

景賢里活化項目

目的

本文件邀請議員就景賢里日後的活化再用表達意見。

背景

2. 景賢里位於司徒拔道 45 號，原名「禧廬」，於 1937 年由廣東新會殷商岑日初先生及夫人岑李寶麟女士興建。當時，山頂一向是外籍人士聚居的地區，大宅位置象徵當時華商階層的崛起，也展示高尚住宅區開始在半山區成形的本港早期歷史。1978 年，大宅售予邱子文先生及其子邱木城先生，易名為「景賢里」。大宅於 2007 年 8 月轉售予上任業主。

景賢里的文物價值

3. 景賢里建築群由主樓、副樓、車庫、廊屋、涼亭及游泳池等組成，總樓面面積約 1 641 平方米，建築群及戶外用地佔地面積約為 4 706 平方米。主樓平面遵循嶺南傳統三合院式佈局，即主屋加兩側翼，門口朝南，南面建照壁，形成內院。大宅屬“中國文藝復興”建築風格，既具有豐富而細緻的中式建築特色，且在結構、用料和設計上糅合了西方建築風格，反映了本港戰前中西建築藝術的巧妙設計和非凡的建築工藝。主樓及

兩翼的屋頂為傳統的歇山式琉璃瓦屋頂，飾有中國建築特有的屋面裝飾物；沿屋頂邊緣的屋檐置有斗拱、額枋、雀替等以混凝土製造的中國建築裝飾。除傳統中式建築裝飾外，建築物亦採用了當時的先進建築技術，例如隱藏式的綜合地面排水系統設計，避免雨水沖擊建築物表面和擋土牆。景賢里平面圖及現狀相片載於附件。

附件

景賢里的保育

4. 景賢里在 2007 年 9 月初被發現內部進行拆卸工程。為免景賢里進一步受到破壞，發展局局長採取果斷行動，於 2007 年 9 月 15 日根據《古物及古蹟條例》（第 53 章）宣布景賢里為暫定古蹟，及後於 2008 年 7 月 11 日宣布其為法定古蹟。政府於 2008 年 12 月通過非原址換地方案，把景賢里毗鄰一幅面積相若的人造斜坡批予景賢里業主，供私人發展用途，而業主則把大宅和整個地段交予政府。業主除按既定政策為換地支付十足市值地價，亦須斥資復修景賢里至古物古蹟辦事處（古蹟辦）滿意的程度。景賢里的復修工程於 2008 年 9 月展開，並於 2010 年 12 月竣工。

5. 我們在 2009 年 1 月 20 日向議員介紹政府的保育政策及多個歷史建築保育項目時，簡報了景賢里項目的進展。議員當時就景賢里的復修、活化後會否以商業方式經營、日後維修的財政安排以及交通等事宜提出意見。

活化歷史建築伙伴計劃

6. 景賢里將會被納入發展局的第三期活化歷史建築伙伴計劃（下稱“活化計劃”），由非牟利團體予以活化再用，讓市民大眾欣賞該歷史建築及享用活化後的設施。該期計劃預計於今年年中推出。

7. 發展局在 2008 年推出活化計劃，以保存及善用歷史建築，推動市民積極參與保育工作，以及創造就業機會。至今，共有 9 個項目在該計劃下推行。

8. 活化計劃結合政府和非牟利團體以伙伴合作模式保育由政府擁有的歷史建築。首先由發展局物色適宜活化再用的政府歷史建築，由政府資助進行活化及改造工程，並公開邀請非牟利團體提交活化建議書，及交由選定的非牟利團體以社會企業形式營運活化後的設施。申請機構須按照古蹟辦所編製的保育指引，詳細說明如何保存有關的歷史建築及有效發揮其歷史價值。此外，申請機構亦須就財務可行性，闡明其建議的社會企業如何營運；以及如何令社區受惠，包括將歷史建築開放予公眾的程度¹。

