

2017年10月31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

本文件向委員匯報各項文物保育措施自2016年6月向委員會匯報後的最新進展。文件中特別匯報活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)第四期項目，即書館街12號、舊牛奶公司高級職員宿舍及何東夫人醫局的最新情況。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. 政府在2007年頒布政策聲明，致力「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》(第53章)(下稱「《條例》」)第3條，古物事務監督(即發展局局長)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(下稱「古諮會」)，並獲行政長官批准後，藉憲報公告宣布該處為古蹟。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. 古諮會在參考獨立歷史建築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(或不予評級)¹。自2005年，以下六項準則，即歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度以及罕有程度，一直被用作評估歷史建築的文物價值。與古蹟宣布相比，此評級制度屬行政性質，旨在提供客觀基礎，以釐定香港歷史建築的文物價值及保育需要。

內部監察機制

5. 政府設有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和康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

6. 監察機制有助文物保育專員辦事處和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已評級歷史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歷史建築的業主，一同探討保育方案。在尊重私有產權的大前提下，我們會為擁有歷史建築的私人業主提供合適的經濟誘因，以鼓勵他們同意保育其歷史建築。在落實這項政策時，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

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。

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，將會按個別情況考慮。

保育歷史建築基金

7. 保育歷史建築基金於2016年成立，以資助公眾教育、社區參與和宣傳活動，以及學術研究，並將政府現時有關歷史建築保育的部分措施和工作，包括活化計劃和維修資助計劃，納入基金的資助範圍。兩項計劃的詳情載於下文。保育歷史建築諮詢委員會就基金的運作向政府提供意見。委員會成員來自不同範疇及專業界別，包括建築、歷史研究、社會企業、工程、測量、城市規劃、商界和私營保育歷史建築人士。

活化歷史建築伙伴計劃

8. 活化計劃於2008年推出，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。

9. 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已評級歷史建築。保育歷史建築諮詢委員會負責評審建議書的工作。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。

10. 若有充分理據支持，我們會為項目提供資助，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項目預計可在開業初期後自

負盈虧。

維修資助計劃

11. 為保育私人擁有的已評級歷史建築，政府於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，讓他們進行維修工程。由2016年11月起，每宗成功申請的資助額上限由100萬元增加至200萬元，資助範圍亦擴闊並涵蓋租用政府擁有的法定古蹟及已評級歷史建築的非牟利機構承租人。

文物影響評估

12. 為了確保發展需要與文物保育之間取得平衡，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或考古學價值的地點或建築物(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。

保存在工地發現的歷史遺蹟

13. 《條例》就古物的發現及挖掘作出監管。《條例》旨在就考古發現作出規管，並確保具特殊歷史價值的物件得以保存供社會大眾共享。《條例》力求在文物保育和發展之間取得平衡，以確保下一代一方面可享受由新發展帶來的改善環境，另一方面亦能欣賞有價值的古蹟。

文物保育措施的進展

古蹟的宣布

14. 在獲得古諮會的支持和行政長官的批准後，我們於2017年10月13日根據《條例》藉憲報公告宣布跑馬地東蓮覺苑、油麻地九龍佑寧堂及大澳楊侯古廟為古蹟。目前，香港法定古蹟的總數為117項。

歷史建築的評級工作

15. 自2009年，古諮會一直檢討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，公眾亦提交了超過250個為其他項目評級的建議。古諮會採用按部就班的方法，先集中處理1 444幢歷史建築。截至上次2017年9月的古諮會會議，古諮會已確定1 444幢歷史建築當中1 303幢建築物的評級。古諮會會一同處理1 444幢歷史建築名單中141幢尚待確定評級的建築物以及新增項目。

16. 截至上次2017年9月的古諮會會議，古諮會已確定1 384幢建築物的評級，詳情如下：

- (a) 179 幢為一級歷史建築；
- (b) 363 幢為二級歷史建築；
- (c) 513 幢為三級歷史建築；
- (d) 304 幢不獲評級；以及
- (e) 25 幢建築物因已被拆卸或被大幅度改建，不再進一步處理。

17. 在1 444幢歷史建築名單以及新增項目中，現時尚有301幢建築物等待確定評級／評審。

保育歷史建築基金

18. 基金在2017年1月推出針對保育歷史建築的公眾參與項目及主題研究的兩項新資助計劃，邀請了五個與保育歷史建築工作有密切關係的專業學會²及八所頒授認可學位的院校提交資助申請。每個成功項目的最高資助額為200萬元。資

² 該五個專業學會分別是香港建築師學會、香港建築文物保護師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會，和香港測量師學會。

助申請結果預計會在2017年內公布。

活化計劃

19. 直至目前為止，五期共19幢政府擁有已評級歷史建築已被納入活化計劃。各項目的進度載於附件A。

20. 我們於2013年12月推出第四期活化計劃，並邀請非牟利機構提交建議書，以活化再用由政府擁有的三幢歷史建築，包括書館街12號、舊牛奶公司高級職員宿舍及何東夫人醫局。我們已於2016年6月向委員會提交的進度報告中匯報甄選結果。三個活化項目翻新工程的詳細設計已經大致完成。我們擬於2017-18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。三個項目的詳情載於附件B。

「保育中環」

21. 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C。

維修資助計劃

22. 維修資助計劃自2008年推出，截至2017年9月底，我們合共審批54宗申請，資助總額為5,384萬元。附件D載有已獲批核的申請及現正處理的38宗新申請的資料。

文物影響評估

23. 截至2017年9月底，共有3 843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52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。

私人歷史建築

24. 正如上一份於2016年6月提交的進度報告所述，我們透

過非原址換地安排交換一幅位於原址對面及擁有相近發展參數的用地，以保存甘道23號大宅(一級歷史建築)。為實現該「寓保育於發展」計劃，在2015年11月，城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會批准業主的申請，把位於甘道23號對面的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」。2017年3月，城市規劃委員會同意有關分區計劃大綱草圖的擬議修訂。

25. 自提交上一份進度報告以來，我們在保育私人歷史建築方面有一新增個案。位於屯門近石角咀村的紅樓為一級歷史建築。鑑於在2017年2月及3月在紅樓進行未經許可的工程，以致紅樓有即時拆卸威脅，發展局局長作為古物事務監督，經諮詢古諮會後，根據《條例》第2A(1)條，在2017年3月13日宣布紅樓為暫定古蹟³，有效期為12個月。

