

灣仔區議會  
香港聖公會於畢拉山地段的重建計劃

## 引言

2011年4月，香港聖公會在其位於畢拉山金文泰道的地段（畢拉山地段）舉行實地簡報會，向灣仔區區議員解釋其建議的重建計劃，以配合其中環地段的寓保育於發展的計劃。議員當時提出對交通影響及建築期內噪音問題的關注。香港聖公會同意當計劃詳細設計擬訂後再向區議會作簡介。本文件旨在向議員介紹香港聖公會於畢拉山地段重建計劃的設計。

## 背景

2. 香港聖公會就其位於中環下亞厘畢道1號的建築群提出一項寓保育於發展的計劃。建築群包括四幢重要的歷史建築：會督府（一級歷史建築）、聖保羅堂（一級歷史建築）、教堂禮賓樓（又稱馬丁樓，一級歷史建築）及原為聖保羅書院南翼的舊聖公會基恩小學（二級歷史建築）。根據該項計劃，香港聖公會將會保存該四幢歷史建築，而同時亦在非牟利基礎上，發展該址現有設施以加強社區服務（包括社會、醫療、教育及教會服務）。

3. 為騰出足夠空間加強服務，同時減低中環地段未來的發展密度，香港聖公會建議把中環地段部分原有用途和原擬透過重新發展中環地段而在該址容納的額外空間需求，遷往畢拉山地段。該地段現時只有一所幼稚園。

## 畢拉山地段的重建計劃

4. 香港聖公會將在畢拉山地段興建一幢新建築物，分為兩座，各樓高12層（高度不超逾香港主水平基準以上220米；實際樓宇高度約42米），整體樓面總面積不超逾12 000平方米，會提供下列設施 –

- (a) 一座作神學及其他教育相關用途的大樓，內設附屬

宗教設施；

(b) 一座供學生、教員及與上文(a)項所述大樓用途相關訪客住宿的附屬宿舍；以及

(c) 一所幼稚園（即遷往新址的聖公會幼稚園）。

5. 上述計劃涉及更改土地契約的指定土地用途。在 2011 年 6 月 7 日的會議上，行政長官會同行政會議已批准就畢拉山地段的原址換地徵收象徵式地價，以促成落實香港聖公會於其中環地段寓保育於發展的計劃。

6. 有關香港聖公會在中環及畢拉山地段發展計劃的詳情，請參考 2011 年 6 月 15 日的立法會參考資料摘要題為「中環香港聖公會建築群的寓保育於發展項目」（附件）。

## 結論

7. 請委員備悉香港聖公會畢拉山地段的重建計劃。

發展局

2011 年 7 月

## 立法會參考資料摘要

### 中環香港聖公會建築群的寓保育於發展項目

#### 引言

在二零一一年六月七日的會議上，行政會議建議，行政長官指令批准 -

A

- (a) 就位於下亞厘畢道 1 號內地段第 7360 號香港聖公會<sup>1</sup>建築群（中環地段）（附件 A 所載圖則編號 HKM8711-X）的擬議契約修訂徵收象徵式地價，使下列用途納入准許之列：一座教堂及作宗教用途的地方以及相關的附屬設施；一所幼稚園；醫療設施；社會福利設施；及環境保護設施，但須符合附件 B 所載的基本條款及條件；以及

B

C

- (b) 就交回內地段第 7883 號香港聖公會畢拉山地段及重批內地段第 9035 號（附件 C 所載圖則編號 HKM8797-X）的擬議原址換地徵收象徵式地價，使下列用途納入准許之列：一座作神學及其他教育相關用途的大樓，內設附屬宗教設施；一座供學生、教員及與大樓用途相關訪客住宿的附屬宿舍；及一所幼稚園，但須符合附件 D 所載的基本條款及條件。

