

2008年4月22日

討論文件

深水埗區議會
活化歷史建築伙伴計劃

目的

本文件旨在闡述活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃），並請議員就深水埗區內納入計劃下的三座歷史建築，即荔枝角醫院、北九龍裁判法院和美荷樓的用途提供意見。

背景

2. 《2007-08 年施政報告》指出，政府會推出一項新的計劃，即現時的活化計劃，讓非政府機構申請活化再用政府擁有的歷史建築。

活化歷史建築伙伴計劃的主要元素及目的

3. 活化計劃將由非政府機構以社會企業形式運作，活化使用歷史建築。我們建議採用社會企業形式的原因為：

- (a) 很多空置的歷史建築需要的翻新和維修費用不菲；
- (b) 非政府機構有不少經營社會企業的構思，而活化計劃會對這些機構注入更多動力；

- (c) 活化再用屬非牟利性質，政府會較易於提供資助和其他支援，協助有關建築物進行活化，因而取得更快和更易見的成效；以及
- (d) 推廣社會企業，協助在地區層面創造就業職位，亦是行政長官競選宣言中的另一承諾，而社會企業的成功有賴各方攜手合作。

4. 活化計劃的目的如下：

- (a) 保存歷史建築，並以創新的方法，予以善用；
- (b) 把歷史建築改建成獨一無二的文化地標；
- (c) 推動市民積極參與保育歷史建築；以及
- (d) 創造就業機會，特別是在地區層面方面。

7 幢歷史建築物納入先導計劃

5. 《稅務條務》第 88 條所界定的非牟利機構，可在先導計劃下，就下列 7 幢建築物提交建議書：

- 舊大埔警署；
- 雷生春；
- 荔枝角醫院；
- 北九龍裁判法院；
- 舊大澳警署；
- 芳園書室；以及
- 美荷樓。

6. 有關位於深水埗區內的三座歷史建築，即荔枝角醫院、北九龍裁判法院和美荷樓的資料，可見**附件 1**。

政府提供的資助及服務

7. 政府會對成功申請的機構提供資助及服務。包括：

財政資助

- (a) 為機構提供一次過撥款，以應付建築物進行大型翻新的全部或部分費用。至於一次過撥款的金額，會按個別情況予以考慮，視乎建築物的大小和建議用途。
- (b) 向機構就建築物收取象徵式租金。
- (c) 為機構提供一次過撥款，以應付社會企業的開業成本和最多在首兩年的經營赤字（如有），上限為 500 萬元。

一站式服務

政府會為成功申請的機構提供一站式服務，服務範疇涵蓋文物保育、土地用途和規劃、樓宇建築，以及遵從《建築物條例》和其他法例等規定。

設立秘書處

我們會設立秘書處，為申請機構提供協助、擬訂租用協議及行政安排、處理撥款申請、和監督計劃的運作等。

活化計劃的審批準則和評審機制

8. 活化計劃的審批準則包括以下 5 點：

- (a) 如何有效彰顯有關歷史建築的歷史價值；
- (b) 如何保存有關歷史建築；
- (c) 如何使社會受惠，即其建議的社會價值，例如在地區層面創造就業機會、或從教育、文化或醫療等領域對當地社區或整體社會帶來益處；

- (d) 就財務可行性而言，社會企業可如何營運，即業務計劃；
以及
- (e) 其他考慮因素，例如機構的歷史及宗旨、提供的主要服務、
經費來源、組織體制及管理能力和過去推行同類型或相關
計劃的經驗等。

9. 活化計劃將設有兩輪評審：在第一輪評審，申請機構須提交計劃概念，包括初步設計建議、設施明細表及大約費用等。在第二輪評審，獲揀選的機構（如情況合適或會多於一個）會被要求提供進一步資料，包括詳細技術文件、費用預算及其詳細分項數字、以及顯示營運初年收支情況的現金流結單。

最新發展

10. 在 2008 年 2 月 1 日，發展局獲立法會通過撥款一億元，作為活化計劃的非經常開支。

11. 在 2008 年 2 月 22 日，發展局正式推出活化計劃並開始接受申請，有興趣的非政府機構可以在 5 月 21 日或之前提交申請。

12. 我們在本年 3 月的首兩星期，已為 7 幢歷史建築物舉行了開放日。而美荷樓、荔枝角醫院和北九龍裁判法院的開放日分別於 3 月 3 日、11 日和 13 日舉行，共有 76 個不同的非政府機構參加，導賞人次達 197 次之多。