26. 過去數月，文物保育專員辦事處和古蹟辦積極與紅樓業主代表商討可行的「寓保育於發展」方案。雙方已達成共識。首先，業主同意保留紅樓，不會拆卸，並在2017年9月提交了維修資助計劃的申請，為紅樓進行維修工程。按維修資助計劃的條款，業主在完成維修工程後的十年內，不得拆卸紅樓及不得轉讓紅樓的業權。我們現正處理該申請。另外，如業主有計劃以「寓保育於發展」的方式活化再用紅樓(包括重建紅樓以外建築物及/或興建任何新建築物)，會先徵求政府相關部門同意；文物保育專員辦事處將在符合當時的文物保育政策下給予政策支持及提供協助，包括支持業主向城市規劃委員會提出規劃及/或改劃地帶用途申請，及向其他部門提出相關申請以符合建築、消防等法定要求。

促進歷史建築的活化再用

27. 為便利在符合建築物規例的情況下活化再用歷史建築，我們自2016年起開始分階段更新《2012年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程實用手冊》(下稱「《實用手冊》」)，加入過往數年歷史建築改動及加建工程的經驗，例如活化計劃的個案等。《實用手冊》第一期的更新版已於

³ 詳情請參閱 2017 年 3 月提交題為「根據《古物及古蹟條例》把新界屯門青山近石角咀村的紅樓宣布為暫定古蹟」的立法會參考資料摘要。

2016年7月公布，為歷史建築業界和私人業主提供更清晰及具體的指引。第二期的更新預計於2017年年底前完成。

宣傳及公眾教育

28. 自提交上一份進度報告以來，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，詳情載於附件E。

在沙田至中環線土瓜灣站工地發現具考古或歷史價值的物件

29. 土瓜灣站工地出土的宋元時期考古遺蹟，經諮詢古諮會、本委員會和九龍城區議會後，已按當局於2014年12月批准的保育方案大部份作原址保留。香港鐵路有限公司正就日後在土瓜灣站大堂內設置展示櫃以便展示部分出土古物，與及修訂土瓜灣站設計以便日後重置一個古井(J2井)的事宜，與古蹟辦及文物保育專員辦事處聯繫。最新設計已於2017年6月提交古諮會討論。至於其他出土的考古遺蹟，當局會待具體展示及詮釋方案有整體安排時適時諮詢持份者。

徵詢意見

30. 請委員備悉發展局各項文物保育措施的最新情況。請委員會支持第四期活化計劃下三個活化項目(附件B)的撥款申請，我們擬於2017-18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。

發展局
2017年10月

活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)下的項目

第一期

第一期活化計劃下五個項目的最新進展如下：

- (a) **前北九龍裁判法院** — 該建築物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，並於2010年9月開始營運。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化遺產保護獎」榮譽獎。截至2017年9月底，已有超過307 100人次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** — 該建築物已被活化再用為大澳文物酒店，並於2012年2月開始營運。此活化項目獲得2013年「聯合國教育、科學及文化組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎。截至2017年9月底，已有超過1 084 500人次到訪該酒店；
- (c) **美荷樓** — 該建築物已被活化為YHA美荷樓青年旅舍，內設129間客房、一間餐廳，以及一間展示香港公營房屋發展的博物館。旅舍已於2013年12月開始營運。此活化項目獲得2015年「聯合國教育、科學及文化組織亞太區文化遺產保護獎」榮譽獎。截至2017年9月底，已有超過902 300人次到訪該旅舍；
- (d) **前荔枝角醫院** — 該歷史建築群已被活化為饒宗頤文化館，作為推廣中華文化的中心。該文化館已於2014年6月全面營運。截至2017年9月底，已有超過765 500人次到訪；以及
- (e) **雷生春** — 該建築物已被活化為中醫藥保健中心，並命名為「香港浸會大學中醫藥學院 — 雷生春堂」。中心已於2012年4月投入服務。截至2017年9月底，已

有超過306 600人次到訪這幢已被活化的建築。

第二期

2. 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** — 該建築物已被活化為實踐可持續生活模式的「綠匯學苑」。該項目提供教育活動及訓練營，以拓展、傳授和推廣經濟上可負擔而同時對生態環境負責任及低碳的生活策略。項目已於2015年8月開始營運。此活化項目獲得2016年「聯合國教育、科學及文化組織亞太區文化遺產保護獎」榮譽獎。截至2017年9月底，已有超過122 600人次到訪；
 - (b) **藍屋建築群** — 該址已被活化為多功能建築組群「We 嘩藍屋」，為社區提供居所和多元化服務。黃屋、橙屋及公眾開放地方的翻新工程(第一期)已於2016年3月完成，而藍屋的翻新工程(第二期)亦於2017年4月完成。項目的開幕典禮於2017年9月舉行；以及
 - (c) **石屋** — 該址已被活化為主題餐廳暨旅遊資訊中心「石屋家園」。該項目已於2015年10月開始營運。截至2017年9月底，已有超過337 000人次到訪。

第三期

3. 第三期活化計劃下三個項目的最新進展如下：
 - (a) **虎豹別墅** — 該建築物現正被活化再用為虎豹樂圃，提供中樂及西樂訓練，促進中西音樂文化的交流。翻新工程已於2016年6月動工，並於2018年竣工；
 - (b) **必列啫士街街市** — 該建築物現正被活化為香港新聞博覽館。翻新工程已於2016年6月動工，並於2018年竣工；以及

- (c) **前粉嶺裁判法院** — 該建築物現正被活化為香港青年協會領袖發展中心。翻新工程已於2016年6月動工，並於2018年竣工。

第四期

- 4. 第四期活化計劃下三個項目的最新進展如下：
 - (a) **書館街12號** — 將活化為大坑火龍文化館；
 - (b) **舊牛奶公司高級職員宿舍** — 將活化為薄焯林牧場；
以及
 - (c) **何東夫人醫局** — 將活化為何東夫人醫局·生態研習中心。

項目的詳情載於附件B。

第五期

- 5. 第五期活化計劃於2016年11月推出，包括五幢由政府擁有的歷史建築：**(a)舊域多利軍營羅拔時樓**；**(b)聯和市場**；**(c)前流浮山警署**；**(d)前哥頓軍營Watervale House**；以及**(e)芳園書室**(原先為第一期項目，現於第五期重新推出)。評審申請工作現正進行，結果預計於2018年年中公佈。

第四期活化歷史建築伙伴計劃
活化書館街12號、舊牛奶公司高級職員宿舍及何東夫人醫局

背景

2013年12月，我們推出第四期活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)，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，就活化再用由政府擁有的三幢已評級歷史建築(包括書館街12號、舊牛奶公司高級職員宿舍及何東夫人醫局)提交建議書。經過競爭激烈的甄選程序，選出下列三項建議：

- (a) 大坑坊眾福利會將會把書館街12號活化為大坑火龍文化館；
- (b) 香港明愛將會把舊牛奶公司高級職員宿舍活化為薄鳧林牧場；以及
- (c) 齋色園與可觀自然教育中心暨天文館法團校董會合作，將會把何東夫人醫局活化為何東夫人醫局·生態研習中心。

