

2014年12月3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— 活化必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院及虎豹別墅

目的

本文件旨在尋求委員支持活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)下，有關活化必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院及虎豹別墅的撥款申請。

背景

2. 2011年10月，我們推出第三期活化計劃，並邀請《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，就活化再利用由政府擁有的四幢歷史建築(包括必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院、虎豹別墅及景賢里)提交建議書。經過一輪競爭激烈的甄選程序，並根據活化歷史建築諮詢委員會所提出的意見，我們已為下列三幢歷史建築選出成功申請機構¹：

- (a) 新聞教育基金香港有限公司獲選把**必列啫士街街市**活化為**香港新聞博覽館**；
- (b) 香港青年協會獲選把**前粉嶺裁判法院**活化為**香港青年協會領袖發展中心**；以及

¹ 由於所接獲有關活化景賢里的建議書未能達到在活化計劃下獲政府資助的高門檻，因此我們並沒有選出任何申請機構活化景賢里。其後，景賢里被納入第四期活化歷史建築伙伴

(c) 胡文虎慈善基金與虎豹音樂基金有限公司合作，獲選把**虎豹別墅**活化為**虎豹樂園**。

3. 成功申請機構已特別為該等項目成立屬《稅務條例》(第112章)第88條所界定具有慈善機構身分的特設公司。要求申請機構成立特設公司去落實活化計劃的目的，是方便政府監察公司的財政狀況，特別是監察成功申請機構有否試圖把為項目提供或因項目而產生的資助，轉為使用於與項目無關的用途。上文第2(a)至(c)段所載項目的特設公司，分別為**香港新聞博覽館有限公司**、**香港青年協會青年領袖發展中心有限公司**，以及**虎豹音樂基金有限公司**。

4. 我們已在 2014 年 6 月 24 日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)1623/13-14(05)號)，匯報上述甄選結果。

I. 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館

工程項目

建築物

5. 必列啫士街街市位於香港中環必列者士街 2 號，用地面積 657 平方米，總樓面面積約 1 056 平方米。該街市是一幢樓高三層的歷史建築物，當中包括街市、室內遊樂場、兩條接駁至永利街的連接橋，以及一條接駁至城皇街的連接橋。街市服務社區超過 60 年。街市在第二次世界大戰後由當時的市政局興建，以取代在日本佔領時期遭受破壞的舊街市，以應付當時人口增加的需求。現時街市建築物有部分坐落美國公理會佈道所的舊址，孫中山先生在 1883 年於該處領洗。必列啫士街街市於 1953 年啟用，是第二次世界大戰後本港市區首個同類型的街市。街市地下設有 26 個檔位，售賣魚類及家禽，一樓設有 33 個檔位，主要售賣牛肉、豬肉、水果和蔬菜，而二樓則設有細小的房間，為管理員和雜役提供住宿。1969 年，當局把一樓部分地方改建為有蓋遊樂場，1987 年則沿城皇街興建垃圾收集站，這部份並不

計劃，再次邀請非牟利慈善機構提交申請，現時正進行甄選程序。

屬於歷史建築物的一部份。為興建垃圾收集站，城皇街部分原有的樓梯已被拆卸。古物諮詢委員會(古諮會)認同必列啫士街街市的歷史價值和建築特色，在 2011 年把此街市評為三級歷史建築。

項目範圍

6. 擬議的項目工程範圍包括修復和改建必列啫士街街市，以容納以下設施：

- (a) 兩個專題展覽區；
- (b) 一個周期專題展覽區；
- (c) 一個歷史展示區；
- (d) 一間多用途室；
- (e) 一間會議室；
- (f) 一間書店；
- (g) 六間體驗工作室；
- (h) 一個接待區；
- (i) 三個辦公地方；
- (j) 一個貯物區；
- (k) 一條新建樓梯，連接必列啫士街街市及永利街；
- (l) 一條新建連接橋(附設升降機)，連接永利街及城皇街；
- (m) 清拆垃圾收集站後回復城皇街原貌；以及
- (n) 改善現時連接必列啫士街街市及永利街／城皇街之三條連接橋。