13. 發展局和其他有關部門，例如古物古蹟辦事處、建築署、屋宇署和規劃署等，亦於 2008 年 4 月 3 日舉行了「活化歷史建築伙伴計劃工作坊」，幫助有興趣的非政府機構，了解活化歷史建築時通常遇到的技術問題、可能的解決方案、怎樣填寫有關計劃申請表格和解答參加者問題等。工作坊獲得來自 116 個不同非政府機構的 217 名代表參加。

發展局

2008 年 4 月

活化歷史建築伙伴計劃

深水埗區的歷史建築

1. 荔枝角醫院

地址：九龍荔枝角青山道 800 號
總樓面面積：（約）6 500 平方米
建成年份：1921 - 1924
評級：三級

歷史背景：基於地理環境特點，荔枝角醫院的建築物分別位於上、中、下三區，由梯級和行人路連貫起來。我們相信醫院建於 1921 至 24 年期間，原先是一所監獄。在 1938 年，荔枝角醫院被改建為傳染病醫院及療養院。

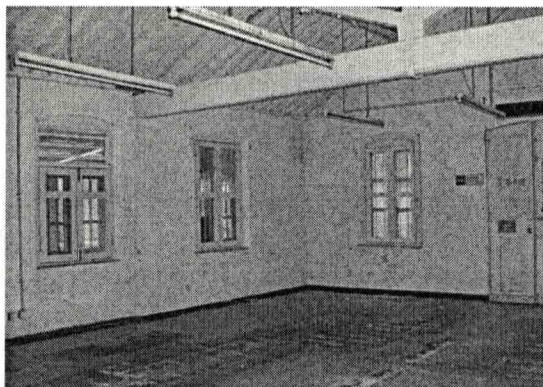
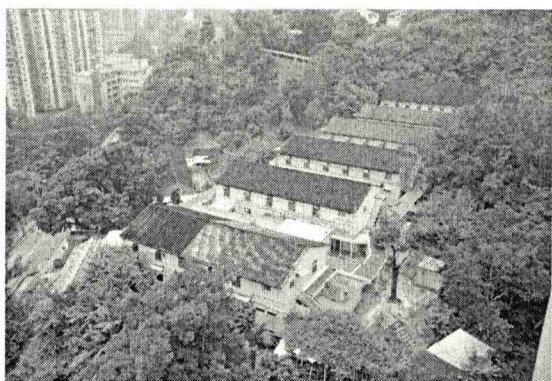
隨着瑪嘉烈醫院傳染病病房於 1975 年啓用後，荔枝角醫院開始為需要長期護理的精神病和癲瘋病康復者提供住宿服務。在上區的 5 幢建築物中，其中一幢用作癲瘋病人病房（共 20 張病床），其餘 4 幢則是精神病患者病房。政府於 1976 年翻新下區的 4 幢建築物後，將其開放給需要長期護理的精神病康復者。

醫院管理局於 2000 年考慮把該醫院改為精神病患者的健康護理中心。醫管局因而成立荔康居，管理過渡期間醫院的運作。之後荔枝角醫院曾易名為「荔康居護理院」，並運作至 2004 年年中關閉為止。自此以後，醫院一直空置。

建築特點：醫院的建築群大多屬於簡單長方型、尖型屋頂的實用主義風格。屋頂大部分為中式雙層瓦頂，表現出本地中式建築工藝技巧的影響。

可能用途：

- ◆ 度假營
- ◆ 旅舍
- ◆ 文化藝術村
- ◆ 學院



2. 北九龍裁判法院

地址：九龍深水埗大埔道 292 號
總樓面面積：（約）7 530 平方米
建成年份：1960
評級：尙未評級

歷史背景：興建北九龍裁判法院目的是審理九龍區的罪案。北九龍裁判法院座落在大埔道，樓高 7 層，由巴馬丹拿建築及工程師有限公司設計，於 1960 年建成，屬於該年代的典型公共建築。

在 1942 年前，全香港只有兩所裁判法院負責審理九龍區的罪案。一所位於眾坊街與街市街交界的上海街，而另一所在加士居道。位於上海街的裁判法院已於 1957 年拆卸，北九龍裁判法院其後於 1960 年建成。加士居道的裁判法院亦於 2000 年關閉，北九龍裁判法院遂成爲九龍區唯一審理案件的法院。

然而，由於裁判法院由原來的 9 間合併爲 6 間，北九龍裁判法院亦於 2005 年 1 月 3 日關閉。北九龍裁判法院審理的案件，則交由觀塘裁判法院及九龍城裁判法院新設的 3 個法庭審理。

