由於新建築物的體積經小心控制，其設計亦不會令鄰近的已評級歷史建築物的文化價值受損，因此古蹟辦認為，從文物保育角度而言，擬議項目可予接受，並對建議的緩解措施感到滿意。文物影響評估報告的要點摘錄於附件 A，古蹟辦的意見載於附件 B，而報告全文則可按以下連結（http://www.amo.gov.hk/form/HIA_Report_ICC.pdf）閱覽。

6. 職訓局、該項目及文物顧問的代表將於會上簡介有關的文物影響評估報告，並會在考慮委員的意見後，進一步修訂有關國際廚藝學院的建議。

徵詢意見

7. 現請委員就文物影響評估的研究結果提出意見和建議。

康樂及文化事務署

古物古蹟辦事處

二〇一三年二月

檔號：LCSD/CS/AMO 22-3/0

² 古諮會於二〇一二年十二月十七日的會議上，重申把伯大尼修院宣布為古蹟的建議。古蹟辦現正按照《古物及古蹟條例》（第53章）規定，展開有關的宣布古蹟程序。

有關建議在薄扶林興建國際廚藝學院的 文物影響評估

背景

職業訓練局(職訓局)計劃在薄扶林建立一個世界級的國際廚藝學院(學院)，旨在提供高質素及專業的國際美食烹飪培訓。

2. 職訓局建議在薄扶林道145號職訓局薄扶林大樓毗鄰用地(下稱用地)興建國際廚藝學院。目前該處為空置用地，但其周邊有數幢具歷史價值的建築物，包括：

- 伯大尼修院(一級歷史建築)¹；
- 舊牛奶公司高級職員宿舍(一級歷史建築)；
- 舊牛奶公司牛棚(二級歷史建築)；及
- 舊牛奶公司辦公室主樓(二級歷史建築)

有關學院及以上歷史建築的位置，請參閱圖一。

文物影響評估

3. 根據發展局技術通告(工務)第06/2009號及古物古蹟辦事處(古蹟辦)的文物影響評估提交指引，為工程項目進行文物影響評估，研究對有關建築物構成的影響並制訂緩解措施。

4. 學院的文物影響評估已按以下階段進行：

甲、了解用地和附近的文物資源的文化價值

5. 建議用作興建學院的用地，是舊牛奶公司的家禽飼養場和牧場的原來位置。該用地自1980年代後期因興建臨時房屋而受到重大改變，用地曾被平整成梯級狀。於現場所見，與舊牛奶公司有所關連的構築物就只剩下當時連接牧場和牛棚的坡道。微觀來

¹ 古物諮詢委員會在2012年12月17日的會議重申將伯大尼修院宣布為法定古蹟的建議，古物古蹟辦事處現正按照《古物及古蹟條例》(第53章)規定，展開有關宣布古蹟的程序。

說，由於用地的歷史痕跡已受到很大程度的侵蝕，因此用地本身的文物價值並不高。

6. 但用地作為三棟歷史建築---舊牛奶公司高級職員宿舍、牛棚和辦公室主樓的中心，它與周邊建築有著密切的關係。這三幢歷史建築與坡道、護土牆和用地整體組成舊牛奶公司於薄扶林的最後一組構築物。透過適當的詮釋手段便能呈現舊牛奶公司的故事。

7. 另外，舊牛奶公司及薄扶林村曾是相互依存的，因此它對於在當區居住或曾在舊牛奶公司工作的人來說具有重要的意義。

8. 現時用地的中心位置無形地連繫著仍存的三棟舊牛奶公司建築。作為舊牛奶公司的最後一組構築物，用地及周邊的建築是用作了解舊牛奶公司的發展及與周邊景觀和人物關係的主要資源。用地的文物價值在於它與周邊文物建築的關連所帶出的整體文物價值。

