



文物保育工作回顧 暨舊中區政府合署計劃 記者招待會

2012年6月14日

發展局局長林鄭月娥女士



回顧



「在優質城市生活中，文化生活是重要的組成部分。一個進步的城市，必定重視自己的文化與歷史，並有自己與別不同的城市生活體驗。近年香港市民表現出對本身生活方式及文化的熱愛，我們對此要加倍珍惜。」

(摘自行政長官2007年施政報告第49段)

「我們要...配合的基建...但在發展之時，一定要維持我們香港的生活質素，對環境不能創造任何負面的影響，更加要保存我們自己的文化」

(行政長官競選政綱中的五大主題之一)

回顧 (續)

拆卸天星碼頭鐘樓及皇后碼頭 – 2006及2007年



回顧 (續)

出席皇后碼頭公開論壇 - 2007年7月29日

「本土行動的朋友 ... 已經把我們的保育工作推前了一大步。」
(摘自發展局局長2007年7月29日在皇后碼頭公開論壇的發言)

「「發展為先」的硬道理現在已經不合時宜。作為發展局局長，我要履行的職責就是平衡保育和發展，確保兩者互不對立。這項艱巨而富挑戰性的工作，對我個人的能力是個巨大的考驗，對施政以人為本、重視公眾參與的新一屆特區政府，則是個堅定的承諾。我願意和全港市民一起解決複雜和具爭議性的保育課題」

(摘自發展局局長2007年8月4日發表的《香港家書》)



回顧：具爭議性的保育課題

拯救景賢里 – 2007年9月



發展局局長在古物諮詢委員會主席
何承天陪同下宣布把景賢里列為
暫定古蹟

回顧：具爭議性的保育課題 (續)

保存太原街露天市集 – 2007年11月



回顧：具爭議性的保育課題 (續)

改變全面拆卸灣仔街市的原計劃並促成市建局與發展商達成採用「主體保育」方式協議 – 2007年12月



回顧：具爭議性的保育課題 (續)

將荷李活道前已婚警察宿舍剔出勾地表及活化為標誌性創意中心 – 2008年2月

- 該址將被活化為「原創坊」，提供130間工作室給設計工作者和創意企業、展覽場地，以及6間宿舍予訪港交流的設計工作者。
- 新建的設施包括「i-Cube」、有蓋和半露天的活動空間，以及位於前中央書院中庭的「地下詮釋區」。



回顧：具爭議性的保育課題 (續)

公布採用「留屋留人」方式活化灣仔藍屋建築群 – 2009年8月

- 這個名為「We嘩藍屋」的項目耗資7,940萬港元，以「留屋留人」的方式進行活化，既為留下來的租戶改善生活環境，也能為居民保存及強化現行的社區網絡。



回顧：具爭議性的保育課題 (續)

將中環街市剔出勾地表，活化為「城中綠洲」供市民享用 – 2009年10月



CENTRAL MARKET

[Brief History]
 The Central Market traces its origin to the Central Market built for the former British colonial government in the neighbouring area. For a long period in Hong Kong's history, the Central Market was situated on the east side of the street where Old Market Street is today. The Antiquities Advisory Board gave the Central Market a Grade II status in 1980. In 1990, part of the Central Market was renovated to the Central Food and Drink Market. Shopping facilities were in the existing part of the Market's existing system. The Central Market ceased operation in March 2003.

[Architectural Interest]
 Built in 1936, the Central Market is an exemplar of the British-led Modern style of the 1930s, derived from the late stage of Art Deco, and characterised by clean horizontal lines and the functionality of the building.

[Proposed Future Use]
 The Urban Planning Authority will revitalise the Central Market into a "Green Office" to provide open fresh, natural space and greenery, and the built and made of Central and a trendy hangout for the working population in Central.

Highly accessible from Des Voeux Road Central, Queen's Road Central and the Mid-levels escalator Link, the re-furbished Central Market will feature four levels of information-cum-recreation space with a range of facilities, including: seating areas, cyber information points, an arts installation, an area of garden providing some 1,000 m² of public open space.



