2010 年 3 月 30 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及活化歷史建築伙伴計劃下將前荔枝角醫院活化爲「饒宗頤文化館/香港文化傳承」

目的

本文件向委員匯報自上一份於 2009 年 7 月提交的進度報告(立法會文件第 CB(1)2342/08-09(04)號）後，多項文物保育措施的最新進展，並請委員就我們未來的工作提出意見。我們亦尋求委員支持在活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)下將前荔枝角醫院活化爲「饒宗頤文化館/香港文化傳承」的撥款申請。

I. 文物保育工作進度

在公共領域方面

活化計劃

第一期

2. 第一期活化計劃下，由活化歷史建築諮詢委員會選出的 6 個計劃的最新情況如下－

(a) **北九龍裁判法院** – 將該建築物活化爲薩凡納藝術設計(香港)學院的翻新工程已於 2009 年 12 月展開，並計劃於 2010 年 8 月竣工，以配合認可的學士學位課程在 2010/11 學年開課;

(b) **舊大澳警署** – 工務小組委員會於 2009 年 6 月 15 日批准預計需撥款 6,670 萬元（以付款當日價格計算）以活化該建築物爲精品酒店的項目。該項目於 2009 年 7 月 3 日獲財務委員會(財委會)批准。翻新工程已於 2010 年 3 月展開，預計在

2011 年 8 月竣工；

(c) **芳園書室** – 財經事務及庫務局於 2009 年 10 月按財委會授予的權力，批准預計需撥款 864 萬元（以付款當日價格計算）以活化該建築物爲旅遊及中華文化中心暨馬灣居民博物館的項目。翻新工程將於 2010 年 9 月展開，計劃在 2011 年 8 月完成；

(d) **美荷樓及雷生春** - 就香港青年旅舍協會擬活化美荷樓爲青年旅舍及香港浸會大學擬活化雷生春爲中醫藥保健中心兩個項目的文物影響評估經已完成，並於 2010 年 3 月 2 日諮詢古物諮詢委員會(古諮會)及獲得支持。城市規劃委員會轄下的都會規劃小組委員會已於 2010 年 2 月 12 日，根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條批准該兩個項目的建議土地用途。我們計劃於 2010 年 4 月 27 日舉行的發展事務委員會會議上提交該兩個項目的詳情供委員討論，並在其後向工務小組委員會及財委會提交撥款申請;及

(e) **前荔枝角醫院** – 該建築群將活化成爲饒宗頤文化館/香港文化傳承，以推廣中華文化。活化方案詳情見下文第 29 至 37 段。我們尋求委員支持該項目的撥款申請，然後將申請提交工務小組委員會及財委會審批。

第二期

3. 就第二期活化計劃下的下述 5 幢歷史建築，我們收到 38 份計劃書 –

歷史建築	收到的申請	有效的申請
舊大埔警署	20	18
藍屋建築群	4	3
前粉嶺裁判法院	4	4
王屋村古屋	5	4
侯王廟新村石屋	5	5
總數	**38**	**34**

4. 這些計劃書建議以各種形式活化再用這些歷史建築，包括博物館、教育中心、培訓中心、綠色村莊、旅舍、餐廳等。活化歷史建

築諮詢委員會現正評審接獲的建議書，評審工作預計在 2010 年下半年完成。

法定古蹟的宣布

5. 當局於 2009 年 9 月 18 日根據《古物及古蹟條例》宣布將 6 組共 41 項水務設施構築物列爲法定古蹟。同日，位於大潭水塘群的大潭水務文物徑正式成立，以便市民欣賞這些優美的法定古蹟及加深對香港供水歷史的認識。沿文物徑共有 21 項水務歷史構件，包括水掣房、橋樑和員工宿舍。文物徑設有 10 個資訊站，介紹這些古蹟的功能和歷史價值。在 2009 年 11 月 6 日，當局宣佈將葉定仕故居及仁敦崗書室列爲法定古蹟。計及上述新增古蹟，全港法定古蹟達 94 項。