9. 而在此項目的早期規劃階段，設計團隊已將用地和周邊歷史建築的文物價值考慮在內。

乙、了解發展的限制、要求及關注

10. 職訓局選擇現時的用地興建學院是為了更有效地利用現時職訓局薄扶林大樓的空間並達至協同效應。為此，學院設計以地下隧道連接職訓局薄扶林大樓來共用設施。此舉亦能幫助降低學院的體積。

11. 為提供符合國際標準的烹飪培訓，學院中的設備如廚房、示範區，培訓室等都需要達到一定要求。在達到這些要求的前提下，設計團隊進行了一系列可行性研究，包括建造地庫及降低體積。

12. 職訓局亦已和南區區議會，地區關注團體和其他利益相關者開會討論及了解他們的關注。

丙、文物影響和建議的緩解措施

13. 由於學院將建於歷史建築之間，因此預期學院會對周邊歷史建築造成視覺及整體景觀上的影響。

14. 為減少對文物的影響，是次文物影響評估已就兩大方向建議緩解措施：

- (1) 設計研究及改良以減少對文物的影響；及
- (2) 以文物樞軸概念及詮釋設施改善整體景觀。

(i) 設計研究及改良以減少對文物的影響

15. 為了在發展和文物環境之間取得平衡，設計團隊從設計初期至後期不斷進設計研究，文物保育在決策過程中一直佔著重要角色。研究詳情如下：

- (1) 體積研究：控制所需樓面面積以達到最少的視覺影響，詳情請參閱圖二；
- (2) 高度分析：以不超過伯達尼的高度為限，使學院在職訓局薄扶林大樓與伯大尼修院之間形成適度的轉接，詳情請參閱圖三；
- (3) 緩衝空間研究：在學院和舊牛奶公司牛棚、辦公室主樓間設置緩衝區以營造視覺走廊和通風效果；
- (4) 城市風貌分析：使學院的各立面能配合現有的城市形態，詳情請參閱圖四；
- (5) 景觀研究：保留用地內的大樹及提升歷史建築的關聯性；及
- (6) 保護及監測系統：保障附近歷史構築物的結構穩定。

16. 設計團隊研究了幾個設計理念和建築形式，而最終的設計理念是一顆「鹽」 - 世界各地美食的一種必要材料。學院外觀將會設計成類似於水晶鹽面的外牆，牆身將會仔細設計來回應職

訓局薄扶林大樓和伯大尼修院之間的空隙。學院建築的設計概念既保持現代性和獨特性，同時能充分尊重周邊的歷史建築。

17. 在進行設計改良及緩解措施後，現時學院建築由六層樓及兩層地庫組成。學院的設計圖請參閱圖五及圖六。

(ii) 以文物樞軸概念及詮釋區以改善整體景觀

18. 設計團隊希望藉著學院的出現，重塑與周邊文物建築的連繫。市民可透過文物樞軸概念體驗這些歷史建築。詳情請參閱圖七及圖八。

19. 設計團隊計劃在園境中劃出觀景園及設置詮釋工具，協助市民欣賞舊牛奶公司辦公室主樓、牛棚和高級職員宿舍。市民不僅可沿路近距離接觸這些建築，甚至可走在原地保留的牛棚坡道上。

