

2009 年 1 月 20 日

灣仔區議會文件
第 1 / 2009 號

討論文件

灣仔區議會
文物保育工作匯報 與
藍屋建築群、虎豹別墅、景賢里等活化項目

目的

隨著發展局於 2007 年 7 月成立，政府在同年 10 月訂定了「文物保育政策」和在 2008 年 4 月成立了文物保育專員辦事處以推行有關政策。本文件旨在介紹在文物保育專員辦事處成立以來各項文物保育措施的落實工作及最新進展，以及我們就來年的新措施及持續推行措施的計劃。另外，文物保育專員辦事處將會展開藍屋建築群、虎豹別墅及景賢里的活化工作，由於這些歷史建築位於灣仔區內，我們會闡述有關藍屋建築群、虎豹別墅及景賢里的活化項目，並邀請議員就這些歷史建築的用途或運作模式提供意見。

1. 文物保育工作匯報

2. 發展局已於 2008 年 12 月 19 日向立法會發展事務委員會匯報了文物保育各主要措施實施的最新情況和來年的新措施及持續推行措施的計劃，現附上有關發展事務委員會的討論文件(附件一)，供議員參考。

II. 藍屋建築群、虎豹別墅及景賢里的活化項目

3. 灣仔區內有很多著名歷史建築，它們各自擁有不同的有趣歷史故事和寶貴價值，文物保育專員辦事處計劃在 2009 年對其中 3 幢，即藍屋建築群、虎豹別墅及景賢里，展開活化工作。

4. 活化再利用歷史建築的目的如下：

- (a) 保存歷史建築，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。

5. 我們在計劃活化藍屋建築群、虎豹別墅及景賢里時，會根據它們的歷史價值及特色、地點、建築物的面積、周遭環境、交通、規劃用途等各種因素，建議可採用的活化模式。現時可採用的活化模式大致可分為兩種，就是政府資助的「活化歷史建築伙伴計劃」（下稱「活化計劃」）和以商業模式活化歷史建築。

(A) 「活化歷史建築伙伴計劃」

藍屋建築群活化項目

背景

6. 行政長官在 2007-08 年的《施政報告》中提出特區政府在未來五年會致力推動香港文物保育工作，其中一項是由發展局和市建局聯手以地區為本的方法來考慮灣仔舊區的整體發展及活化。保育藍屋建築群是活化灣仔舊區的一個重要部分。

保育方法

7. 藍屋建築群由三組建築物(分別為藍屋、黃屋和橙屋)及中間一幅空置的政府土地組成。經過審視藍屋建築群的歷史價值、特色及地點、建築物的面積、周遭環境和交通等各種因素後，我們考慮將藍屋建築群撥入「活化計劃」的第二批建築物內，供非牟利機構提交保育和活化方案。被選定的非牟利機構須以社會企業模式運作其建議的保育活化方案。

8. 採用社會企業模式來活化藍屋建築群的原因為：
 - (a) 藍屋建築群發展商業服務的潛力不高；
 - (b) 藍屋建築群需要的翻新和維修費用不菲；
 - (c) 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；
 - (d) 如活化再利用屬非牟利性質，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
 - (e) 推廣社會企業，協助在地區層面創造就業職位。

9. 政府會對成功申請的非牟利機構提供資助，有關的資助包括：
 - (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。
 - (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首兩年的經營赤字（如有），上限為 500 萬元。

活化項目的現況

10. 發展局於 2008 年 2 月曾邀請合資格的非牟利機構，就成為藍屋建築群活化項目的合作伙伴及推展藍屋建築群的活化工作提交競投興趣表達書，其後共收到四份競投興趣表達書。發展局並於 2008 年 3 月舉行有關藍屋建築群保育及活化項目的簡布會，特意安排藍屋建築群內的居民與提交競投興趣表達書的機構互相交流。

11. 在新的保育構思下，我們採用更重視「社區網絡」的新手法保育藍屋建築群，藉以做到「留屋又留人」。藍屋建築群內原有兩幢私人物業，我們在香港房屋協會(下稱「房協」)的協助下已成功收購其中一幢私人物業，並為選擇遷離的合資格租戶或佔用人提供安置或特惠金安排。如果租戶選擇留下，他們將會成為日後保育藍屋建築群計劃中社區網絡的重要元素。在成功收回餘下之私人物業及完成安置居民後，房協會把該建築交予政府，以便連同建築群內其餘的政府物業納入「活化計劃」，進行保育及活化工作。我們準備其後會邀請非牟利機構就藍屋保育及活化計劃，提交可保留地區網絡的保育和活化方案。政府將協助獲選定的非牟利機構修葺建築物，為選擇留下的居民改善居住環境，包括提供基本衛生設施。在進行修葺期間，該機構會安排選擇留下的居民在灣仔區附近一帶暫住。

有關資料

12. 有關藍屋建築群的歷史建築特色和用地資料，請參考附件二。

(B) 商業模式活化歷史建築

13. 由於虎豹別墅和景賢里都有一定的商業價值，所以政府決定以商業模式來活化有關的歷史建築。有關項目的闡述如下：

(1) 虎豹別墅活化項目

背景

14. 行政長官在《2008-09 年施政報告》中指出，政府在積極推展活化歷史建築工作中，留意到有些文物建築具有商業用途。政府計劃將虎豹別墅定為可作商業用途，包括葡萄酒業務，並將於今年年初邀請有興趣的人士提交意向書，以測試市場和社會反應。

保育方法

15. 我們建議採用以商業運作模式來活化虎豹別墅的原因為：

- (a) 虎豹別墅位處於渣甸山山腳，整體交通頗為方便，具有發展商業服務的潛力；
- (b) 鄰近可建停車場設施，供大型旅遊巴士停泊；
- (c) 別墅具有獨特的建築特色，修復後可給相配的商業用途提供設施；
- (d) 虎豹別墅曾是香港著名的旅遊景點，在修復後將可享其品牌盛名。

