

虎豹別墅活化項目 文物影響評估

背景

第三期活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）於 2011 年推出。發展局局長在 2013 年原則上批准虎豹音樂基金有限公司（虎豹音樂基金）將虎豹別墅活化成為虎豹樂圃的建議書。虎豹音樂基金將向政府申請撥款，資助有關工程費用。預計該項目營運將在財政上達到自給自足並會活化虎豹別墅，使之成為學習中西音樂的文化園地。

2. 虎豹別墅於 1936 年建成，與著名的萬金油花園一同落成。該花園建於 1930 年代，當時香港少有為華人而設的娛樂設施，花園既為華人提供免費的娛樂場所，亦同時為虎標萬金油的產品宣傳。別墅的主人胡文虎為一名緬甸著名華僑商人及慈善家，其虎標萬金油的產品聞名於東南亞。虎豹別墅是胡氏家族於世界各地所建的三幢別墅之一。在 2000 年最後一塊萬金油花園的土地被出售以後，虎豹別墅便成為了能追蹤到這個於 1930-1990 年代對香港社會影響深遠的花園的唯一實證。

3. 虎豹別墅以鋼筋混凝土所建，連同天台樓高四層，以主樓及工人宿舍組成。主樓地下昔日主要是娛樂休閒的地方，而一樓則是睡房等較私人的空間。天台的中廳曾經是用作念經靜修的佛堂。

4. 別墅採用了中式折衷主義建築風格，該風格與 1920 至 30 年代的社會背景息息相關。當時，華商正在香港社會崛起，他們會將中式建築的元素摻入其中，以抒發自己的愛國情懷。這種建築風格採用中式建築元素以塑造其外表，空間設計及建造方式則採用西方的手法。例如，別墅前方的花園沿用了西方庭園的佈局，配以中式的庭園建築物如涼亭、角樓及小橋，展現出中式折衷主義的精粹。虎豹別墅及其私人花園是香港其中一幢少數被保留下來的中式折衷主義建築。

5. 該華麗大宅的規模、經過深思的空間佈局設計、及其豐富的室內建築裝飾，均讓虎豹別墅成為香港富戶大宅的其中一個最佳例子。多年來，別墅只經歷了很少的改動，大大保持了原來的面貌。因應虎豹別墅的文物價值，古物諮詢委員會於 2009 年將虎豹別墅及其私人花園評為一級歷史建築。

文物影響評估

6. 按照發展局技術通告（工務）No.6/2009，古物古蹟辦事處（古蹟辦）認為有需要為該項目擬備文物影響評估。而有關的一系列文物影響評估須根據古蹟辦在歷史建築資料手冊中提出的「保育指引」擬備，概述建議項目及設計，並制定措施以減低項目對該歷史建築的影響。對虎豹別墅及其私人花園之用地之文物影響評估工作已經完成，而報告已提交古蹟辦。文物影響評估報告的要點概述如下：

甲. 項目計劃

7. 根據申請人提交的綜合項目計劃書，虎豹別墅及其私人花園之用地（主要用地）將活化為音樂訓練學院。項目範圍包括有復修、改變別墅用途及於毗連的政府土地（附屬用地）興建新的輔助設施。學院將在別墅設置課室、練習室、詮釋區及辦公室。毗鄰的附屬用地將會提供停車場、落客區、及一幢新建的附屬樓以設置機房、升降機及樓梯。由此新設施大樓與位置較高的主要用地為下方的公眾行人通道所分隔，因此主要用地及附屬用地會以一條行人天橋連接。

8. 虎豹樂園將會向學前兒童至成人提供與音樂及藝術有關的課程，同時亦會為廣大市民安排免費導賞，向公眾展示文化遺產，從而讓公眾更能理解其文化價值及別墅的保育情況。

乙. 保育原則

9. 參照文物影響評估報告中提供的保育原則所制定的保育計劃和歷史建築詮釋建議如下：

一) 建築物用途

虎豹別墅的新用途需兼容原有用途，不應該損害別墅的形象，並應避免任何對歷史建築作出不必要的干預。

二) 歷史建築詮釋

計劃中包括以導賞和展示形式的詮釋，向公眾推廣虎豹別墅的文化價值。

三) 保存建築構件

- i. 已識別並具有重要性的建築特色元素（**Character Defining Elements**）應予以保留或以最少的干預修復。

應保存或修復的建築特色元素包括：-

別墅 - 外部

- 建築物整體及外牆（包括花崗石牆基、清水磚牆及飾以批盪的牆身、建築裝飾如支柱連 特色柱腳、斗拱、橫楣、模塑、屋簷、窗楣和窗台、外廊、入口門廊等。
- 舖以中式釉面瓦及裝飾的屋頂、儲水缸、煙囪及桿、天台的有蓋行人路、平面天台、及陶瓷格柵。
- 帕拉弟奧式樓梯、入口雲石梯級、花崗石梯級、附設梯台的梯級、圍牆及擋土牆。
- 鑄鐵雨落管、古式照明燈、及月門上的銘文。