7. **附件 1**及**附件 2**分別載有香港新聞博覽館的平面圖及活化後的模擬圖片。

裨益

8. 該活化項目將可帶來以下裨益：

- (a) 必列啫士街街市將成為中環的地標，可用作舉辦傳媒教育活動，還設有體驗館，亦可舉辦講座和工作坊，以推動新聞傳媒發展，而建築物本身將成為以新聞為主題的展覽暨教育設施。香港新聞博覽館通過展出歷史事件和本港發展的新聞報道，凸顯新聞自由是本港的成功因素之一，為市民帶來裨益；
- (b) 通過參觀香港新聞博覽館和參加傳媒教育活動，學生及青少年可培養出批判性及獨立思考能力，對本港發展及新聞傳媒的重要性加深認識。此外，香港新聞博覽館亦會成為本港及海外記者的交流平台；
- (c) 毗鄰的垃圾收集站將會被拆卸，以回復街道原有的樓梯，令城皇街至半山一帶的景觀不再受阻，也凸顯街市建築物側面的國際現代主義建築風格；以及
- (d) 活化項目將有助文物保育工作。市民將可免費參觀該建築物，在不影響香港新聞博覽館運作的前題下，亦可預約安排導賞服務。此外，香港新聞博覽館有限公司還會設立文物徑，把活化後的必列啫士街街市與中西區其他文物地點連接起來。

項目預算

9. 按 2014 年 9 月的價格計算，項目的預計建設成本為 7,330 萬元²。政府將負責上址歷史建築結構性維修保養的費用，以及不受活化工程影響的斜坡及／或護土牆的維修費用。香港新聞博覽館有限公司則負責該幢歷史建築和該址其他維修工程的費用。我們擬於 2014-15 立法會會期內尋求工務小組委員會支持及財務委員會批准撥款，以便盡早展開項目。

² 向立法會工務小組委員會及財務委員會提交的撥款申請中，預算開支或會稍作調整。

對文物保育的影響

10. 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，香港新聞博覽館有限公司已按保育建議方案的形式編製文物影響評估報告，於 2014 年 9 月 16 日的古諮會會議上徵詢古諮會意見，並且得到其支持。香港新聞博覽館有限公司會確保將進行的建築工程、所採取的緩解措施、日後的維修保養，以及有關該址的歷史詮釋，均符合文物影響評估報告的要求。

公眾諮詢

11. 我們於 2014 年 6 月 24 日向立法會發展事務委員會匯報第三期活化計劃下三個項目的進度，包括必列啫士街街市的成功申請。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。

12. 我們聯同新聞教育基金香港有限公司已在 2013 年 3 月 21 日及 2014 年 9 月 18 日徵詢中西區區議會對該項目的意見，並得到該區議會的支持。

II. 活化位於粉嶺的前粉嶺裁判法院為香港青年協會領袖發展中心

工程項目

建築物

13. 前粉嶺裁判法院位於新界粉嶺馬會道 302 號，用地面積 4 134 平方米，總樓面面積約 3 055 平方米。法院樓高兩層，在 1960 年建成，負責處理新界北區的案件。法院位於馬會道附近的當眼位置，在 1961 年 9 月啟用。

14. 前粉嶺裁判法院是當時典型的公共建築，正面外牆展現簡樸的新古典建築風格，象徵法院莊嚴肅穆。側面外牆的裝飾亦充滿新古典建築特色。內部建築方面，中庭大堂由中央天井引入光線，還附有一條飾有鐵製扶欄的大樓梯，直達上層的法庭。與同時期落成的其他法院

大樓相比，前粉嶺裁判法院的設計較為樸實。大樓只有兩層高，而內部也只有兩個法庭，並選用了當時較為經濟的裝修物料，例如水磨石磚、馬賽克瓷磚、人造石磚及塗漆。除前粉嶺裁判法院外，該址其餘四幢附加建築物的建築價值較低。自 2002 年起，該法院便一直空置。古諮會認同前粉嶺裁判法院的歷史價值和建築特色，在 2010 年把法院評為三級歷史建築。

15. 前粉嶺裁判法院亦附設其他建築物，包括在 1983 年興建的副法院大樓、在 1997 年興建的當值律師辦公室，以及兩幢設有屋宇裝備設施的小型建築物，但這些建築物不獲評為歷史建築。