16. 有興趣參與虎豹別墅活化計劃的人士或機構，可以以獨資或合資的商業模式，向政府入標申請。為了測試市場和社會的

反應，政府在訂定標書細則前，希望透過邀請有興趣的人士和機構提交意向書，從而得到更多有關可行商業運作模式的資料。在分析收集的資料後，虎豹別墅活化計劃的招標工作擬定在 2009 年內進行。

17. 有關虎豹別墅的歷史建築特色和用地資料，請參考附件三。

(2) 景賢里活化項目

背景

18. 景賢里於 2008 年 7 月 11 日被列為法定古蹟。景賢里是一所與兩個著名家族有密切關係的私人大宅。該建築物以「中國文藝復興」風格興建，極為巧妙地糅合中西建築特色，展示本港在殖民地時代早年的超卓建築技術和工藝，反映二次大戰前華人社群地位日高，財富日增。

19. 在 2008 年 12 月 2 日的會議上，行政會議通過政府與景賢里業主進行非原址換地的安排，以保育和活化景賢里。業主交回景賢里的舊地段給政府時，政府會同時把鄰近的新地段批予業主。此外，業主將會斥資修復景賢里至古物古蹟辦事處(古蹟辦)滿意的程度。景賢里的地段已被改劃為“其它指定用途”註明“歷史建築物保存作文化、社區及商業用途”。

20. 在古蹟辦和國家文物局推薦的專家廣州大學建築與城市規劃學院湯國華教授的監督下，景賢里的修復工程已經展開；首階段涉及修復屋頂瓦件，預計於 2009 年首季完成；次階段則會修復外牆及內部裝修，預計於 2010 年完成。

保育方法

21. 景賢里交回政府後，政府會把該址活化再用，打造成供本港居民以至外地遊客享用的景點。政府留意到景賢里具有相當的商業價值，可採用以商業運作模式的方法來把它活化。政府將於今年內邀請有興趣的人士提交意向書，以測試市場和社會對以商業運作模式的方法來活化景賢里的反應。

22. 我們建議採用以商業運作模式來活化景賢里的原因為：

- (a) 景賢里位處於聶歌信山山腰的司徒拔道，整體交通頗為方便，具有發展商業服務的潛力；
- (b) 建築物範圍內外有停車處及上落客設施，可供私家車及旅遊巴士使用；
- (c) 大宅具有獨特的建築特色，修復後可給相配的商業用途提供相應設施；
- (d) 景賢里是一個極受歡迎的旅遊景點，其建築物外觀吸引不少遊客前往拍照。國際知名的電影以及本地製作的電視劇均曾在該處取景。在修復後將可享其品牌盛名；
- (e) 景賢里附近風景優美，並可眺望維港景色，修復後可成為香港文物旅遊景點。

.....
23. 有關景賢里的歷史建築特色和用地資料，請參考附件四。

發展局

2009年1月

2008年12月19日

討論文件

立法會發展事務委員會

文物保育 — 匯報主要措施的最新情況

目的

本文件旨在向委員匯報自《2007-08年施政報告》內有關的“文物保育政策”的宣布以來各項文物保育措施的落實工作的最新進展，以及我們就來年的新措施及持續推行的措施的計劃。

目前情況及未來路向

2. 自宣布有關文物保育的各項措施後，當局在推行有關措施方面，已取得良好進展。以下段落載列各項措施的最新情況。

(A) 有關公共方面的措施

(1) 文物影響評估

3. 由2008年1月起生效的文物影響評估機制訂明，所有新基本工程項目的工程代理人，均須提交核對表，以便與古物古蹟辦事處（古蹟辦）核實其工程項目會否影響文物地點；而若有影響，便須進行文物影響評估。一般來說，最理想是避免影響文物地點。但如確實無法避免文物地點遭受一些影響，便須訂定緩解措施，並須令古蹟辦滿意。截至2008年11月底，工程代理人已提交逾1300份核對表，以供古蹟辦處理。我們現正根據所得經驗，探討如何可進一步改善文物影響評估機制。

(2) 活化歷史建築伙伴計劃

4. 我們在2008年2月22日推出活化歷史建築伙伴計劃，向非牟利機構提供財政援助（援助形式包括提供非經常撥款以應付歷史建築的大型維修工程費用、就歷史建築收取象徵式租金，以及提供非經常補助金以支付開業成本及經營赤字），以便有關機構經營社會企業，把選定的歷史建築活化再用。計劃具有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善加利用，以符合社會最大利益。該計劃的反應非常熱烈，我們就首批7幢政府擁有的歷史建築收到114份申請，詳情如下：

舊大埔警署	23
雷生春	30
荔枝角醫院	10
北九龍裁判法院	22
舊大澳警署	5
芳園書室	8
美荷樓	16
總計：	114

5. 當局已在2008年5月成立活化歷史建築諮詢委員會，成員包括來自歷史研究、建築、測量、社會企業、財務等多個範疇的專業人士和專家，負責審議有關申請。我們預計該7幢歷史建築的審批工作快將完成，並會在2009年2月宣布審批結果。其後，我們會尋求立法會工務小組委員會及財務委員會批准（從特別預留作此用途的10億元中）作出基本工程項目撥款，以便落實成功申請的計劃。

6. 鑑於計劃的反應非常熱烈，我們正計劃在2009年上半年，推出計劃的第二批歷史建築。

(3) 市區重建局（市建局）的保育工作

7. 去年標誌著市建局在保育及活化工作的新里程。因應行政長官在《2007-08年施政報告》中要求市建局將歷史建築的保育工作擴大至戰前唐樓，市建局制訂策略，保育本港48幢戰前廣州式騎樓建築。這項保育策略的重點，包括市建局在2008年9月宣布啓動2個的保育暨活化項目，涉及位於上海街及太子道西20幢具顯著文物價值的戰前騎樓建築。市建局已為該2個項目開展了公眾參與活動，以了解社會人士對如何活化再用這些建築物的意見。

