

活化前漢華中學校舍

位於青蓮台的前漢華中學校舍建於 1964 年，多年來為香港作育英才，成績有目共睹。自漢華中學於 2006 年搬往位於小西灣的新校舍後，該校舍一直空置。近日，我們得悉香港大學已收購該校舍，並計劃保留原建築，以內部改裝為研究生宿舍。對這座甚具歷史的建築物，能原址保留及活化，將是不少市民的心願。

問題

1. 請香港大學介紹其建議計劃及有關諮詢工作情況；
2. 政府對上述的計劃申請是否支持，原因為何？

建議

原址保留及活化甚具歷史意義的前漢華中學校舍。

文件提交人：陳特楚、 陳捷貴

日期：2010 年 2 月 25 日

活化前漢華中學校舍

發展局、規劃署、地政總署及屋宇署的綜合回覆：

香港大學於二〇〇九年十一月向發展機遇辦事處提交擬議發展項目。項目位於堅尼地城青蓮臺，前身爲漢華中學校舍。香港大學現擬議原址改裝爲香港大學研究生宿舍。本辦事處先後徵詢規劃署、地政總署、屋宇署的意見。並於十一月廿五日與香港大學會面，把以上各部門所關注的問題告知香港大學。現綜合規劃署，地政總署及屋宇署之意見如下 -

規劃署意見

前漢華中學校舍在《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖》上劃爲「住宅(丙類)1」，由於此地帶沒有供上落客貨和滅火之用的直達車輛通道，因此只限作低層、中等密度的住宅發展。「住宅(丙類)1」地帶的最高地積比率及最高建築物高度分別爲5倍和12層，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者爲準。

規劃署原則上不反對原址保留及改裝前漢華中學，但擬議的香港大學研究生宿舍屬「住宿機構」用途，須先向城市規劃委員會申請規劃許可。規劃署在收到有關申請後，將諮詢相關部門的意見。此外，有關計劃必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。

地政總署意見

有關的批地契約爲無限制批約，除載有規管厭惡性行業和提供通行權的條款外，該契約並沒有任何對土地用途、樓面總面積、地盤覆蓋率或建築物高度等的限制。因此是次香港大學擬議原址保留及改裝前漢華中學校舍的計劃或任何重建計劃，若能保持提供上述通行權，並沒有違反批地契約及無需修訂契約。

屋宇署意見

香港大學接觸發展機遇辦事處前亦曾經向屋宇署查詢原址保留及活化可能面對的問題。屋宇署當時已告知大學方面由於該幢校舍目前的上蓋面積及地積比率均按非住宅物業計算，根據現行《建築物條例》的規定，若將現有校舍轉變爲

宿舍用途，則有關的改裝必須按照住宅物業的上蓋面積及地積比率計算，故現有的上蓋面積及地積比率將會超出現行條例可容許的上限，因而違反《建築物條例》的規定。

如香港大學向屋宇署提交上述改裝宿舍的申請，屋宇署亦不能批准有關圖則。屋宇署建議香港大學可考慮其他方案，包括縮小現有校舍面積，以符合《建築物條例》要求。

土地及建設諮詢委員會

土地及建設諮詢委員會於二〇一〇年一月十二日會議上討論香港大學的提案，會上委員均支持這個項目，認為有助解決香港大學學生宿位短缺的問題。委員明白活化改裝的好處，但亦注意到若要改裝這座前中學校舍為學生宿舍，則須拆卸相當大部分的現有建築物，以符合《建築物條例》的規定。有鑑於此，發展機遇辦事處建議香港大學以重建的方法落實此項目。

出席人員

由於活化發展問題主要涉及《建築物條例》的規定，屋宇署總屋宇測量師鍾振文先生將出席三月十八日的中西區區議會會議。

(二〇一〇年三月十日收到)

中西區區議會秘書處

二〇一〇年三月

活化前漢華中學校舍

香港大學的回覆：

香港大學擬議前漢華中學校舍活化及重建計劃

研究生的住宿需要

香港大學在過去幾年不斷發展，是全球其中一所主要的研究院校。除了本地學生，還有很多來自海外及內地人士入讀香港大學的研究生課程。港大目前有研究生約 2,200 名，估計到 2012 年會增至約 2,600 名，增加的學生中約有 300 名來自香港以外地區。研究生享有接近校園及經濟上可負擔的宿舍，十分重要。

擬議發展地點

本計劃擬議在漢華中學於青蓮臺 10 號至 13 號的前校舍進行活化，並且改建為研究生宿舍。此地點鄰近香港大學校園。

根據堅尼地城及摩星嶺規劃大綱核准圖(S/H1/16)，此地點位於住宅(丙類)1 的土地用途。在此土地用途之內的發展/重建計劃的最高地積比率不能超過 5 倍和最高建築物高度不能超過 12 層。而擬議的住宿機構用途需要根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請。

擬議發展

漢華中學在 1965 年至 2006 年期間曾使用位於青蓮臺 10 號至 13 號的校舍。自 2006 年漢華中學遷校至小西灣以後，於青蓮臺的前校舍一直空置。

原址位於區內典型的臺階上，屬「五台山」的一部分。青蓮台沒有可供車輛直達的通道。漢華中學前校舍已於青蓮臺屹立 40 年以上，與附近一帶的建築及氛圍緊密地交織在一起。漢華中學多年來培育眾多畢業生，已成為社區集體回憶的重要組成部分。

經過謹慎的考慮後，爲了保存青蓮臺一帶獨有的地區特色，及減低工程對鄰近環境的影響，港大建議活化和改建漢華中學前校舍，作爲可供 140 位研究生使用的宿舍。

爲了配合研究生的學習需要，宿舍內大部份的房間都是單人房，其中有部分房間建議作爲已婚學生的家庭套房。此外，部分房間亦有共用空間，可供宿生作互相交流。同時，天台將會加以綠化，作爲宿生共用的花園。

在研究生宿舍落成後，港大將在不影響同學作息及保安的大前提下，開放部份設施予社區人士。

擬議宿舍是爲較成熟的研究生而設，他們較專注學業及研究，不會有嘈吵的舍堂活動。發展將會有利社區及香港大學，不但可以通過可持續發展的原則保育漢華中學的前校舍，而且可以減低工程進行及宿舍運作時對鄰近一帶所產生的滋擾。

因此，雖然宿位總數比重建少，港大仍然希望採用活化及重修方案。

諮詢過程

香港大學曾就有關建議諮詢多名中西區區議會議員及社區人士，各方面普遍贊成活化及重修的方案。

申請進展

港大於 2009 年 11 月與發展局發展機遇辦事處會面。辦事處於 2010 年 1 月徵詢土地及發展諮詢委員會(LDAC)的意見。雖然委員普遍支持港大將漢華中學前校舍活化爲研究生宿舍，並認同改建的優點，但屋宇署認爲除非樓宇部分拆卸，否則不符合屋宇條例的規定。

港大將提交進一步資料，並請土地及發展諮詢委員會對此項目重新考慮。

香港大學
二零一零年三月