

## 屯門區議會

### 活化歷史建築伙伴計劃 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 納入活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)表達意見。

2. 前哥頓軍營 Watervale House 的背景、文物價值、土地規劃及用途、位置圖以及現狀相片載於附件。

#### 活化計劃

3. 發展局在 2008 年推出活化計劃，以保存及善用政府擁有的歷史建築，推動市民積極參與保育工作，以及創造就業機會。至今，六期共 22 幢政府擁有歷史建築已被納入活化計劃，其中 12 幢活化後的歷史建築正在營運。

4. 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。發展局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。

5. 由非官方和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。評審準則包括在現行的要求下彰顯歷史價值及重要性、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。

6. 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，提供一次過的撥款，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。

## 徵詢意見

7. 發展局計劃把前哥頓軍營 Watervale House 納入活化計劃。新一期活化計劃預計於今年年底推出。歡迎議員提出意見。

8. 為鼓勵有意提交活化建議書的非牟利團體發揮創意，發展局不會在邀請建議書規定前哥頓軍營 Watervale House 的活化用途。然而，歡迎議員就前哥頓軍營 Watervale House 的活化用途提出意見，供申請機構參考。

發展局

2023 年 9 月

## 前哥頓軍營 Watervale House

### 背景

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。建於 1933 年，前哥頓軍營 Watervale House 大致上保留了建築物的原來面貌，古物諮詢委員會於 2016 年把其評定為二級歷史建築。

2. 發展局將前哥頓軍營 Watervale House 納入活化計劃<sup>1</sup>，希望藉著民間智慧及創意，為這幢歷史建築找尋合適的伙伴和用途。

### 文物價值

3. 前哥頓軍營 Watervale House 建於 1933 年，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。

4. 前哥頓軍營 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，

---

<sup>1</sup> 發展局於 2016 年把前哥頓軍營 Watervale House 納入第五期活化計劃，獲選機構建議將其活化成「屯門心靈綠洲」，並計劃於 2022 年向公眾開放使用。然而，發展局其後接獲該獲選機構通知，由於業務推廣有所轉變，日後未能提供各類型幫助身心靈平衡發展的工作坊、講座、靜修活動及課程以達到項目原來宗旨，因此決定退出該項目。

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和飯堂的建築物。

5. 前哥頓軍營 Watervale House 位置圖及現狀相片載於附錄一。

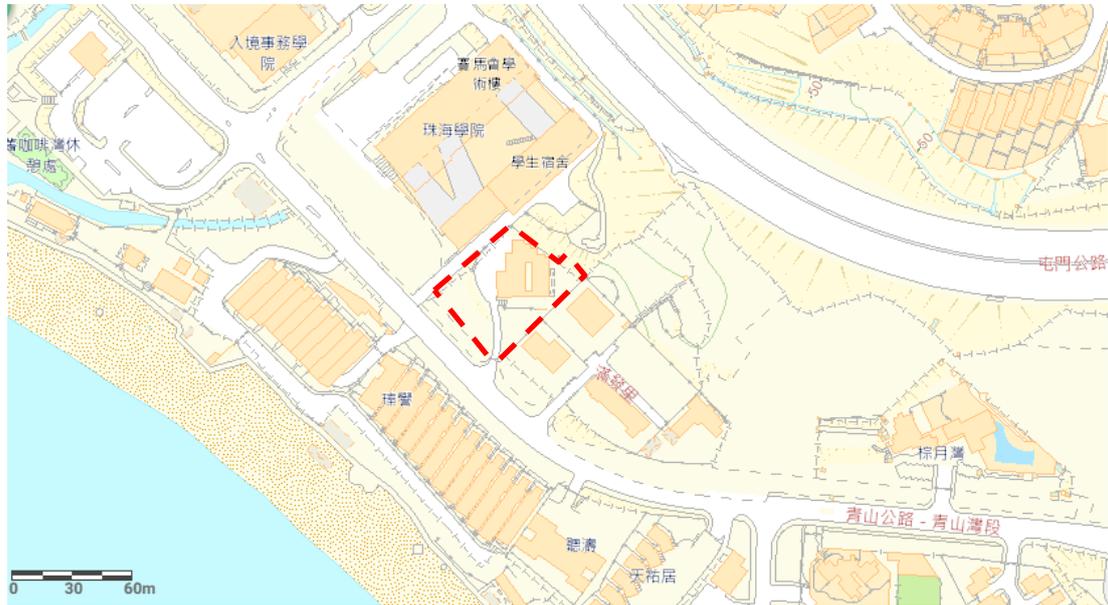
### 土地規劃及用途

6. 前哥頓軍營 Watervale House 所在地現時的規劃用途為「住宅(乙類)」地帶，規劃意向載於附錄二，以下主要用途被列為於前哥頓軍營 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

7. 將來前哥頓軍營 Watervale House 的使用者無需就這些用途，向城市規劃委員會提出申請。

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/37

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) 分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 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) 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) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆(未另有列明者) 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 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。