2. 為方便政府就財務進行監察，尤其是防止任何企圖把擬供項目使用或因項目產生的款項，轉作與項目無關的用途，成功申請機構均被要求為該等項目成立同屬《稅務條例》第88條所界定具有慈善機構身分的特設公司。三個項目的特設公司分別為大坑火龍文化館有限公司、薄鳧林牧場有限公司，以及齋色園何東夫人醫局生態研習中心有限公司。

活化書館街12號為大坑火龍文化館

工程項目

建築物

3. 書館街12號用地面積131平方米，總樓面面積約338平方米，位於銅鑼灣大坑。該樓高三層的建築物於1949年重建，以取代一幢名為「孔聖義學」(於晚清時創立；為窮人提供免費教育的孔聖學校)的戰前建築物。建築物自2010年起一直空置，它採用簡約現代主義風格，在2010年12月獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評為三級歷史建築。

項目範圍

4. 項目範圍包括修復和改建書館街12號，以容納下列設施：

- (a) 一個接待區；
- (b) 一個專題展覽區／一個多用途活動室；
- (c) 一樓及二樓設有兩個主題餐館暨文物展示區，並附設廚房；
- (d) 一條新建樓梯；
- (e) 一部新建升降機，以提供無障礙通道，連接建築物地下大堂至天台；以及
- (f) 後勤設施(包括廁所、電機房等)。

5. 有關的位置圖、建築物現貌相片及模擬圖片分別載於附錄1及附錄2。

裨益

6. 該活化項目將可帶來以下裨益：

- (a) 大坑火龍文化館將有助推廣「大坑舞火龍」這項非物質文化遺產，保存本地客家文化，並鼓勵社區參與文物保育；
- (b) 通過文化館舉辦的多元化教育及互動節目，項目將向年輕一代講解舞火龍這項獨特的本地文化遺產，並鼓

勵市民欣賞本地的傳統節慶；

- (c) 項目將打造全新的文化地標及旅遊景點，吸引本地及海外遊客參觀，讓他們了解大坑的歷史變遷，由一個客家村落發展成時尚、興旺的住宅區；並通過仿如置身現場的展品，讓參觀人士在全年均能體驗舞火龍的獨特文化、刺激和氣氛；以及
- (d) 地下將改建成詮釋區，展示該建築物及大坑舞火龍的歷史。詮釋區將於星期二至星期日免費開放給市民參觀。市民亦可預約安排參加建築物的導賞活動。

項目預算

7. 按付款當日價格計算，項目的預計建設成本為4,230萬元。政府將負責歷史建築結構維修保養的費用，而大坑火龍文化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。我們擬在2017-18立法會會期內尋求工務小組委員會支持及財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款。

對文物保育的影響

8. 根據文物保育的現行規定，該項目須進行文物影響評估。為此，大坑火龍文化館有限公司已按保育管理方案的形式編製文物影響評估報告，並在2017年6月8日的古諮會會議上獲得支持。大坑火龍文化館有限公司會確保建築工程、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

9. 我們在2016年6月21日向本委員會匯報第四期活化計劃下三個項目的進度，包括活化書館街12號項目。委員普遍表示支持。

10. 我們聯同大坑火龍文化館有限公司已在2015年9月15日就項目諮詢灣仔區議會，並得到區議會的支持。

活化舊牛奶公司高級職員宿舍為薄覺林牧場

工程項目

建築物

11. 舊牛奶公司高級職員宿舍用地面積2 124平方米，總樓面面積約386平方米，位於薄扶林道141號。該職員宿舍由樓高兩層的主樓以及單層的傭工宿舍和車庫組成。職員宿舍建於1887年，用作舊牛奶公司牧場經理的住所。該三幢現有建築物自1987年起一直空置，它們具有簡約古典建築風格，在2009年12月獲古諮會評為一級歷史建築。

項目範圍

12. 項目範圍包括修復和改建舊牛奶公司高級職員宿舍，並加建新副樓以容納下列設施：

- (a) 一個文物詮釋區；
- (b) 一個接待及簡報區；
- (c) 一間多用途室和一間活動室；
- (d) 一間紀念品及書店；
- (e) 一間檔案室；
- (f) 附屬辦公室；
- (g) 一間咖啡館及食物調製區；
- (h) 一間烘焙室；
- (i) 後勤設施(包括廁所、電機房等)；以及
- (j) 一個上落客貨車位。

(a)至(f)項將設於舊牛奶公司高級職員宿舍內，而(g)至(i)項則設於新建副樓內。有關的位置圖、建築物現貌相片及模擬圖片分別載於附錄3及附錄4。

裨益

13. 該活化項目將可帶來以下裨益：
- (a) 薄焯林牧場項目將活化僅存的舊牛奶公司高級職員宿舍，並道出昔日全港最大牧場的故事。薄焯林牧場已從舊牛奶公司工人蒐集口述歷史，並與牛奶公司合作，建立有關其牛奶業務的歷史檔案。薄焯林牧場亦將通過定期舉辦展覽、工作坊及講座，向市民講解舊牧場的重要歷史價值。昔日的牛房工人及其家屬會在場分享牧場的點滴回憶，令薄焯林牧場成為一所活的博物館；
 - (b) 通過活化項目，牧場將每天安排免費導賞團(星期三除外)，讓市民了解該歷史建築的過去及現況。市民可以參加由本地導遊帶領的主題導賞團；以及
 - (c) 項目亦將舉辦一系列奶類製品工作坊，向訪客展示舊牛奶公司業務的歷史，同時推動社區經濟。

項目預算

14. 按付款當日價格計算，項目的預計建設成本為5,870萬元。政府將負責歷史建築結構維修保養的費用，而薄焯林牧場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。我們擬在2017-18立法會會期內尋求工務小組委員會支持及財委會批准撥款。

對文物保育的影響

15. 根據文物保育的現行規定，該項目須進行文物影響評估。為此，薄焯林牧場有限公司已按保育管理方案形式編製文物影響評估報告，並在2017年3月9日的古諮會會議上獲得支持。薄焯林牧場有限公司會確保建築工程、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

16. 我們在2016年6月21日向本委員會匯報第四期活化計劃下三個項目的進度，包括活化舊牛奶公司高級職員宿舍項目。委員普遍表示支持。

17. 我們聯同薄焯林牧場有限公司已在2015年7月20日就項目諮詢南區區議會，並得到區議會的支持。

活化何東夫人醫局為何東夫人醫局·生態研習中心

工程項目

建築物

18. 何東夫人醫局用地面積3 550平方米，總樓面面積約427平方米，位於上水古洞路38號。醫局是糅合中西風格的建築群，由主樓和平房組成，兩幢建築物均樓高一層，由有蓋行人道連接。醫局由何東爵士(1862至1956年)捐資興建，並以何東夫人命名。何東夫人原名麥秀英，是何東爵士的原配夫人，二人在1881年結婚。醫局在1933年建成，在1934年正式投入服務。醫局的建築風格結合了西方的藝術與工藝特色元素和中式屋頂和末端上翹的屋脊等本地元素。醫局是新界最早設立的鄉郊診療所之一，為全區居民提供服務。在1934至1973年間，醫局主要用作產科中心和印度籍軍人療養所。1948年，入口大堂撥出部分地方供駐守新界區患病的警務人員使用。醫局亦曾用作普通科門診診療所，提供醫療服務和舉辦健康教育活動，直至2005年為止。2009年12月，建築物獲古諮會評為二級歷史建築。