D

#### 理據

#### 香港聖公會中環地段的文物價值

2. 香港聖公會中環地段的樓面總面積為 15 115 平方米，現有兩所幼稚園、港中醫院，以及供教堂及福利服

<sup>1</sup> 香港聖公會是一個根據《稅務條例》（香港法例第 112 章）第 88 條獲豁免繳稅的慈善團體，其利潤純粹作慈善用途。



- (a) 二零零八年十二月二日，行政長官會同行政會議批准以非原址換地方式保存景賢里（法定古蹟）；
- (b) 二零零九年九月二十二日，行政長官會同行政會議批准局部撤銷薄扶林發展限制，以便落實寓保育於發展的建議，保存 Jessville 大宅（三級歷史建築）；以及
- (c) 二零一零年三月十九日，城市規劃委員會轄下都會計劃小組委員會批准略為放寬地積比率，以保存位於太子道西 179 號的店屋（三級歷史建築）的前面部分。

從上述個案可見，提供經濟誘因的政策適用於按行政安排獲評級的歷史建築，而所提供的經濟誘因亦應與歷史建築的文物價值相稱。

## 項目方案

5. 為降低中環地段的整體發展密度，而同時保存四幢歷史建築，香港聖公會與發展局經多輪磋商後，提出一項非牟利性質的寓保育於發展的建議。根據該項建議，香港聖公會將會保存中環地段內全部四幢歷史建築，並興建兩幢樓高分別為 18 層及 11 層（高度將分別不超逾香港主水平基準以上 108 米及 103 米；實際樓宇高度分別約為 76 米及 50 米）的新建築物（即綜合社區大樓和住宿大樓），樓面總面積不超逾 36 000 平方米，以容納下列設施 -

- (a) 一座教堂及作宗教用途的地方以及相關的附屬設施；
- (b) 一所幼稚園；
- (c) 醫療設施（例如一間醫療中心及多間健康教育和認知中心）；
- (d) 社會福利設施（例如一間福利協會辦公室及一間輔導中心）；以及

(e) 環境保護設施（例如環保教育和認知中心）。

6. 此外，該項目將包括一個為公眾而設的半露天廣場，面積約 900 平方米。該廣場和擬設於綜合社區大樓地下的基督教藝術展覽館將向公眾開放。香港聖公會亦會自行斥資於住宿大樓內關設停車處，以紓緩已連拿利分的交通。中環地段的建議發展藍圖及建議發展模擬圖分別載於附件 F 及附件 G。

F及G

7. 由於中環地段的發展密度降低，香港聖公會建議把中環地段部分原有用途和原擬透過重新發展中環地段而在該址容納的額外空間需求（樓面總面積約 11 000 平方米），遷往位於畢拉山金文泰道由香港聖公會持有土地（畢拉山地段）。該地段現時只有一所幼稚園。在畢拉山地段將會興建一幢新建築物，分為兩座，各樓高 12 層（高度不超逾香港主水平基準以上 220 米；實際樓宇高度約 42 米），整體樓面總面積不超逾 12 000 平方米。這地段將會提供下列設施 -

- (a) 一座作神學及其他教育相關用途的大樓，內設附屬宗教設施；
- (b) 一座供學生、教員及與上文(a)項所述大樓用途相關訪客住宿的附屬宿舍；以及
- (c) 一所幼稚園（即遷往新址的聖公會幼稚園）。

畢拉山地段的建議發展藍圖及建議發展模擬圖分別載於附件 H 及附件 I。

H及I

## 城市規劃

8. 根據《中區分區計劃大綱草圖》和《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖》，中環地段和畢拉山地段均劃作「政府、機構或社區」用途，不受任何地積比率及建築物高度限制。上述兩幅地段的建議發展符合分區計劃大綱圖的規定。規劃署原則上不反對建議的發展。

