

責任編輯：蔡向陽

# 藍屋「留屋留人」居民當導賞員 3 歷史建築逾 1.3 億活化

灣仔藍屋成為首個「留屋又留人」的活化建築。發展局公布第二批活化歷史建築物中標名單，惟五個項目中僅得三個中標，包括藍屋建築群、石屋和舊大埔警署。中標的聖雅各福群會擬在藍屋設糖水及素食店，甄選租客出租十一個單位，而原有八戶居民將會長伴藍屋。當局超過六千萬元的復修和資助，也是本期項目中最高。

本報記者 陳耀強

第二期活化歷史建築夥伴計劃中五個項目，包括藍屋建築群、九龍城石屋、舊大埔警署、前粉嶺裁判法院及沙田王屋村古屋，於去年招標，活化歷史建築諮詢委員會共進行七次會議，審批三十六間非牟利機構的三十八份申請書。但發展局昨日公布中標名單中，僅得三個非牟利機構中標（見表），當局更即時將法定古蹟的王屋剔出活化名單（見另稿），預計三個項目復修需斥資一億二千七百萬元，以及約八百三十萬元作三間社會營運初期的資助。建築期間創造近一百八十個職位，日後正式實施時，將提供約六十二個全職及兼職職位。三個項目的復修預計於二〇一三年下半年完成，三年將達收支平衡。

大熟獲選營運包括藍、黃、橙三屋的藍屋建築群的聖雅各福群會，乃與社區文化關注及文化遺產基金會合作，項目以「We 嘩藍屋」為名，更是首個「留屋又留人」的活化項目。去年藍屋有十三戶居住，而八戶二十一居民將長伴藍屋，繼續生活。發展局局長林鄭月娥承認：「保育藍屋的難度在於如何確保居民可以留居於此。」她承諾，藍

屋居民在復修期間可獲凍租，但之後將會按通脹而加租。而居民日後將會擔當導賞員，透過口述歷史，向市民講解藍屋的點點滴滴。

## 2013 年完成復修

藍屋也是首個活化項目中將闢出十個單位按市值出租，林太說：「這是各個活化計劃中的特色。」消息稱，聖雅各福群會將設小組甄選十個住宅單位的住客，不排除會包括區議員在內，而住客必須對藍屋有貢獻，例如協助帶領導賞團、作義工、看舖或利用個人才藝，如教授畫畫班。而現時尚未定出該些單位的大小，但相信可容納一個四人家。而六十年代經營至今的林鎮頭跌打醫館將會繼續經營。

發展局對藍屋出手「闊綽」，提供五千六百多萬元進行復修，以及四百一十七萬元社會營運資助，是本期項目中最高，但至今獲最多資助的為第一期的前荔枝角醫院項目，獲二億三千多萬元資助。活化歷史建築諮詢委員會主席陳智思解釋，藍屋的開支主要用於復修，加上配合防火和殘障人士需求，是以舊



▲灣仔藍屋原有8個家庭共21人，會繼續居住，成為「留屋留人」保育方式

本報攝

有建築配合今日的要求。

## 每呎租金料 40 至 50 元

中原地產住宅部灣仔嘉善軒高級分區營業經理張永泉估計，藍屋擁有歷史建築評級，如以特色住宅出租，估計每呎租金達四十至五十元，而附近由市建局在〇六年推出的嘉善軒，租金呎價則「僅」約四十元，而同區舊樓每呎租金

亦僅二十餘元。不過，他說，藍屋的租金不會拉高同區樓價，亦無指標作用。

另外，藍屋日後將設有四間店舖，包括原有的「時分天地」，而藍屋生活館，紀錄研發社區生活故事，展示昔日的藍屋單位；並將開設糖水及素食店，更會邀請藝術家歐陽應霽當「生招牌」撰寫食評。每碗糖水價錢則介乎二十至三十元。