項目範圍

16. 擬議的項目範圍包括修復和改建前粉嶺裁判法院，拆卸現有的副法院大樓及當值律師辦公室興建新旅舍大樓。項目將容納以下設施：

- (a) 一個公眾入口大堂及接待處；
- (b) 兩間法庭(包括一個模擬立法會會議廳)；
- (c) 四間保育後的囚室及囚室走廊；
- (d) 四間教室、四間活動室(包括一個位於前為法官室的展示區，以及通往囚室的前車輛入口)、貯物室、一間會議室及一間附屬辦公室；
- (e) 裁判法院走廊；
- (f) 保育閣(前為繳費處)；
- (g) 一間禮品店；
- (h) 兩間貯物室、一間茶水室連公用地方、兩間洗衣房及一個循環再造物料回收區；
- (i) 一個新建升降平台；
- (j) 一部新建升降機；
- (k) 一幢有 92 個牀位(包括兩個殘疾人士牀位)的宿舍；
- (l) 一間新餐廳連廚房；以及

- (m) 停車位，包括兩個私家車停車位、一個殘疾人士停車位、一個電單車停車位及一個小型巴士停車位。

上述(a)至(i)項設施將會設於前粉嶺裁判法院內，而(j)至(l)項則會設於新旅舍大樓內。**附件 3**及**附件 4**分別載有平面圖及活化後的模擬圖片。

裨益

17. 該活化項目將可帶來以下裨益：

- (a) 香港青年協會領袖發展中心不但為社區的青少年提供領袖訓練機會，同時亦符合文物保育的目的。通過舉辦導賞團讓市民參觀前粉嶺裁判法院及區內其他文物景點，中心將會成為北區獨特的文化地標。導賞團以預約方式安排。香港青年協會青年領袖發展中心有限公司亦會安排粉嶺區內其他地方的導賞團，由當區居民細說生活故事，進一步推廣當地的傳統及文化；
- (b) 把前粉嶺裁判法院活化再利用，將之改作領袖訓練中心，不但為這幢歷史建築注入新生命，亦有助向市民宣傳文物保育工作，以及介紹區內的文化及傳統。方法包括落實保育計劃下的多項措施，例如開發應用程式推廣前粉嶺裁判法院，讓市民欣賞法院的文物古蹟。此外，香港青年協會領袖發展中心的學生會與香港大學合作，把保育過程作記錄，作為學習的一部分，並讓大眾加深認識文物保育工作。中心的學生亦會聯繫區內居民，以認識並記錄區內居民口述當區及與前粉嶺裁判法院有關的人物故事，以期彙集成日後詮釋及展覽資料；以及
- (c) 香港青年協會領袖發展中心將為本港未來的領袖提供機會和環境，協助他們在世界日趨全球化和競爭激烈的環境中，發展所需的智能、實際才能、各項技能、價值觀和素質。此外，中心亦會向本地青年領袖灌輸公民責任，使他們肩負起服務社會及保育文物的使命。

項目預算

18. 按 2014 年 9 月的價格計算，項目的預計建設成本為 9,590 萬元³。政府將負責上址歷史建築結構性維修保養的費用。香港青年協會青年領袖發展中心有限公司則負責該幢歷史建築和該址其他維修工程的費用。我們擬於 2014-15 立法會會期內尋求工務小組委員會支持及財務委員會批准撥款，以便盡早展開項目。

對文物保育的影響

19. 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，香港青年協會青年領袖發展中心有限公司已按保育建議方案的形式編製文物影響評估報告，於 2014 年 6 月 4 日的古諮會會議上徵詢古諮會意見，並且得到其支持。香港青年協會青年領袖發展中心有限公司會確保將進行的建築工程、所採取的緩解措施、日後的維修保養，以及有關該址的歷史詮釋，均符合文物影響評估報告的要求。

公眾諮詢

20. 我們於 2014 年 6 月 24 日向立法會發展事務委員會匯報第三期活化計劃下三個項目的進度，包括前粉嶺裁判法院的成功申請。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。