回顧：具爭議性的保育課題 (續)

保育永利街 – 2010年3月



回顧：具爭議性的保育課題 (續)

就中區政府合署西座的重建諮詢公眾 – 2010年10月



回顧：具爭議性的保育課題 (續)

宣布何東花園為暫定古蹟 – 2011年1月




發展局局長宣布把
何東花園列為暫定古蹟

回顧：五年努力成果



過去5年，
我們致力推動
文物保育工作



回顧：五年努力成果 (續)

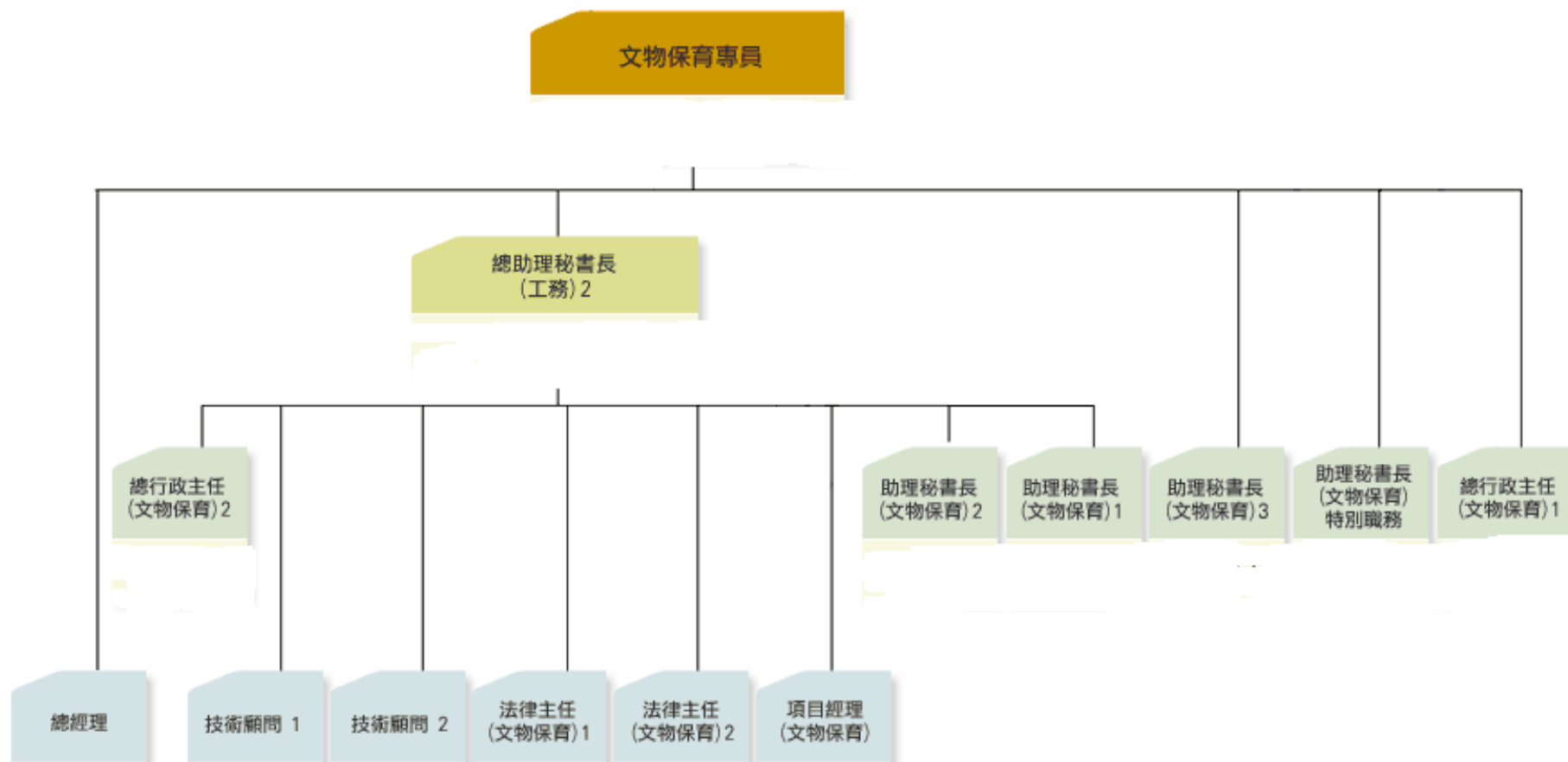
制定新文物保育政策聲明 - 2007年10月

「以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與。」

回顧：五年努力成果 (續)

設立專職的文物保育專員辦事處 - 2008年4月

文物保育專員辦事處組織架構



回顧：五年努力成果 (續)