(B) 有關私人方面的措施

(1) 為私人擁有的歷史建築的保育提供經濟誘因

8. 在新的文物保育政策下，政府已確定有需要提供經濟誘因，以鼓勵及促成私人業主保育其擁有的歷史建築。在落實這個政策的同時，我們的目標是在保育歷史建築及尊重私人產權方面，求取恰當平衡。此外，我們亦注意到，由於不同個案情況各有獨特之處，故此須因應個別情況決定為要達致有關政策目標所需的經濟誘因。其後，我們已就首宗私人擁有歷史建築的保育工作（即位於香港司徒拔道45號的景賢里）採用經濟誘因政策。

9. 發展局局長以古物事務監督的身分，根據《古物及古蹟條例》（第53章），在諮詢古物諮詢委員會（古諮會）後和在行政長官批准下，宣布把景賢里列為法定古蹟，並在2008年7月11日刊憲（見發展局於同日發表的立法會參考資料摘要“把香港司徒拔道45號景賢里列為法定古蹟的宣布”）。景賢里的保育方案，將會以非原址換地方式實行，行政會議已在2008年12月2日通過有關決定（見發展局於同日發表的立法會參考資料摘要“為保育香港司徒拔道45號景賢里提出非原址換地建議”）。在落實有關保育方案後，景

賢里的業主須自費修復景賢里令古蹟辦滿意，並將之交予政府作保育和活化之用，而政府則會把毗鄰一幅地段批予業主，以供私人住宅發展用途。景賢里的復修工程預計會在2010年底完成。我們得悉市民普遍有興趣到景賢里參觀，以便欣賞其建築和了解它的歷史。我們會徵詢公眾意見，以便就該址制定合適的活化建議。

(2) 為私人擁有的歷史建築的維修提供資助

10. 以往，政府只會向法定古蹟提供財政援助，但資助範圍並不包括私人擁有的已評級歷史建築。為了提供誘因使私人擁有的歷史建築得到妥善維修，我們在2008年8月推出維修資助計劃，透過向私人擁有的已評級歷史建築之業主提供資助，使他們可以自行進行維修工程。每宗申請可獲的最高資助額初步定為60萬元。為確保質素，業主一般須委聘具備文物專業知識的專門承建商進行維修工程。當局會視乎評審小組進行技術評審的結果，以及有否經費，按個別情況審批申請。若需為申請訂立優先次序，會考慮有關建築物的歷史價值、工程緊急程度等因素。作為給予資助的條件，政府會要求業主同意若干條件，例如在合理程度上開放建築物予公眾參觀，以及不得拆卸有關建築物。截至2008年11月底，當局共收到2宗申請，並正在處理當中。我們會根據處理有關申請的經驗，於稍後時間檢討有關計劃，並視乎需要於下一財政年度尋求額外撥款。

(C) 大型文物保育計劃

(1) 前中央書院遺址（前荷李活道已婚警察宿舍用地）

11. 行政長官在《2007-08年施政報告》中宣布，把該址從政府“勾地表”中剔出，為期一年，以等候該址的活化建議。其後，我們進行了多項研究，並於2008年2月22日諮詢立法會民政事務委員會文

物保護小組委員會（見立法會CB(2)1105/07-08(03)號文件），並在2008年2月至5月期間進行公眾參與工作（包括舉辦兩個開放日及一個公眾論壇），以蒐集社會人士對如何最佳活化該址的意見。考慮到公眾參與工作蒐集所得的意見後，行政長官在《2008-09年施政報告》中宣布，政府決定正式把該址從政府“勾地表”中剔出，以便活化再用該址作推動創意工業和教育的用途。

12. 該址的歷史意義在於其為中央書院遺址。該址有潛質與位於中上環的其他許多歷史地點組成文物群。此外，由於鄰近荷李活道的古董店和藝廊區，以及多采多姿的蘇豪區及蘭桂坊，故此該址亦適合用作與藝術、文化及旅遊相關的發展。公眾參與工作蒐集所得的意見，亦支持把該址活化，作為推動文物保育暨創意工業及旅遊的用途。此舉不但能照顧該址的歷史意義和鄰近地區的特色，亦能滿足社會人士對增加優質休憩用地的需求，同時協助該址及區內多個文物、文化及旅遊景點，締造協同效應。

13. 為了推展有關項目，我們建議在2009年年初邀請各方提交意向書，以蒐集活化該址的創意概念。邀請各方提交意向書的工作應盡量公開進行，以便引入私營界別的創意，並測試市場對此的興趣。社會人士在公眾參與工作所發表的意見詳情，載於附件A。

(2) 中區警署建築群

14. 隨着政府在《2007-08年施政報告》中宣布原則上接納香港賽馬會（馬會）就活化中區警署建築群的概念設計建議後，馬會由2007年10月至2008年4月期間進行了為期6個月的公眾參與工作，透過各種途徑和活動，邀請各持份者參與其中。該項公眾參與工作內容非常全面，包括與各個機構、個別人士和市民大眾舉行共56次會議，以便蒐集意見。為回應市民認為應加強有關中區警署建築群的歷史、文物及建築意義的研究，以及如何最佳地予以保

育，馬會於2008年1月委聘著名英國保育建築師事務所Purcell Miller Tritton，對建築群的歷史進行研究，並擬備保育建議方案。

15. 考慮到為期6個月的公眾參與工作蒐集所得的意見，以及保育建議方案的內容，行政會議在2008年7月15日通過，政府應與馬會訂立伙伴合作關係，以便在數項範疇（載於附件B）的基礎上，推展保育和活化中區警署建築群項目（見發展局於同日發表的立法會參考資料摘要“保育和活化中區警署建築群：香港賽馬會的建議”）。馬會現正與其建築師合作擬訂一份修訂概念設計，以回應在公眾參與期間市民所表達的關注。此外，馬會及其保育建築師已於2008年11月26日諮詢古諮會。有關工程項目須進行法定程序，包括根據《城市規劃條例》及《環境影響評估條例》的程序，市民將有機會進一步表達意見。

