

# 助掌握如何合法地改動

# 活化古建築全面指引 年中出爐

前粉嶺裁判法院已納入活化歷史建築夥伴計劃



古蹟與歷史建築物保育活化的項目，近年有增無減，但本港目前未有針對歷史建築物維修的監管條例；凡是涉及工程改動，都要跟從建築物條例的最新標準，規管門檻極高，令建築界在保育維修遇到不少困難。政府無意另行訂立新條例，但計劃今年中發出全面的新指引，建築師學會關注在現有條例框框內，發揮空間有限。

本報記者 梁少儀

政府近年大力推動歷史建築物保育活化，兩年間推出兩期活化歷史建築夥伴計劃，涉及十一個舊建築群，去年推出保育中環八大項目，另外還推動保育虎豹別墅等。這些有數十年甚至逾百年歷史的舊建築，當年落成時，符合當時的建築安全規管標準，並延續至今；但若進行改動工程，便要按照現時建築物條例，符合現時的建築安全與消防要求。

### 參考內地英美等多地經驗

如何既原汁原味保留歷史建築特色，又符合現代法例要求，成為保育過程一大難題。市區重建局早於活化和昌大押時已發現問題，前執行董事林筱魯於〇五年提出，應探討如何將歷史建築與新規格兼容起來。

屋宇署發言人說，顧問公司將制定更全面的設計指引，並已參考內地和七個海外國家包括英國、美國、澳洲、新加坡、加拿大、日本和德國的法例及經驗，草擬了設計指引初稿，待諮詢業界和持份者後，今年中根據顧問研究結果，制訂「實用手冊」最終版本，並向公眾公布。

### 建築師會憂彈性空間不大

建築師學會去年去信屋宇署，指出海外經驗顯示，成功保育個案是在文物價值與建築安全標準之間尋求平衡，有時甚至是文物價值為優先考慮。鄭心怡說，明白政府不降低建築物公眾安全的門檻，「若不維持應有標準，一旦發生事件，誰來『頂鑊』？」但她關注局限在現有條例框框的思維，彈性空間不大。

政府近年大力推動歷史建築物保育活化。圖為灣仔藍屋



## 老手談活化：將犧牲減至最少

【本報訊】歷史建築物在活化過程中，難免有犧牲，建築師廖宜康表示，建築師的工作，就是將犧牲減至最少，並呈現歷史建築物原有的特色，而活化工作所花的成本、時間與心思均較高。

的百年歷史建築伯大尼修院保育，〇八年獲聯合國教科文組織頒發亞太區文物古跡保護獎的榮譽獎；政府為景賢里制訂修復方案時，也曾諮詢他的意見。他現時負責保育中環的聖公會建築群項目的保育工作。

是歷史建築活化避免不到的環節，要符合現有建築規範，保障人身安全……通常要有某種程度的犧牲，（建築師）要盡量將犧牲減至最少。」

廖宜康舉例說，在伯大尼修院護欄的高度與欄柵之間的闊度，均不符合建築物條例要求，唯有將整度護欄拆掉再造，但為令重造的護欄重現原先舊建築的美感，不能簡單地將比例拉高拉闊便算，結果他們要造了多個護欄樣本，最終造到「又靚又安全」。多年來感到最可惜的一次工作經驗，就是港島梅道一座大宅重建，大宅內一座精緻美麗的古董電梯，因為無人接收而被遺棄。

# 高鐵香港段限界研究完成

【本報記者方俊明廣州五日電】廣深港高鐵香港段建設正加快推進。由中國鐵建中鐵第四勘察設計院（鐵四院）完成的「廣深港鐵路香港段限界專題研究」成果近期通過評審，達到香港鐵路公司合同要求；而目前正全方位就香港段機電系統總體設計及運營維護方案等展開勘察設計工作，以確保香港段能與內地段有機銜接。參與設計的消息人士稱，廣深港高鐵建設與

營運將融合香港與內地兩套技術標準與設計規範等差異，為中國高鐵技術進軍世界市場提供試驗「典範」。

與廣深港高鐵廣深段將於今年底建成通車相比，最快於二〇一四年才竣工啓用的香港段工程明顯「滯後」，但自從今年一月香港立法會終於通過撥款後，香港段項目也正加速推進。繼早前深港跨境段設計方案完成出爐後，香港段限界設計專題研究報告也順利通過評審。