9. 發展局委任由政府人員和非官方成員組成的活化歷史建築諮詢委員會，負責按既定評審準則仔細考慮由申請機構提交的活化建議書，綜合各建議書的總體評分後，向發展局局長

¹ 歷史建築是香港社會獨一無二的寶貴資產。在活化計劃下，我們要求申請機構在不影響社會企業營運的情況下，讓公眾免費欣賞歷史建築。申請機構可劃出建築物的部分範圍作為展覽場地或陳列區，介紹有關歷史建築的文物價值。申請機構亦應盡可能為歷史建築安排開放日及導賞團。

建議獲選的建議書。評審準則包括彰顯有關歷史建築的文物價值及重要性；技術範疇的建議；社會價值及社會企業的營運；財務可行性；管理能力及其他考慮因素。

10. 政府除資助進行活化和改造工程外，亦會視乎獲選營運機構提出的申請，提供一次過的撥款，以 500 萬元為限，以應付社會企業的開辦成本和首兩年營運出現的赤字，而先決條件是建議的社會企業預計可在開業初期後自負盈虧。

公眾參與

11. 政府很注重地區及公眾對活化項目的參與。我們於本年 4 月 2 日至 5 月 8 日一連 6 個周末及公眾假期舉辦開放日，讓市民了解景賢里的建築特色、文物價值及復修過程，並就景賢里日後的活化用途提出意見。此外，我們亦舉辦多場特別開放日，邀請相關持份者，包括立法會議員、區議員、景賢里鄰近的居民、與文物保育有關的專業團體和學術機構等，參觀景賢里並就其活化用途提供意見。截至 5 月 2 日為止，開放日的參觀人數約 24,200 人次，並交回約 11,700 份有關景賢里日後活化用途的意見卡。大概四成半回應者認為應將景賢里活化作文化設施用途，亦有意見表示，為更好地展示景賢里的風貌，當局應避免對主體建築進行大型改裝工程，活化再用設施所需的現代樓宇裝置應放在游泳池部分。我們將會詳細分析所有在開放日期間收集的公眾意見，並在 5 月 17 日的區議會會議上向議員介紹分析結果。

12. 另外，我們將聯同灣仔區議會於5月26日晚上，假禮頓山社區會堂舉行公眾論壇，讓市民就景賢里的活化再用提出意見。

土地規劃及用途

13. 景賢里所在地現時的規劃用途為「其他指定用途（只適用於歷史建築物保存作文化、社區及商業用途）」。根據這規劃意向，以下用途已被列為於景賢里經常准許的用途，將來景賢里的使用者無需再就這些用途，向城市規劃委員會（下稱“城規會”）提出申請：

- 食肆
- 教育機構
- 展覽或會議廳
- 郊野學習/教育/遊客中心
- 圖書館
- 康體文娛場所
- 研究所、設計及發展中心
- 商店及服務行業
- 社會福利設施
- 訓練中心