(3) 歷史建築的商業用途

16. 活化再用歷史建築的方法有多種。除了利用政府資助營運社會企業的模式外，別具商業潛力的歷史建築亦可採用商業運作模式。來年，我們亦會就善用別具商業潛力的歷史建築，探討各種方案，特別是我們現正計劃就虎豹別墅的活化再用商業用途，邀請各界提交意向書。其中一個可能的用途是作（但不限定為）葡萄酒業相關設施，以助香港的葡萄酒業發展。

(D) 文物保育（點、線、面）

(1) 活化舊灣仔

17. 行政長官在《2007-08年施政報告》中，委託發展局和市建局聯手以一個新思維及以「地區為本」的方式整體考慮保育和活化灣仔舊區。這個做法標誌著文物保育工作不再局限於單一的歷史

建築，而是以一個小區形式進行從而保存地區特色。在2008年1月諮詢灣仔區議會後，一個有灣仔區議會議員、文物保育和活化的專業人士、發展局和市建局代表的「活化灣仔舊區專責委員會」因而成立。專責委員會主要負責制定整體活化灣仔舊區方案，參與的工作包括美化太原街/交加街及機利臣街的露天市集、採用公私營機構合作活化灣仔舊區，及設立灣仔歷史和文物徑。

(2) 保育及活化藍屋建築群

18. 在新的保育構思下，我們採用更重視「社區網絡」的新手法保育在灣仔藍屋建築群，藉以做到「留屋又留人」。藍屋建築群內有兩幢私人物業。我們在香港房屋協會(房協)的協助下已成功收購其中一幢，並為選擇遷離的合資格租戶或佔用人提供安置或特惠金安排。如果租戶選擇留下，他們將會成為日後保育藍屋建築群計劃中社區網絡的重要元素。我們會在2009年1月就收回在藍屋建築群內餘下的私人物業進一步諮詢灣仔區議會。在成功收回該幢私人建築物及完成安置居民後，房協會把有關建築交予政府，以便連同建築群內其餘的政府物業納入發展局的活化歷史建築伙伴計劃，進行保育及活化工作。我們其後會邀請非牟利機構就藍屋保育及活化計劃，提交可保留地區網絡的保育和活化方案申請。

(3) 活化荷李活道

19. 如上文釋述，我們將前中央書院遺址(前荷李活道已婚警察宿舍用地)，從政府「勾地表」中剔出，以將其活化作教育及發展創意工業的用途。為配合這項政府保育措施，市建局建議優化士丹

頓街/永利街項目的設計，務求進一步彰顯該區的街道氛圍及文物意義，令項目的設計與前中央書院遺址的活化計劃在視覺上互相呼應，產生最大的協同效應。

20. 在「強化保育元素」的重建模式下，爲了令前中央書院遺址、士丹頓街與城皇街交界，及永利街三者之間在視覺上互相呼應協調，市建局原定跨越必列者士街街市大樓而建的高樓已被取消。另外，永利街的新建築將參照現存唐樓的形式、高度及比例進行設計，以配合永利街三幢擬保留的唐樓，進一步彰顯「臺」的氛圍。永利街後面有一幅具百年歷史的維多利亞式石砌擋土牆，爲了使公眾可以欣賞這幅特色石牆，永利街部分狀況欠佳的唐樓將會拆卸，以便在永利街及城皇街的交界處騰出地方興建小型廣場，而永利街的新建築的地下部份亦將後移，令公眾可以更容易從小型廣場步行至這幅別具特色的石牆。優化建議將會減少該「強化保育元素」的重建項目的地積比率，由核准的8倍降低爲不超過4.5倍。

(E) 架構安排、研究及公眾教育

(1) 設立文物保育專員辦事處

21. 文物保育專員一職於2008年4月開設和任命，以便就文物保育政策的實施爲發展局局長提供專責支援、定期檢討有關政策、推展一系列的措施，並擔任本港及海外的聯絡人。文物保育專員辦事處現正推展本文件所載列的各項措施。

(2) 公眾參與及宣傳工作

22. 為履行政府的承諾積極推動公眾參與，以確保持份者的意見會在我們的文物保育工作中獲得考慮，我們已於2008年推行一系列的公眾參與文物保育及宣傳計劃，包括：

- (a) 活化再用項目的公眾參與簡介會 — 我們在2008年年初已就活化歷史建築伙伴計劃的推行，舉辦公眾簡介會及開放日。我們亦進行了為期3個月的公眾參與工作，以蒐集公眾對前中央書院遺址活化再用方案的意見；
- (b) 有關文物保育的公眾認知活動 — 我們在2008年1月至5月期間舉辦一系列活動，以提高公眾對文物保育的認知和加強社區對文物保育的支持。這些活動包括攝影比賽、專題展覽、巡迴展覽、公開講座和研討會、導賞團等。這些活動共吸引逾62 000名人士參加；
- (c) 文物專題網站 — 我們已於2008年1月推出文物保育的專用網站 (www.heritage.gov.hk)，截至2008年11月止已有逾286 000人次瀏覽，及
- (d) 文物保育雙月通訊 — 我們由2008年6月起出版雙月通訊《活化@Heritage》，專題報道市民關注的課題，以及文物保育專員辦事處的工作。

23. 我們現正制訂2009年文物保育公眾參與及宣傳的計劃，對象是年青人及學生。現時在考慮中的活動如下：

- (a) 就青年及學生對文物保育的知識和期望進行調查；
- (b) 為學生舉辦歷史建築繪畫比賽，並把獲獎作品印製成明信片；

(c) 探討有關讓學校和團體參觀歷史建築和在歷史建築舉行活動的安排；以及

(d) 為學生舉辦有關推廣文物保育的影音製作比賽。

(3) 檢討法定古蹟的宣布與評級之間的關係

24. 除景賢里外，在2008年另有兩幢歷史建築已根據《古物及古蹟條例》獲宣布為法定古蹟。這兩幢建築是瑪利諾修院學校及青洲燈塔建築群。此外，我們已完成檢討根據《古物及古蹟條例》的法定古蹟宣布制度與古諮會的歷史建築評級行政制度兩者的關係。古諮會已於2008年11月26日舉行的會議上同意兩者之間正式訂定關係。有關綱領的撮要載於附件C。