消息人士對本報記者透露，該報告結合香港段的線路特點、運營條件及車輛運行狀況等相關因素，詳細闡述香港段的相關限界制定方法，為高鐵香港段工程進一步加速建設提供重要參考。

據鐵四院與香港鐵路公司簽訂的設計合同，除了廣深港高鐵香港段限界設計專題研究外，鐵四院還

承擔深港跨境連接段隧道初步設計，以及香港段機電系統總體設計和運營維護方案設計，並為香港段機電系統初步設計提供諮詢服務等，以確保香港段能與內地段有機銜接，目前鐵四院正針對以上合同業務全方位展開勘察設計工作。

### 運營維護方案設計複雜

其中，香港段運營維護方案設計最為複雜，要通過對廣深港高鐵動車組運行方案的研究，分析動車組運轉周期內各組成部分的作業時間，計算出所需要的動車組配屬套數、存車線及檢修規模，結合香港段具備的條件、內地動車段（所）的能力，研究設計廣深港客運專線香港段動車組運轉、日常整備、夜間存車、以及檢查檢修需求，探索香港段配屬動車組、合理設置運用所，並充分利用內地動車段（所）能力，以滿足香港段客運需求。

消息人士說，關於廣深港高鐵廣深段、跨境段、香港段的建設與營運的研究設計，每個專題都要融合香港與內地兩套鐵路技術標準及設計規範等差異與優勢，以此將可應用於今後跨境高速鐵路和城際鐵路設計銜接工作，並結合國家鐵道部「走出去」戰略，將為今後中國高鐵技術打入世界市場提供技術支撐。



廣深港高鐵廣深段今年底將率先建成通車，圖為高鐵路越深水橋墩建設現場（本報攝）

## 復活假新盤熱賣 四天售377伙

【本報訊】今年復活節新盤尤其熱鬧，長實（00001）牽頭的大圍名城1期，項目的1030方呎B室已悉數沽清，涉及約300伙。見銷情持續，發展商乘勢推出900方呎「細碼貨」，並計劃針對換樓客推出定額按揭計劃，首1至2年定息率有機會低見1厘或以下，詳情復活假期後公布。

長實地產投資董事郭子威表示，名城示範單位過去四日假期累積錄得約4萬人次參觀，而透過地產代理組團參觀的內地客佔約500人。因應內地投資移民的置業需求，該盤計劃假期後推出相關置業安排，詳情稍後公布。

郭子威說，名城1期全數約300伙1030方呎單位，現階段近悉數獲買家認購，每呎訂價介乎7300至7800元，待有關銀行按揭安排確認後，便可對外正式公布銷售數字。至於日前推出的約900方呎黃金名宅，現階段會主力推出第2、3座的南北翼座向，訂價介乎700萬至750萬元，鑑於買家普遍屬換樓客，所以計劃針對他們推出定額按揭計劃，傾向以HIBOR作為按揭利率基準，希望可以成功爭

取低至1厘或以下的按揭利率（以HIBOR作基準），定息年期為首1至2年，細節有待復活假期後公布。

### 較去年增倍半

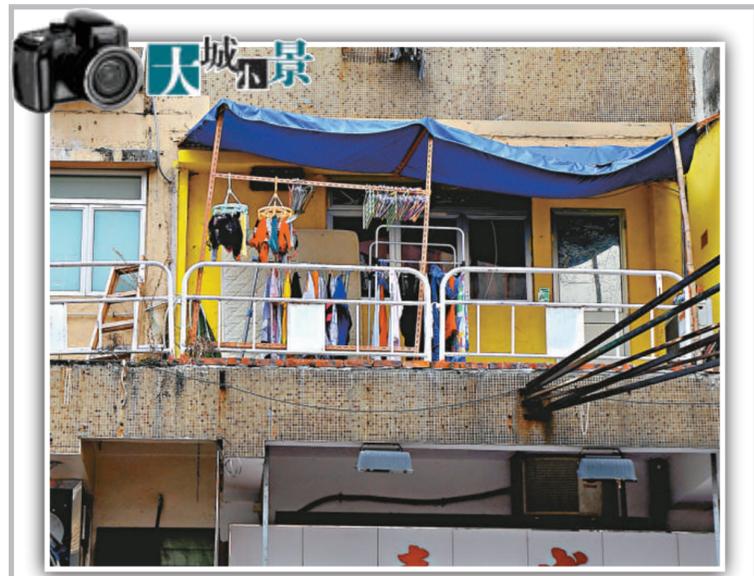
市場消息稱，過去四日假期，全港新盤合共售出約377伙（見表），較去年復活節四日假期的151伙增加1.5倍，當中名城推出約900方呎的A室「細碼貨」後，昨日再售約40伙，該盤過去四日假期共賣約250伙。其他新盤方面，恒地（00012）位於元朗的低密度新盤翠峰，趁復活假期開放示範單位予睇樓客參觀，過去四日預留15伙，呎價由約4000至5700元。新地（00016）旗下元朗YOHO MIDTOWN及牛池灣峻弦，兩盤過去四日分別售出約25伙和53伙。