宣布19個地方為法定古蹟，令香港的法定古蹟總數增至101項

- 鄧氏宗祠
- 瑪利諾修院學校
- 景賢里
- 青洲燈塔建築群
- 薄扶林水塘6項歷史構築物
- 大潭水塘群22項歷史構築物
- 黃泥涌水塘3項歷史構築物
- 香港仔水塘4項歷史構築物
- 九龍水塘5項歷史構築物
- 城門水塘紀念碑
- 葉定仕故居
- 仁敦岡書室
- 東華三院文物館
- 上環荷李活道文武廟
- 廣瑜鄧公祠
- 甘棠第
- 元朗下白泥碉堡
- 英皇書院
- 聖士提反書院的書院大樓



回顧：五年努力成果 (續)

確定行政評級機制

909 幢歷史建築獲評級

- 一級歷史建築：160
- 二級歷史建築：309
- 三級歷史建築：440



各級別的定義

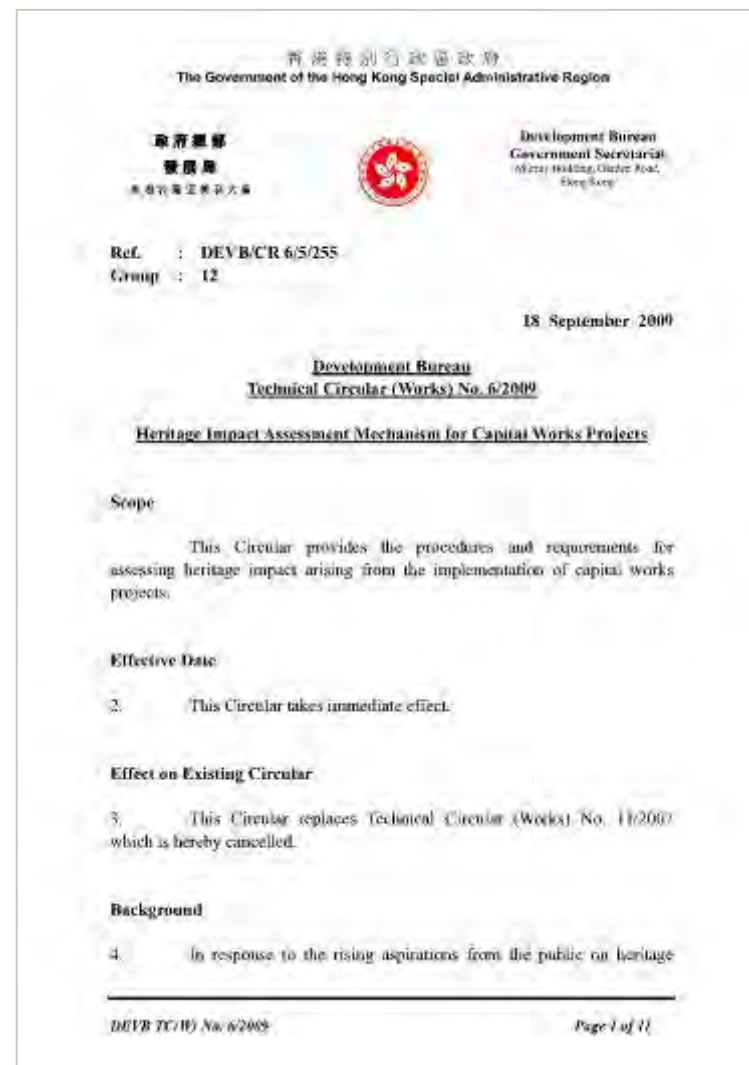
- 一級歷史建築為具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物；
- 二級歷史建築為具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物；及
- 三級歷史建築為具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法。



回顧：五年努力成果 (續)

訂定文物影響評估

- 自2008年1月1日起，所有基本工程項目，須於計畫階段研究會否影響具有歷史及考古學價值的地點及建築物，如有影響，則須進行文物影響評估。
- 超過2,600項不同規模的工程項目，已經通過文物影響評估的機制。
- 在2,600項工程項目中，古物古蹟辦事處已要求31個工程項目，進行全面的文物影響評估，以研究對具有歷史及考古學價值的地點及建築物的影響。



回顧：五年努力成果 (續)