項目範圍

19. 項目範圍包括修復和改建何東夫人醫局，並加建新副樓以容納下列設施：

- (a) 一間生態研習中心；
- (b) 一間多用途室；

- (c) 一個文物詮釋區；
- (d) 一個遊客資訊中心；
- (e) 附屬辦公室；
- (f) 一條有蓋行人道；
- (g) 後勤設施(包括廁所、電機房等)；以及
- (h) 兩個停車位及一個車輛落客區。

(a)至(f)項將設於何東夫人醫局內，而(g)項則設於新建副樓內。

20. 有關的位置圖、建築物現貌相片及模擬圖片分別載於附錄5及附錄6。

裨益

21. 該活化項目將可帶來以下裨益：

- (a) 何東夫人醫局將成為獨特的本地生態研習中心，為學校及當地社區提供一系列以「鄉郊生物速查體驗」¹為主題的培訓課程及活動。項目亦將設有詮釋區，展示醫局的歷史和何東爵士家族對古洞社區的貢獻；
- (b) 通過參觀何東夫人醫局·生態研習中心和參加各類主題課程及體驗學習活動，學生及青少年能欣賞生物多樣性的重要、生態保育及可持續發展；以及
- (c) 建築物每周六天開放給市民參觀(星期三除外)，市民可預約安排參加該建築物的導賞活動。此外，齋色園何東夫人醫局生態研習中心有限公司每周三天向居於鄰近鄉村的長者提供中醫服務。

¹ 「鄉郊生物速查體驗」是一項由自然學家及公眾人士共同透過實地考察，在24小時內記錄區內的多個生物品種活動。此項活動融合科學、趣味、社區凝聚力、公眾與專家人士的交流於一身，並推廣保育自然生態及生物多樣性的意識。

項目預算

22. 按付款當日價格計算，項目的預計建設成本為4,200萬元。政府將負責歷史建築結構維修保養的費用，而嗇色園何東夫人醫局生態研習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。我們擬在2017-18立法會會期內尋求工務小組委員會支持及財委會批准撥款。

對文物保育的影響

23. 根據文物保育的現行規定，該項目須進行文物影響評估。為此，嗇色園何東夫人醫局生態研習中心有限公司已按保育管理方案形式編製文物影響評估報告，並在2017年3月9日的古諮會會議上獲得支持。嗇色園何東夫人醫局生態研習中心有限公司會確保建築工程、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。

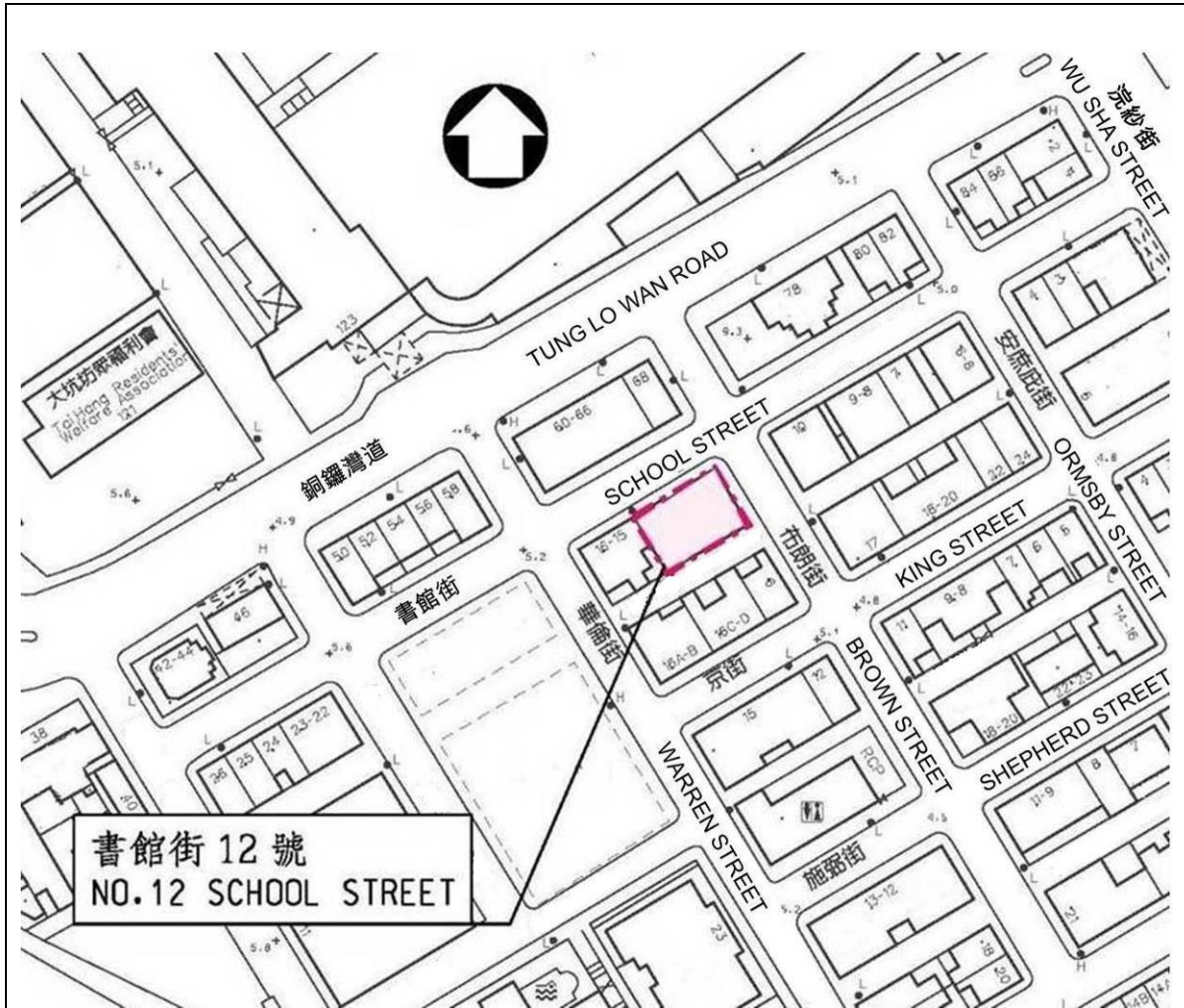
公眾諮詢

24. 我們在2016年6月21日向本委員會匯報第四期活化計劃下三個項目的進度，包括活化何東夫人醫局項目。委員普遍表示支持。

25. 我們聯同嗇色園何東夫人醫局生態研習中心有限公司已在2015年9月14日就項目諮詢北區區議會，並得到區議會的支持。

發展局

2017年10月



Site Plan 位置圖

Revitalisation of No. 12 School Street into Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre