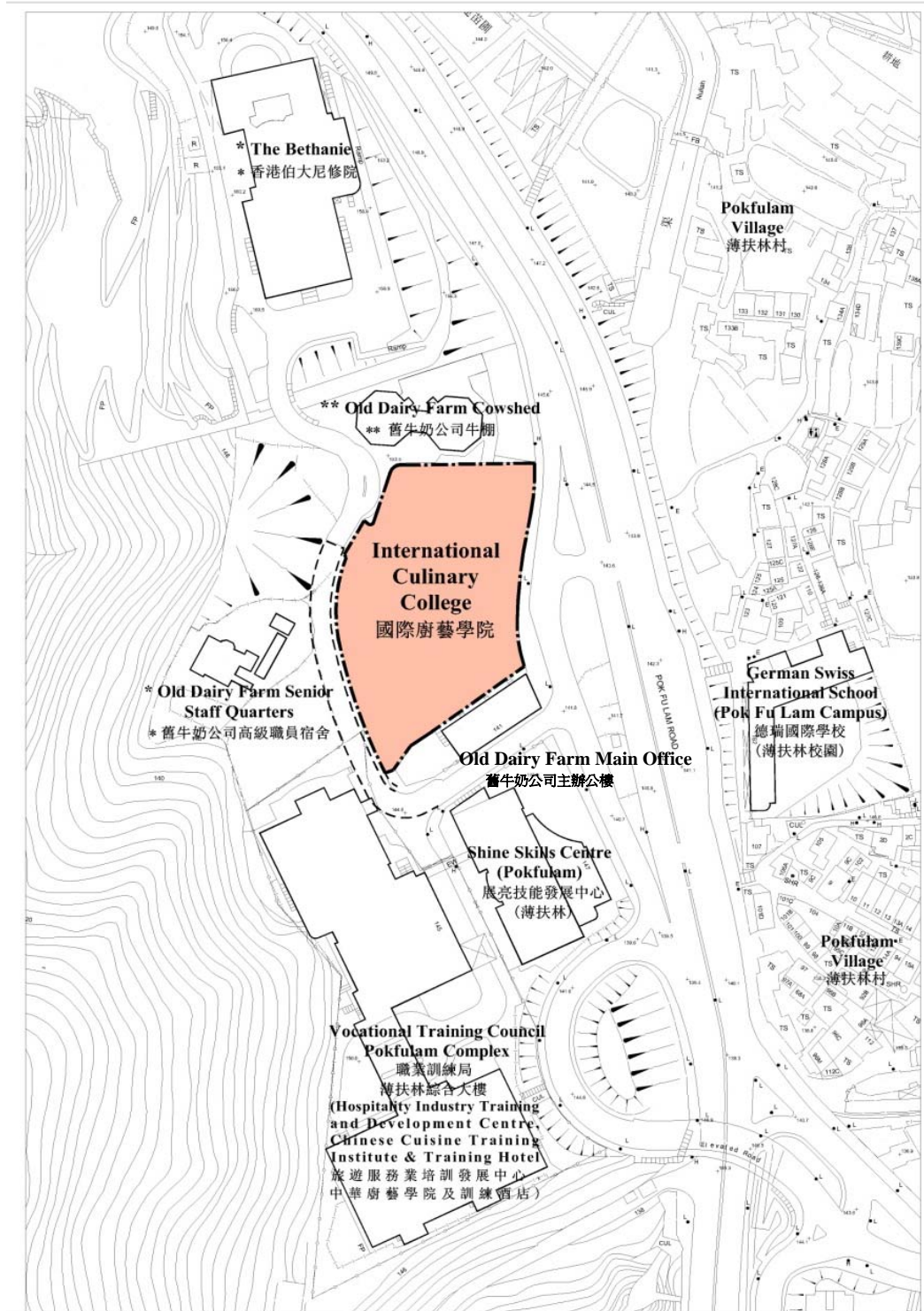
20. 學院的成立還有其他優點，包括為當區提供培訓的機會，擴闊現時通往伯大尼的車路，及保留用地附近的樹木以維持薄扶林道的綠色屏障。