在司法架構內，所有刑事訴訟均由裁判法院開始，因此裁判法院屬最低層級的法院，可審理多種可公訴罪行及簡易罪行。北九龍裁判法院設有 4 個裁判法庭、1 個少年法庭，以及政府部門的辦公室。少年法庭審理 16 歲以下少年的案件。輕微罪行，例如無牌擺賣、違反交通規例及亂拋垃圾案件，亦在裁判法院由特委裁判官審理。裁判法院的最高刑罰爲監禁兩年及罰款 10 萬元。（在特別情況下，裁判官可判處最高監禁三年及罰款 500 萬元。）較嚴重的案件則轉介較高司法管轄權的法庭，例如地方法院或原訟法庭審理。

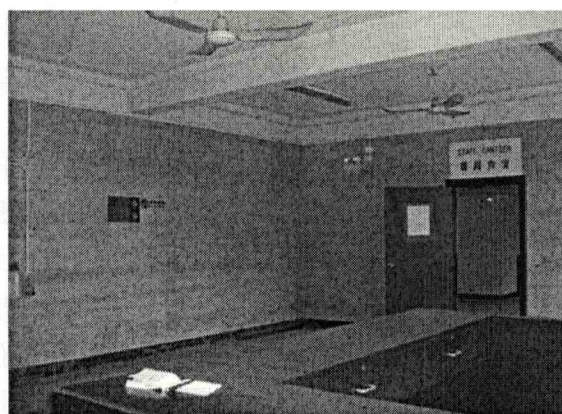
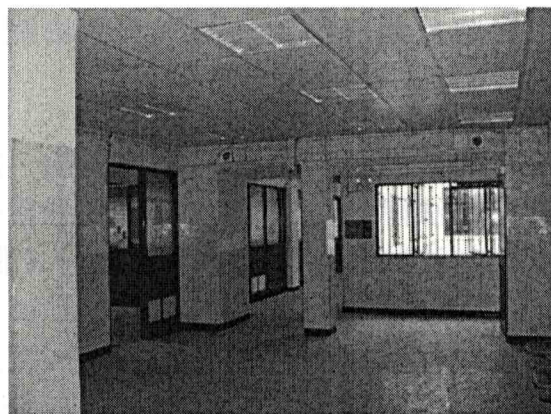
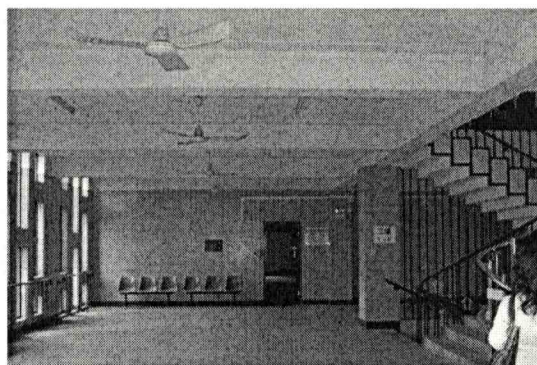
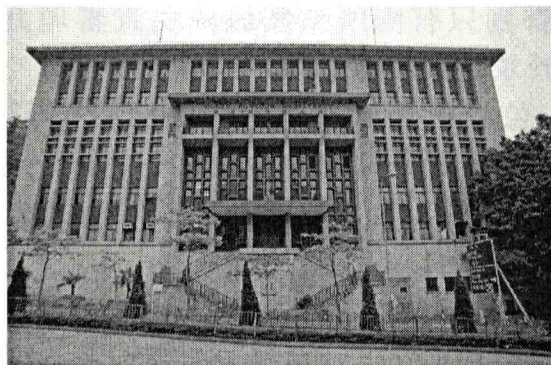
北九龍裁判法院過往審理九龍區，包括旺角、深水埗、石硤尾、長沙灣及何文田的案件。根據曾駐守北九龍裁判法院的一名高級督察所述，該法院仍在使用時，每日出庭的受審被告超過 40 人，有時更多達 80 人。

建築特點：

法院大樓共有 7 層，其正立面面向大埔道。其正面前牆主要由窄長型的窗戶構成，並有一向外伸展的窗台及雙層簷篷，再加上一道敞大的入口梯級。建築物由花崗石磚砌成，附有一中庭大堂，並加入不少新古典風格的建築特色，例如雕刻細緻的門框。此外，大樓中間具意大利色彩的樓梯，附有裝飾性金屬欄杆及其表面富希臘特色的圖案。