25. 新的綱領已清楚界定古諮會的角色，以及評級與法定古蹟宣布兩者之間的關係。古諮會將集中以“文物意義”作為唯一相關考慮，而與社會整體的利益有關的因素則是政府當局而非古諮會須考慮的事宜。列為一級的歷史建築物會被視作已列入“備用名單”的具高度價值的文物建築，供古物事務監督考慮是否宣布為古蹟。若建築物有遭拆卸的風險，古物事務監督會即時把建築物列為暫定古蹟。此舉可為已獲評定為較高級別的建築物提供即時的保護。我們會告知一級歷史建築的業主有關建築物已被列為一級歷史建築一事及建築物的歷史意義；並告知他們可向政府申請財政資助以維修建築物；若他們的建築物有遭拆卸的風險，政府可能介入（例如古物事務監督會將建築物列為暫定古蹟，為建築物提供即時但臨時的保護）；以及視乎個別個案的情況，向業主表示願意商討可能的經濟誘因，以保育有關建築物。公眾可透過文物保育網站及古蹟辦的網站查閱有關一級、二級及三級歷史建築的資料。兩個制度的關係從而得以正式確立。現時全港約1 440幢建築物的全面評級工作不久將會完成，初步結果預計可於2009

年初得出。

(4) 研究、考察及獎項

26. 年內，發展局局長及其局內同事曾到海外和內地進行公務考察和出席會議，與英國、澳洲、新加坡、紐約，上海、澳門及南京等地的文化保育工作人員會面。2008年11月澳洲文化遺產訪港期間，我們亦曾藉此機會與他們舉行研討會及會議，聽取他們有關文物保育的經驗。我們已就海外活化歷史建築的經驗進行顧問研究，亦就海外國家訂定樓宇管制以便活化再用歷史建築的經驗進行顧問研究。研究結果將有助我們日後制訂活化再用計劃。

27. 多年來，香港的文物保育工作曾獲得數個聯合國教育、科學及文化組織（聯合國教科文組織）亞太區文物古蹟保護獎。有關獎項均是國際公認的文物保育獎項。位於前中央軍械火藥倉庫的小香港獲得2007年優秀獎；位於前威菲路軍營的香港文物探知館，取得2007年評判團創意嘉許獎，而香港演藝學院的伯大尼校舍則榮獲2008年榮譽獎。附件D載有多年以來榮獲聯合國教科文組織亞太區文物古蹟保護獎的香港歷史建築名單。

28. 我們現正研究海外國家的文物信託基金運作模式，以參考他們的經驗來考慮這些模式是否適合本地情況。正如我們較早前解釋，成立文物信託基金是日後較長遠的工作，並只會在其他文物保育措施均已上軌道（大概數年之後）才會進行。

徵詢意見

29. 請各委員備悉上述進展，並就未來路向提出意見。

發展局
2008年12月

**活化前中央書院遺址
(前荷李活道已婚警察宿舍用地)**

公眾參與工作蒐集所得結果

在公眾參與工作期間及其後，社會人士表達了下述共同的意見：

- (a) 支持保存該址內的歷史遺蹟並彰顯其歷史價值及氛圍；
- (b) 支持採取顧及該址的歷史及荷李活道一帶特色的全面規劃方式；
- (c) 市民對於活化再用該址作公眾用途表示極有興趣，特別是作藝術、文化、創意工業和旅遊業等用途；
- (d) 反對把該址用作大型住宅發展；
- (e) 要求在該址闢設更多公眾休憩用地；
- (f) 視中央書院為該址的最高價值；以及
- (g) 要求該址在活化再用後開放予公眾參觀。

2. 然而，公眾對於保留或拆卸該址內全部 3 幢或其中現有的任何建築物（即 2 幢宿舍及 1 幢兩層高的少年警訊樓），並沒有明確選擇。

中區警署建築群的活化再用方案

行政會議在2008年7月15日批准政府與香港賽馬會（馬會）按下述規範訂立伙伴合作關係，以推展保育和活化中區警署建築群項目：

- (A) 該項目的目標是同時達到保育和活化這個非常重要的文物遺址，並藉此機會展示香港如何以別具創意的方式，把新的和可持續的用途，融合到歷史遺址之中，同時保存該址整體的歷史及建築價值；
- (B) 為反映該址的歷史價值，並訂立可持續的新用途，除其他設施以外，該項目應在建築群內設立一所法治博物館，以及多項藝術及文化設施，包括規模不大的演奏廳、黑盒劇場、藝廊／演講廳、藝廊／展覽場地和附屬設施，但不會設置瞭望台；
- (C) 鑑於現有建築物的空間限制、保育建議方案所提出的建議，以及訂立新而可持續的用途的目標，該址範圍內須興建一幢新的建築物，以容納上述設施；

- (D) 相較早前的建議，新建築物的高度和大小，將會因應市民的關注，以及公眾參與工作蒐集所得的意見，予以適當下調，但我們亦應藉此機會，在香港興建一幢別具特色的建築物，令香港能與一些擁有著名現代建築的海外和內地城市看齊；
- (E) 中區警署建築群範圍內的歷史遺址及建築物的修復、保育和發展，均須遵從古物事務監督所訂的規定，而有關計劃亦必須通過相關的法定程序；以及
- (F) 該址及建築物將會交由馬會使用，但並非批給馬會擁有。馬會會負責所有翻新、改建及新建工程，並自費承包整套工程，包括管理、營運和維修保養中區警署建築群，並將之以禮物形式餽贈香港市民。

為法定古蹟宣布制度與
歷史建築評級行政制度
正式確立兩者的關係
摘錄

現時情況

在現行制度下，古物事務監督可根據香港法例第53章《古物及古蹟條例》第3(1)條，在諮詢古諮會，並獲行政長官批准後宣布某建築物或地方為古蹟。

2. 另一方面，古諮會多年來在古物古蹟辦事處的協助下為歷史建築評級，以行政機制把歷史建築評定為一級、二級或三級。這套評級機制與古蹟宣布制度並非自動掛鈎或直接聯繫。