21. 我們聯同香港青年協會已在 2013 年 4 月 11 日徵詢北區區議會對該項目的意見，並得到該區議會的支持。

III. 活化虎豹別墅為虎豹樂園

工程項目

建築物

22. 虎豹別墅及附連的私家花園(主要用地)，位於大坑道 15 號 A，

³ 向立法會工務小組委員會及財務委員會提交的撥款申請中，預算開支或會稍作調整。

用地面積 2 030 平方米，總樓面面積約 2 146 平方米。虎豹別墅在 1935 年建成，主要由一幢樓高四層的住宅、側翼的工人宿舍和附連的私家花園組成。別墅及花園的設計糅合中西建築風格，別具特色。別墅採用 1920 至 1930 年代的中式折衷主義建築風格，呈現中西建築特色。別墅美輪美奐，飾有來自不同國家的裝飾物，例如塗漆玻璃窗、雕刻和裝飾線條，以及鍍金壁畫等。花園亦採用中式折衷主義建築風格，設計呈法式花園布局和特色，並同時兼具中國元素。虎豹別墅在 2009 年獲古諮會評為一級歷史建築。

項目範圍

23. 擬議的項目範圍包括修復和改建在主要用地上的虎豹別墅，以及在面積 610 平方米毗鄰政府土地(附屬用地)上興建新的輔助設施。項目將容納以下設施：

主要用地

- (a) 課室；
- (b) 一間活動室；
- (c) 入口大堂改作詮釋區；
- (d) 一部新建升降機及一道樓梯；
- (e) 一個花園，內設一個涼亭、一座角樓、一個噴水池及一個水池；
- (f) 露台及陽台；
- (g) 接待區；
- (h) 一間電訊廣播設備室；
- (i) 行政及辦公地方；
- (j) 後勤設施、洗手間、機房、貯物室等；

附屬用地

- (k) 兩個泊車位及一個車輛落客區；
- (l) 一座設有升降機及樓梯的新建塔樓；
- (m) 一幢設有輔助公用設施的服務大樓；

- (n) 一條連接橋，連接該座設有升降機及樓梯的新建塔樓及服務大樓；以及
- (o) 一條連接橋，連接主要用地及服務大樓。

24. **附件 5** 及 **附件 6** 分別載有虎豹樂園的平面圖及活化後的模擬圖片。

裨益

25. 該活化項目將可帶來以下裨益：

- (a) 改建工程完成後，虎豹樂園將為學生提供一個豐富的文化環境去學習中西音樂，讓生活更充實；
- (b) 除了音樂教育，虎豹樂園亦提供其他與音樂有關的社區服務，並鼓勵學生參與社區服務，培育社會未來的棟梁；以及
- (c) 虎豹別墅活化項目將有助文物保育工作。活化工程會確保別墅的建築細節特色得到妥善保存和重視。入口大堂將改作詮釋區，展示虎豹別墅的歷史和萬金油花園弘揚的宗教信仰。詮釋區及私家花園均會在辦公時間內開放給公眾人士免費參觀，亦會安排別墅及花園的導賞團，市民可經預約參加。

項目預算

26. 按 2014 年 9 月的價格計算，項目的預計建設成本為 1.442 億元⁴。政府將負責上址歷史建築結構性維修保養的費用，以及不受活化工程影響的斜坡及／或護土牆的維修費用。虎豹音樂基金有限公司則負責該幢歷史建築和該址其他維修工程的費用。我們擬於 2014-15 立法會會期內尋求工務小組委員會支持及財務委員會批准撥款，以便盡早展開項目。

⁴ 向立法會工務小組委員會及財務委員會提交的撥款申請中，預算開支或會稍作調整。

對文物保育的影響

27. 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，虎豹音樂基金有限公司已按保育建議方案的形式編製文物影響評估報告，並計劃於 2014 年 12 月 4 日舉行的古諮會會議上徵詢古諮會意見。虎豹音樂基金有限公司會確保將進行的建築工程、所採取的緩解措施、日後的維修保養，以及有關該址的歷史詮釋，均符合文物影響評估報告的要求。

公眾諮詢

28. 我們於 2014 年 6 月 24 日向發展事務委員會匯報第三期活化計劃下三個項目的進度，包括虎豹樂園的成功申請。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。