## 修訂契約

9. 為落實該項寓保育於發展的建議，香港聖公會就下述事宜申請批准 -

- (a) 就中環地段的契約修訂<sup>3</sup>徵收象徵式地價，使下列用途納入准許之列：一座教堂及作宗教用途的地方以及相關的附屬設施；一所幼稚園；醫療設施；社會福利設施；及環境保護設施；以及
- (b) 就畢拉山地段的原址換地<sup>4</sup>徵收象徵式地價，使下列用途納入准許之列：一座作神學及其他教育相關用途的大樓，內設附屬宗教設施；一座供學生、教員及與大樓用途相關的訪客住宿的附屬宿舍；及一所幼稚園。由於該地段的界線會輕微擴大以把現有地段東邊與北邊的三幅政府土地納入新地段內，所以不能只修訂契約，須進行原址換地。香港聖公會將被獲批出為期 50 年的契約（而現有畢拉山地段的契約將於 26 年後屆滿）。

10. 中環地段的建議用途反映香港聖公會渴望能加強社區服務，而畢拉山地段的建議用途旨在承接中環地段若干現有用途以及提供原來的計劃納入中環地段的額外空間。惟有准許畢拉山地段作該等用途，方能落實香港聖公會的寓保育於發展建議。

11. 從文物保育的角度而言，香港聖公會的寓保育於發展建議把部分現有的用途和原定計劃用途從中環地段轉移至畢拉山地段，有其可取之處。一方面可保存該四幢歷史建築，而毋須向業主發放現金補償；另一方面，同香港聖公會全面滿足香港聖公會太大的影響。重建項目完成後，香港聖公會可提供更多元化的社會服務，而且會增加向公眾開放其中環地段，社會可因而受惠。由於中環地段和畢拉山地段都是由香港聖公會擁有並作非牟利用途，均已劃作「政府、機構或社區」用途，因此重建項目可

<sup>3</sup> 規管中環地段的契約訂明，任何建築物如用作契約指定用途以外的任何用途，以及改建或增建或拆卸或重建任何建築物，必須事先取得總督（現為行政長官）的書面同意。行政長官已授權指定的地政總署人員經考慮後給予有關同意。

<sup>4</sup> 畢拉山地段的契約訂明，該地段須作非牟利小學用途。一九七六年，政府默許教會開辦一所設有七班的幼稚園。如擬作任何新用途，須事先取得政府批准。

隨即推展，預計不會引起爭議。

12. 考慮到該項目屬非牟利性質，而香港聖公會亦致力並自費保育該四幢歷史建築，而且同意開放中環地段的(現時該地段不開放給公眾使用)，我們認同就中環地段的契約修訂和畢拉山地段的原址換地徵收象徵式地價，確有充分理據支持。

## B及D

13. 中環地段的修訂契約的基本條款和畢拉山地段的換地條件，分別載於附件 B 及附件 D。中環地段的修訂契約會增訂條件，以保存地段內的四幢歷史建築，並確保該地段會在合理情況下開放，讓市民欣賞四幢歷史建築。

14. 待修訂契約及原址換地完成後，香港聖公會計劃在二零一一年年底展開建造工程，預期二零一五年竣工。

## 其他方案

15. 如上文第 11 段所述，香港聖公會提出寓保育於發展的建議，把部分現有和原定計劃用途從中環地段轉移至其名下畢拉山地段，這做法有很多可取之處。然而，除非僅徵收象徵式地價，否則無法落實。香港聖公會表示，由於該會已承擔該項目的所有費用（按二零一一年四月價格水平計算，估計約為 11 億元），故此不能應付因支付地價而招致的額外財政負擔。

## 建議的影響

16. 建議符合《基本法》，包括有關人權的條文，亦不會對公務員、經濟和生產力產生影響。

17. 在財政影響方面，就契約修訂和原址換地徵收象徵式地價，不會令政府承擔額外開支。這項寓保育於發展項目的建造費用將由香港聖公會全數承擔。我們認為就中環地段的契約修訂及畢拉山地段的原址換地徵收象徵式地價是一個必需及合理的經濟誘因，以促成落實這項非牟利性質的寓保育於發展項目。