活化書館街12號為大坑火龍文化館

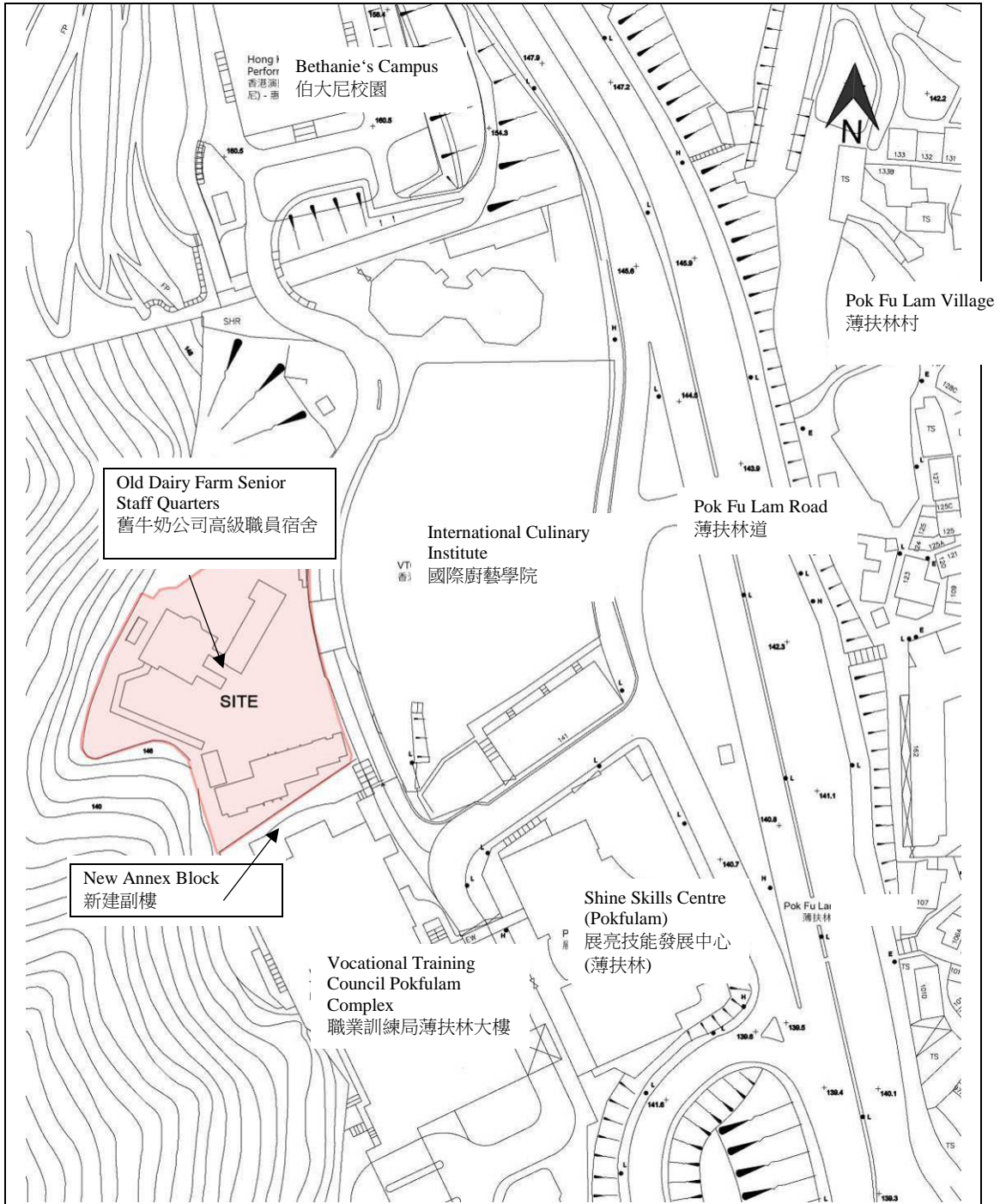


Existing Condition of No. 12 School Street
書館街12號的現貌



Artist's Impression of Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
大坑火龍文化館的模擬圖片

Revitalisation of No. 12 School Street into Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
活化書館街12號為大坑火龍文化館



Site Plan 位置圖

Revitalisation of the Old Dairy Farm Senior Staff Quarters into The Pokfulam Farm
活化舊牛奶公司高級職員宿舍為薄覺林牧場