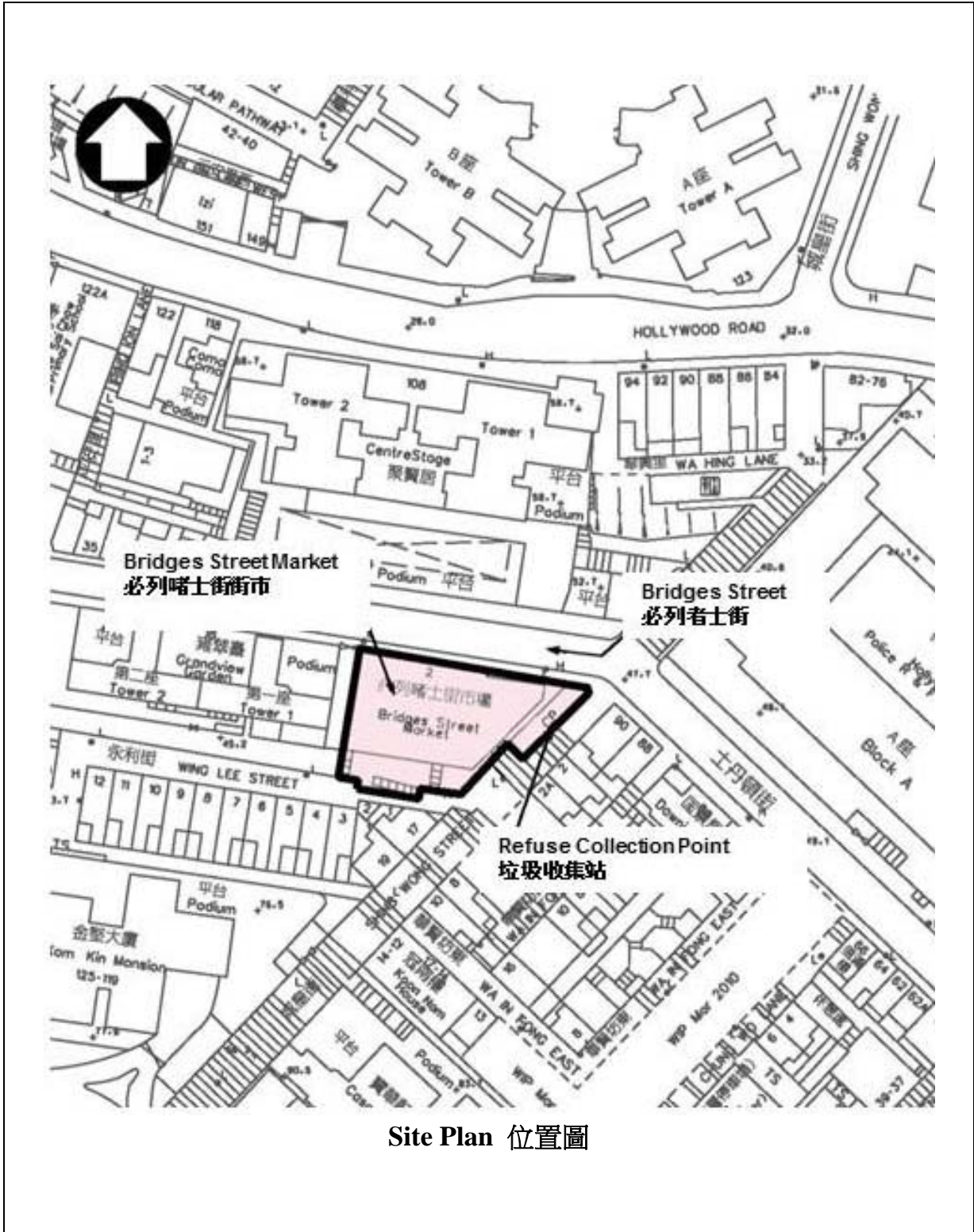
29. 我們聯同虎豹音樂基金有限公司已在 2013 年 5 月 14 日徵詢灣仔區議會對該項目的意見，並得到該區議會的支持。

徵詢意見

30. 請委員支持上述三個項目的撥款申請，以活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館、活化前粉嶺裁判法院為香港青年協會領袖發展中心及活化虎豹別墅為虎豹樂園。