## 景賢里活化待研究

【本報訊】大量歷史建築待活化，但發展局局長林鄭月娥表示，仍未就第三期活化歷史建築的名單，進行選擇，亦未決定會否將法定古蹟景賢里納入第三期清單，當局今年年底將完成探討如何活化景賢里。而在首期活化歷史建築中的前北九龍裁判法院亦已化身藝術設計學院，並已開學。

明日政府將公布政府總部西翼的發展藍圖，被問及何時公布第三批活化建築時，林鄭月娥說，現時尚未開始進行選擇。至於復修進度理想的景賢里會否納入清單，或邀請團體獨立活化，她表示仍未決定。她透露，虎豹別墅將會另作商業招標，不會納活化歷史建築夥伴計劃，而將於今年年底前完成探討景賢里如何活化。當終審法院遷至立法會大樓後，清單上亦會增添「前終審法院大樓」。

被問及為歷史建築物專門設定一套建築物條例時，林鄭月娥說，要成功活化必須在法律上要有同情心。個別建築被活化後淪為「有錢人」食肆，活化歷史建築諮詢委員會主席陳智思表示，不希望活化後變成五星級食肆，以及不大眾化的用途。

兩期的活化歷史建築夥伴計劃共九個項目，首批建築已有六個項目正分不同階段進行，而前北九龍裁判法院化身薩凡納藝術設計學院已完成，該校已開學及招生，首期有一百四十五個學生入讀。而大澳警署亦已動工，其餘四個項目亦於去年底動工，於二〇一二年陸續完成。

林太表示，已投入了逾十億元，為超過二十個歷史建築進行活化，相信完成後，可為城市風貌帶來特色，豐富本港文物資源。

## 活化歷史建築第二期審批結果

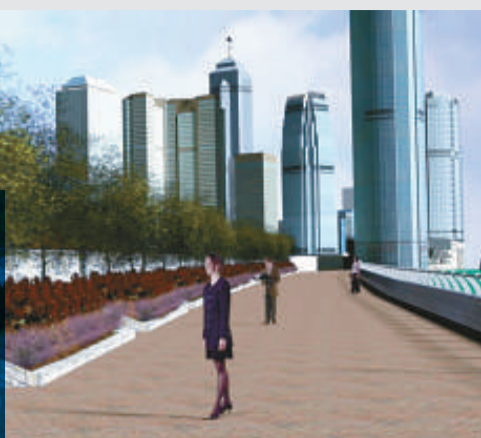
項目	建設成本	政府資助 社會營運	項目名稱	歷史建築 評級	地區	開始營運 (年)	簡介	中標機構
藍屋建築群 (藍屋、黃屋、橙屋)	約 5691 萬元	417 萬元	We 嘩藍屋	一級、三級、未評級	灣仔	2013	將設藍屋故事館、居民口述歷史、出租房間、社企作糖水及素食店	聖雅各福群會
石屋	約 3080 萬元	約 233 萬元	石屋家園活化歷史建築夥伴計劃	三級	九龍城	2013	恢復石屋舊貌、設懷舊冰室、辦室內體驗式訓練及室外旅遊歷練計劃	永光鄰舍關懷服務隊有限公司
舊大埔警署	約 3911 萬元	約 184 萬元	綠匯學苑	一級	大埔	2013	設文物徑、不同主題園景、推廣低碳飲食	嘉道理農場暨植物園公司

資料來源：發展局



舊大埔警署活化後模擬圖

## 中環海濱長廊設渡輪廣場



▲中環海濱七號用地將變身海濱長廊，後年竣工

【本報訊】中環海濱七號用地長達五百米的海濱長廊設施初步敲定，康樂及文化事務署建議，長廊東面將大量綠化及設立觀景台，以連接添馬艦政府總部的「綠地氈」，長廊西面就設置渡輪廣場，並放置會是全球最巨型郵輪「海上巨人號」的巨錨作為地標。