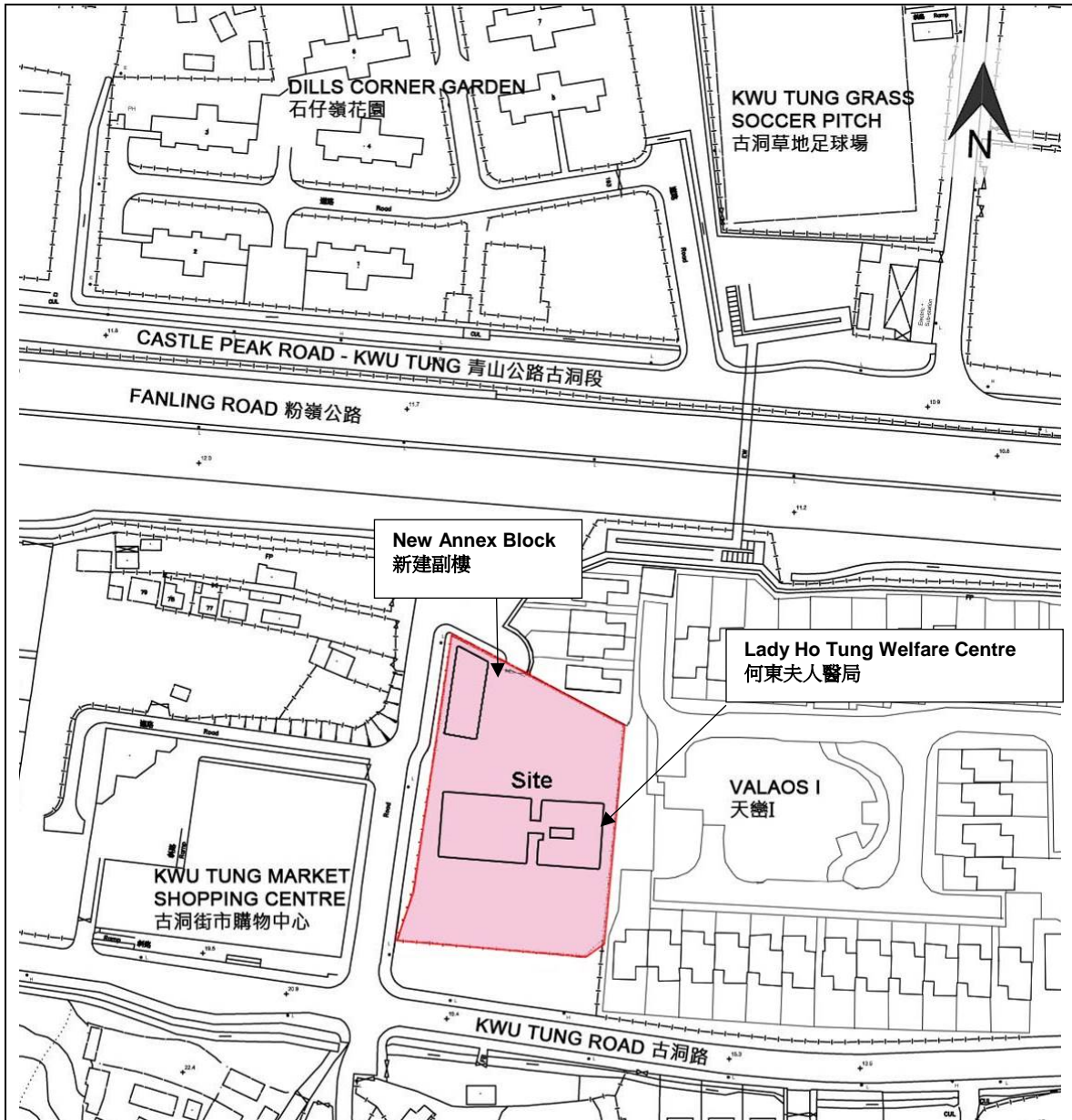


Existing Condition of the Old Dairy Farm Senior Staff Quarters
舊牛奶公司高級職員宿舍的現貌



Artist's Impression of The Pokfulam Farm
薄覺林牧場的模擬圖片

Revitalisation of the Old Dairy Farm Senior Staff Quarters into The Pokfulam Farm
活化舊牛奶公司高級職員宿舍為薄覺林牧場



Site Plan 位置圖

Revitalisation of the Lady Ho Tung Welfare Centre into Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
活化何東夫人醫局為何東夫人醫局·生態研習中心



Existing Condition of the Lady Ho Tung Welfare Centre
何東夫人醫局主樓及平房的現貌



Artist's Impression of Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
何東夫人醫局・生態研習中心的模擬圖片

Revitalisation of the Lady Ho Tung Welfare Centre into Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
活化何東夫人醫局為何東夫人醫局・生態研習中心

「保育中環」項目的進展

中區警署建築群

政府以合作伙伴形式，聯同香港賽馬會(下稱「馬會」)推展中區警署建築群活化項目，包括新建築物的建築工程、歷史建築的復修工程、建築群內的基建工程，以及建築群周邊的道路改善工程。馬會將支付活化工程的所有費用，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。政府已與賽馬會文物保育有限公司(以「大館」作為營運名稱)簽訂租賃協議，以營運活化後的設施。

2. 目前，除了部分倒塌下的第四座，其餘十五幢歷史建築、新建的美術館大樓及綜藝館大樓、檢閱廣場、監獄操場以及行人天橋已復工。活化工程亦已接近完成。馬會的項目團隊一直與屋宇署合作進行額外建築物料測試，以確定屋宇結構的狀況，並進行額外結構加固工程。連接建築群及中環至半山自動扶梯系統的行人天橋工程預計可於2018年上半年完成。在取得相關法定批准後，馬會計劃於2018年年中開放建築群部分設施。

3. 馬會成立了一個由專業結構工程師組成的獨立檢討小組，就第四座部分倒塌進行調查，並報告造成倒塌的可能原因，以及是否已採取合理或可行的額外措施避免事件發生。馬會已將獨立檢討小組的檢討結果交予屋宇署，並於2016年11月公布檢討結果，及向中西區區議會匯報。

4. 馬會的項目團隊按第四座的狀況，並參考國際文物保育做法，考慮了不同復修方法後，提出八個初步方案作為進一步考慮的起點。馬會於2016年9月就該八個初步方案諮詢古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)，及於2016年10月向中西區區議會作介紹。其後，馬會對這些方案的技術可行性進行了廣泛研究，過程中參考了獨立檢討小組的檢討結果及屋宇署的法定調查結果、國際文物保育範例，以及考慮活化計劃本身背景。馬會選出三個復修方案於2017年9月提交古諮會討

論。這三個復修方案均能在保存第四座與古蹟建築群的文物價值、可持續性和實用性之間取得平衡。馬會將綜合古諮會的意見，制定一個適切的方案並在取得古物事務監督的批准才會施行。

5. 屋宇署於2017年5月31日發表第四座部分倒塌事件的調查結果。結果發現倒塌事件的肇因，最有可能是正在進行一樓陽台木樓板鞏固工程時，為安裝鋼構件而於磚柱和磚牆挖掘多個小孔所致。屋宇署相信其中一條內部磚柱因承托面積顯著減少而損毀，觸發倒塌事件。屋宇署根據調查結果及經徵詢律政司意見後，已按《建築物條例》向與該等工程直接有關的註冊一般建築承建商、該註冊一般建築承建商的獲授權簽署人和與事件相關的建築承建商提出檢控。

荷李活道前已婚警察宿舍

6. 由政府與同心教育文化慈善基金會及其伙伴機構推展的「元創方」項目，把位於荷李活道前已婚警察宿舍活化為標誌性創意中心。自2014年4月啓用至今，元創方舉辦了一連串活動，包括近期的「LONG TIME NO SEE：左鄰右里 虛擬再聚」展覽、「夏日放映館」、「從插畫走到電影：《姆明：漫遊藍灣》放映及分享會」和「世代同撈@Mart Box。根據元創方提供的資料，自開幕至2017年9月底，訪客人次約1 120萬。

前中區政府合署

7. 繼公眾諮詢後，政府於2012年12月宣布：

- (a) 連同中座及東座，重用西座作律政司的辦公室，讓律政司所有科別可遷入前中區政府合署。律政司設於金鐘附近的辦公室(包括政府自置及租用物業)因而可分階段騰出供其他政府部門使用，或停止租用以節省租金開支；以及
- (b) 在西座提供辦公地方予法律相關組織，以便這些組織

發展服務，並締造良好環境，吸引更多國際法律機構及爭議解決機構來港設立辦事處。

8. 中座及東座的翻新工程已完成，而律政司部分辦公室已於2015年第三季遷入。西座工程的撥款申請於2016年7月獲財務委員會通過後，已於2016年10月展開，目標是於2018年年底完成。