別墅 - 內部

- 總體上的空間佈局、建築結構、原來的建築佈局，包括主樓及工人宿舍。
- 裝飾包括具歷史價值的批盪裝修、模塑飛簷、位於客廳突出的中式屋簷、牆上的浮雕、畫鏡線、模塑牆腳線、帶有雕飾的屏板、室內裝飾金屬格柵和圍欄、及附設或沒有附設牆鏡的壁爐。
- 終飾包括批盪、雲石、水磨石磚、馬賽克、瓷地磚、木地板、彩瓷地磚。
- 木鑲板門、中式月門風格的彩色玻璃門、中式月門風格的特色木門、金屬框門、廚房的鐵閘、及金屬框窗戶。
- 硬木樓梯。
- 傳菜升降機、傳菜樓梯及上菜通道。
- 入牆傢具。
- 洗手間（包括原來的佈局、室內裝修、浴室潔具及配件）及設有入牆夾萬的保險室。
- 古董照明裝置及前業主遺留下來的物品。

私人花園

- 花園的四周環境和佈局，包括雕塑以及園內植物、角樓、涼亭、矮圍牆、水池、噴水池、拱橋、馬賽克磚地、花崗石級及梯台、裝飾鐵閘及側閘、花崗石正門入口、外部擋土牆、萬金油花園拆卸後保存下來的塑像等。

四) 環境佈局

- i. 應尊重及保留建於高台上的虎豹別墅連同其前方私人花園的整體佈局。
- ii. 建議位於附屬用地的新附屬樓的外貌將會採用與虎豹別墅的現有建築結構相容但又可分辨的設計，以達至不會喧賓奪主的效果。
- iii. 虎豹別墅內的佈局將會被保留，而工人宿舍及貯物室在設計上則可容許較大的彈性，該位置將會被重新分間為貯物室、辦公室及洗手間。

丙. 主要設計方案

10. 為配合建議用途，該活化計劃的主要工程如下：

一) 整體設計

- i. 計劃旨在改建及活化虎豹別墅成為一所音樂訓練學院。於附屬用地將會興建一幢新的附屬樓以設置機房、升降機及樓梯。虎豹別墅的私人花園及附屬用地會以一條行人天橋連接。
- ii. 尊重及保留建於高台上的虎豹別墅連同其前方私人花園的整體佈局
- iii. 除為符合防護欄障要求而沿著現有的矮圍欄加設之新防護欄障，及為提供無障礙通道而新加的斜道外，保留私人花園的四周環境及佈局，而現有的花園特色及植物則會盡量予以保留。

二) 保育及改建虎豹別墅為音樂訓練學院

- i. 室外

- 除了為配合新用途而在東北面外牆要增設新入口、及在西南面外牆一樓的露台進行圍封外，不可在西北、西南及東北面的外牆進行改動。在東南面外牆及工人宿舍立面則會進行小型的改動，包括提供無障礙通道、防護欄障及逃生途徑（於東南面外牆以玻璃新建成的班房上方興建新的逃生樓梯）
 - 保留現有的金屬框門窗，並按需要進行復修及還原。
 - 於露台、外廊及走廊的現有冷氣室外機將會被拆除，以恢復原來的金屬框門窗，使之與原來的設計相襯。
 - 某些金屬框門將會被更換成新門以符合法定要求。原來的金屬框門將會予以保留，為將來重用或作詮釋之用。
- ii. 室內
- 除了將會移除一洗手間內現有的間隔以改作職員休息室、及於工人宿舍重新間隔以迎合新用途外，室內的佈局及間隔將會大至上得到保留。
 - 已識別並具有重要性的建築特色元素將會予以保留，而因應新用途而新增的設施則會避免對建築特色元素造成干擾。
 - 在可行的情況下，新增的屋宇設備線路將會盡量安排在室內不顯眼的位置。
- iii. 保留以供歷史詮釋之用的建築構件
- 以下位於主樓內的空間將會予以保留及以導賞團作為詮釋 -
- 傳菜樓梯及上菜通道；
 - 地下原來的客廳，包括其空間佈局及原有的建築特色；
 - 一樓門廳的入牆陳列櫃；
 - 一樓的洗手間，包括其原來的佈局、室內裝修、浴室潔具及配件；
 - 設有入牆夾萬的保險室；及
 - 天台的角房。

- iv. 為符合建築物條例的法定要求或其他現代要求的改善工程 -
- 為提供無障礙通道而加設的新戶外斜道；
 - 為符合法定要求而沿著現有的矮圍欄加建之新防護欄障；
 - 為提供無障礙通道而新建的升降機；
 - 為符合防護欄障及逃生途徑要求而改良帕拉弟奧式樓梯、硬木樓梯及連接地下至地下低層前廚房的樓梯；
 - 為提供無障礙通道，於地下平台及一樓露台加設可移除的平台；
 - 為提供逃生途徑於東南面外牆加建開放式樓梯；
 - 為提供逃生途徑於班房加設新門；
 - 為符合無障礙通道及逃生途徑要求，以新門取代現有的門；
 - 為符合逃生途徑要求，於班房開設一道新門以連接外廊；
 - 為符合消防安全守則，在與新建的開放式樓梯毗連之現有窗戶加設防火玻璃；
 - 新增男女均可使用的洗手間、男洗手間及女洗手間；
 - 為符合設計需要，重建一樓四條橫樑以改良結構配備；
 - 為提供無障礙通道，於天台加設升高的平台；
 - 為符合防護欄障要求，於工人宿舍的走廊現有欄柵進行加建工程；
 - 為符合逃生途徑要求，以新樓梯取代現有之工人樓梯；及
 - 位於附屬用地新建附屬樓之冷氣、照明及電力系統的有關配置裝置。