訂立內部監察機制

MEMO	
From: Secretary for Development	To: Distribution
Ref: DEVB/CS/CR/6/5/275	Date: _____
Tel. No: 2848 2104	Four Ref: _____
Fax No: 2189 7264	dated: _____
Date: 29 March 2010	File No: _____
	Total Pages: 11

Monitoring Mechanism for the Protection of Privately-owned Heritage Sites and Buildings

Scope

This memo sets out the administrative monitoring mechanism to better protect privately-owned declared monuments, proposed monuments, and historic sites and buildings that have been graded or proposed to be graded or that are in recorded sites of archaeological interest (hereafter collectively referred to as "privately-owned heritage sites and buildings") from threat of demolition, alteration and addition works or material changes in their uses which may affect their heritage values.

2. This memo should be read in conjunction with Development Bureau (DEVB) Technical Circular (Works) (TC(W)) No. 6/2009 on "Heritage Impact Assessment Mechanism for Capital Works Projects".

Background

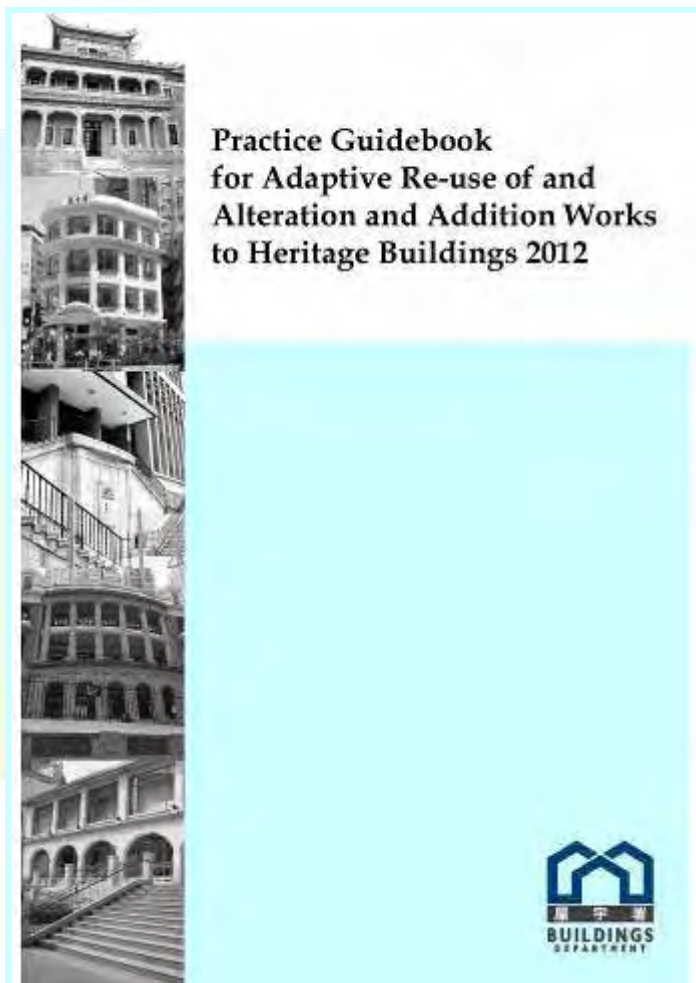
3. There are rising aspirations from the public for heritage conservation. In order to better preserve private sites and buildings in Hong Kong of heritage values, a monitoring mechanism should be established to alert the Commissioner for Heritage's Office (CHO) of the Development Bureau and the Antiquities and Monuments Office (AMO) of the Leisure and Cultural Services Department when the Buildings Department (BD), Lands Department (LandsD) and/or Planning Department (PlanD) receive any proposals, applications, or enquiries from their owners or their representatives usually including the Authorized Persons, Registered Structural Engineers, Registered Geotechnical Engineers, architects, engineers, planners, or surveyors (hereafter collectively referred to as "owners") about proposals/applications that would affect these privately-owned heritage sites and buildings. For this purpose, the privately-owned heritage sites and buildings accorded with a proposed grading will also be covered under this monitoring mechanism.