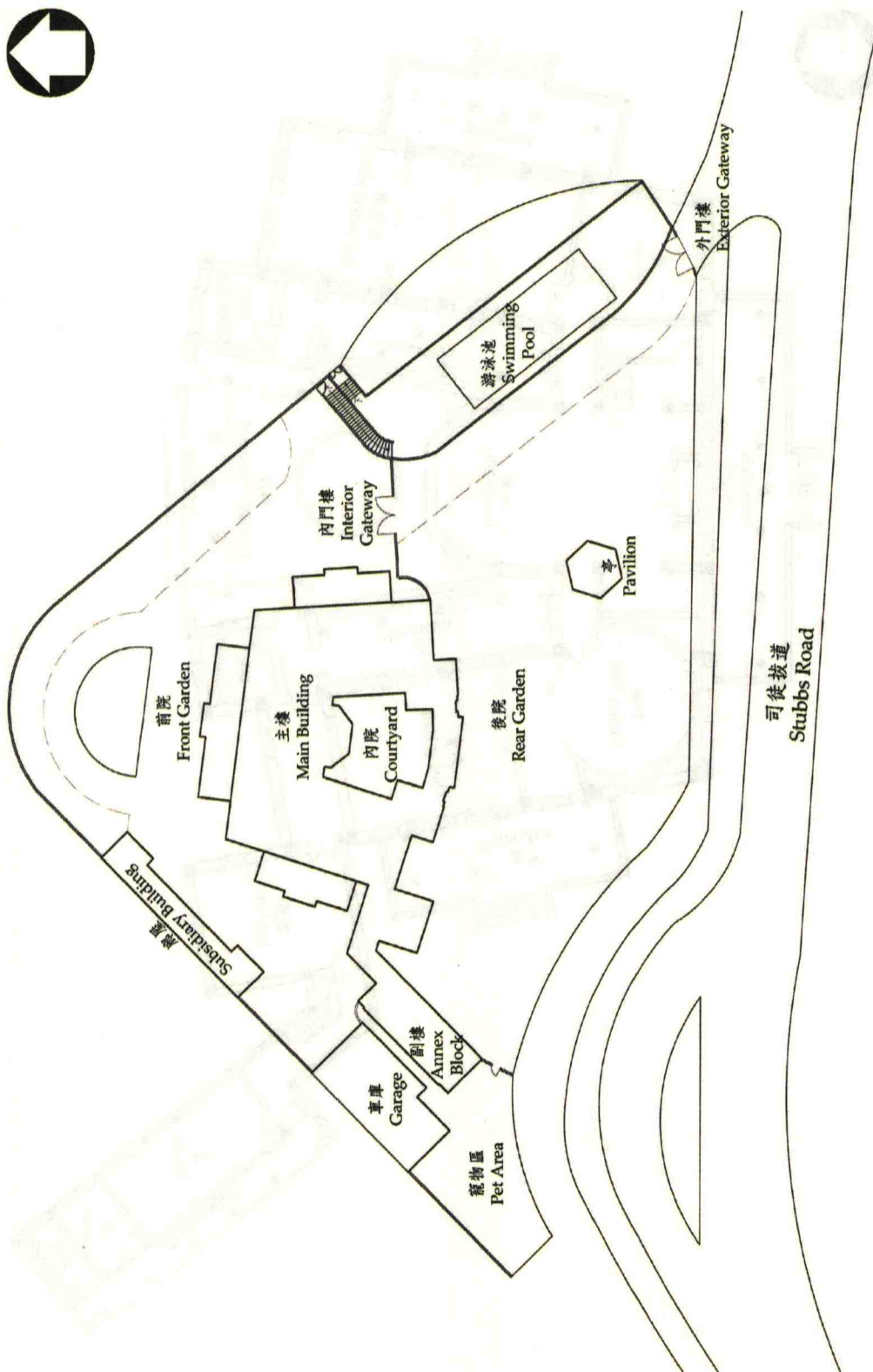
14. 然而，在景賢里範圍內進行任何新發展，或對現有建築物進行加建或改動等，均須根據《城市規劃條例》第16條向城規會提出申請，公眾將有機會就有關建議表達意見。