總結

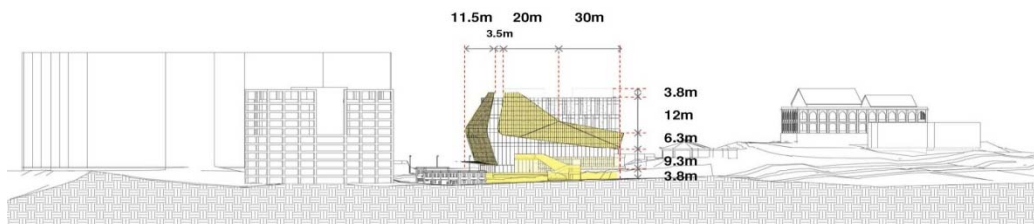
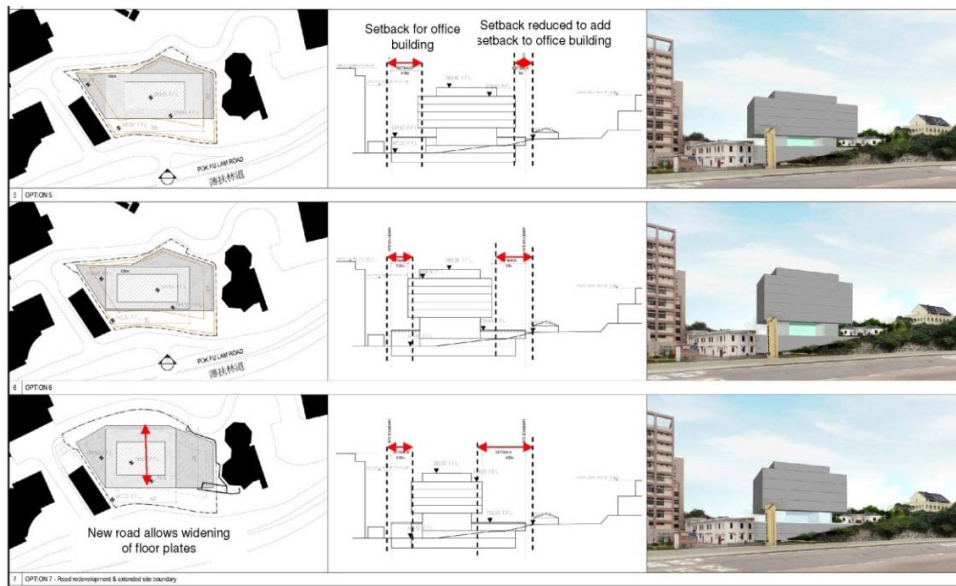
21. 總結是次文物影響評估所得，國際廚藝學院項目該能達至減低對周邊歷史建築的影響的目標。