■ 相關部門如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請或查詢，或部門人員在執行日常職務時，知悉任何可能威脅由私人擁有的具考古價值的遺址、古蹟及歷史建築的情況，會立即通報發展局文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處。

■ 機制有助文物保育專員辦事處及古蹟辦及時地與有關私人業主作出跟進。

回顧：五年努力成果 (續)

出版《2012年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程實用手冊》 – 2012年5月



提供設計指引，以直截了當的實用解決方案及替代方法，使在文物歷史建築進行的工程能符合《建築物條例》有關樓宇安全和衛生的規定

Here comes the good news: the Buildings Department (BD) has produced the “Practice Guidebook for Adaptive Re-use of and Alteration and Addition Works to Heritage Buildings 2012” that provides performance-based (instead of prescriptive-based) guidelines that will help bridge the differences between conservation requirements and building code compliance in adaptive reuse of heritage buildings!

*Architectural Conservation Programme,
Faculty of Architecture, HKU*

回顧：五年努力成果 (續)

活化歷史建築，為它們注入新的生命，供大眾享用

已完成或正進行18個活化項目，涉及超過50億元：

- 活化歷史建築伙伴計劃：已完成3個項目、6個項目正在進行、4個項目正在評審



回顧：五年努力成果 (續)

活化歷史建築，為它們注入新的生命，供大眾享用 (續)

- 活化歷史建築伙伴計劃以外的活化項目：荷李活道前已婚警察宿舍



回顧：五年努力成果 (續)

活化歷史建築，為它們注入新的生命，供大眾享用 (續)

- 由香港賽馬會進行的活化項目：中區警署建築群



回顧：五年努力成果 (續)

活化歷史建築，為它們注入新的生命，供大眾享用 (續)

- 由市區重建局進行的活化項目：茂蘿街、中環街市、上海街戰前騎樓式唐樓



回顧：五年努力成果 (續)

保育屬私人業權的歷史建築

在6個個案中，成功透過提供經濟誘因（規劃及土地方案；沒有動用公帑）而獲得業主同意保育（包括全面保育、部分拆卸，和寓保育於發展）私人擁有歷史建築的：

- 景賢里（法定古蹟）
- 薄扶林道「Jessville」大宅（三級歷史建築）
- 太子道西179號（三級歷史建築）
- 聖公會中環地段的4幢歷史建築（三幢一級歷史建築、一幢二級歷史建築）
- 中華電力總辦事處大樓的鐘樓（擬議一級歷史建築）
- 白加道47號（二級歷史建築）



回顧：五年努力成果 (續)

為私人擁有的歷史建築提供維修資助

- 22幢私人擁有的歷史建築已完成或正進行維修
- 正在處理12宗申請



沙田曾大屋



道風山基督教叢林-雲水堂



中環梅夫人
婦女會

回顧：五年努力成果 (續)

積極推動公眾參與和加強市民對保育興趣



共吸引超過300,000人次參加歷史建築開放日及導賞團

回顧：五年努力成果 (續)

屢獲殊榮：聯合國教科文組織亞太區文物古蹟保護獎

在過去5年，香港共有5個保育歷史建築項目獲獎，令香港自2000年的獲獎數目增至13個。



回顧：五年努力成果 (續)

積極建立國際認同

英國文化遺產
(English Heritage,
United Kingdom)



英國文化遺產彩票基金
(Heritage Lottery Fund,
United Kingdom)

法國國家古蹟中心
(National Centre
of Monuments,
France)



新南威爾斯文物局
(Heritage Council
of New South Wales)

