

2009年7月28日

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

本文件向委員匯報數項文物保育措施的最新進展，並請委員就我們的進一步工作，提出意見。

在公共方面

活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）

2. 我們在上一次向發展事務委員會匯報進度時，曾向委員報告有關第一期活化計劃的進展（詳情請參閱2009年4月28日的立法會文件第CB(1)1347/08-09(08)號）。第一批歷史建築的6個獲選計劃的最新情況如下：

- (a) 用以活化舊大澳警署成為精品酒店的一筆6,670萬元承擔額（以付款當日價格計算），已於2009年6月15日獲工務小組委員會通過，並於2009年7月3日獲財務委員會批准。有關翻新工程即將展開，預計在2011年年中完工；
- (b) 當局將會運用獲授權力，就芳園書室的活化計劃尋求一筆880萬元的承擔額（以付款當日價格計算），隨後翻新工程便會展開，預計工程可在2011年年初完成；以及
- (c) 其餘計劃的籌備工作亦已展開。

3. 我們已完成有關活化計劃的檢討，並在2009年5月5日向第一批歷史建築的申請機構，以及其他有興趣的機構分享從第一期計劃所汲取的經驗。此外，我們亦已因應各方的意見，修訂了有關安排。

4. 第二期活化計劃包括5幢建築物，分別是：

- (a) 舊大埔警署；
- (b) 藍屋建築群；
- (c) 前粉嶺裁判法院；
- (d) 王屋村古屋；以及
- (e) 石屋。

5. 以下我們特別就第二期活化計劃其中兩個項目提供最新資料：

藍屋建築群

6. 我們決定採用“留屋留人”方案，以保留和活化藍屋建築群。由於這是一項涉及收購／收回私人物業（佔該用地23個單位其中的13個）的市區重建計劃，故此香港房屋協會（房協）目前正收回有關單位的業權，並為選擇遷出藍屋建築群的租戶提出住屋安置或賠償建議。現時租戶有權選擇留下。房協的有關工作將會在2009年7月底完成。其後，房協會把取得的物業交予政府，以便落實活化計劃。至於選擇留下的租戶，日後會成為活化計劃內保存社區網絡工作的重要一環。

7. 鑑於藍屋建築群項目的獨特性，有意申請活化藍屋建築群的非牟利機構必須符合下列條件／準則：

- (a) 安置留下的租戶；
- (b) 為留下的租戶改善生活環境，包括提供基本衛生設施；
- (c) 在建築物修葺期間，為留下的住宅租戶在灣仔區提供臨時調遷

安排；

(d) 為留下的租戶保存和強化社區網絡；以及

(e) 因應文物保育的主題，把現有一幅空置的政府用地改作公眾休憩用地，加以美化和妥為管理。

8. 鑑於該計劃的性質，發展局轄下文物保育專員辦事處，以及其他各方面（包括房協及地政總署）的代表，特別致力促請租戶一同參與計劃，以評估他們的期盼、向他們提供可選擇方案的資料，以及找出需要關注的事項，並納入稍後邀請各界提交活化建議的文件內。

前粉嶺裁判法院

9. 我們已縮小前粉嶺裁判法院的用地範圍，把部分毗鄰空置政府用地剔出前粉嶺裁判法院用地範圍，供康樂及文化事務署（康文署）發展作社區用途。雖然前粉嶺裁判法院的用地面積因而減少，但我們相信該兩個項目在日後應可產生有用的協同效應。

10. 我們計劃在2009年8月正式推出第二期活化計劃供各界申請。與上次一樣，我們會為有關的5幢建築物安排開放日和工作坊，協助有興趣機構擬備申請書。由於部分非牟利機構關注提交詳細申請所涉及的費用，故此我們會簡化有關文件，並盡量在文件內提供更多與保育和技術相關的資料。

虎豹別墅的活化計劃

11. 行政長官在《2008-09年施政報告》中提述計劃將虎豹別墅定為可作商業用途，包括葡萄酒業務。為使我們的文物活化工作更多元化，並考慮到虎豹別墅的潛在商業價值，我們決定不把虎豹別墅列入活化計劃之內，而以公開招標方式邀請各界就虎豹別墅提交活化建議。虎豹別墅的
-----基本資料載於附件A。