職業訓練局

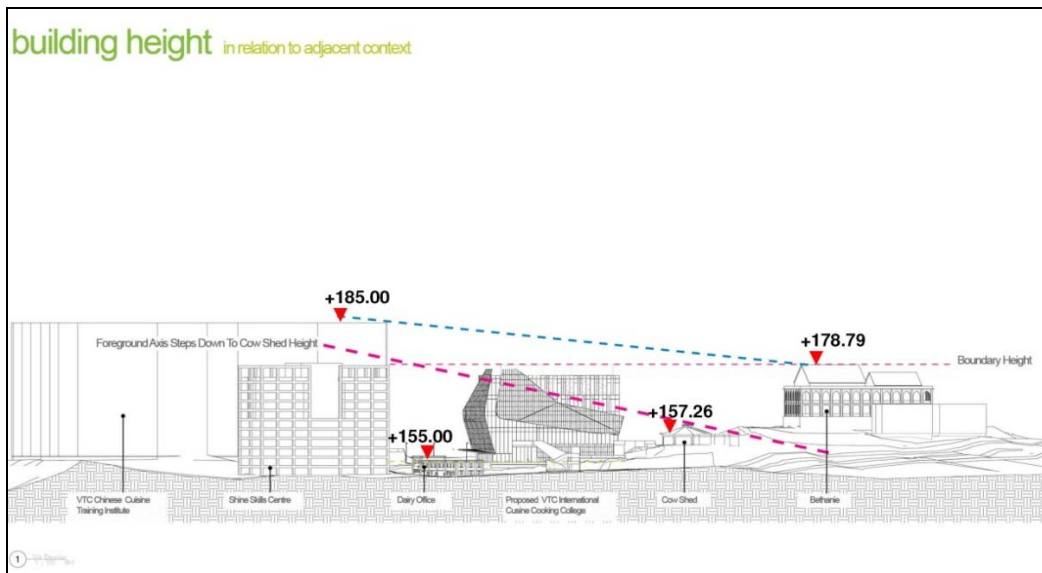
二〇一三年二月



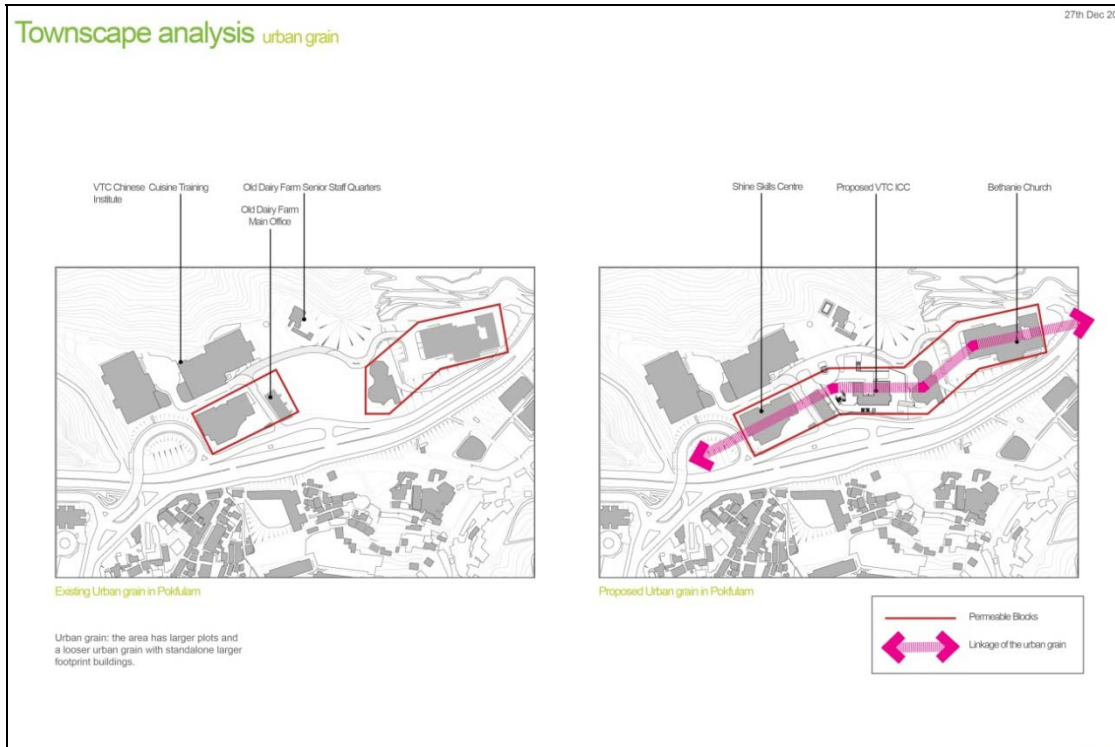
圖一 學院位置圖



圖二 學院體積研究



圖三 學院高度分析



圖四 學院城市風貌分析



圖五 學院建築設計圖



圖六 學院正門



圖七 連繫周邊歷史建築形成文物樞軸概念



圖八 文物樞軸的構想圖

古物古蹟辦事處
就有關建議在薄扶林興建國際廚藝學院的
文物影響評估報告提出的意見

古物古蹟辦事處（古蹟辦）已審議有關在薄扶林興建國際廚藝學院的文物影響評估報告所載的研究結果，並提出以下意見：

- a) 根據項目倡議者，即職業訓練局（職訓局）提供的資料，國際廚藝學院的建築設計旨在塑造現代化和獨特的建築風格，同時顧及對鄰近歷史建築物所造成的影響。由於該設計按照國際上的慣常做法，在引入創新意念的同時，讓新舊兩套各自擁有當代建築語言的建築物得以區別開來，故古蹟辦認為可予接受。
- b) 古蹟辦建議職訓局盡量縮小該項目的規模，以減少對鄰近歷史建築物所造成的視覺影響。因此，職訓局提出建造地庫，以降低建築物的高度，令該項目不致成為龐然大物。在實行這項緩解措施時，亦須密切監察地庫工程所引致的震動。
- c) 學院的平台和天台將會加建環保綠化設施。擬議工程可以增加綠化空間，並改善建築物的環境。
- d) 該址會設立文物詮釋區，提供展示設施。這項建議可增加該項目的文物價值，並有助增進市民對薄扶林區歷史的認識。
- e) 施工期間將會進行結構監察，以確保歷史建築物的結構穩定性。
- f) 除文物影響評估報告所制訂的緩解措施外，我們亦提出以下建議，進一步加強這些緩解措施：
 - (i) 國際廚藝學院應盡可能在平台層提供更多空地，以便市民觀賞鄰近的歷史建築物。

- (ii) 歷史建築物的狀況勘測須在建造工程開始前進行。
- (iii) 有關狀況勘測報告和結構監察建議須提交古蹟辦審閱。
- (iv) 為確保文物影響評估報告所建議的緩解措施得以妥善實行，項目倡議者應委聘文物顧問監察該等緩解措施的實行情況，並記錄任何改變和變動。

康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二〇一三年二月

檔號：LCSD/CS/AMO 22-3/0

保育屬私人業權的歷史建築

項目	歷史建築的名稱及地址	評級	申請	保留部份