香港聖公會中環建築群

9. 2011年6月，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(下稱「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(下稱「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¹。根據香港聖公會寓保育於發展的方案，中環地段內全部四幢歷史建築²將被保存，而其餘現有建築物將被新建築物取代，以提供所需空間予香港聖公會的宗教及社區服務。為確保有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。

10. 香港聖公會及後檢討中環地段的方案，決定在該地段發展一間非牟利私營醫院，希望為中西區居民提供公營醫院以外的醫療服務。香港聖公會已於2017年1月向中西區區議會闡述該修訂方案的詳情。香港聖公會現正按區議會的意見敲定修訂方案的細節。

11. 至於畢拉山地段，香港聖公會經仔細考慮灣仔區議會及地區人士就原有重建計劃的意見後，決定只重建一所幼稚園，並放棄在該地段興建一座作神學及其他教育用途的大樓

¹ 詳情請參閱 2011 年 6 月提交題為「中環香港聖公會建築群的寓保育於發展項目」的立法會參考資料摘要。

² 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)。

以及供神學院學生及教員使用的附屬宿舍。香港聖公會在2016年11月出席灣仔區議會會議，匯報重建計劃的修訂方案。

中環街市

12. 市區重建局(下稱「市建局」)於2015年9月決定以較簡約的方式推行中環街市大樓活化計劃。市建局其後向城市規劃委員會遞交了規劃申請，並於2016年3月獲得有附帶條件的批准。政府於2017年3月公布，行政長官會同行政會議原則上同意將中環街市用地，以私人協約方式批予市建局，為期21年，以便市建局保育和活化中環街市大樓。政府亦批予市建局一份為期五年的短期租約，以便市建局開展工程。現有零售舖位於2017年9月底騰空，市建局亦已於2017年10月中開展有關工程，務求早日完成供市民享用。

美利大廈

13. 為配合把美利大廈改建為酒店，該用地於2010年7月在《中區分區計劃大綱圖》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。當局已訂定多項發展要求，以保存美利大廈的建築特色。招標條款亦已加入相關的保育要求。該發展項目已於2013年11月成功招標。有關總綱發展藍圖已於2014年12月獲批，而建築圖則亦已於2015年2月獲屋宇署批准。改建項目現正進行中，預計於2018年內完成。

前法國外方傳道會大樓

14. 終審法院於2015年9月由前法國外方傳道會大樓(下稱「傳道會大樓」)遷往位於中環昃臣道8號的舊最高法院大樓。在所需程序完成後，律政司會接收該大樓，並在進行所需翻新工程後，提供地方予法律服務和爭議解決機構使用。這安排符合2013年至2017年《施政報告》與及2014年度《政府財政預算案演辭》中所載述的政府政策，即便利合適的國際法律機構及本地的法律相關機構在香港開辦或發展服務。

這項計劃亦使傳道會大樓及前中區政府合署形成一個「法律樞紐」，與傳道會大樓這幢法定古蹟的地位和歷史背景相稱。撥款申請於2017年7月獲財務委員會批准。翻新工程預計於2018年第一季展開，於2020年第二季完成。

維修資助計劃

A. 獲批核的申請(截至2017年9月底共54宗)

(a) 下列40宗獲批核申請的維修工程經已完成，資助總額為3,701萬元：

1. 堅尼地城魯班先師廟(一級歷史建築)；
2. 沙田道風山路道風山基督教叢林會議廳及雲水堂(二級歷史建築)；
3. 中環花園道梅夫人婦女會主樓(主樓外部為法定古蹟，內部為二級歷史建築)；
4. 沙田山廈圍村曾大屋祠堂(一級歷史建築)；
5. 赤柱聖士提反書院三號平屋(一級歷史建築)；
6. 元朗錦田天后古廟(三級歷史建築)；
7. 粉嶺孔嶺洪聖宮(三級歷史建築)；
8. 上環些利街清真寺(一級歷史建築)；
9. 元朗屏山洪聖宮(二級歷史建築)；
10. 沙田道風山路道風山基督教叢林尊道廳(二級歷史建築)；
11. 元朗山廈村達仁書室(二級歷史建築)；
12. 大埔麻布尾梁氏家祠(三級歷史建築)；
13. 上水金錢村土地神壇(二級歷史建築)；

14. 荃灣川龍曾氏家祠(三級歷史建築)；
15. 西營盤基督教香港崇真會救恩堂(一級歷史建築)；
16. 元朗十八鄉崇正新村176號(林屋)(二級歷史建築)；
17. 元朗屏山洪聖宮第二期(二級歷史建築)；
18. 上環些利街清真寺第二期(一級歷史建築)；
19. 西營盤基督教香港崇真會救恩堂第二期(一級歷史建築)；
20. 九龍城香港聖公會聖三一座堂(二級歷史建築)；
21. 油麻地九龍佑寧堂(一級歷史建築)；
22. 元朗錦田天后古廟第二期(三級歷史建築)；
23. 大埔林村天后宮(二級歷史建築)；
24. 黃竹坑聖神修院小教堂(三級歷史建築)；
25. 元朗輞井圍圍門(三級歷史建築)；
26. 沙田道風山基督教叢林聖殿(二級歷史建築)；
27. 沙頭角新樓街8號(二級歷史建築)；
28. 沙頭角葉氏宗祠(三級歷史建築)；
29. 元朗鳳池村天后宮(一級歷史建築)；
30. 中環基督科學教會香港第一分會(二級歷史建築)；
31. 元朗達仁書室第二期(二級歷史建築)；
32. 沙田曾大屋祠堂(中進)(一級歷史建築)；

33. 元朗新田新圍村71號(三級歷史建築)；
 34. 大嶼山大澳吉慶街60號(三級歷史建築)；
 35. 元朗洪水橋田心村神廳(三級歷史建築)；
 36. 元朗八鄉黎氏大屋(二級歷史建築)；
 37. 赤柱聖士提反書院聖士提反堂(三級歷史建築)；
 38. 元朗輞井圍玄關帝廟(一級歷史建築)；
 39. 元朗新田新龍村21號(三級歷史建築)；以及
 40. 元朗新田新龍村22號(三級歷史建築)；
- (b) 下列14宗獲批核申請現正推展相關設計或維修工程，已批核的資助總額為1,683萬元：
1. 九龍京士柏文康市政職員遊樂會(三級歷史建築)；
 2. 元朗新田莘野文公祠(二級歷史建築)；
 3. 堅尼地城魯班先師廟第二期(一級歷史建築)；
 4. 堅尼地城廣悅堂公所(三級歷史建築)；
 5. 吉澳天后宮(三級歷史建築)；
 6. 尖沙咀九龍草地滾球會(三級歷史建築)；
 7. 大嶼山大澳街市街14號(二級歷史建築)；
 8. 元朗十八鄉楊家村適廬(二級歷史建築)；
 9. 元朗八鄉觀音山凌雲寺(三級歷史建築)；
 10. 元朗沙江村天后古廟(三級歷史建築)；