12. 為評估該計劃的商業可行性，我們首先須確定要把這幢古老建築物

改建至符合現今標準所需的資本投資。根據文物保育專員辦事處所進行的研究，所需的資本投資粗略估計大約為7,000萬元。不過，實際費用或會視乎日後營運的業務類別（例如宴會場地、精品酒店、古董及藝術廊、中式婚禮中心、葡萄酒中心等），以及所需的翻新／裝修工程質素而可能出現大幅差異。根據我們的進一步估計，不論該物業將會活化再用作何等用途，該7,000萬元中的約4,500萬元，必須用以進行以下的基本加固及翻新工程：

- (a) 維修建築物和進行保育工程；
- (b) 結構加固；
- (c) 來電供應；
- (d) 飲用水及沖廁水供應；
- (e) 無障礙通道；
- (f) 消防裝置及改善工程；
- (g) 用地範圍內護土牆的修建及加固工程；以及
- (h) 花園平台等的多項改善工程等。

13. 我們的初步評估結果顯示，在現今的經濟氣候之下，該計劃（可供任何商業用途的整體樓面總面積約有1 600平方米，另有一個面積約為1 290平方米的戶外花園）所需的預付投資額，會令潛在投資者／營運者不感興趣。即使考慮到租約為期10年，日後的業務經營者亦須就這筆初期的資本投資，每月須攤分承擔約60萬元（7,000萬元除以120個月）。此外，營運者須負擔該幢歷史建築明顯高於一般商用物業的日常保養費用，以及多項營運開支。此外，就如活化計劃下的其他建築物一樣，我們有意保留有關土地及建築物的業權，獲選的營運者會以租用形式在物業內營運，其表現的要求亦會載於一份獨立的服務協議。

14. 鑑於上文所述，我們已為推展計劃考慮多個方案，但須視乎能否取

得所需資源。其中一個方案，是由政府支付所有的翻新及改善費用，然後把物業租予營運者。這方案或會導致一些浪費，因為政府所進行的工程未必適用於將來活化再用的目的。此外，根據經驗，較可取的做法是在展開翻新工程之前，先行確定日後的用途及營運者，這樣便可在籌劃過程中及早作出安排，以配合日後的運作需要。另一個方案，是政府同意在分擔費用的基礎上，支付營運者所建議的部分翻新費用。在這個方案下，我們不能確定政府撥款的承擔額，並有機會導致營運者缺乏節制，進行一些「奢華」工程。此外，這些因素亦會令標書評審工作變得更加複雜。第三個方案，是由政府負責向計劃內被列為“政府工程”的項目提供資助，並委託獲選營運者負責推展有關工程，而獲選營運者將可按照事先釐定並設有費用上限的工程清單，獲發還有關費用。私人發展項目內的某些公共設施早已採納這個方式，例如在售予私人發展商的用地內提供公共運輸交匯處。

15. 我們傾向於採納上述第三個方案，理由如下：

- (a) 一如前文所述，在預計總建設成本的7,000萬元中，約有4,500萬元作有關保育和改善歷史建築所需的基本改善及翻新工程，使之能符合現時的規定（例如《建築物條例》的屋宇及安全規定、無障礙通道、防火等）。即使建築物將由政府自己使用，該等基本開支無論如何亦是必需，因此我們認為政府作為物業業主，在批租有關地方予營運者前分擔該等費用亦屬合理。不過，日後的營運者則須支付符合其構思特定用途的相關裝修的一切費用；
- (b) 政府撥款所進行的改善及翻新工程，可透過適當釐定，以作為日後查核是否符合要求及發還款項之用。而撥款承擔會透過一般工務計劃項目提出申請，並訂有所需的查核及制衡安排；
- (c) 獲政府撥款進行的改善工程及獲選營運者的裝修工程，由營運者以整體及更有效的方式進行，以確保工程不會浪費；以及
- (d) 有意的投標者在作出投資決定前，將會獲悉有關其計劃業務可行性的明確評估。另一方面，獲選的投標者會獲給予彈性，以最佳的方法執行其活化有關歷史建築的構思。