1.	大澳街市街2號及4號	擬議二級	重建申請已獲地政總署批准。	具重要建築特色的部分將被保留，並融入新的發展中。
2.	九龍城木廠街7號東方紗廠有限公司	三級	有關重建的建築及拆卸圖則。屋宇署亦已發出拆卸工程同意書。	部份建築物的正立面將被保留。
3.	元朗屏山洪屋村76至77號	三級	重建申請已獲地政總署批准。	雖然政府已嘗試與業主商討提供經濟誘因，但業主決定拆卸該建築物，但已安排攝影紀錄。
4.	西貢井欄樹43號	擬議三級	重建申請已獲地政總署批准。	雖然政府已嘗試與業主商討提供經濟誘因，但業主決定拆卸該建築物，但已安排攝影紀錄。
5.	石澳石澳道4號	擬議三級 [備註：建築物在2009年公布其擬議評級前已被大幅改動。因此，該建築物被擬議修訂為不獲評級。]	有關重建的建築圖則已獲屋宇署批准。	建築物將被重建。

MASTERPLAN LIMITED

Planning and Development Advisors

領賢規劃顧問有限公司

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十九樓
發展局
文物保育專員辦事處

傳真及郵遞

李麗筠女士

執事先生：

南區區議會對有關譚雅士大宅的關注

多謝 貴處於 2012 年 12 月 11 日與譚雅士大宅的業主會面，讓業主更了解南區區議會對大宅的關注。

本人現應業主要求作出回應。

我們知悉區議會查詢與下列問題有關的附加資料：

- (1) 可否如早前的建議，保留大宅主樓作住客會所，而不是將之改建成 4 個私人住宅單位並將這些單位設置於新的大樓中；
- (2) 可否如早前的建議，開放大宅予公眾參觀；及
- (3) 可否不拆卸工人宿舍。

為了能更具體地回應上述提問，業主認為應該首先提供一些有關大宅的背景資料以便參考：

1. 譚雅士大宅目前被評定為三級歷史建築，屬最低級別的評級。此評級容許業主拆卸建築物，業主只需提交建築物的相片、圖則及圖樣作紀錄。話雖如此，若符合經濟原則而實際可行的話，業主是願意保留大宅的。
2. 業主並非發展商，而是興建大宅的譚雅士家族後人。業主希望能夠保留大宅的業權，並無出售大宅或其新住宅單位的意向。
3. 現存的建築物在不斷老化，需要進行復修工程。將大宅改建成住客會所的工程費用大約需要六千六百萬元，這些費用並沒有公帑補助，需要由業主承擔。大宅的持續維修費用每年約為三百八十萬元，亦須由業主支付。