發展局

2014 年 11 月



Site Plan 位置圖

Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
活化必列者士街街市為香港新聞博覽館

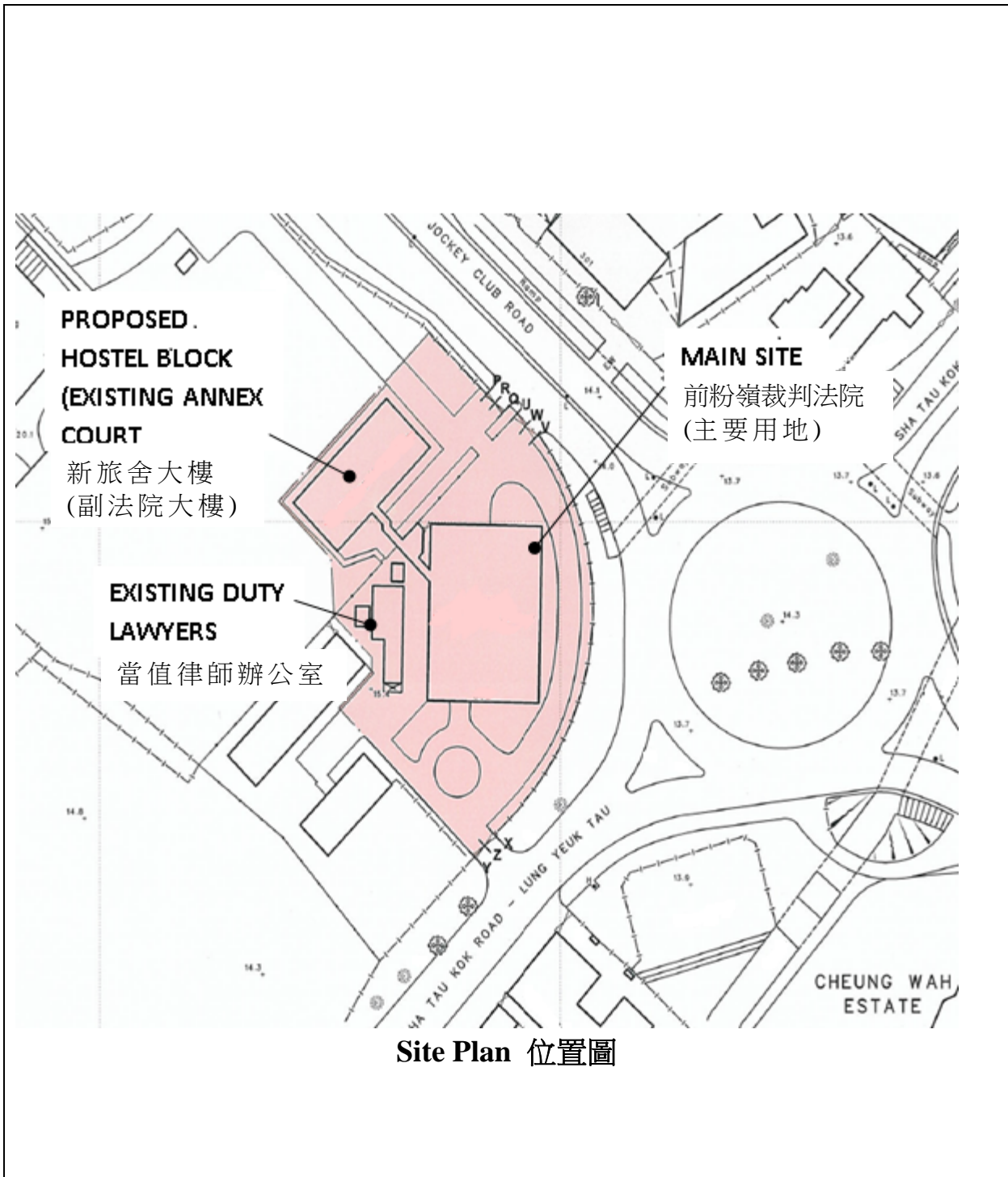


Artistic Impression – Front Elevation 模擬圖片-正面



Artistic Impression – Rear Elevation 模擬圖片-背面

Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館



Site Plan 位置圖

Revitalisation of Former Fanling Magistracy into the Hong Kong Federation of Youth Groups (HKFYG) Institute for Leadership Development
活化前粉嶺裁判法院為香港青年協會領袖發展中心