16. 儘管建議帶商業成分，但評估標書的基本目標仍然是着重文物保育，而非其賺取收入的能力。我們評估標書時會採用一個兩層考慮投標方式，並會對建議書的質素和賺取收入的能力同時給予適當評分。就質素而言，我們會評估建議能否彰顯建築物的歷史價值、申請書在文物保護方面的建議、對於鄰近地區及社會整體的裨益等事宜。就項目的收入而言，我們會考慮評估投標者建議的固定租金及／或收入分賬方式。詳情將於稍後訂定。

17. 請各委員就我們對虎豹別墅的建議提出意見。我們會按委員的意見擬定招標文件。視乎有否資源，我們亦會於稍後就“政府工程”的撥款及委託，尋求財務委員會／工務小組委員會的支持。

1 444 幢歷史建築的評級工作

18. 正如我們上一次在2009年4月向發展事務委員會提交的進展報告中匯報，古物諮詢委員會（古諮會）已邀請公眾人士在2009年7月底前就建議的評級提出意見。這1 444幢歷史建築的資料亦已上載至古物及古蹟辦事處（古蹟辦）的網站，以便公眾參閱。截至2009年7月20日，我們已徵詢15個區議會的意見。目前，我們正安排在2009年7月底前，徵詢其餘區議會及專業團體的意見。截至目前為止，古蹟辦已接獲約250次回應，包括就被進行評級的個別建築物提出口頭或書面意見。在接獲所有資料後，古諮會便會考慮古蹟辦建議的初步評級，如有需要，亦會再次諮詢專家小組的意見，以便在2009年年底前就評級作出最後決定。

法定古蹟的宣布

19. 為確認在第二次世界大戰之前落成的水務設施的文物價值，合共41項位於6個水塘區（即薄扶林水塘、大潭水塘群、黃泥涌水塘、九龍水塘、城門（銀禧）水塘和香港仔水塘）內的水務設施構築物，已在上述的評級工作中獲建議評為一級歷史建築。古蹟辦亦認為這些構築物的文物價值已達到古蹟的“極高門檻”，可以獲得法定保護。在古諮會2009年5月21日的會議上，古諮會支持把該41項具歷史價值的水務設施構築物宣布為6組法定古蹟群的建議。古物事務監督（即發展局局長）現正計劃於取得

行政長官批准後，於2009年9月在憲報公布該項法定古蹟的宣布。當局將會在大潭水塘的法定古蹟群闢設水務文物徑，協助市民了解香港的供水歷史。

在私人方面

維修資助計劃

20. 我們於2008年8月推出維修資助計劃，為私人擁有已評級歷史建築的業主提供資助，使他們可以進行維修工程。截至2009年7月中共有5宗申請已獲批准，有關建築物為：

- (a) 堅尼地城卑路乍街魯班先師廟（一級）；
- (b) 沙田道風山道風山基督教叢林（二級）；
- (c) 上環些利街清真寺（一級）；
- (d) 赤柱聖士提反書院三號屋（二級）；以及
- (e) 沙田山廈圍村山廈圍村祠堂（一般稱為曾大屋）（一級）。

我們仍在處理其他4宗申請。自2009年4月1日起，資助的上限已由60萬元提高至100萬元。

保留 Jessville 大宅

21. 位於薄扶林道128號的歷史建築(又稱為“Jessville大宅”)，大約建於1931年，是具有意大利文藝復興時期建築風格的私人住宅，同時糅合裝飾派的藝術特色。古諮會已把大宅列為三級歷史建築。經過文物保育專員辦事處協調，業主與有關部門進行數輪商討後，業主已建議以“寓保育於發展”的方案保留Jessville大宅。方案的主要詳情如下：

- (a) 將會在該幅土地上興建住宅單位；
- (b) 新發展的2.1倍地積比率已剔除大宅的總樓面面積，而大宅的地積比率約為0.2，這是在薄扶林分區大綱圖最高准許地積比率3倍之內；以及
- (c) 大宅的歷史建築將保留作私人住宅單位的住客會所，並會適度開放予公眾。

22. 由於大宅將會全面被保留和活化再用，並在若干程度上供公眾享用，業主亦已把新發展的規模由地積比率3倍減至2.1倍，文物保育專員辦事處認為該方案已在文物保育與尊重私人業權之間取得妥善的平衡。因此，文物保育專員辦事處支持該“寓保育於發展”的建議。