1 444 幢歷史建築的評級

6. 古諮會已於 2009 年 3 月就 1 444 幢歷史建築的評級展開公眾諮詢工作，包括諮詢有關的私人業主及各區區議會。這些歷史建築的資料已上載至康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處 (古蹟辦)的網站。諮詢期間，古蹟辦共接獲 518 項由公眾或建築業主提出的口頭或書面意見及補充資料。

7. 經考慮收到的意見和補充資料以及再次諮詢專家小組後，古蹟辦已將擬議的評級提交古諮會考慮。截至 2010 年 3 月 2 日，古諮會已將 523 幢歷史建築分別確定爲一級、二級或三級歷史建築[1]，當中包括 –

(a) 93 幢爲一級歷史建築;
(b) 202 幢爲二級歷史建築;及
(c) 228 幢爲三級歷史建築。

---

[1] 一級歷史建築爲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。

二級歷史建築爲具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物。

三級歷史建築爲具若干價值，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。

以上評級制度是爲保育歷史建築物而制定的行政安排。

8. 古諮會計劃在今年內確定所有 1 444 幢建築的評級，及完成考慮公眾就約 100 個目前未有評級的項目的建議評級。

9. 我們會繼續透過多項行政措施及在經濟誘因政策下，推廣已獲評級的歷史建築的保育。尤其是我們會繼續積極在諮詢古諮會後，接觸私人業主，爲他們提供多方面的支援(包括技術上的意見、維修方面的財政資助，以及爲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持有的歷史建築。我們亦會透過上載資料至我們的網站(www.heritage.gov.hk)，及持續推行公眾教育和宣傳，加深公眾對這些建築文物的認識。

保護歷史建築的監察機制

10. 我們已訂立一個監察機制，更有效地保護私人擁有的法定古蹟、暫定古蹟、已評級或擬議評級的歷史建築免受拆卸、改建或加建工程、或因用途經重大更改以致影響其文物價值的威脅。爲達致上述目的，我們於 2009 年 5 月成立專責小組，成員包括文物保育專員辦事處、古蹟辦、屋宇署、地政總署及規劃署的代表。

11. 在監察機制下，當屋宇署、地政總署或規劃署收到有關法定古蹟、暫定古蹟、已評級或擬議評級的歷史建築的申請或查詢時，會立即通報文物保育辦事處及古蹟辦。文物保育專員辦事處及古蹟辦會隨即主動接觸該業主，提供各項有助保育該建築的措施的資料，並根據每宗個案的情況，與業主商討當局可能提供的經濟誘因。文物保育專員辦事處亦已尋求各區民政事務處的協助，倘其屬下人員在履行日常職務時得悉有關法定古蹟、暫定古蹟、已評級或擬議評級的歷史建築可能被拆卸或改建，或收到任何有關的投訴或報告，便會通知文物保育專員辦事處及古蹟辦。我們已就實行監察機制向各有關部門發出詳細指引。

12. 自訂立監察機制以來，文物保育專員辦事處及古蹟辦共收到超過 110 次通報，並隨即與業主跟進，提供技術支援，確保維修/翻新/改動工程進行期間能更有效保護歷史建築，同時亦與業主探討合適的保育歷史建築的措施。監察機制尤其能提供適時的機會，讓文物保育專員辦事處與有興趣保育的業主探討方案。在太子道西 179 號進行寓保育於發展的項目是近期一個值得留意的例子(詳情見下文第 15-17 段)。

在私人領域方面

向歷史建築私人業主提供經濟誘因

Jessville

13. 我們在上一次的進度報告(立法會文件第 CB(1)2342/08-09(04)號）向委員匯報就位於薄扶林道 128 號的三級歷史建築(一般稱爲“Jessville”)進行寓保育於發展的建議。在文物保育專員辦事處協調下，業主與相關政府部門經過數次磋商後，業主建議一項寓保育於發展的計劃，在該地段興建住宅單位，並保留大宅作私人住宅單位的住客會所及適度地向公眾開放。該計劃在文物保育和尊重私人業權之間取得恰當的平衡。