可能用途：

- ◆ 學院
- ◆ 培訓中心
- ◆ 古物藝術館



3. 美荷樓

地址：九龍深水埗石硤尾邨 41 座
總樓面面積：（約）6 750 平方米
建成年份：1954
評級：一級

歷史背景：石硤尾邨標誌着政府公共房屋計劃的開始，美荷樓正是香港政府在 1954 年為石硤尾邨興建的首 8 座最早期公共房屋之一。興建徙置大廈的起源，可追溯到 1953 年石硤尾發生的一場大火。自二次大戰結束後，內地大量移民湧到香港，並以鐵皮和木板搭建的寮屋為居所。石硤尾便是移民聚居的其中一個地區。

1953 年 12 月 25 日，一場大火令差不多 58 000 人喪失家園。大火之後，政府工務局興建了一系列房屋，稱為「包寧平房」，作為安置火災災民的臨時居所。這些平房樓高兩層，以磚及混凝土興建。當局更成立了由市政局管轄的臨時徙置事務處，負責管理寮屋清拆及徙置安排，亦為災民提供了長期的房屋設施。該 8 座 6 層高的徙置大廈，建於 1954 年，每座可容納 2 000 人，承建商是當時的德榮建築有限公司。

該 8 座 6 層高的徙置大廈，包括美荷樓，均屬鋼筋混凝土構架建築物，地板、牆身及間隔牆均以混凝土興建。大廈稱為「H」型第一型徙置大廈，原因是大廈的外型像英文字母「H」（第一型是指該徙置大廈的設計）。大廈每層均設有兩條公用水喉及 6 個公用沖水廁所。所有單位均面向長形的開放式走廊，居民可在走廊煮食。每座大廈共有 384 戶，每戶可容納 5 個成人。每戶的月租定為 10 元，另每月收取 1 元水費。

這些 6 層高的大廈，按英文字母排序。美荷樓在 1954 年 10 月落成，被編為 H 座。隨後數年，平房全部被清拆，在隨後的 8 年內，石硤尾邨原址興建了 21 座新的徙置大廈。這些新建大廈有別於首階段落成的 8 座大廈。新建大廈樓高 7 層，地下單位通常開設商店或工場，亦有些開設私營福利機構，例如診所或幼兒園。天台則會分配給自願機構，以營運學校或兒童遊樂會。在 21 座徙置大

廈落成後，石硤尾邨的徙置大廈便重新按數字排序。美荷樓遂重新被編為第 15 座。

為解決市民對公共房屋的龐大需求，當局在 1972 年推出一項十年建屋計劃。房屋委員會在翌年成立，以便規劃、建造及管理所有公共屋邨。由於石硤尾邨是其中一個最擠迫的屋邨，故此亦是市政局管理下的首個重建目標。石硤尾邨在 1972 至 1984 年間重建，共清拆了 11 座大廈，以便興建一個設有社區設施的大型商業及社區服務中心。此外，當局加建了 6 座新大廈，並將 18 座原有徙置大廈包括美荷樓改建為具基本設備的獨立單位：把兩個單位打通，在內加設廁所、淋浴間及廚房。美荷樓重建及改建後編為第 41 座。

石硤尾邨在 2000 年展開另一次重建計劃。所有 6 至 7 層高的徙置大廈分階段騰空。第 1 階段在 2000 年實施，把第 1 至 13 座清拆和重建為兩座多層租住公屋大廈。1999 年發生山泥傾瀉後，第 35、36 及 38 座於 2000 年清拆。第 37、39 及 40 座在 2004 年其後的階段騰空。第 14 至 18 及 25 至 34 座列入最後階段，在 2006 年騰空。

石硤尾邨是在香港興建的首個公共屋邨，在公共房屋歷史中佔一重要地位。由於大部分徙置大廈將會／已被拆卸，美荷樓成為了香港僅有的「H」型第一型徙置大廈，並在 2005 年獲評定為一級歷史建築。

建築特點：

美荷樓是設計簡單及平實的徙置大廈，樓高 6 層，特色在於由一中央部分將相同的兩翼住宅單位（或長形大廈）連接而構成 H 型。建於兩翼的住宅單位互相背靠，每層的露台通道貫通整層各戶。美荷樓曾在 1970 年代改建，單位末端的間隔牆被拆掉，以把單位擴大。面向天井的露台獲得保留，但向外面的露台則被窗戶圍封而成煮食地方。

可能用途：

- ◆ 藝術中心
- ◆ 青年旅舍