23. 為推展該方案，Jessville大宅的業主根據《城市規劃條例》（第131章）第16條，向城市規劃委員會（城規會）申請放寬上蓋面積的限制。2009年6月5日城規會屬下的都會規劃小組批准該項申請，但須附加一些條款限制，這些條款已獲業主同意，亦應不難遵守。

24. 該用地受到薄扶林發展限制所限，由於有交通方面的關注，涉及修訂土地契約的發展項目會被施加行政限制，故此業主已進行交通影響評估。有關研究顯示該建議所產生的交通量將可接受，結果已提交運輸署，並已獲該署接納。文物保育專員辦事處已於2009年6月25日南區區議會會議上，向該區議會簡介有關事宜的最新情況，特別是撤銷有關限制的需要。區議會備悉有關安排並且沒有反對。為推行這項工程項目，發展局稍後會尋求行政長官會同行政會議的批准，對薄扶林發展限制予以部分撤銷，以便進行所需的契約修訂，使“寓保育於發展”的方案可進行。

宣傳及公眾教育工作

25. 文物保育專員辦事處2009年的公眾參與及宣傳計劃主要集中在青少年及學生，有關工作包括下述各項：

- (a) 在2009年3月舉行歷史建築繪畫比賽，吸引約560名兒童及青少

年參與，部分參賽者更與父母同來。得獎作品已印製成明信片，並分發予全港各中小學於2009年6月13日免費郵寄日寄出，該日適逢是2009年中國文化遺產日。當日，青少年免費寄出約40 000張明信片；

- (b) 由2009年4月開始，我們安排學校及非牟利團體參加在中區警署建築群舉辦的導賞團，為期4個月。總共約有3 500名學生已參加該計劃。鑑於計劃深受歡迎，我們預算為其他團體例如制服團體安排參觀其他歷史建築；以及
- (c) 在2009年9月文物保育專員辦事處將與皇家亞洲文會在中區警署建築群合辦圖片展覽，其時會展出約150張有關灣仔、中環及西區的文物照片。

26. 我們繼續透過下述渠道讓公眾了解我們的工作：

- (a) 文物專題網站 (www.heritage.gov.hk)，自2008年1月推出以來，截至2009年6月底止已有共475 661人次瀏覽；以及
- (b) 文物保育雙月通訊《活化@Heritage》每期均有電子版，另外派發印刷本約13 000份。

