

南區區議會

大潭篤原水抽水站員工宿舍群活化項目

目的

本文件旨在邀請議員就大潭篤原水抽水站員工宿舍群共三幢法定古蹟的活化再用表達意見。

背景

2. 大潭篤原水抽水站員工宿舍群位於香港大潭水塘道，是政府在二十世紀初為應付市民對食水的需求而進行的大潭計劃和大潭篤計劃時所興建。大潭篤原水抽水站員工宿舍群包括高級員工宿舍、員工宿舍及第 2 號員工宿舍，這三幢員工宿舍分別於 1905 年、1907 年及 1936 年落成，供水務署員工使用，確保大潭篤原水抽水站日常運作暢順。這三幢員工宿舍於 2009 年列為法定古蹟。由於該抽水站已改為自動化運作及中央操控，員工無須留宿，故大部分員工宿舍現已空置。

文物價值

3. 高級員工宿舍位於抽水站東面，包括樓高兩層的主建築及單層的工人宿舍，外牆塗上白色油漆，並有金字屋頂。主樓立面保留圓拱形大門及木窗，室內有木樓板、壁爐及煙囪等，兩幢建築物之間由有蓋行人通道連接。

4. 員工宿舍及第 2 號員工宿舍則位於抽水站西面。員工宿舍樓高兩層，上層向海的一面建有開放式長廊，建築物呈長方型，並連接附近的儲藏室，保留原有拱形木窗和金字屋頂等。第 2 號員工宿舍為樓高兩層的獨立建築物，上層向海的一面建有開放式長廊，建築物牆身為紅磚及外牆保留以水刷石為裝飾的磚柱。

5. 大潭篤原水抽水站員工宿舍群位置圖及現狀相片載於附件一。

活化歷史建築伙伴計劃

6. 發展局在 2008 年推出活化歷史建築伙伴計劃（下稱「活化計劃」），以保存及善用政府擁有的歷史建築，推動市民積極參與文物保育工作，以及創造就業機會。至今，共有 19 個項目在該計劃下推行。

7. 在活化計劃下，首先由發展局物色適宜活化再用的政府歷史建築，並公開邀請非牟利機構提交活化建議書，經評審選定後由政府資助進行活化及改造工程，再交由獲選的非牟利機構以社會企業形式營運活化後的設施。申請機構須按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文物價值。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，介紹該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，亦會視乎獲選機構提出的申請，提供一次過撥款，以 500 萬元為限，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。

10. 發展局計劃把大潭篤原水抽水站員工宿舍群納入第六期活化計劃，新一期活化計劃預計於 2019 年年底推出。

土地規劃及用途

11. 大潭篤原水抽水站員工宿舍群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經常准許的用途：

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

將來大潭篤原水抽水站員工宿舍群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機構發揮創意，我們不擬在邀請建議書階段規定大潭篤原水抽水站員工宿舍群日後的活化用途。然而，我們歡迎議員就大潭篤原水抽水站員工宿舍群的活化用途提出意見。我們就該項目邀請有興趣的非牟利機構提交建議書時，會在邀請文件內反映議員的意見，供申請機構參考。

發展局

2019 年 4 月