新安排

3. 根據同意的新安排：

- (a) 列為一級的歷史建築物（定義為“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”），會被視作已列入“備用名單”的具高度價值的文物建築，供古物事務監督考慮當中一些建築物是否已達到宣布為古蹟的“極高門檻”，以獲得法例上的保護；
- (b) 古物事務監督會積極研究每幢一級歷史建築，以決定是否宣布為古蹟。因應所需資源，古物事務監督有必要為列於名單內的一級歷史建築訂定優先次序，以供考慮。

訂定優先次序的考慮因素包括建築物的文物意義、遭拆卸的風險、業主和市民的期望，以及建築物的擁有權；以及

- (c) 文物保育專員辦事處會主動知會一級歷史建築的私人業主有關該建築物已被列為一級歷史建築一事和建築物的歷史意義；並告知他們可向政府申請財政資助作維修建築物。若他們的建築物有遭拆卸的風險，政府可能介入，例如古物事務監督會將建築物列為暫定古蹟，為建築物提供即時但臨時的保護；以及就個別個案的獨特性質，向業主表示願意商討可能的經濟誘因，以保育有關建築物。

4. 我們須強調的是此聯繫並不表示古物事務監督有必要將所有一級歷史建築均列為法定古蹟。被列為法定古蹟的建築物必須達到宣布為古蹟的“極高門檻”，而將建築物列為法定古蹟時亦須考慮其他因素。

5. 至於二級及三級歷史建築，政府理解社會上期望這些建築得到合適行動而予以保存。我們認為應以符合有關建築物特別價值的方式予以保存，並應對具較高文物價值的建築物予以優先處理。

附件 D

多年來榮獲聯合國教科文組織亞太區文物古蹟保護獎
的香港歷史建築名單

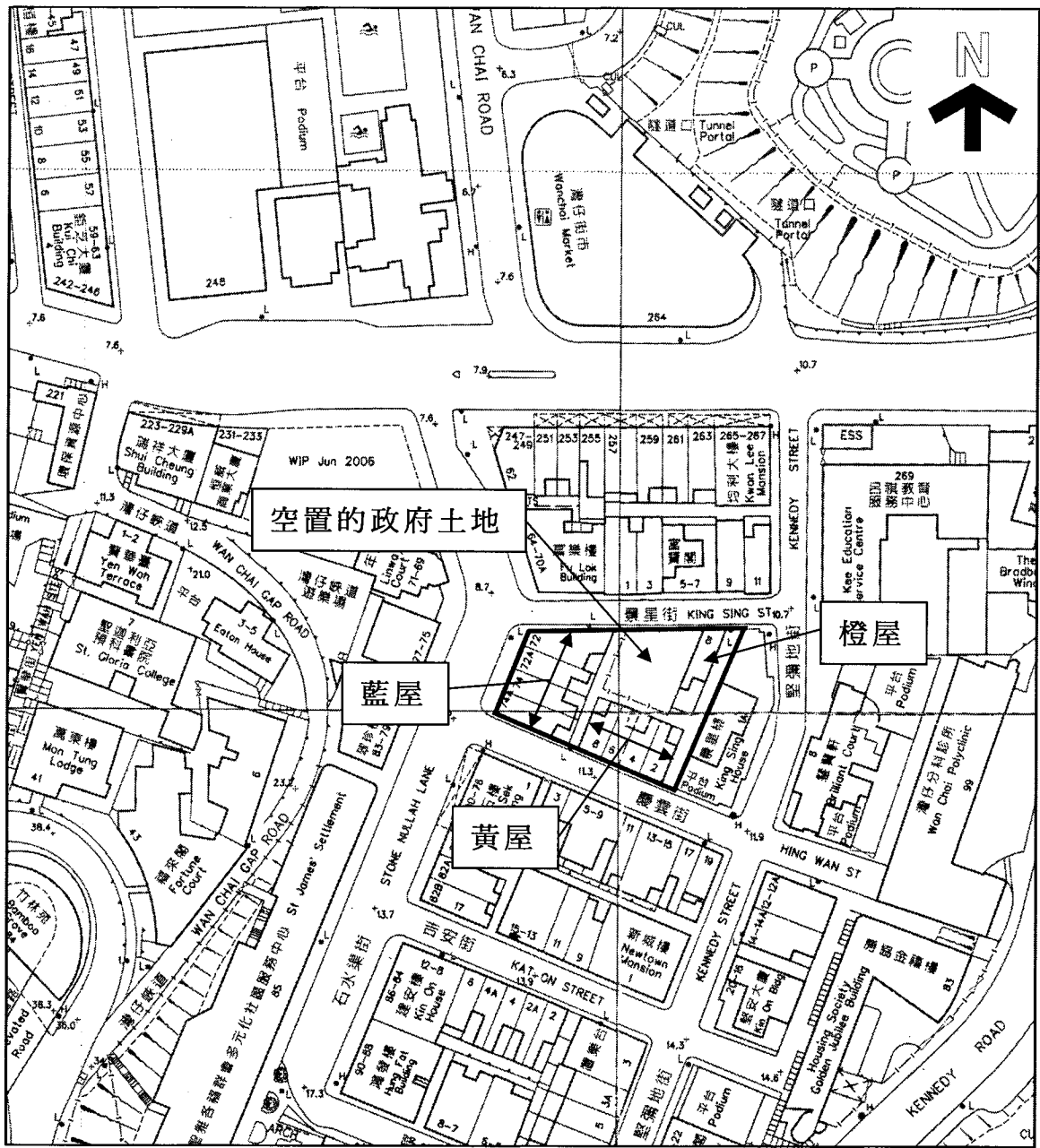
編號	項目	獎項	年份
1.	新界西貢滘西洲洪聖廟	傑出項目獎	2000 年
2.	香港羅便臣道莉亞堂	傑出項目獎	2000 年
3.	新界大埔大埔頭村敬羅家塾	優秀獎	2001 年
4.	香港中區聖母無原罪主教座堂	榮譽獎	2003 年
5.	香港鹽田仔聖若瑟小堂	優秀獎	2005 年
6.	香港島東華義莊	優秀獎	2005 年
7.	九龍尖沙咀聖安德烈堂	優秀獎	2006 年
8.	新界上水應龍廖公家塾	榮譽獎	2006 年
9.	位於前中央軍械火藥倉庫的小香港	優秀獎	2007 年
10.	位於尖沙咀前威菲路軍營的香港文物探知館	評判團創意嘉許獎	2007 年
11.	香港薄扶林的香港演藝學院伯大尼校舍	榮譽獎	2008 年