4. 地政署對原來擬議的 2 幢大樓方案提出約 14 億元的土地補價。此土地補價金額，加上建築費，令整個計劃變得不可行。業主需要將有關的發展規模縮細至目前的方案，才能既保留業權，亦在財政方面負擔得起。
5. 根據早前的方案，大宅的主樓會被改作住客會所，總樓面面積約為 1,450 平方米。大宅的工人宿舍則會被拆卸，並重建為會所的體育設施及更衣室，若將這些設施建於目前的老舊的主樓內，其結構實難以負荷。根據該方案，住客會所需要由 72 個住宅單位支付相關的財政費用。住客會所的總樓面面積，若建於舊主樓內，是政府於修訂方案中只允許的 230 平方米的六倍。而現建議的方案，在一個較小的發展模式下，將主樓改建成住客會所在經濟上及實際上均不可行。因此，建議將主樓改建為 4 個單位，每個單位約 280 平方米。
6. 公眾對大宅的認識不深，而且建築物亦相當隱蔽。業主已建議沿地盤的周邊及在其範圍內興建一組樓梯及一個公眾觀賞平台供公眾近距離觀賞大樓外貌，無論視野及距離而言均較現狀優勝。
7. 業主會保留大宅的外貌，只會將內籠改建為現代化的出租單位。故此，不能將主樓的內部對外開放。為了保障主樓及新大樓住客的私穩，實在不適宜將該址開放予公眾參觀。
8. 直至目前為止，對業主而言，財務上最可行的改建方案是拆卸主樓並將之改建為一幢新大樓。然而，基於家族與該土地及其上建築的深厚淵源及感情，亦顧及公眾意見，業主探討過不少的途徑才總括出此個可行的方案。財務方面，即使有公帑補助可供使用，業主亦不願尋求有關資助。因此，唯一可保存古蹟主樓的方案是將主樓改建為出租型式的住宅單位，並縮少該址的發展規模，令業主有能力應付相關的補地價及建築費用。

就上述的背景，業主回應有關諮詢如下：

1. 將主樓改建為住客會所及將 4 個住宅單位遷移至新大樓並不可行；
2. 當大宅被改建為住宅單位後，並不適宜對外開放。然而，業主願意於每年譚雅士先生及譚杜佩珍女士的生日當天有限地開放予公眾參觀（分別為 7 月 21 日及 6 月 20 日），公眾可進入該址至現存的金屬欄杆處。這是早前提出的公眾觀賞區及為傷殘人士提供的安排外增設的對外開放；及
3. 保留工人宿舍並不可行。

MASTERPLAN LIMITED

Room 3516B, 35/F, China Merchants Tower, Shun Tak Centre, 200 Connaught Road Central, Hong Kong.
Tel: (852) 2418 2880 Fax: (852) 2587 7068 Email: info@masterplan.com.hk

本人希望上述資料已詳盡闡述目前的狀況，讓區議會能支持有關的修訂方案。有關的議題歷時已超過五年。其間，業主已投放了大量時間及金錢嘗試保存主樓。再者，主樓在這段時間亦在不斷的老化，目前情況的不確定性令業主沒有誘因繼續投放資源以維修及保養大宅。

最後，業主並不反對將此信呈交區議會審議。

(此乃英文版本之中文翻譯，毋需簽署)

領賢規劃顧問有限公司

李禮賢

二零一二年十二月十九日

副本抄送: 業主

MASTERPLAN LIMITED

Room 3516B, 35/F, China Merchants Tower, Shun Tak Centre, 200 Connaught Road Central, Hong Kong.
Tel: (852) 2418 2880 Fax: (852) 2587 7068 Email: info@masterplan.com.hk