丁. 改建工程的緩解措施

11. 對於無法避免受改建工程而影響的地方，以下為根據上述所訂立的保育原則而制定的緩解措施：

- i. 新增的戶外斜道將會是可還原的，並用上與原有的建築相容但又可分辨的設計。
- ii. 新建的升降機選址於一個價值較低及較不顯眼的位置，以至別墅主樓的主要建築佈局能不受干擾。新升降機將會採用獨立支撐的結構。在可行的情況下，會盡量對現有建築構件的干擾減至最低。升降機的外牆將會採用與原有的建築構件可分辨的終飾。
- iii. 視乎屋宇署的批准，建議沿著現有的欄杆及矮圍欄加設可還原之盆栽以阻擋人接近。花盆將會採用含蓄的設計、適當的比例，以至不會對原來的欄杆及矮圍欄造成喧賓奪主的效果。如此盆栽建議不獲批准，將會沿著現有的欄杆及/或矮圍欄加建合乎法例要求的新欄杆，新欄杆會採以簡約、並與現有建築構件可分辨的設計。在可行的情況下，會盡量以最少的固定位置裝設欄杆。
- iv. 於連接地下至地下低層前廚房的樓梯新增扶手的裝設將會避免對樓梯的彩瓷地磚及特色面牆裙及牆磚等已識別並具有重要性的建築特色元素造成干預。新的扶手將會採用簡約的設計，對於原來的樓梯及牆裙面貌不會造成喧賓奪主的效果。
- v. 平台所增設的可移除平台均可還原，設計上與原有的建築構件相容但又可分辨。可移除平台只會局部覆蓋現有平台，以至參觀者仍能觀賞平台原來的馬賽克圖案地磚。
- vi. 開放式樓梯選址於重要性相對較低之東南面外牆。該開放式樓梯為一個獨立結構，不會影響現有建築結構的穩定性。該樓梯採用了較輕巧的結構，以至原來立面設計的精粹大至上仍能可見。
- vii. 新增的新門均選址於價值較低及較不顯眼的位置。原來的木鑲板門及金屬框門將會予以保留，為將來所重用或

作詮釋之用。新增的新門設計上會與原有的建築構件相容但又可分辨，對於原來的歷史構件不會造成喧賓奪主的效果。

- viii. 新門道均選址於較不顯眼的位置，並視乎註冊結構工程師的建議，將以移除外牆磚石塊的方式開設。
- ix. 防火玻璃將會於室內裝設，以不會影響原來的金屬框面貌。
- x. 新設的洗手間均選址於價值較低及較不顯眼的位置，在重新間隔上可容許較大的彈性，以至不會干預別墅主樓的主要佈局。
- xi. 需要重建的四條橫樑均會根據原來橫樑的外觀及尺寸，其終飾將會與原來的終飾物料、質感、顏色及裝飾細部相襯。
- xii. 於天台增設的升高平台將會採用可還原的裝設方式，設計上與原有的建築構件相容但又可分辨，並會盡量以最少的固定位置裝設。
- xiii. 建議位於附屬用地的新附屬樓的外貌將會採用與虎豹別墅的現有建築結構相容但又可分辨的設計，以達至不會喧賓奪主的效果。
- xiv. 新加的屋宇設備設施裝置將集中一起進入建築物內，以減少在牆上開設的洞口，並盡量沿用現有的洞口。管道均會小心設計，以隔板收藏好，以不干擾具有重要性的建築特色元素。
- xv. 在改建工程進行前，將為原來的虎豹別墅用地進行測繪和攝影記錄。改建工程完成後的記錄圖則會在完工後呈交予古物古蹟辦事處。
- xvi. 在改建工程進行期間將會進行定期監測，並制定保護措施以防止工程對具有重要性的建築特色元素造成損害。
- xvii. 在改建工程期間及未來營運時的相關翻新和保養工程應遵循文物影響評估報告中定下的原則。

未來路向

12. 申請人將確保所有的文物保育工程均會嚴格按照古物古蹟辦事處批准的文物影響評估報告進行。

虎豹音樂基金有限公司

二〇一四年十二月



附屬用地的藝術想像圖



從私人花園眺望別墅的藝術想像圖



從東南面望向別墅的藝術想像圖



別墅地下的前飯廳天花的藝術想像圖



別墅一樓門廳的藝術想像圖