藍屋建築群的用地資料和歷史建築特色

地址：	藍屋 - 灣仔石水渠街 72 至 74A 號 黃屋 - 灣仔慶雲街 2 至 8 號 橙屋 - 灣仔景星街 8 號 空置的政府土地 - 灣仔景星街 2 至 6 號
地盤面積：	約 930 平方米
總樓面面積：	約 1700 平方米
層數：	藍屋 - 由四幢四層高建築物組成 黃屋 - 由四幢三層高建築物組成 橙屋 - 為一幢四層高建築物
落成年份：	藍屋建於 1923 至 1925 年 黃屋建於 1922 至 1925 年 橙屋於 1956 年重建，1957 年落成
土地用途地帶：	在 2007 年 10 月 2 日核准的石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃核准圖編號 S/H5/URA2/2 上劃定為「其他指定用途」，並註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」（註釋的備註中列明任何現有的建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(景星街 8 號的拆卸工作和附屬於及直接與經常准許的用途有關的輕微改動及／或修改工程，不在此限)或現有建築物的重建，須獲得城市規劃委員會的規劃許可)
歷史評級：	藍屋列為一級，黃屋列為二級
現行管理／用戶部門	除石水渠街 74A 號屬私人物業外，其餘 8 幢政府擁有的建築物連同景星街 2 至 6 號之空置政府土地，目前由地政總署管理
使用中或空置	部份使用中，部份空置
可能用途	- 中醫藥店 - 社區中心 - 展覽場地 - 藝術工作室 - 旅舍
歷史背景：	藍屋位置原為一所「華陀醫院」(又名「灣仔街坊醫院」)，初見於 1872 年的差餉記錄冊，相信是首間在灣仔開設的華人醫院。1886 年，該院關閉，改用作廟宇供奉華陀。72 號地下設有華陀廟，其後於 1950 年代改為武術學校，1960 年代起方為現在的針灸診所。

	<p>在 1978 年，石水渠街 72、72A 和 74 號業權轉交政府，其外牆始塗上藍色。</p> <p>黃屋建於 1920 年代。初年沿慶雲街的中式住宅地段為彭氏擁有，後為陳氏，陳氏亦同時擁有景星街地段，業權多年來幾經易手。黃屋所有單位現為政府所擁有，外牆塗上黃色。</p> <p>橙屋建於 1950 年代，曾用作貯木場。該建築物為鋼筋水泥建築，外牆塗上橙色，現為政府物業。</p> <p>景星街 2 至 6 號的空置政府土地原本建有三幢 1930 年代的中式建築，但在第二次世界大戰期間遭炮火摧毀，其後被拆卸。</p>
<p>建築特色：</p>	<p>藍屋各座舖居樓高四層，是以灰泥抹面的磚構築物，每道邊牆均有淺山牆端，設計典雅。每兩座舖居之間有木樓梯通往樓上的住宅，住宅的布局呈長方形，在正面外牆有懸臂式露台。露台懸伸在街上，由鋼筋混凝土托架支撐，露台並裝有鐵製的裝飾扶欄或欄杆。舖居有對開式的格子鑲玻璃門通往外廊。</p> <p>黃屋各座舖居樓高三層，平面布局呈小長方形，後面有廚房附翼。舖居以兩座為一組，各建築物有共用的木樓梯和金字屋頂。兩道前面外牆的設計近似，均具有新古典風格的特色，例如三角楣飾、矮牆的裝飾扶欄，以及簡單的紋飾等。</p> <p>橙屋為四層高住宅，展示了香港 60 年代典型唐樓的實用建築風格。位於景星街的正面外牆十分狹窄，另有一道偌大的側面外牆，但除了昔日附於磚牆上的舖位遺跡外，並無特別特色。</p>

藍屋建築群



位置圖



藍屋



黃屋



橙屋



空置的政府土地

虎豹別墅的用地資料和歷史建築特色

地址：	香港大坑道 15A 號
地盤面積：	2 033 平方米（撥地面積）
總樓面面積：	1 595 平方米
層數：	4 層（地庫、地下、二樓、三樓連天台）；單梯及沒有升降機
落成年份：	1935 年
土地用途地帶：	在 2005 年 9 月 30 日的核准銅鑼灣分區計劃大綱圖編號 S/H6/14 上劃為其他指定用途（住宅發展並在原址保存歷史建築物） （分區計劃大綱圖第二欄所載的用途，包括但不限於酒店、食肆等，必須獲得城市規劃委員會的規劃許可）
歷史評級：	二級
現行管理／ 用戶部門	根據政府撥地第 954 號永久批予康樂及文化事務署 目前由古物古蹟辦事處管理
使用中或空置	自 2001 年起空置
可能用途	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 宴會地點 ➤ 精品酒店 ➤ 古物藝術廊 ➤ 葡萄酒業務
歷史背景：	虎豹別墅及附連的私家花園，由胡文虎於 1935 年所建。虎豹別墅是胡氏家族的私家別墅，不對外開放，而萬金油花園則開放予公眾參觀。萬金油花園現已拆卸，虎豹別墅及附連的私家花園則得以保存，自 2001 年起已交予政府。
建築特色：	<p>虎豹別墅屬中式文藝復興建築風格，糅合中西建築方法及理論。不過，建築圖則卻較為西化，建築頗為對稱，設有門廊、窗台及火爐。別墅內裝有意大利塗漆玻璃窗、受印度及緬甸影響的雕刻和裝飾線條，以及鍍金壁畫。多年以來，別墅都未經太大改動，仍然保留胡文虎希望體現的真確外貌。</p> <p>別墅以鋼筋混凝土建造。地下及二樓每層樓面面積約 500 平方米，天台閣樓面積約 130 平方米，地庫面積則約 300 平方米。別墅前方的私人花園，經修復後可成為優美的觀賞花園。</p> <p>別墅的社會及本土價值，在於別墅是 1930 年代財富和權力集於一身的商人家族府第的象徵，亦是本港中國文化的中樞點。虎豹別墅在 2000 年獲古物諮詢委員會評為二級歷史建築。</p>