徵詢意見

27. 請各委員備悉文物保育措施的最新情況，並就我們的進一步工作提出意見。

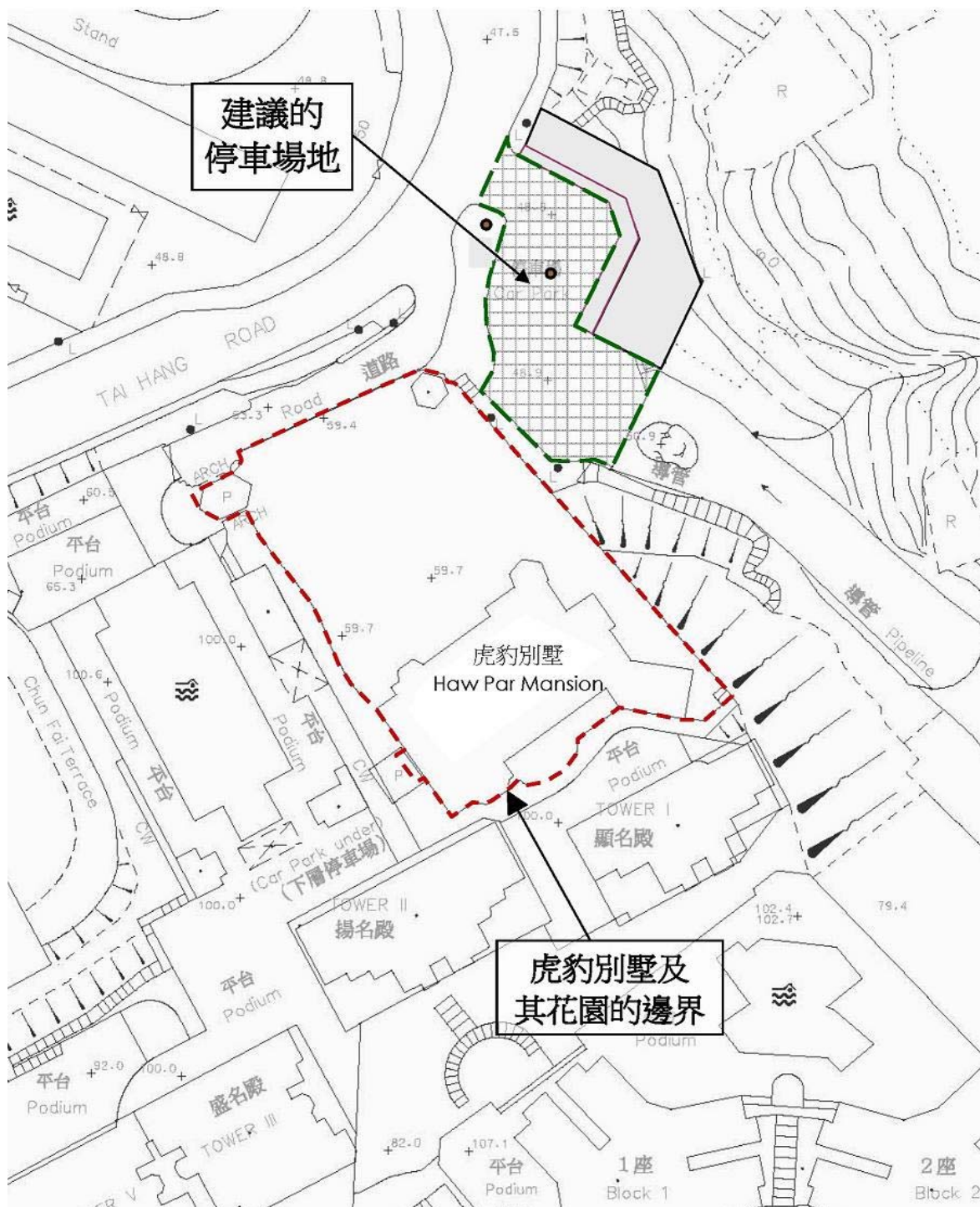
發展局

2009年7月

虎豹別墅 —— 用地基本資料

地址	香港大坑道 15A 號
用地面積	約 2 030 平方米 (其中約 1 290 平方米為花園面積。)
總樓面面積	約 1 600 平方米
層數	4 層 (地下低層、地下、二樓連天台); 單梯及沒有升降機。
落成年份	1933 – 1935 年
現行管理部門	古物古蹟辦事處 (古蹟辦)
建築物評級	現為二級 (古蹟辦已建議把虎豹別墅評為一級歷史建築。)
原先用途	胡氏家族的私人住宅
現時用途	自 2001 年起空置
歷史背景	虎豹別墅及附連的私家花園，由胡文虎興建。虎豹別墅是胡氏家族的私家別墅，不對外開放，而萬金油花園則開放予公眾參觀。萬金油花園現已拆卸，虎豹別墅及附連的私家花園則於 2001 年交予政府。
建築特色	<p>虎豹別墅屬中式文藝復興建築風格，糅合中西建築方法及理論。不過，建築圖則卻較為西化，建築頗為對稱，設有門廊、窗台及火爐。別墅內裝有意大利塗漆玻璃窗、受印度及緬甸影響的雕刻和裝飾線條，以及鍍金壁畫。多年以來，別墅都未經太大改動，仍然保留胡文虎希望體現的真確外貌。</p> <p>別墅以鋼筋混凝土建造。地下及二樓每層樓面面積約 500 平方米，天台閣樓面積約 130 平方米，地下低層面積則約 300 平方米。別墅前方的私人花園，經修復後可成為優美的觀賞花園。別墅的社會及本土價值，在於別墅是 1930 年代財富和權力集於一身的商人家族府第的象徵，亦是本港中國文化的中樞點。</p>
建議的停車場地	毗鄰一幅面積約 550 平方米的政府用地，可用作別墅的停車場。該用地現時用作政府渠務工程的工地，並會使用至 2012 年年中。

位置圖



相片



別墅正面



戶外花園



地下的裝飾板條



地下的天花裝飾