18. 該項目涵蓋中環地段及畢拉山的地段，對環境的影響極為輕微。在中環地段所及畢拉山的地段，由於需要補償天然綠化地帶的干擾極微。至於畢拉山的地段，由於內需補償一些樹木，因此此兩幅地段，由內視乎總設計總圖及補償植樹。聖公會將該地段的樹木，須視乎總設計總圖及補償植樹。聖公會將該地段的樹木，須視乎總設計總圖及補償植樹。

19. 中環地段內所有四座歷史建築均會保存，符合保護香港建築文物的可持續發展原則。

## 公眾諮詢

20. 香港聖公會在中環地段的寓保育於發展項目的「保育諮詢委員會」在《二零零九至二零一零年施政報告》公布後，當諮詢委員會在區和灣仔區上述兩區區議員均表示原則上支持保存該四幢歷史建築，並請香港聖公會計劃分別於二零一一年六月和七月向中西區區議員和灣仔區區議員介紹相關項目的設計詳情。

21. 關於聖公會幼稚園由中環地段遷往畢拉山地段的建議，香港聖公會已徵詢該幼稚園的家長和教師的意見，並獲得他們普遍支持。此外，香港聖公會將會採取措施，確保遷校過程順利，並減少過渡期間對家長和學生造成的不便。教育局會留意有關措施。