紐約市地標保存委員會
New York City Landmark
Preservation Commission



新西蘭歷史遺跡信託局
New Zealand Historic
Places Trust

2011文物保育 國際研討會





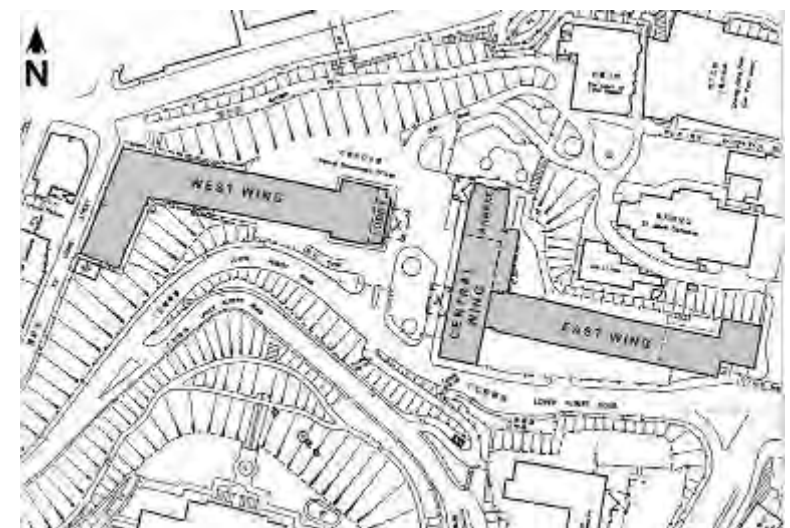
兼顧保育與發展



中區政府合署新貌 — 回復綠色中環

中區政府合署用地

- 中區政府合署用地位於中環核心商業區
- 東座、中座及西座分別建於1954年、1956年及1959年
- 用地很獨特：
 - 北面和西面是高層的現代辦公大樓
 - 南面和東面主要是低矮的歷史建築、綠化用地及公園
 - 用地內的露天空間非常有限



- 2009年由英國保育專家完成的研究有以下結論和建議：
 - 中座最具建築特色及歷史價值
 - 東座建築風格優雅，顯示從藝術學院式過渡至現代實用主義的建築風格
 - 西座以實用為主，建築特色相對較低，並於1998年在東面加建新入口大堂
 - 中區政府合署地點(site)及其相關歷史比建築物(buildings)本身更具意義
 - 在考慮新用途時，應確保公眾可進出該地
 - 中座和東座應予保留，但西座則可拆卸發展
 - 如拆卸西座建新發展項目，該址西端可考慮興建較高樓層建築物
 - 如拆卸西座，中間部分可擴展為花園，作禮賓府及炮台里的綠化連繫

中區政府合署建築群的未來用途

- 中座及東座分配給律政司作總部辦公室用途，歷史價值及建築特色較低的西座拆卸重建作商業用途，部分用地重新發展為公園以保護現有綠化環境



公眾參與：過程

- 2010年9月 - 12月 發展局和規劃署就概念重建計劃進行公眾諮詢
- 2011年11月 公布諮詢結果及修訂重建計劃，並向立法會發展事務委員會作出匯報
- 除了部分團體/人士反對拆卸西座，主要關注有：
 - 如何確保公眾能享用公眾休憩用地
 - 對在中環加設一個購物中心有所保留
 - 新發展對中區交通可能造成的影響

公眾參與：對西座重建計劃作三大修訂

(1) 擴大公眾休憩用地

- 由原來6,800平方米擴大至7,600平方米，面積與皇后像廣場相若
- 從下亞厘畢道、炮台里及重建後的大樓均可到達公眾休憩用地
- 休憩用地將由政府擁有、管理及維修



炮台里的現況
將予以保留



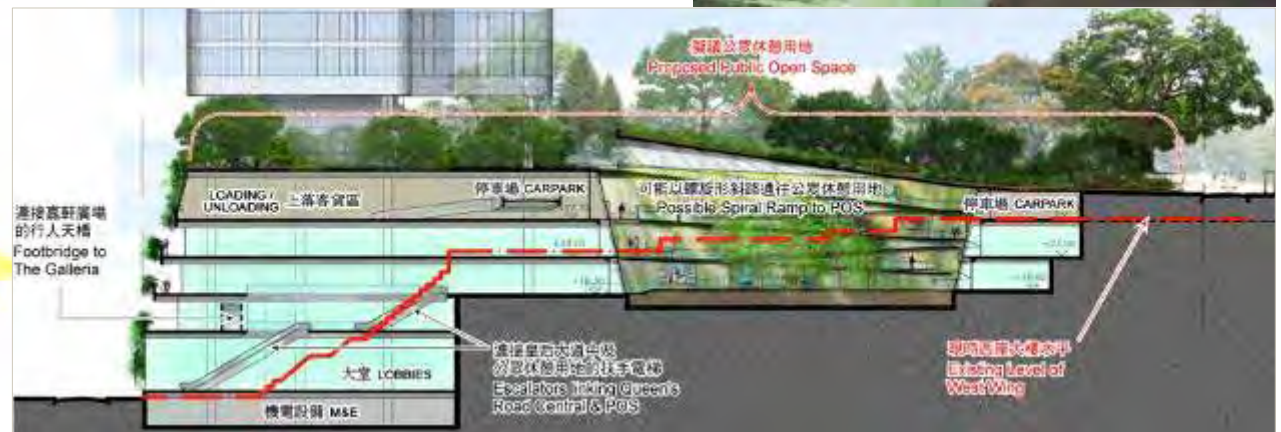
公眾參與：對西座重建計劃作三大修訂 (續)

