

## 美荷樓活化利用為青年旅舍 文物影響評估

### 背景

在第一期「活化歷史建築夥伴計劃」中，發展局原則上批准香港青年旅舍協會將美荷樓活化為市區青年旅舍的建議。

2. 美荷樓建於一九五四年，是第一批徙置事務處所建八座六層高徙置大廈之一，也是香港現存唯一的徙置大廈。活化利用方案不只將美荷樓改建為一座有一百二十九個房間的市區旅舍，更是一所提供設備讓國際青年旅客交流的文化地標，內設有一所“美荷樓生活館”展示石硤尾公共房屋及美荷樓的生活。

### 文物影響評估研究及保育管理方案

3. 按照發展局技術通告(工務科)第 11/2007 號及古物古蹟辦事處(古蹟辦)關於「活化歷史建築夥伴計劃」對文物影響評估的說明，古蹟辦要求有關的文物影響評估報告按照其在活化計劃資源手冊內列明的保育指引撰寫，當中包括設計緩解措施、概述未來闡釋等，以避免改建過程中對建築物的不良影響。文物影響評估研究作業已完成並提交予古蹟辦。

4. 根據文物影響評估研究報告，為保育美荷樓文物建築之主要緩解措施及闡釋策略的保育原則，摘錄如下：

- (a) 建築物本身的特色元素，如「H 形」佈局、立面上的「美荷樓」字樣、示範典型住宅單位等，會加以保存。
- (b) 建築署曾對美荷樓的建築結構進行分析，報告認為中座部分結構破損情況嚴重，研究維修方案後認為重建中座是最有效的方法。重建後的中座平面稍微放大，使能容納兩台升降機及一組樓梯。
- (c) 第二嚴重的建築結構問題，就是每層的走廊鋼筋混凝土樓

板。結構工程師曾研究維修方案，包括更換面層混凝土、在樓板底加工字鋼承托及重建走廊樓板。綜合三個方案的優劣後，結論是重建走廊樓板是最可行的方法。走廊重建將盡量依照現有，重塑每戶門前的開放式走廊。

- (d) 一所旅舍所需基本設施包接待前臺、休息室(咖啡茶座)、便利店及自助洗衣設施等，這些設施所要求的空間需要把相連公屋單位打通及加固。地下外牆也改換為落地玻璃，可增加室內與庭園的互動。
- (e) 美荷樓的公屋單位將改造為雙人房，(每層頭尾與樓梯為鄰的單位因較大所以改造為家庭房或八人宿舍房間)。由於公屋單位面積細小，旅舍房間設計須把露臺融入，令房間面積達至 25 平方米。將露臺變為房間部分後，現有窗花將會被新的窗戶取代，以保持外立面的形態。外牆將塗上高質素塗料，從而加強保護現有的外牆建築構件。
- (f) 一所旅舍需要有一間多功能廳。此多功能廳將加建於東翼內庭院接中座的位置，加建建築物結構獨立，他日若需拆卸，亦不會影響美荷樓的結構。
- (g) 在西翼內庭院近接待處加建一可抵擋惡劣天氣的有蓋空間，讓住客由入住登記後，自攜行李往中座乘搭升降機往房間。該空間會以玻璃作牆身設計，從而減少視線上阻礙。
- (h) “美荷樓生活館”(MEI HO HOUSE LIVELIHOOD DISPLAY GALLERY) 設於向白田街西翼地下及一樓展示美荷樓的公屋生活。

5. 介紹有關所需改建及緩解措施的電腦投影片內容載於**附錄 B**。

## **未來路向**

6. 古蹟辦已審閱文物影響評估研究報告及提出建議，活化利用設計及該報告將根據古蹟辦的建議及古物諮詢委員會各位委員的意見

修改，再呈古蹟辦及古物諮詢委員會報告。

香港青年旅舍協會

二〇一〇年三月

---