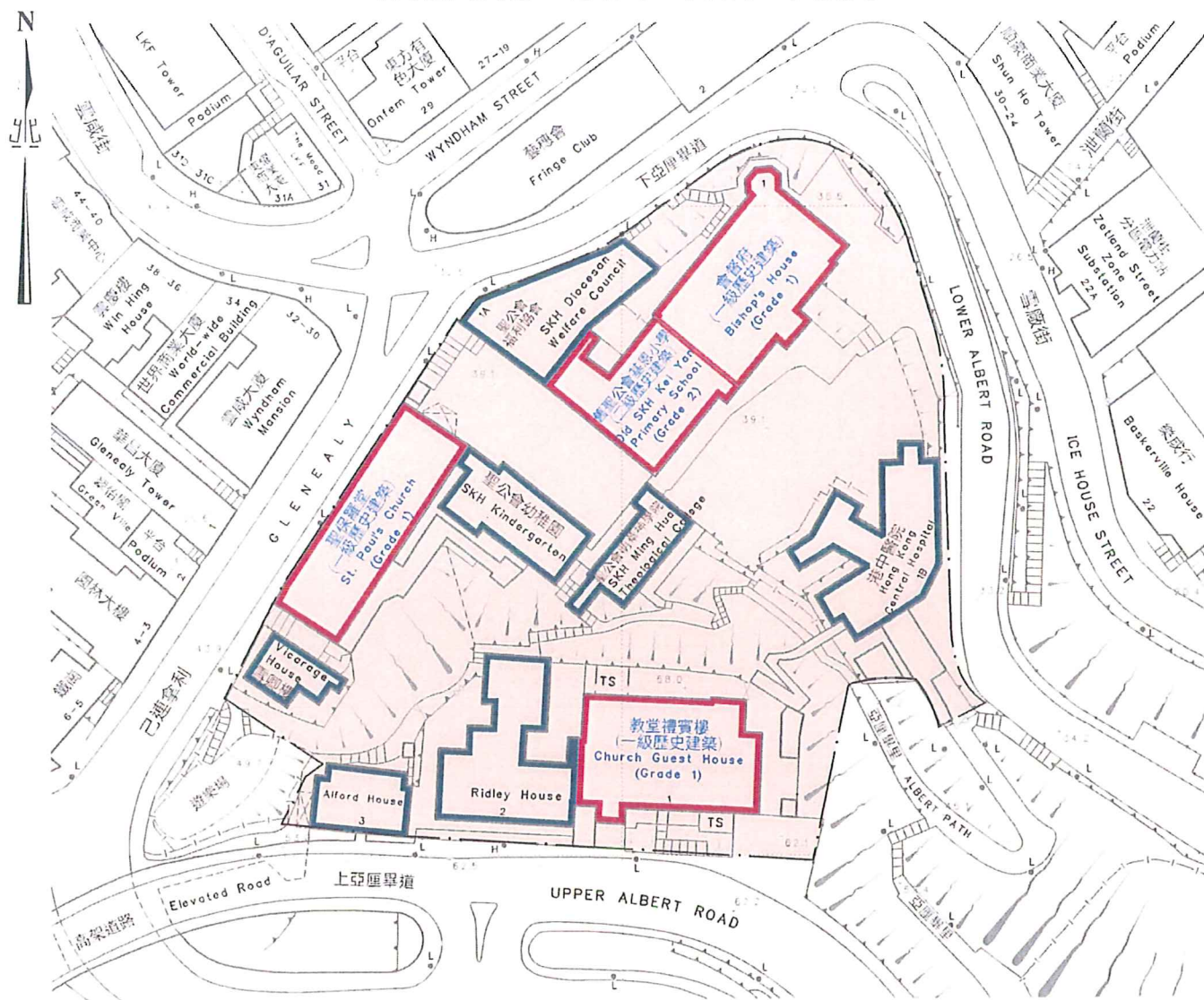
## 宣傳安排

22. 我們會就香港聖公會中環地段獲批准的契約修訂及畢拉山地段獲批准的原址換地徵收象徵式地價發出新聞稿，並安排發言人解答傳媒和公眾的查詢。



內地段第 7360 號  
INLAND LOT No. 7360

附件 A  
Annex A



位置 LOCATION



比例 SCALE 1 : 20000

圖例 LEGEND

- 予以保留的四幢歷史建築物  
FOUR HISTORIC BUILDINGS TO BE PRESERVED
- 將會拆除的現存建築物  
EXISTING BUILDINGS TO BE DEMOLISHED

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島西及南區地政處  
District Lands Office, Hong Kong West and South  
Lands Department