(2) 以政府、機構及社區暨附屬設施取代原先的購物中心

- 縮減挖掘規模，減少對廢置地底隧道網絡及附近山坡可能造成的影響
- 樓面面積由13,500減至11,800平方米
- 為金融和法律相關的非政府組織提供辦公室

(3) 減少交通流量

- 泊車及上落客貨車位亦分別由164及32個減至93及13個



拆卸西座建築物和出售土地業權的討論

拆卸西座的理據

- 實現建設位於上中區的公共休憩空間（市肺）的願景（建築物覆蓋範圍由現在的2,520平方米縮減至1,350平方米），成為連繫炮台里和禮賓府的綠色地帶
- 改善該地附近一帶的行人和行車空間（在雪廠街近皇后大道中增加一條行車線、把雪廠街入口的空間由130平方米增加至230平方米、增設行人天橋連接新大樓和皇后大道中9號大廈）
- 建設現代化，綠色建築滿足中區寫字樓需求
- 加強綠化：下亞厘畢道水平以下的外牆將採用「綠化梯台式」設計，延伸炮台里的翠綠至皇后大道中

業權問題

- 但我們留意到倡議保留西座土地業權的言論

我們採取的最終方案

- 沿用2012年初經修訂的發展參數
- 取消原來改劃用地作「綜合發展區」的建議，保留現時的「政府、機構或社區」土地用途地帶，以保存這片有歷史價值土地的完整性，並反映將來的公共及半公共用途
- 以「建造、營運及移交」(BOT)的發展模式保留政府就西座用地的業權，發展商須在建成公眾休憩用地及政府、機構及社區空間後將有關設施交還政府，並在協議到期後(不超過30年)將用地及有關的建築物交還政府
- 為加強城市設計方面的考慮，公開邀請發展商的投標會以質素和價格適當評分比重進行

用地面積 (約)	5,720 平方米
總樓面面積 (約)	
辦公室	28,500 平方米
政府、機構及社區暨 附屬辦公室用途	11,800 平方米
總數	40,300 平方米
地積比率 (約)	7.05
公眾休憩用地 (約)	7,600 平方米
泊車設施	
泊車位數目	93
上落客貨車位數目	13
樓層數目	
辦公大樓	26
下亞厘畢道以下部分	5
地庫	1
	32
最高建築物高度	主水平基準 以上150米
辦公大樓上蓋面積(約)	23.6%

總結

■ 重建西座是最符合公眾利益的方案

1. 計劃符合進步發展觀的要求，即在經濟進步及環境保育關注之間取得平衡
2. 計劃符合我們新文物保育政策，即在考慮發展需要時同時顧及公眾利益
3. 計劃能善用中環商業中心區的珍貴土地本資源，提供極需要的辦公室
4. 計劃充分反映歷史及建築價值審評就東座、中座及西座三幢大樓的專業審評結果
5. 計劃提供難得機會，在一幅具獨特歷史意義的用地上興建一幢與金融及法律相關的半公共大樓，以提升香港作為國際金融中心的角色及中環作為核心金融區的形象



總結 (續)

■ 重建西座是最符合公眾利益的方案 (續)

6. 計劃能優化中環這個繁忙地點的城市設計，新建建築物會從皇后大道中及雪廠街後移，將擴大這個路口的行人通道空間
7. 新辦公大樓的覆蓋面積(約1,350平方米)較現時西座大樓(約2,520平方米) 大幅減少約46%，並會從雪廠街及下亞厘畢道後移，以擴闊這兩條道路，改善中區的車流
8. 計劃將在中區較高位置提供一個「市肺」，一個面積約7,600平方米的公眾花園，公園會由康文署管理，可經下亞厘畢道、皇后大道中及炮台里進出，中座(即律政司新總部)前的標誌性紫檀樹將會保留
9. 計劃將提供政府、機構及社區設施樓面，供本地及海外的法律及金融機構及歷史詮釋之用
10. 計劃已廣納專業和公眾意見，並全面保留土地業權，以符合政府合署地段的完整性，彰顯其歷史價值。



跟進工作

- 發展局會於年底邀請意向書，估計可在2013年上半年進行公開招標





謝謝