虎豹別墅



位置圖



別墅正面

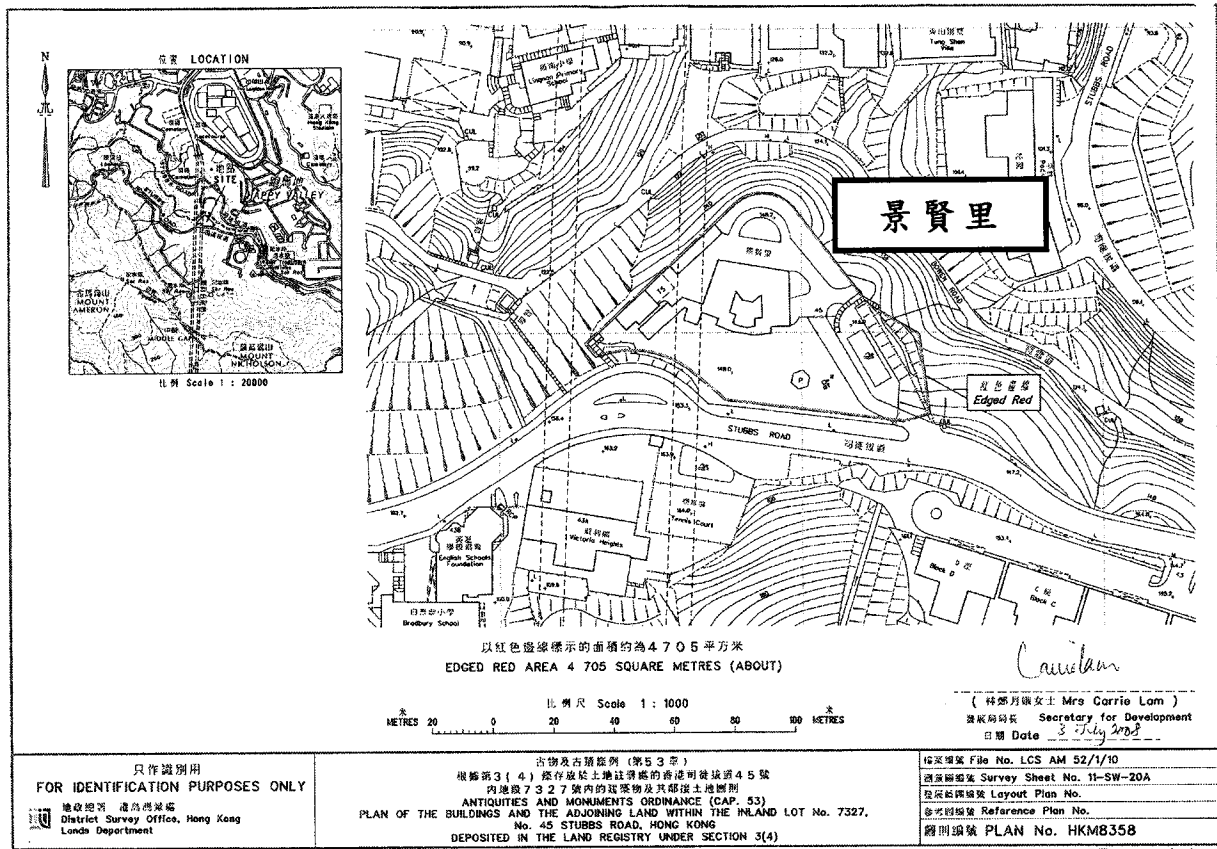


私家花園

景賢里的歷史建築特色和用地資料

地址：	香港灣仔司徒拔道 45 號
地盤面積：	約 4,705 平方米
總樓面面積：	約 1,641 平方米
層數：	樓高兩層，主座的第二層之上有一細小的閣樓
落成年份：	1937 年
土地用途地帶：	“其它指定用途”註明“歷史建築物保存作文化、社區及商業用途”(港島規劃區第 14 區山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/9)
歷史評級：	法定古蹟
現行管理／ 用戶部門：	業主
使用中或空置：	業主進行修復景賢里工程
可能用途：	待定。
歷史背景：	景賢里是一所與兩個著名家族有密切關係的私人大宅。1937 年，李陞先生的孫女、李寶椿先生的女兒、岑日初先生的妻子岑李寶麟女士興建該建築物，上述人士均為本港著名殷商，樂善好施。1978 年，該建築物售予邱氏家族 — 邱子文先生及其子邱木城先生。邱氏家族把該建築物命名為“景賢里”，以突顯該建築物具有優美景觀的意思。景賢里具有標誌着香港歷史發展的重要性。它是散建於港島山邊的歷史豪宅之一，不僅反映當時華人社群在本港地位日高，財富日增，也展示高尚住宅區開始在半山區成形的本港早期歷史。
建築特色：	這幢建築物以“中國文藝復興”風格興建，這是二十世紀二、三十年代本港非常流行的一種建築風格。該建築物正是這種風格的範例，優雅而獨特，整體上以西方的樓面設計結合豐富的中式裝飾和建築元素。該建築物極為巧妙地糅合中西建築特色，是中國文藝復興風格一個出類拔萃的罕有例子。具有中國文藝復興風格的建築物，在本港並不多見。

景賢里



位置圖



景賢里 - 位於司徒拔道45號



景賢里入口