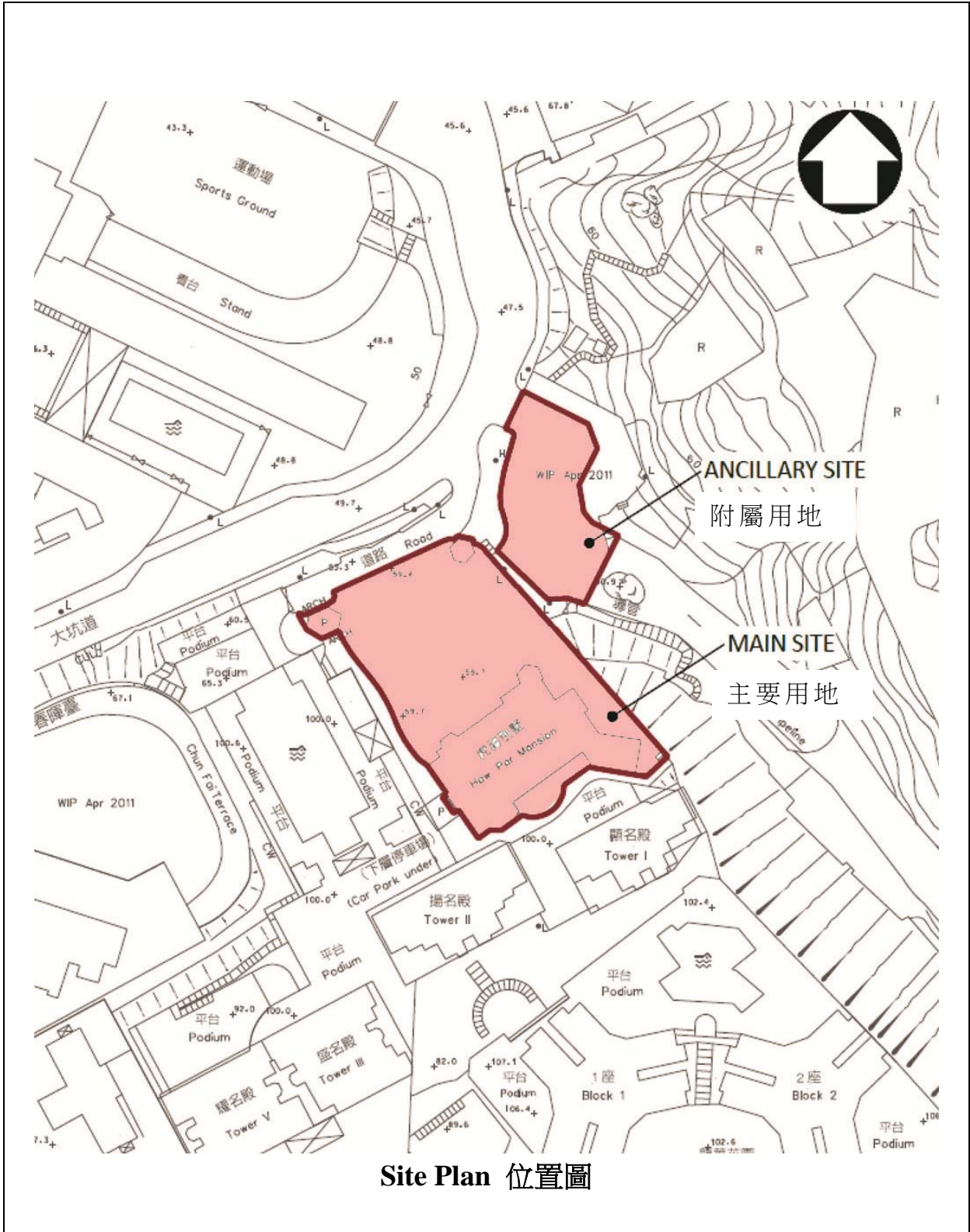


Existing Conditions of Former Fanling Magistracy
前粉嶺裁判法院的現貌



Artist Impression of the Hong Kong Federation of Youth Groups (HKFYG) Institute for Leadership Development
香港青年協會領袖發展中心的模擬圖片

Revitalisation of Former Fanling Magistracy into the Hong Kong Federation of Youth Groups (HKFYG) Institute for Leadership Development
活化前粉嶺裁判法院為香港青年協會領袖發展中心



Site Plan 位置圖

Revitalisation of the Haw Par Mansion into Haw Par Music Farm
活化虎豹別墅為虎豹樂園



Main Façade and Garden 主樓及花園



New Rear Staircase
新建後樓梯



**New Service Block and Staircase Block at
Ancillary Site**
於附屬用地之新建設施大樓及樓梯

Artist Impression of the Haw Par Music Farm
虎豹樂圃的模擬圖片

Revitalisation of the Haw Par Mansion into Haw Par Music Farm
活化虎豹別墅為虎豹樂圃