

灣仔區議會

景賢里活化項目

目的

本文件旨在邀請議員就景賢里這幢法定古蹟的活化再用表達意見。

背景

2. 景賢里位於司徒拔道 45 號，原名「禧廬」，於 1937 年由廣東新會殷商岑日初先生及岑李寶麟女士興建。當時，山頂一向是外籍人士聚居的地區，大宅的位置象徵當時華商階層的崛起，也展示高尚住宅區開始在半山區成形的本港早期歷史。1978 年，大宅售予邱子文先生及其子邱木城先生，易名為「景賢里」。大宅於 2007 年 8 月轉售予上任業主。政府於 2008 年通過非原址換地方案，把景賢里毗鄰一幅面積相若的土地批予景賢里業主，供私人發展用途，而業主則把大宅和整個地段交予政府。景賢里於 2008 年列為法定古蹟。

文物價值

3. 景賢里建築群由主樓、副樓、車庫、廊屋、涼亭及游泳池等組成。主樓平面遵循嶺南傳統三合院式佈局，即主屋加兩側翼，門口朝南，南面建照壁，形成內院。大宅屬「中國文藝復興」建築風格，既具有豐富而細緻的中式建築特色，且在結構、用料和設計上糅合了西方建築風格，反映了本港

戰前中西建築的巧妙設計和非凡的建築工藝。主樓及兩翼的屋頂為傳統的歇山式琉璃瓦屋頂，飾有中國建築特有的屋面裝飾物，包括閣樓屋脊中央的一顆寶珠裝飾，以及「博古」風格的脊獸；沿屋頂邊緣的屋檐則有斗拱、額枋、雀替等以混凝土製造的中國建築裝飾。除傳統中式建築裝飾外，建築物亦採用了先進的建築技術，例如隱藏式的綜合地面排水系統設計，避免雨水沖擊建築物表面和擋土牆。

4. 景賢里的位置圖及現狀相片載於附件一。

活化歷史建築伙伴計劃

5. 發展局在 2008 年推出活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)，以保存及善用政府擁有的歷史建築，推動市民積極參與文物保育工作，以及創造就業機會。至今，共有 19 個項目在該計劃下推行。

6. 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。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。

7. 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。

8. 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，提供一次過撥款，以 500 萬元為限，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。

9. 發展局計劃把景賢里納入第六期活化計劃，新一期活化計劃預計於 2019 年年底推出。

土地規劃及用途

10. 景賢里所在地現時的規劃用途為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」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經常准許的用途：

- 食肆
- 教育機構
- 展覽或會議廳
- 郊野學習/教育/遊客中心
- 圖書館
- 康體文娛場所
- 研究所、設計及發展中心
- 商店及服務行業
- 社會福利設施
- 訓練中心

將來景賢里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. 發展局曾於 2011 年及 2013 年將景賢里納入第三期及第四期活化計劃，並諮詢灣仔區議會，可惜最終均揀選不到合適的活化建議。這次我們再次將景賢里納入活化計劃，希望藉著民間智慧及創意，為這幢法定古蹟找尋合適的伙伴和用途。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機構發揮創意，我們不擬在邀請建議書階段規定景賢里的活化用途。然而，我們了解議員就項目在交通影響、財務負擔、服務多元化，以及與社區聯繫等方面有所關注，因此我們歡迎議員再次就景賢里的活化用途提出意見。我們就該項目邀請有興趣的非牟利機構提交建議書時，會在邀請文件內反映議員最新的意見，供申請機構參考。

發展局

2019 年 4 月

景賢里現狀相片

主樓



內院



外門樓



主樓地面層飯廳



照壁牆



屋面裝飾物



規劃意向

S/H14/13

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」

食肆 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 圖書館 康體文娛場所 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心	播音室、電視製作室及／或電影製作室／照相館 政府用途(未另有列明者) 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 娛樂場所 宗教機構 住宿機構
---	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是協助原址保存景賢里，並把該歷史建築物活化再用作文化、社區及商業用途，以供市民和遊客享用。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」的土地範圍內，任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(由政府統籌或落實的修復工程及經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。