另外，中原地產映灣園高級分行經理陳繼成表示，東涌映灣園毗鄰地皮以28.7億元被成功勾出後，映灣園成交量飆升，屋苑3月份錄逾100宗成交，平均呎價約3700元，成交量創屋苑有紀錄以來新高。他說，勾地消息公

過去四日復活假一手銷情			
地區	樓盤	銷量(伙)	發展商
大圍	名城	約250	長實、港鐵
飛鵝山	峻弦	53	新地
元朗	YOHO MIDTOWN	25	新地
西營盤	縮城峰	20	嘉里、市建局
元朗	翠峰	15*	恒地
長沙灣	One Madison	3	信置
大坑	上林	2	置業
荃灣	御凱	2	信置、市建局
荃灣	縮庭山	2	嘉里
火炭	御龍山	2	信置
紅磡	燕湖居	1	莊士
青龍頭	豪景花園	1	華懋
九龍塘	尚御	1	美國退休基金
			總數：377伙

（註 \*為預留數字）

布後，映灣園業主即時反價封盤，現時業主反價幅度約為5%至10%，但屋苑造價仍處低水，所以成交趨旺。



## 鐵馬巧變私家護欄

鐵馬在城市生活中尋常可見，商場門口的搶購圍欄，施工重地的阻隔提示，過關排隊的人流分區，示威遊行的警戒範圍，鐵馬總擔當起保障人身安全的重要作用。

在太子道一棟唐樓，鐵馬卻被業主用來擺置在搭建的二樓平台之上，用作私家安全護欄之用，想必是主人想出來的奇招，以便走出窗外晾衫時，有它作空中隔欄，不必擔心側身轉身時，跌出

這一兩米寬的半懸空小平台外。不過，且不說這幾架粉飾一新的白色鐵馬從何而來，單看擺放的位置，與平台邊緣相隔不過數厘米，若在盛夏颱風來襲時，單薄的鐵馬勢必搖搖欲墜，增加途人危險。

本報記者 林良堅（圖）張雲洲（文）

## 中學生下田體會農耕樂

【本報訊】記者黃雪峰報道：提起農耕生活，相信大部分人腦海裡會即時浮現「鋤禾日當午，汗滴禾下土」的想像場景，一群中四學生昨日走出教室，前往位於粉嶺的農田，親嘗插秧之樂。即使滿腳泥濘，並且飽受昆蟲叮咬之苦，仍然未有抱怨。

香港的農業早已式微，由於種植蔬菜和鮮花的回報較高，水稻田數目少之又少。為了讓青少年學習稻米的種植過程，綠田園自九十年代初期開始，每年都騰出田地，讓約四十名中小學生體驗插秧的樂趣。綠田園農場導師馮鏡鈞說，為了適應本港的颶風季節，特別引入抗風力較強的稻米品種。水稻田每年收割兩次，

年產量約五十公斤，農作物多用作教學活動及預備種子用途。

就讀聖公會陳融中學四年級的李綺祈及葉詩麗，過去雖然種植過仙人掌或其他蔬菜，昨日卻是首度親身下田插秧。李同學坦言，插秧的感覺很新奇，令她了解到稻米的種植方式。她認為插秧最困難之處，就是難以令秧苗排列整齊，雖然勞動量並不大，日後仍會更珍惜白米。

葉同學說，昆蟲叮咬是最難克服的問題。她解釋，觀看介紹農耕的電視片段時，還以為農田很乾淨，一副綠草如茵的景致，事實上卻有大量昆蟲藏身其中，讓她大感驚嚇。

\*本報記者 方俊明廣州五日電... 廣深港鐵路香港段限界專題研究... 廣深港鐵路香港段限界專題研究... 廣深港鐵路香港段限界專題研究...