14. 該用地受到薄扶林發展限制所限，基於交通方面的關注，涉及修訂土地契約的發展項目會被施加行政限制，因此推行該計劃需要局部撤銷薄扶林發展限制。由業主委聘的顧問進行的交通影響評估結果顯示，擬議計劃所產生的交通量可以接受。而南區區議會並沒有反對局部撤銷薄扶林發展限制的建議。行政長官會同行政會議於 2009 年 9 月 22 日批准局部撤銷薄扶林發展限制，以便落實寓保育於發展的建議。我們現正與業主跟進推行該計劃，包括有關土地契約修訂及開放“Jessville”大宅的安排。

太子道西 179 號

15. 位於太子道西 179 號樓高 4 層的店屋建於 1937 年，是三級歷史建築。其前面部份的陽台以樓柱伸延至行人路上，形成有蓋行人路，其立面有上海批盪裝飾，揉合裝飾藝術風格(Art Deco)的建築細節。在文物保育專員辦事處協調下，業主與相關政府部門多次會面後，業主建議寓保育於發展的計劃，包括下述特點－

(a) 突出的建築特式主要見於該建築的前面部份，因此該部份將會全面保留；

(b) 該建築物的後面部份的文物價值較低，將會重新發展爲樓高 17 層及提供 50 間房間的酒店;及

(c) 業主會花額外資源將二樓保留的建築部份活化爲展覽場地，以展示有關該建築的歷史的資料，供市民免費參觀。業主亦計劃安排免費導賞團，加深市民對該建築的認識。

位於太子道西 179 號的建築現貌的相片及寓保育於發展的建議的模擬圖片載於附件一。

16. 我們相信該寓保育於發展的計劃，是私人發展兼顧文物保育的尚佳例子，特別是計劃照顧到公眾的使用及推廣建築文物。值得鼓舞的是該計劃證明在發展規模及地段面積(約爲 250平方米)較小的限制下，兼顧文物保育的發展是可行的。公眾能受益於歷史建築的開放，除了可自街上觀賞建築的外貌，亦可免費入內參觀展覽場地。

17. 城市規劃委員會轄下的都市規劃小組委員會於 2010 年 3 月 19 日根據《城市規劃條例》第 16 條批准將該地段改爲酒店用途，及考慮到會保育建築前面部份而稍微將地積比率上限由 9放寬至 10.23的申請。文物保育專員辦事處及古蹟辦將在該重新發展項目進行期間及其後，就建築的保育提供意見。

維修資助計劃

18. 維修資助計劃在 2008 年 8 月推出,向私人擁有的已評級歷史建築的業主提供資助，進行維修工程。截至 2010 年 3 月底，計劃已批出 9 宗申請，總資助額約爲 720 萬元。該 9 宗批出的申請包括－

(a) 堅尼地城卑路乍街的魯班先師廟（一級歷史建築）;
(b) 沙田道風山路的道風山基督教叢林（二級歷史建築）;
(c) 上環些利街的清真寺（一級歷史建築）;
(d) 赤柱的聖士提反書院三號屋（二級歷史建築）;
(e) 沙田山廈圍村的山廈圍(一般稱爲曾大屋) 的祠堂(一級歷史建築）;
(f) 元朗錦田的天后古廟(三級歷史建築）;
(g) 粉嶺孔嶺的洪聖宮（二級歷史建築）;
(h) 中環花園道的梅夫人婦女會主樓(建築物外部列爲法定古蹟，內部爲二級歷史建築);及
(i) 元朗屏山的洪聖宮(二級歷史建築)

19. 我們已就 9 項批出的申請與業主擬訂合適安排，將建築向公眾

開放，以便欣賞建築的歷史價值。業主亦同意在批出資助當日起計的 10 年內不會拆卸有關建築。

主要計劃

虎豹別墅的活化計劃

20. 我們在上一次的進度報告(立法會文件第 CB(1)2342/08-09(04)號)，向委員匯報我們計劃將虎豹別墅作商業用途，以公開招標方式邀請各界提交活化建議，而不會把虎豹別墅列入活化計劃。所需的資本投資粗略估計約 7,000 萬元，不論該物業將會活化再用作何等用途，其中約 4,500 萬元須用作進行基本加固及翻新工程。