圖則由港島測量處繪製  
Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

檔案編號 File No. DLO/HW L/M 2069/47

測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-8D/13B

發展藍圖編號 Layout Plan No. ---

參考圖編號 Reference Plan No. ---

圖則編號 PLAN No. HKM8711-X

日期 Date : 23/05/2011

契約修訂  
內地段第 7360 號  
香港下亞厘畢道 1 號

基本條款及條件

I. 地段詳情

- (a) 土地面積 : 94 260 平方呎(約 8 757 平方米)
- (b) 租賃年期 : 由 1850 年 4 月 19 日起計 999 年

II. 契約修訂的基本條款及條件

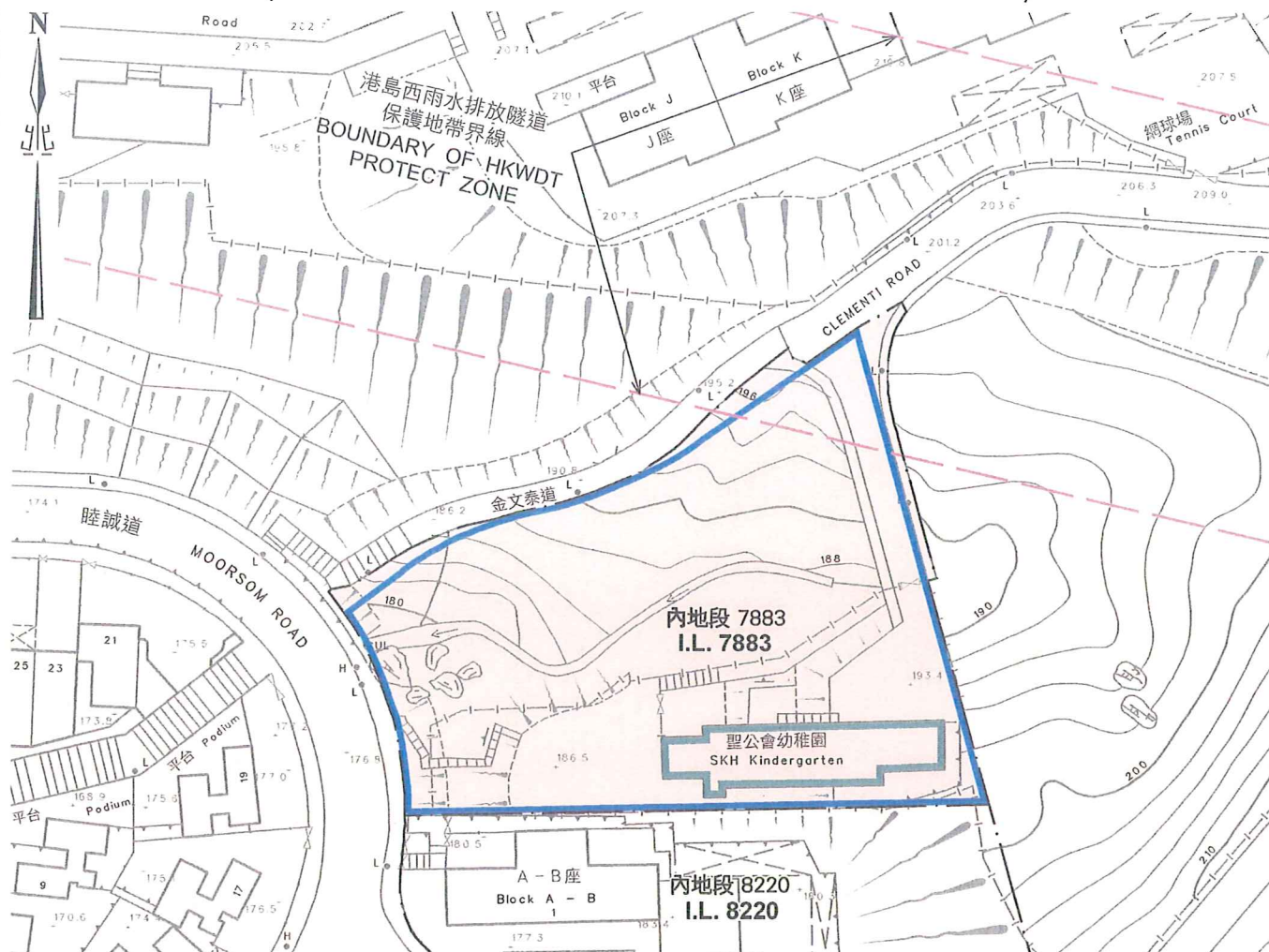
- (a) 地價 : 象徵式地價
- (b) 行政費 : 無
- (c) 用途 : 一座教堂及作宗教用途的地方以及相關的附屬設施；一所幼稚園；醫療設施；社會福利設施；及環境保護設施。
- (d) 建築物類型 : 除非事前得到地政總署署長的書面同意，承租人進行發展或重建時，須於該地段上興建及維修包括個別及所有用途的一幢或多幢建築物，並須符合將於土地契約訂明有關樓面面積的限制。
- (e) 開始運作日期 : 承租人須在拆卸地段上現存建築物的第一份同意書發出日期起計 66 個月內，開放及開始運作所有有關用途。

- (f) 發展條件 : (i) 總樓面面積不得超逾 36 000 平方米及少於 21 600 平方米；  
(ii) 建築物的設計和布局須經地政總署署長批准；  
及  
(iii) 綜合社區大樓及住宿大樓的高度分別不得超逾香港主水平基準以上 108 米及 103 米。
- (g) 其他條件 : (i) 提交的交通影響評估須達至運輸署滿意的程度；  
(ii) 保存四座具歷史價值的建築物；及  
(iii) 合理開放地段，讓公眾人士可以欣賞四幢歷史建築。

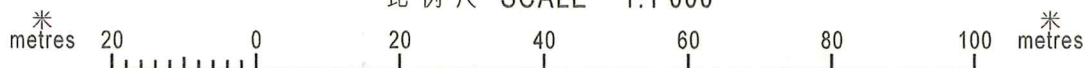
註：香港聖公會已就其計劃建議修訂及可能建議進一步修訂，地政總署署長需就基本條款作相應修改。地政總署署長亦可能會對基本條款稍作修改。