11. 大埔林村天后宮第二期(二級歷史建築)；
12. 大埔布心排村羅家祠(三級歷史建築)；
13. 大嶼山大澳關帝古廟(二級歷史建築)；以及
14. 大嶼山大澳天后古廟(三級歷史建築)。

B. 正在處理的申請(截至2017年9月底共38宗)，當中22宗已獲第一階段批准

1. 上水金錢村味峰侯公祠(一級歷史建築)；
2. 打鼓嶺坪洋139號(二級歷史建築)；
3. 元朗十八鄉崇正新村176號(林屋)第二期(二級歷史建築)；
4. 沙田曾大屋(西北角更樓)(一級歷史建築)；
5. 元朗鳳池村天后宮第二期(一級歷史建築)；
6. 大嶼山大澳街市街7號(二級歷史建築)；
7. 沙田道風山基督教叢林(田蓮德樓)(二級歷史建築)；
8. 打鼓嶺鳳凰湖吳氏宗祠(三級歷史建築)；
9. 尖沙咀聖安德烈堂(二級歷史建築)；
10. 中環基督科學教會香港第一分會第二期(二級歷史建築)；
11. 九龍城香港聖公會聖三一座堂第二期(二級歷史建築)；
12. 元朗屏山楊侯古廟(三級歷史建築)；

13. 沙頭角山咀村協天宮(一級歷史建築)；
14. 元朗錦田永隆圍圍門(二級歷史建築)；
15. 沙頭角新樓街8號第二期(二級歷史建築)；
16. 跑馬地東蓮覺苑第一期(一級歷史建築)；
17. 太子運動場道1號及3號(三級歷史建築)；
18. 西貢鹽田仔聖若瑟堂(二級歷史建築)；
19. 尖沙咀覺士道九龍木球會(二級歷史建築)；
20. 沙田基督教靈基營(二級歷史建築)；
21. 沙田道風山基督教叢林(田蓮德樓)第二期(二級歷史建築)；
22. 太子運動場道1號及3號第二期(三級歷史建築)；
23. 中環堅尼地道舊域多利軍營蒙高瑪利樓(一級歷史建築)；
24. 上環堅巷舊病理學院(香港醫學博物館)主樓(法定古蹟)；
25. 上環堅巷舊病理學院(香港醫學博物館)附屬建築物(法定古蹟)；
26. 元朗廈村東頭村舊鄉村學校(三級歷史建築)；
27. 元朗輞井圍玄關帝廟第二期(一級歷史建築)；
28. 元朗落馬洲美德家塾主樓及附屬建築物(二級歷史建築)；

29. 沙田馬鞍山村路信義會恩光堂主教堂(三級歷史建築)；
30. 沙田馬鞍山村路信義會恩光堂小學(三級歷史建築)；
31. 沙田馬鞍山村路信義會恩光堂幼稚園(三級歷史建築)；
32. 沙田馬鞍山村路信義會恩光堂宿舍(三級歷史建築)；
33. 沙田馬鞍山村路信義會恩光堂貯存倉(三級歷史建築)；
34. 跑馬地東蓮覺苑第二期(一級歷史建築)；
35. 跑馬地東蓮覺苑第三期(一級歷史建築)；
36. 元朗新田文氏宗祠(一級歷史建築)；
37. 沙田曾大屋26號(一級歷史建築)；以及
38. 屯門青山紅樓(一級歷史建築)。

宣傳及公眾教育

自2016年6月提交上一份進度報告以來，政府舉辦了以下的宣傳及公眾教育活動：

- (a) 於2016年6月至12月期間，舉辦「古蹟展『新』機 II」巡迴展覽，介紹第二期「活化歷史建築伙伴計劃」（下稱「活化計劃」）下三幢歷史建築，共吸引超過208 000人次參觀；
- (b) 於2016年7月、8月、10月及11月的特定周末舉辦「景賢里公眾開放日」，讓公眾參觀這幢法定古蹟，共吸引超過12 100人次參觀；以及為慶祝香港特別行政區成立20週年，於2017年7月至10月的特定周末舉辦「景賢里公眾開放日」，共吸引約10 900人次參觀；
- (c) 於2016年10月至11月期間，舉辦「2016古蹟周遊樂」，開放25幢設有餐飲設施的歷史建築予公眾參觀，共吸引超過49 600人次參觀；
- (d) 於2016年4月至2017年5月舉辦「流光 — 香港歷史建築照片」、「法定古蹟@香港」，以及「時代・憶記 — 活在香港歷史建築」展覽，介紹香港豐富多元的歷史建築，共吸引超過49 000人次參觀；以及
- (e) 為慶祝香港特別行政區成立20週年，於2017年7月1及2日舉辦「文物時尚・荷李活道」街頭嘉年華會，在荷李活道及摩羅上街進行一系列文化及藝術活動，共吸引超過56 000人次參與。

2. 此外，政府為「文物之友」舉辦了一系列活動，包括「景賢里導賞團暨水磨石工藝作坊」、「前九廣鐵路鐘樓玩具積木工作坊」、參觀薩凡納藝術設計學院香港分校、YHA美荷樓青年旅舍、石屋家園、「啟德」視覺藝術研究與發展中心、綠匯學苑、聖士提反女子中學等。透過參與不同的工作坊及導賞，加深「文物之友」對本地歷史建築的認識。我

們亦分別於 2016 年及 2017 年招募新一批的「青少年文物之友」和「文物之友」會員。

3. 我們繼續透過以下途徑，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) 文物專題網站(www.heritage.gov.hk)；
- (b) 由2008年6月起，文物保育雙月通訊《活化@Heritage》一直有效地報道文物保育資訊。該通訊以電子方式及印刷本發行，每期發行量超過6 200份；以及
- (c) 於2016年8月推出全新版的香港文物地理資訊系統(<http://gish.lcsd.gov.hk>)。除了提供香港的法定古蹟、已獲評級歷史建築和具考古研究價值的地點等資訊外，新系統增設關鍵詞搜尋、快速搜索、繪圖及量度工具等功能。此外，流動版的香港文物地理資訊系統亦同時推出。

4. 我們於2017年第四季舉辦一系列活動，當中包括：

- (a) 於2017年10月至11月舉辦「2017古蹟周遊樂」，介紹15幢與香港法治相關的歷史建築；以及
- (b) 作為「文物時尚・荷李活道」街頭嘉年華會的延伸活動，於2017年10月至2018年2月舉行活化計劃巡迴展覽。