未來路向

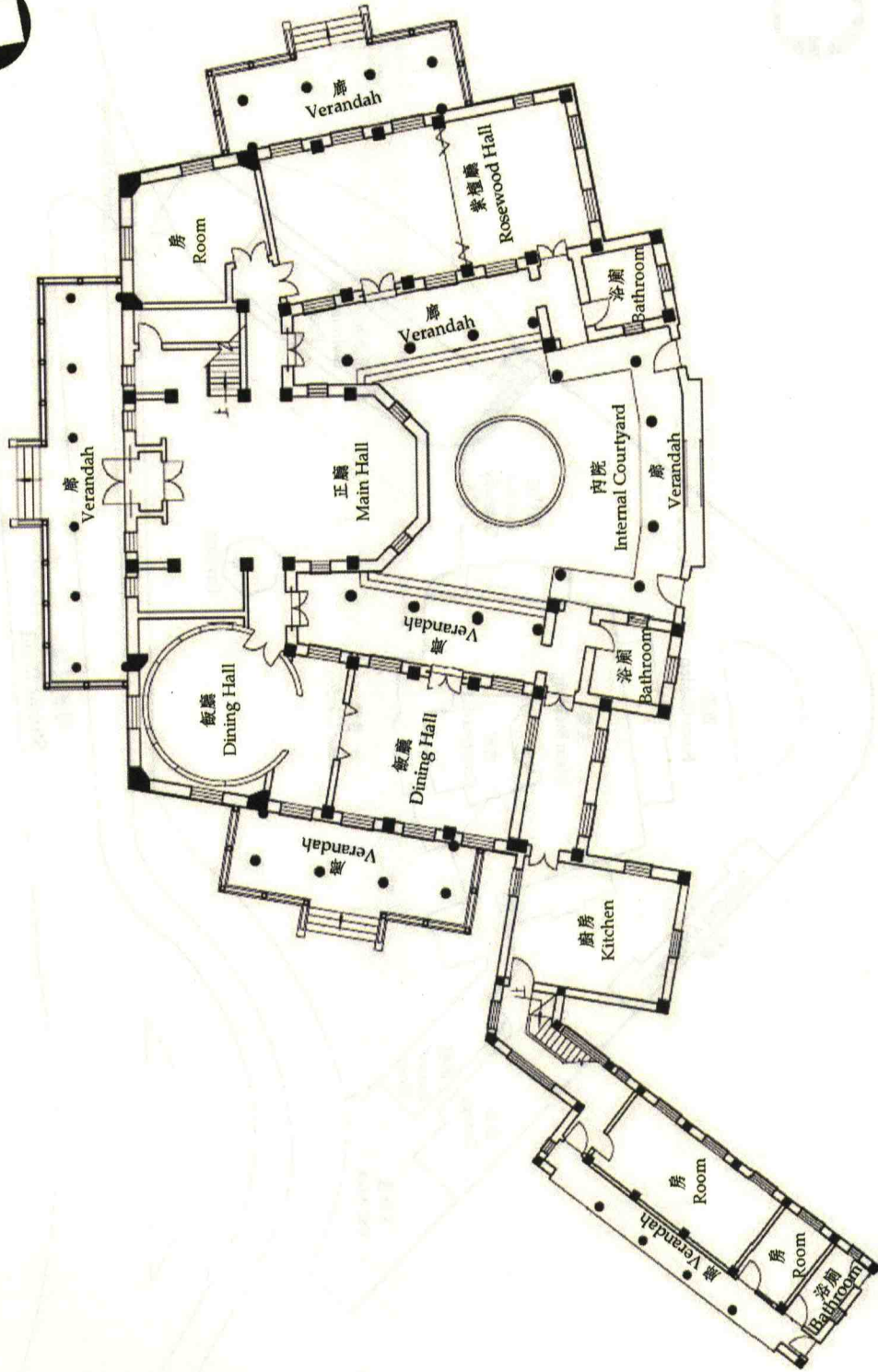
15. 按活化計劃下的一般安排，為鼓勵有意提交活化建議書的非牟利團體發揮創意，我們不擬在邀請建議書階段規定景賢里日後的活化用途。請議員就景賢里日後的活化用途提出意見。我們就該項目邀請有興趣的非牟利團體提交建議書時，會在邀請文件內反映這些意見，供申請機構參考。