海濱事務委員會轄下港島區海濱發展小組今日開會，康文署與土木工程拓展署提交文件透露，為讓遊客及早享受中環海濱美景，添馬艦政府總部綠地氈對開連接海濱的用地，將先興建海濱前期部分，全長約五百米，當中經過一百五十米長的軍用碼頭，長廊工程預計二〇一二年完工。

康文署建議，該段海濱長廊將設有木板步道、活動廣場、單車徑、緩步跑徑、太極角、多用途運動場地外，並有小食店與露天茶座。為配合政府總部綠地氈，海濱長廊東面一帶將是綠化地帶，植物品種小心選擇。

為配合長廊西面連接皇后碼頭重置選址的八號用地，該處將設置渡輪廣場，以便融合皇后碼頭的設計特色。

將遷往中環八號碼頭的海事博物館，館內內會是全球最巨型郵輪「海上巨人號」的巨錨，也將展示出來，康文署並預計，有需要時可增設其他具海事設計特色的展品。

▲林鄭月娥（右）和陳智思宣布活化歷史建築夥伴計劃第二期申請結果



本報攝

## 舊大埔警署設 3 特色庭園

【本報訊】超過一百一十年歷史的舊大埔警署，將由嘉道理農場暨植物園承辦生活及農業部主管王麗賢表示，今次申請舊大埔警署因其農場與警署相近，而警署亦很特別。她解釋，活化項目成「綠匯學苑」的難度在於該警署的歷史並不開心，但卻要將之與標書中的生活化連接起來。中大建築文化遺產研究中心研究員經理羅嘉裕表示，警署附近有不少年歲相近的英式建築物，以及中式村落，會研究如何將警署與其他建築連繫起來，形成主題特色。

王麗賢說，警署昔日的槍房及羈留室將變身文物徑，舉辦展覽，有口述歷史紀錄；並將與團體合辦普及保育及永續生活概念的教育項目，日後還留十一個房間，作為教育時住宿之用。

作為石屋項目顧問、和諧之都高級項目經理李乾國說，石屋旁加建的新建築物，將可協助石屋活化作「石室家園」後，舉辦團體活動之用，但高度不會高於石屋。

## 沙田王屋剔出活化清單

【本報訊】身為法定古蹟的沙田王屋村古屋，經過今次活化計劃後，從此被發展局剔出活化清單。發展局局長林鄭月娥解釋，由於王屋空間太小，難有新用途，但並非每個法定古蹟亦無空間注入新生命。有學者相信，當局今次已「經一事，長一智」。

對於始建於一九一一年代的王屋從此被剔出活化名單，林鄭月娥解釋，由於王屋空間太小，「冇其他空間做新用途」，而作為三級歷史建築的石屋，彈性相對較大，日後或可在其公共空間中，加以利用。她說，這是一種經驗，但否認是失敗，而政府每天也在學習。被問及日後會否避免將法定古蹟納入活化，林太承認活化法定古蹟限制較多，但並非無空間注入新生命，例如中區警署建築群大部分也是法定古蹟。

活化歷史建築諮詢委員會主席陳智思說，王屋收到的五份標書，不同程度上亦影響了周邊的活化環境。而港大建築系文物保護課程主任李浩然相信，政府已意識到王屋非常特殊，「難作商業活動，除非做觀賞或展覽。」他認為，政府今次是「經一事，長一智」，新加坡八十年代開始文物保育時，亦總會犯錯。

有協助申請王屋機構的文物保育學者說，由於王屋是法定古蹟，並在公園範圍內，當初入標時已知道財政上實在難以自給自足。而入標申請王屋但落選的民社中心主任馮檢基批評，發展局與活化歷史建築諮詢委員會之間自相矛盾，當局拋出王屋供申請，但至委員會遴選時，卻認為該處已不用活化。他說，如當局認為難以活化，「點解又要界人入第二階段？」他表示，計劃中會在王屋推廣客家文化、園藝治療及健康飲食。

