

聯和市場活化項目

目的

本文件旨在邀請議員就聯和市場這幢歷史建築的活化再用表達意見。

背景

2. 建於 1951 年的聯和市場位於新界粉嶺聯和墟，由聯和置業有限公司建成，該公司由彭樂三、李仲莊、鄧勳臣、彭富華、馮其焯、劉維香等本地紳商合資成立。自日治時期 (1941 至 45 年) 以來，新界區興建的市場當中，以聯和市場規模最大，供應瓜菜鮮魚肉類等日常必需品。聯和市場生意興旺，後方有露天攤檔。聯和市場與廖族的石湖墟，一度是上水的兩大墟市地標。直至八十年代，小販農民仍按照「一四七墟期」在市場前方空地擺賣貨品和農作物。聯和市場從啟用至結業歷時 50 年。2002 年結業時，檔位悉數遷入聯和墟街市及熟食中心。古物諮詢委員會於 2010 年把其評定為三級歷史建築。

聯和市場的文物價值

3. 聯和市場樓高一層，由建築師莫若燦設計，建築風格

為早期現代主義。建築物設計呈“E”形，柱身用磚和混凝土建造，牆身均有抹灰髹漆。市場共有七個出入口，場內檔位則排列在通道兩旁。市場採用平屋頂設計，在中央通道上方拱起成為斜頂，並設置高側窗。斜頂被階梯式護牆遮擋，因此並不明顯。市場各個出入口和窗戶均有簷篷保護。

4. 聯和市場位置圖及現狀相片載於附件一。

活化歷史建築伙伴計劃

5. 發展局計劃把聯和市場納入第五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，讓市民大眾欣賞這歷史建築及享用活化後的設施。新一期活化計劃預計於今年年底推出。

6. 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 15 個項目在該計劃下推行。

7. 活化計劃結合政府和非牟利團體以伙伴合作模式保育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。申請機構須按照古物古蹟辦事處編製的保育指引，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。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。

8. 由官方和非官方成員組成的保育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。委員會在綜合各建議書的總體評分後，向發展局局長建議獲選的建議書。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。

9. 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。

土地規劃及用途

10. 聯和市場所在地現時的規劃用途為「商業/住宅」地帶，規劃意向載於附件二。根據這規劃意向，其中以下主要用途被列為於經常准許的用途：

- 食肆
- 教育機構
- 展覽或會議廳
- 商店及服務行業
- 訓練中心

將來聯和市場的使用者無需再就這些用途，向城市規劃委員會提出申請。

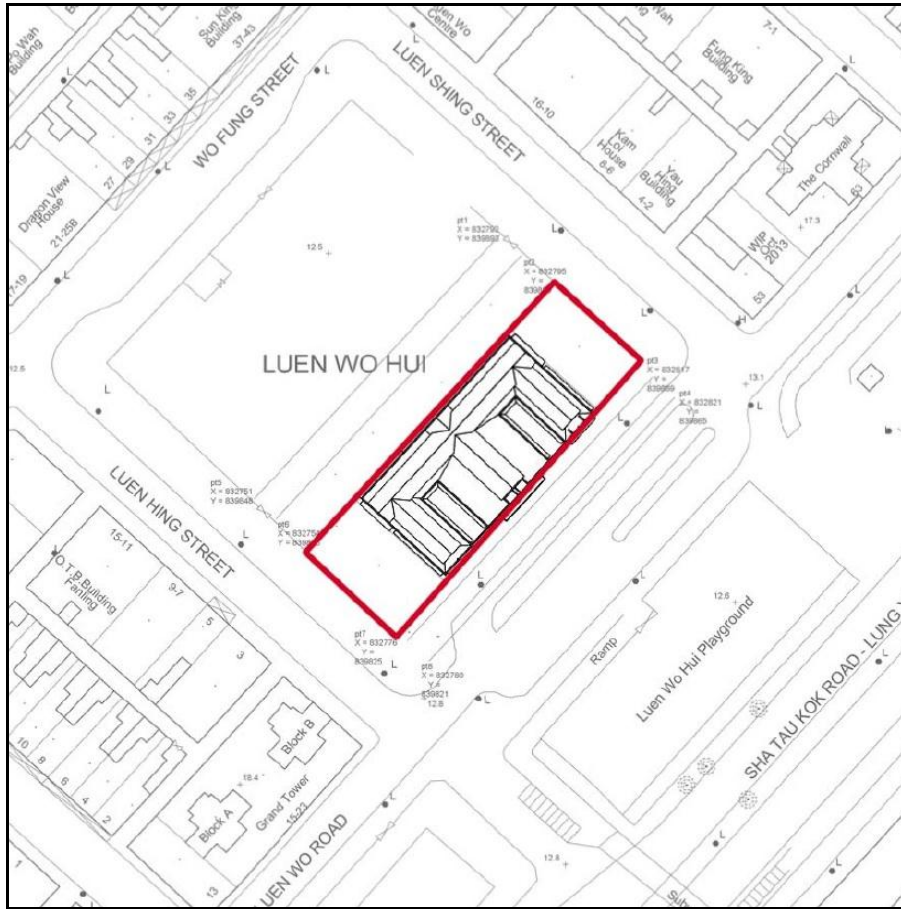
徵詢意見

11. 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聯和市場日後的活化用途。然而，我們歡迎議員就聯和市場活化用途提出意見。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議員的意見，供申請機構參考。

發展局

2016年10月

聯和市場位置圖



建築物立面的相片



規劃意向

S/FSS/21

商業／住宅

| 第一欄 經常准許的用途 | 第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |
|---|--|
| 救護站 食肆 教育機構(只限設於商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 ^②) 展覽或會議廳 分層樓宇 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇 圖書館 街市 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍、商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 ^②) 商店及服務行業(未另有列明者) 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業 | 播音室、電視製作室及／或電影製作室 商營浴室／按摩院 教育機構(未另有列明者) 政府垃圾收集站 醫院 機構用途(未另有列明者) 加油站 公廁設施 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(只限汽車陳列室) |

^② 不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途均屬經常准許的用途。