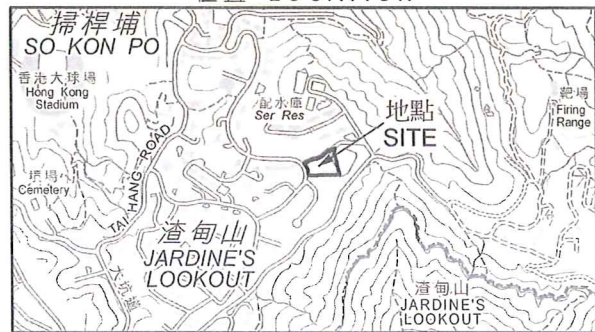
建議換地  
(將稱為內地段第 9035 號)  
PROPOSED LAND EXCHANGE  
(TO BE KNOWN AS INLAND LOT No. 9035)



舊地段以藍色邊線標示的面積約為 4 292 平方米  
 新地段以粉紅色標示的面積約為 4 450 平方米  
 OLD LOT EDGED BLUE AREA 4 292 SQUARE METRES (ABOUT)  
 NEW LOT COLOURED PINK AREA 4 450 SQUARE METRES (ABOUT)  
 比例尺 SCALE 1:1 000



位置 LOCATION



比例 SCALE 1: 20000

圖例 LEGEND

- 將會拆除的現存建築物  
EXISTING BUILDING TO BE DEMOLISHED

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島東區地政處  
District Lands Office, Hong Kong East  
Lands Department  
圖則由港島測量處繪製  
Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

檔案編號 File No. DLO/HE L/M 334/EHLT/87  
 測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SE-11C&11D  
 發展藍圖編號 Layout Plan No. ---  
 參考圖編號 Reference Plan No. ---  
 圖則編號 PLAN No. HKM8797-X

交回及重批  
內地段第 7883 號  
香港金文泰道  
(新地段將稱為內地段第 9035 號)

基本條款及條件

I. 交回地段的詳情

- (a) 土地面積 : (約)4 292 平方米
- (b) 租賃年期 : 由 1962 年 5 月 17 日起計 75 年

II. 換地的基本條款及條件

- (a) 重批地段面積 : (約)4 450 平方米
- (b) 重批地段的租 : 簽訂協議備忘錄日期起計 50 年  
賃年期
- (c) 地價 : 象徵式地價
- (d) 行政費 : 無
- (e) 用途 : 一座作神學及其他教育相關用途的大樓，內設附屬宗教設施；一座供學生、教員及與大樓用途相關訪客住宿的附屬宿舍；及一所幼稚園。
- (f) 建築物類別 : 除非事前得到地政總署署長的書面同意，承批人進行發展或重建時，須於該地段上興建及維修包括個別及所有用途的一幢或多幢建築物，並須符合將於土地契約訂明有關樓

面面積的限制。

- (g) 開始運作日期：承批人須在換地條件日期起計66個月內，開放及開始運作所有有關用途。
- (h) 發展條件：(i) 總樓面面積不得超逾 12 000 平方米及少於 7 200 平方米；  
(ii) 建築物的設計和布局須經地政總署署長批准；及  
(iii) 該地段內已建或擬建的建築物，其任何部分的高度不得超逾香港主水平基準以上 220 米。
- (i) 其他條件：提交的交通影響評估須達至運輸署滿意的程度。

註：香港聖公會可能就其計劃建議修訂，地政總署署長需就基本條款作相應修改。地政總署署長亦可能會對基本條款稍作修改。



香港聖公會中環地段的四幢歷史建築的照片

會督府 (一級歷史建築)





