

屯門區議會

前哥頓軍營 Watervale House 活化項目

目的

本文件旨在邀請議員就前哥頓軍營 Watervale House 這幢歷史建築的活化再用表達意見。

背景

2. 建於 1933 年的前哥頓軍營 Watervale House 位於新界屯門青山公路青山灣段第 48 區，是香港歷史悠久的軍事建築物之一。Watervale House 曾是 Mr. Octavius Arthur Smith 及有中國現代糖業之父之稱的前廣東省農林局長馮銳先生的住宅。英國軍部在 1950 年起租用及 1959 年購買了此屋，作為軍官會所。1997 年以後，軍營曾作為海關訓練學校、入境處訓練學校，以及沙洲及龍鼓洲海岸公園管理站。軍營現時已經空置。Watervale House 大致上保留了建築物的原來面貌，古物諮詢委員會把其評定為二級歷史建築。

Watervale House 的文物價值

3. Watervale House 分別有主樓及副樓建築。主樓是一幢單層高的大樓，每個立面都有其不同的建築設計，其主要立面分別面向大海與山坡，正立面朝南，具 L 形平面及特色窗台。外牆有特色飾面，古典鋼窗，垂直流線型角線壁柱，

飛簷等屬西方古典建築風格。而大廳保留壁爐和煙囪及拱門的佈局，別具簡單的古典建築特色。副樓則是一幢二層高用作宿舍的建築物。

4. 主樓和副樓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 Watervale House 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. Watervale House 所在地現時的規劃用途為「住宅(乙類)」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 Watervale House 經常准許的用途：

- 分層住宅
- 政府用途
- 屋宇
- 圖書館
- 住宿機構
- 私人發展計劃的公用設施裝置

將來 Watervale House 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

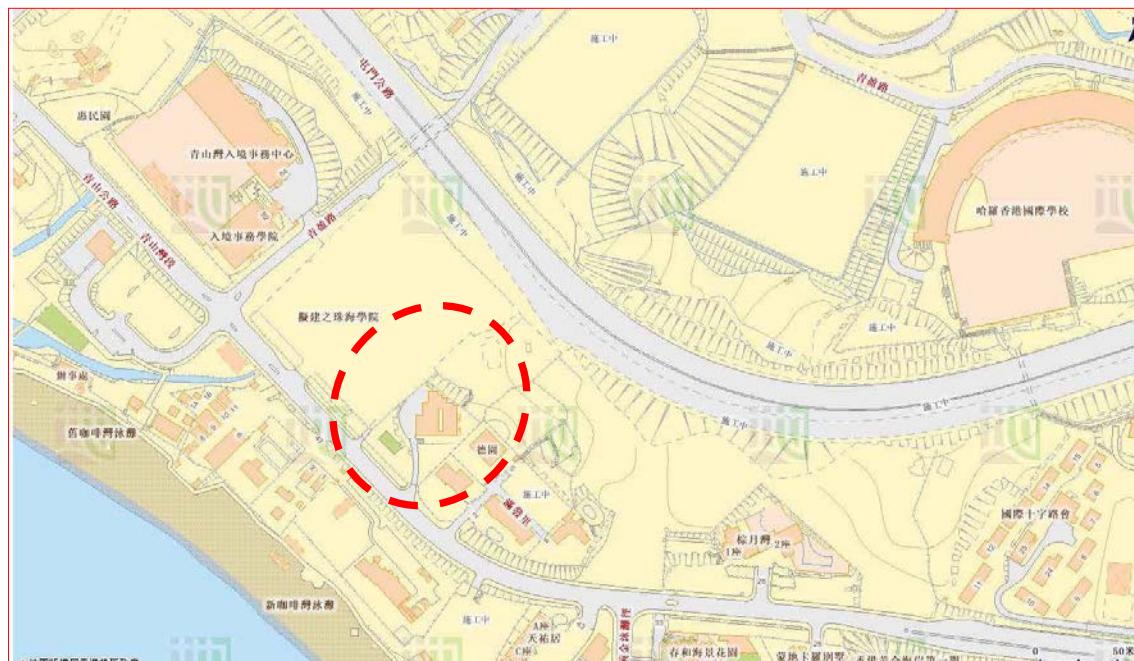
11. 按活化計劃下的一般安排，為鼓勵有意提交活化建議書的非牟利團體發揮創意，我們不擬在邀請建議書階段規定 Watervale House 日後的活化用途。然而，我們歡迎議員就 Watervale House 的活化用途提出意見。我們就該項目邀請有興趣的非牟利團體提交建議書時，會在邀請文件內反映議員的意見，供申請機構參考。

發展局

2016 年 8 月

附件一

前哥頓軍營 Watervale House 位置圖



主樓立面的相片



現存壁爐的相片



副樓立面的相片



規劃意向

S/TM/33

住宅(乙類)

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
食肆(只限設於指定為「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)19」的土地範圍內)	救護站
分層住宅	食肆(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
圖書館	政府用途(未另有列明者)
住宿機構	醫院
學校(只限設於特別設計的獨立校舍，而幼稚園則只限設於指定為「住宅(乙類)18」的土地範圍內)	酒店
商店及服務行業(只限設於指定為「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)19」的土地範圍內)	機構用途(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	街市
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	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)
	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(未另有列明者)
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。為配合屯門東因人口增加而引致對購物方面的需求，一些商業用途在指定為「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)19」的土地範圍內屬於准許的用途。