

## 南區區議會

### 舊牛奶公司高級職員宿舍活化項目

#### 目的

本文件旨在邀請議員就舊牛奶公司高級職員宿舍日後的活化再用表達意見。

#### 背景

2. 建於 1887 年的舊牛奶公司高級職員宿舍（下稱“高級職員宿舍”）位於香港薄扶林道 141 號，是牛奶公司牧場在香港餘下歷史最悠久的建築物之一。這建築物曾經為牧場經理的住宅，原名為「寶馬」（“Braemar”）。牛奶公司始創於 1886 年，由蘇格蘭醫生文遜爵士（Sir Patrick Manson）創立。薄扶林被選為乳品牧場的用地，主要由於該處具備畜牧業所需的可靠水源。近幾十年來，大部分位於薄扶林的牛奶公司建築物經已被拆卸，現存的牛奶公司牧場建築物包括已被香港演藝學院活化再利用的辦公室主樓與牛棚，以及這座高級職員宿舍。這群歷史建築物代表著一個香港企業的成功故事，其中高級職員宿舍被古物諮詢委員會評定為一級歷史建築。

#### 高級職員宿舍的文物價值

3. 高級職員宿舍分別有主樓建築、傭工宿舍和車庫。主樓是一幢兩層高的建築，屬西方古典建築風格。而相當於地牢的下層或地面樓層的外牆為厚花崗岩石牆，每相隔一定距離則裝有圓形窗戶作通風用

途。這些花崗岩牆壁作為支撐一樓主樓層的基座，別具簡單的古典建築特色。

4. 主樓每個立面都有其不同的建築設計，其主要特色是東北面的陽台。室內主要的特點是在房間的壁爐、鑲板門、模壓楣窗和門框。宿舍有兩個附屬建築，包括一幢估計是用作傭工宿舍的單層建築物和具有簡單古典建築特色的車庫，這兩個附屬建築的屋頂均為中式雙筒雙瓦式。高級職員宿舍位置圖及現狀相片載於附件一。

5. 由於高級職員宿舍已空置了一段時間，目前狀況相當破舊，而周邊過度生長的植物亦危及建築物的結構。為了保護這座歷史建築，我們會在活化再利用之前，進行詳細的結構勘測和樹木調查工作，並進行結構加固、樹木移除及緩解措施。

### **活化歷史建築伙伴計劃**

6. 發展局計劃把高級職員宿舍納入第四期的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。新一期活化計劃預計於今年年底推出。

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 12 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。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。

9. 由官方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。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。

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。

### 土地規劃及用途

11. 高級職員宿舍所在地現時的規劃用途為「政府、機構或社區」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高級職員宿舍經常准許的用途：

- 播音室、電視製作室及/或電影製作室；
- 食肆（只限食堂、熟食中心）；
- 教育機構；
- 展覽或會議廳；
- 郊野學習/教育/遊客中心；
- 圖書館；
- 街市；
- 康體文娛場所；
- 研究所、設計及發展中心；
- 學校；
- 社會福利設施；以及
- 訓練中心。

將來高級職員宿舍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**

12. 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高級職員宿舍日後的活化用途。然而，請議員就高級職員宿舍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議員的意見，供申請機構參考。

發展局

2013年9月