21. 由於現時的經濟環境良好，我們計劃透過公開招標以商業運作模式活化虎豹別墅，而毋需政府資助進行基本加固及翻新工程。我們將會繼續向委員滙報該項目的進展。

荷李活道前已婚警察宿舍

22. 發展局和商務及經濟發展局於 2010 年 3 月 19 日邀請有興趣的機構提交建議書，改造荷李活道前已婚警察宿舍成爲獨特的創意中心。上述項目是「保育中環」計劃的八個項目其中之一。政府採用嶄新的伙伴合作模式落實這項目，由政府在工務計劃下資助這項目下的主要設施(預計開支約爲 3 億 4 000 萬元)，包括負責進行該址的基本結構及屋宇裝備工程，及支付有關工程費用。成功申請機構會承擔政府工程以外的修葺工程費用，以及配合計劃用途的內部裝修費用，並負責構思和營運該創意中心。

23. 我們預期該中心將提供設計工作室予藝術家、設計師和來自不同創意行業的人士，並提供展覽場地、展館及畫廊，展示及銷售創意產品，以吸引更多人流參觀。該中心將提供專用場地予創意機構，並用作推廣創意產業及爲區內營造創意氛圍的活動場地。該址更可爲來訪的創意人才提供住宿，以鼓勵採用該址舉行創作活動，讓不同的創意人才匯聚創作。此外，該址亦會包括一個展覽區，展出中央書院的歷史文物，及展示荷李活道前已婚警察宿舍及前中央書院的歷史，並提供美化休憩用地。建議書須於 2010 年 6 月 18 日中午十二時前提交。活化歷史建築諮詢委員會聯同創意產業方面的專家將負責評審建議書。我們預期政府負責的工程將於 2013 年第四季完

成，而該標誌性的創意中心將於 2014 年年初啓用。有關邀請建議書進一步的詳情可透過我們的文物保育網頁(www.heritage.gov.hk) 索取。我們將會繼續向委員匯報該項目的進展。

<u>公眾教育及宣傳</u>

24. 我們在 2009 年舉辦了一系列以青少年及學生及普羅大眾爲對象的公眾教育及宣傳活動。主要項目包括 –

(a) 於 2009 年 3 月至 5 月舉辦歷史建築繪畫比賽暨展覽，約 560 名兒童及青少年參加。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，該日適逢爲 2009 年中國文化遺產日；

(b) 於 2009 年 4 月至 8 月及 10 月至 12 月爲學校及青少年團體舉辦免費的中區警署建築群導賞團，參觀人次合共超過 5 500；

(c) 於 2009 年 10 月至 12 月，爲公眾舉辦免費的大潭水務文物徑導賞團，參觀人次合共約 1 000;

(d) 於 2009 年 9 月至 11 月，與皇家亞洲學會(香港分會)在中區警署建築群和尖沙咀文物探知館合辦文物圖片展覽，參觀人次合共約 23 500;及

(e) 於 2009 年 11 月與香港大學合辦研討會，探討如何推動私營機構參與保育及活化城市的歷史建築和地點。

25. 我們會繼續透過下述渠道，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) 文物專題網站 (www.heritage.gov.hk)，自 2008 年 1 月推出以來，截至 2010 年 2 月底共錄得 718 965 人次瀏覽；以及

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

26. 我們在 2010 年的公眾參與及宣傳工作將會以社區推廣爲主。

在 2010 年第一季，配合「2009 香港・深圳城市\建築雙城雙年展」，我們舉辦西九文化建築導賞團，約 500 市民參與這項活動，觀賞位於尖沙咀及油麻地的歷史建築及老店。在 2009 年 12 月至 2010 年 3 月，我們與中西區區議會合辦「保育中環」展覽，分別於國際金融中心及時代廣場展示「保育中環」計劃的 8 個饒富創意的項目。

27. 我們將於本年餘下時間舉辦下述活動－

(a) 爲低收入家庭安排免費歷史建築導賞團;

(b) 舉辦免費「大潭水務文物徑導賞團」(第二期);

(c) 爲殘疾人士安排免費歷史建築導賞團;

(d) 舉辦有關文物保育的旅遊博覽會;