聖保羅堂（一級歷史建築）





教堂禮賓樓（一級歷史建築）





舊聖公會基恩小學（二級級歷史建築）





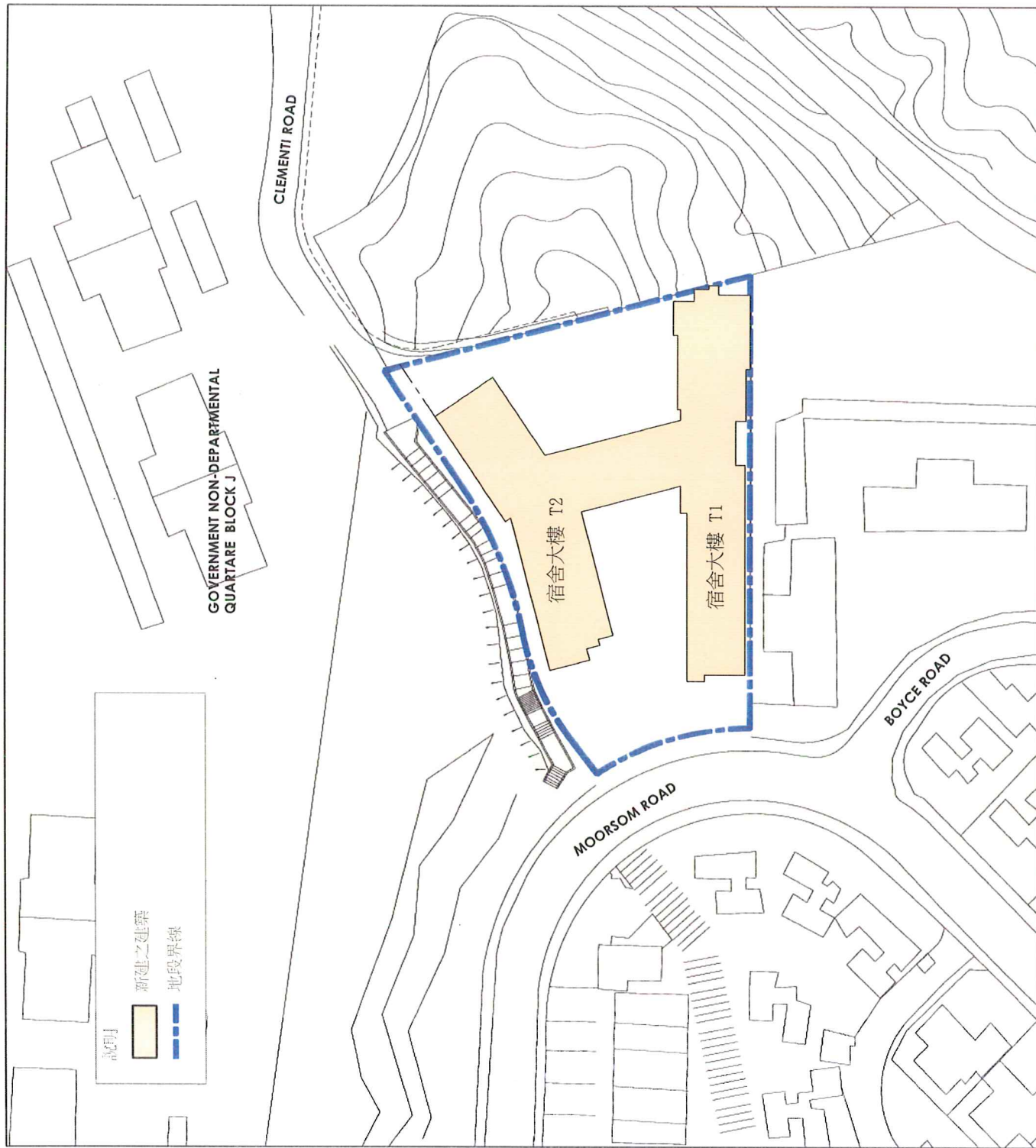
香港聖公會中環地段的建議發展藍圖



香港聖公會中環地段的建議發展模擬圖



鳥瞰圖



香港聖公會畢拉山地段的建議發展藍圖

香港聖公會畢拉山地段的建議發展模擬圖



鳥瞰圖