發展局
2011年5月

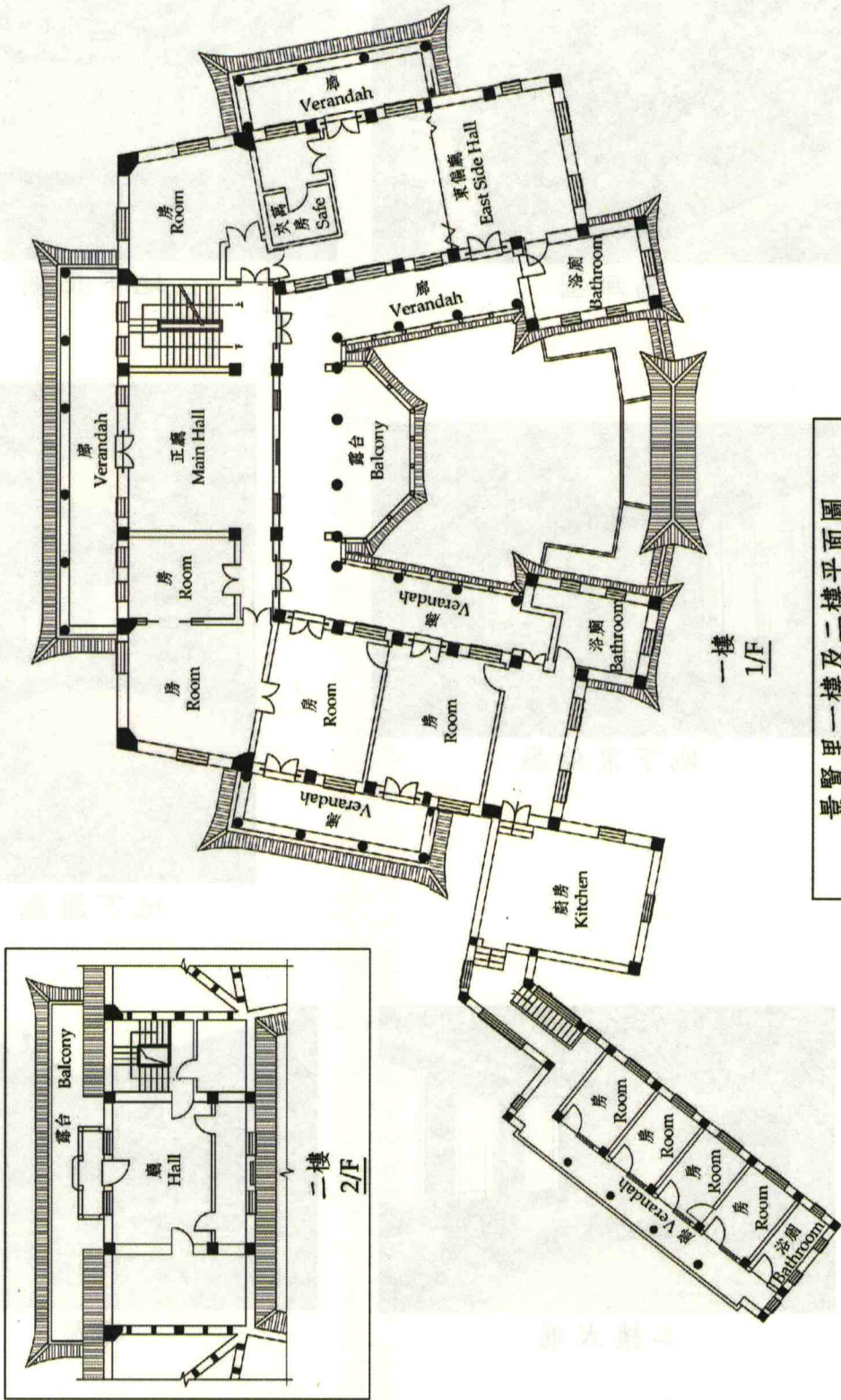
景賢里平面圖



景賢里佈局圖
Layout Plan of King Yin Lei



景賢里地下平面圖
Ground Floor Plan of King Yin Lei



景賢里一樓及二樓平面圖
1/F & 2/F Plans of King Yin Lei

景賢里復修後的狀況



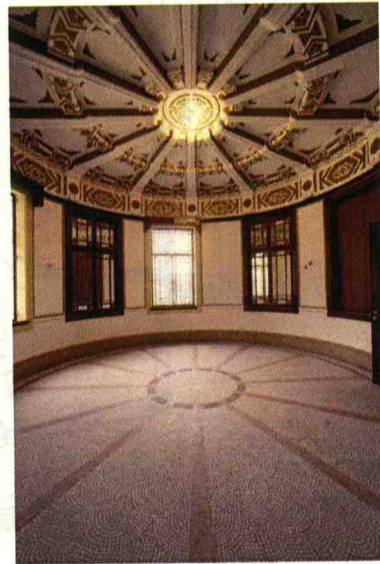
鳥瞰圖



地下正廳



地下東偏廳



地下圓廳



二樓大廳



廊屋