(e) 舉辦文物保育研討會;及

(f) 製作有關文物保育的新高中通識教材。

28. 我們預計 2010 年已舉辦及將會舉辦的活動將吸引共超過 140 000 人次參與。

II.將前荔枝角醫院活化爲「饒宗頤文化館/香港文化傳承」

背景

29. 2008 年 2 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計劃下，以社會企業形式申請活化再用數幢經選定並且由政府擁有的歷史建築。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的意見，我們爲活化計劃第一期的 6 幢歷史建築，包括前荔枝角醫院，選定成功的申請者，並透過立法會第 CB(1)816/08-09(03)號文件，向委員匯報甄選結果。香港中華文化促進中心被選定負責把前荔枝角醫院保育及活化爲「香港文化傳承」，以推廣中華文化。當局於 2009 年 12 月 30 日宣布該建築經活化後將被命名爲「饒宗頤文化館/香港文化傳承」(文化館)，以尊崇享負盛名的國學大師饒宗頤教授。

活化計劃

建築物

30. 前荔枝角醫院建於 1921 至 1924 年之間，該址原爲一座監獄。其後該建築先後用作醫院及復康中心，至 2004 年中關閉，並空置至今。該醫院建築群組由超過 20 幢屬「實用主義」風格的建築組成，分爲 3 個區域(分別是下區、中區及上區)。大部分建築屋頂爲中式雙層瓦頂，展現本地中式建築工藝技巧的影響。古諮會把建築群組列爲三級歷史建築，以確認其歷史意義及建築特色。

計劃的內容

31. 該活化計劃包括復修及活化前荔枝角醫院以提供下列設施－

(a) 接待處，售票/服務櫃台及商店;

(b) 兩個展覽館 ;

(c) 一所綜藝館;

(d) 有蓋庭園/戶外表演場地及活動場地;

(e) 一所休閒娛樂活動館;

(f) 兩所資訊館及書室;

(g) 20 所工作坊 / 教室;

(h) 89 間旅舍房間;

(i) 兩所咖啡室/茶館/餐廳;

(j) 一間廚房;以及

(k) 後勤設備，例如電梯、洗手間、儲物室、電機房等。

文化館的建築位置圖及模擬圖片載於附件二。

社會裨益

32. 該活化計劃將帶來下述裨益：

(a) 該計劃旨在於市區提供一個融合自然環境的文化園林，以便訪客認識中華文化及歷史，並承傳饒宗頤教授致力在中華文化和藝術領域作育英才的願景。文化館將成爲獨特的文化地標，吸引香港市民及訪客到訪;

(b) 我們預期文化館將吸引更多訪客來到該區，並爲當區經濟帶來活力。爲了讓市民可欣賞該優美的歷史建築群，我們將會作出安排，市民可免費參觀展覽館、資訊館及書室、商店、中式花園、有蓋庭園/戶外表演場地及活動場地。其餘設施包括未入住的旅舍房間、工作室、教室及綜藝館，將會於開放日及舉辦導賞團時開放予公眾參觀;

(c) 香港中華文化促進中心將以社會企業模式營運文化館，因應需要與本地營運者發展全新的課程或工作坊，以及推廣傳統中華文化。香港中華文化促進中心將會舉辦中華文化課程、工作坊、表演、導賞團及交流會。這些活動可向公眾，尤其是年青人，推廣傳統中華文化。文化館亦會爲參與課程及工作坊的海外交流團體及訪客提供住宿;及

(d) 香港中華文化促進中心將分兩階段啓用文化館，以便公眾能更早欣賞及使用該館。該館下區(包括展示饒教授的藝術作品及成就，以及前荔枝角醫院的歷史的展覽館)的翻新工程將於 2010 年 10 月展開，並預計於 2011 年 8 月竣工，下區將於 2011 年第四季啓用。文化館餘下部分的翻新工程將於 2010 年 10 月展開，並預計於 2012 年 6 月竣工，餘下部份將於 2012 年第三季啓用。

項目開支預算

33. 根據 2009 年 9 月價格，該項目的非經常性費用預計爲 2 億 4 070 萬元[2]。我們計劃分別於 2010 年 5 月 19 日及 2010 年 6 月 11 日，向