至於前粉嶺裁判法院沒有選出中標機構，陳智思表示，標書未能解釋在法院推行計劃原因、標書提供資料不足、機構沒有足夠資料支持業務計劃，以及機構無具體方法將建築打造成獨特地標。

**美達移民顧問行**

**專業辦理 香港投資移民**

**澳門企業移民及技術居留**

提供一條龍服務(港澳各區超值物業精選)至優質服務

**幾內亞比紹共和國總代理**

**移民 入籍 居留 商務簽證**

歡迎各國人士免費諮詢

辦事處：澳門新口岸馬濟時總督夫人馬路寶麗廣場地下AH舖  
服務熱線：853-28703739 傳真：853-28706138  
電郵：metel@excelentgroup.com

**張權破痛油**

**止血快、止痛速 家居常備保安康**

**澳門製造 防冒特徵**

- 張權中醫師真像及親筆簽名之註冊商標
- 授男張建能真像
- 中、港註冊編號及澳門工業准照編號
- 塑料容器蓋面及樽身均刻有「張權破痛油」凸字樣

影視藝人譚倩紅女士推介

**張權破痛油中藥廠**

地址：澳門台山牧場街61號  
新城市工業大廈7樓N座、O座  
電話：(853) 28230066  
傳真：(853) 28230078  
網址：www.cheongkunoil.com  
電郵：cheongkunoil@yahoo.com.hk  
銷售處：澳門下環小市街35號地下  
電話：(853) 28963905

**香港總代理：嶺南藥廠(香港)有限公司**

地址：九龍上海街467號  
電話：(852) 26260328  
傳真：(852) 26260728

2008年外埠藥商印「張權破痛油」，2009年外埠藥商印「澳門製造」  
張權破痛油已取得了香港中成藥總局註冊編號HKP-01548 香港及澳門各大中、西藥房均有代售

**沙田王屋剔出活化清單**

【本報訊】身為法定古蹟的沙田王屋村古屋，經過今次活化計劃後，從此被發展局剔出活化清單。發展局局長林鄭月娥解釋，由於王屋空間太小，難有新用途，但並非每個法定古蹟亦無空間注入新生命。有學者相信，當局今次已「經一事，長一智」。

對於始建於一九一一年代的王屋從此被剔出活化名單，林鄭月娥解釋，由於王屋空間太小，「冇其他空間做新用途」，而作為三級歷史建築的石屋，彈性相對較大，日後或可在其公共空間中，加以利用。她說，這是一種經驗，但否認是失敗，而政府每天也在學習。被問及日後會否避免將法定古蹟納入活化，林太承認活化法定古蹟限制較多，但並非無空間注入新生命，例如中區警署建築群大部分也是法定古蹟。

活化歷史建築諮詢委員會主席陳智思說，王屋收到的五份標書，不同程度上亦影響了周邊的活化環境。而港大建築系文物保護課程主任李浩然相信，政府已意識到王屋非常特殊，「難作商業活動，除非做觀賞或展覽。」他認為，政府今次是「經一事，長一智」，新加坡八十年代開始文物保育時，亦總會犯錯。

有協助申請王屋機構的文物保育學者說，由於王屋是法定古蹟，並在公園範圍內，當初入標時已知道財政上實在難以自給自足。而入標申請王屋但落選的民社中心主任馮檢基批評，發展局與活化歷史建築諮詢委員會之間自相矛盾，當局拋出王屋供申請，但至委員會遴選時，卻認為該處已不用活化。他說，如當局認為難以活化，「點解又要界人入第二階段？」他表示，計劃中會在王屋推廣客家文化、園藝治療及健康飲食。

至於前粉嶺裁判法院沒有選出中標機構，陳智思表示，標書未能解釋在法院推行計劃原因、標書提供資料不足、機構沒有足夠資料支持業務計劃，以及機構無具體方法將建築打造成獨特地標。