

灣仔區議會

灣仔民政事務處

香港軒尼詩道 130 號

修頓中心二十一樓

電話：二八三五 一九八四

圖文傳真：二八三四 九六六七



WAN CHAI DISTRICT COUNCIL

Wan Chai District Office

21st floor, Southorn Centre

130 Hennessy Road, Hong Kong

Tel. No. 2835 1984

Fax No. 2834 9667

二〇一〇年十一月十六日
討 論 文 件

灣 仔 區 議 會
文件第 89/2010 號

虎豹別墅活化項目

目的

本文件向議員簡報活化虎豹別墅項目的最新進展，並邀請議員就項目提出意見。

背景

2. 虎豹別墅活化項目的用地面積(包括虎豹別墅、花園及鄰近的一幅政府土地)約有 2670 平方米。別墅樓高四層，主要分為主樓(9 個房間)和工人宿舍，提供大約 1850 平方米的總樓面面積。此活化項目的重點在於復修虎豹別墅及將其活化再利用。

3. 我們在 2009 年 1 月 20 日向議員解釋了政府在活化歷史建築方面的政策。我們主要是根據它們的歷史價值及特色、地點、建築物的面積、規劃用途等各種因素，建議可採用的活化模式。在會議上，我們亦簡報了活化虎豹別墅的計劃。考慮到虎豹別墅的各項特點，如它的歷史、文物特色和地理位置等，我們認為它具有一定的商業潛力，因此計劃以商業營運作為活化方式的試點。

活化項目重點

4. 除必需的樓宇設備例如消防用的水泵房及走火通道和便利無障礙通行的升降機外，活化項目不可加建任何新的建築物。鄰近虎豹別墅的一小片政府土地亦只會用作項目的停車場及必需的樓宇設備，而不可興建新的建築物作商業用途。

5. 在文物保育方面，我們會規定將來營運者的活化建議必須彰顯建築物的特色，並須根據國際認可的保育原則去保存建築物的真確性。營運者亦須根據古物古蹟辦事處制訂的「文物保育指引」去進行活化工作。在開放安排方面，我們會規定將來的營運者須在虎豹別墅內設立展示地方介紹有關別墅的歷史及提供導賞團，供市民欣賞別墅的文物及建築特色。

項目進展

6. 我們計劃於本年年底為項目進行商業招標，政府對項目的用途並無既定方案。為鼓勵及便利投標者提議更多適合虎豹別墅的活化用途，我們在本年 8 月根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會(城規會)就多項用途申請許可。城規會在 10 月 15 日的會議中，批准了以下的用途：

- 食肆
- 酒店
- 商店及服務行業
- 訓練中心
- 娛樂場所
- 康體文娛場所

7. 這項批准的意義在於擴闊用地准許用途的類別，讓投標者有更大的空間去建議項目的用途。此外，此項批准亦可減低准許用途的不確定性，從而減少投標者在用途建議上的風險。我們在評審標書時，除了項目的用途外，亦會審慎考慮標書中文物保育、技術範疇(如項目在交通和環境方面對鄰近地方的影響)和開放給公眾參觀之安排等元素，以確保獲選的活化建議能適切地保育虎豹別墅，及讓公眾人士有機會入內參觀。

8. 我們在本年 10 月 30 及 31 日，11 月 5 至 7 日、13 及 14 日舉行了虎豹別墅的開放日，讓公眾能欣賞虎豹別墅的建築特色及了解其活化計劃，我們並邀請公眾就項目將來的用途提出建議。我們將在 11 月 16 日的會議上向議員簡報開放日的情況。

總結

9. 以商業招標方式活化歷史建築是文物保育的新嘗試。我們在評審標書時會審慎考慮標書各方面包括文物保育、技術範疇和開放給公眾參觀之安排等元素，以確保獲選的活化建議能適切地保育虎豹別墅。

10. 請議員就項目提出意見。

發展局

2010 年 11 月