[2] 在 2010 年 5 月 19 日向工務小組委員會提交的撥款申請內的最後估計的非經常性費

工務小組委員會及財委會提交撥款申請，以便翻新工程能盡早展開。政府將承擔該址歷史建築的結構修葺工程，以及維修不會受活化工程影響的斜坡的開支。香港中華文化促進中心將承擔該址及其歷史建築的其他維修工程的開支。

文物影響

34. 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。香港中華文化促進中心已在 2009 年 10 月 27 日的古諮會會議上，就其文物影響評估的報告(以文物保育管理計劃形式擬備)諮詢該會，並獲得支持。香港中華文化促進中心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

35. 我們於 2009 年 2 月 24 日向發展事務委員會報告第一期活化計劃的甄選結果，包括前荔枝角醫院獲選的申請。委員大體支持推行活化計劃，以及我們在活化歷史建築方面的工作。

36. 如上文第 34 段提及，香港中華文化促進中心在 2009 年 10 月 27 日就該活化項目的文物影響評估諮詢古諮會，並獲得支持。

37. 香港中華文化促進中心在 2009 年 5 月 5 日就該項目諮詢深水埗區議會，並獲得支持。

徵詢意見

38. 請委員備悉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。同時亦邀請委員支持將前荔枝角醫院活化爲「饒宗頤文化館/香港文化傳承」的撥款申請。

發展局
2010 年 3 月

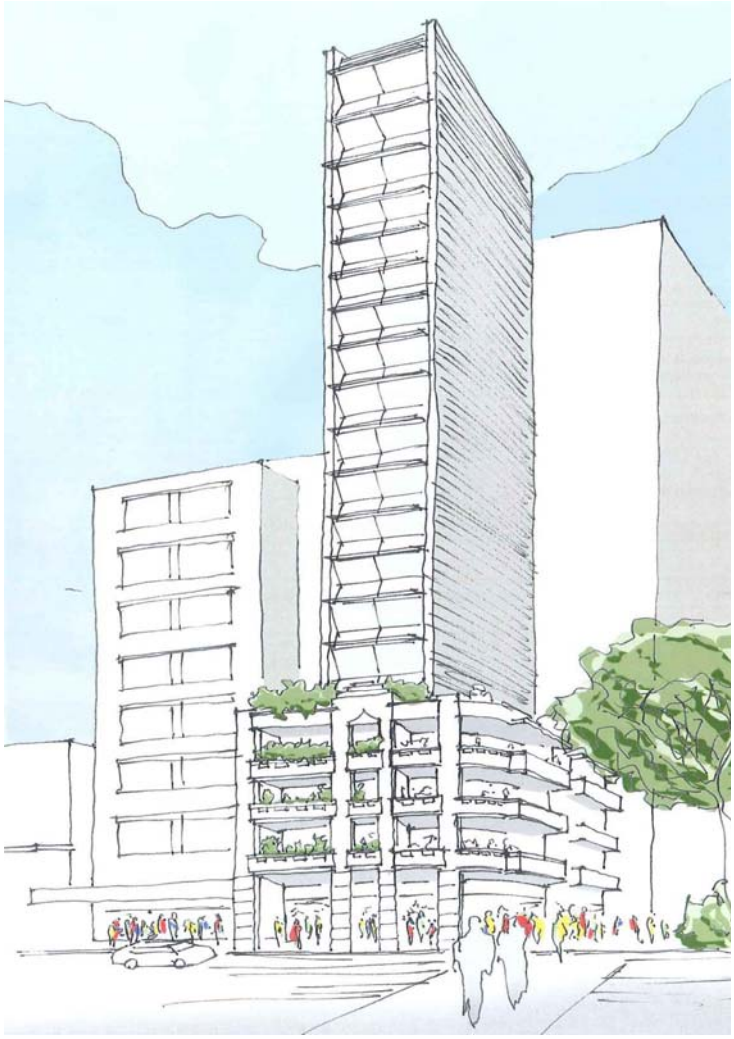
用可能會有些微修訂。

附件一

太子道西 179 號

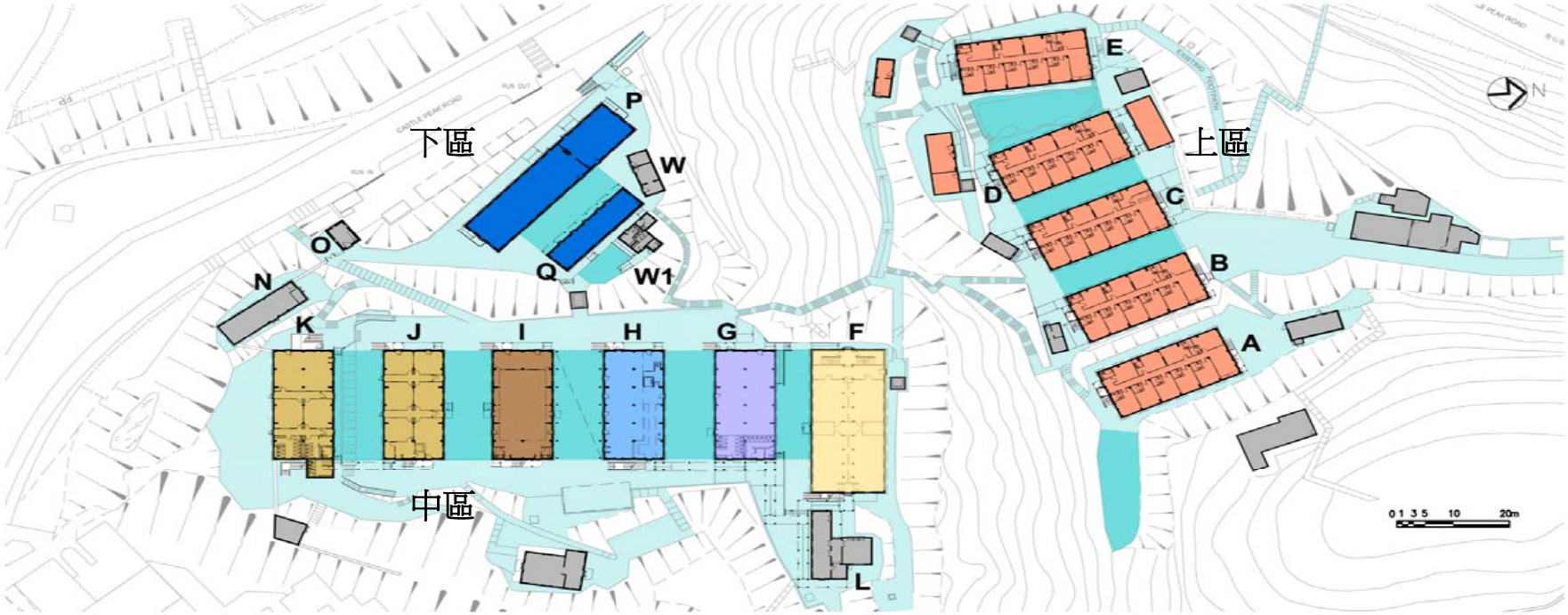
現時店屋的正面

該寓保育於發展的項目(立面採用中式燈籠設計)的模擬圖片



附件二

饒宗頤文化館/香港文化傳承(文化館)
建築位置圖



Key 圖例

GROUND FLOOR PLAN 地下平面圖

Area Accessible for Public 開放予公眾的地方

- Exhibition halls 展覽館
- Cafés/ restaurants 咖啡室/ 茶館/ 餐廳
- Information centre & reading room 資料館及書室
- Covered outdoor performance stage & outdoor activities area 有蓋庭園/ 戶外表演場地及活動場地
- Other outdoor area 其他戶外場地

Area Accessible for Guided Tours 開放予導賞團的地方

- Hostel use (accessible for Guided Tours if unoccupied) 旅舍用途 (開放未入住的旅舍予導賞團)
- Studios/ classrooms 工作坊/教室
- Performance hall 綜藝館
- Recreation centre 休閒娛樂活動館

Area inaccessible due to public safety 基於公眾安全不予開放的地方

- Other ancillary facilities 後勤設備

文化館模擬圖片

文化館整體面貌

中式花園

有蓋庭園/戶外表演場地及活動場地