

## 香港荷李活道122A號擬建的青年宿舍 文物影響評估

### 背景

按照行政長官在 2012 年宣布的「青年宿舍計劃」，東華三院在民政事務局的支持下，建議重建位於荷李活道 122A 的一所空置校舍為青年宿舍（下稱“建議發展項目”）。此發展項目與「青年宿舍計劃」的政策目標一致，旨在紓緩青年人因房屋短缺而難以擁有自己居住空間的情況，同時提供機會讓青年人為日後發展作儲蓄。

2. 建議發展項目位於內地段第 338 號，即荷李活道 122A（下稱“項目選址”），項目佔地面積為 445 平方米。現時於土地上的空置校舍（前東華三院李西疇紀念小學）於 1959 年建成，自 2005 年起已關閉。建議發展項目將建造一座 18 層高的青年宿舍，提供約 213 個單位。

3. 位於項目選址的東華三院李西疇紀念小學並非法定古蹟或已評級的歷史建築，但有兩個「文物地點」位於項目選址 50 米範圍內：

- 上環文武廟組群（法定古蹟）；和
- 樓梯街（一級歷史建築）。

4. 圖 1 詳細顯示了建議發展項目與有關「文物地點」的位置。

### 文物影響評估

5. 根據發展局的技術通告(工程)第 6/2009 號和古物古蹟辦事處的文物影響評估指引，工程倡議人進行了一個文物影響評估，檢查建議發展項目對有關文物地點的影響，以避免或盡量減少建議工程帶來的不利影響，繼而對不能避免的不利影響建議緩解措施，並為有關文物地點提出改善建議。

6. 建議發展項目的文物影響評估已根據以下幾個階段進行，並概述如下：

## (一) 了解項目選址及其周邊的文化意義

7. 項目選址的文化意義在於它的地理位置為“東華建築群”<sup>1</sup>的一部分，及它與東華三院向社會提供教育服務這段歷史的聯繫。項目選址是1880年第一所民辦義學——文武廟義學的所在地。該地段已經歷兩次重建，自十九世紀以來也是用作學校用途。然而，位於項目選址的前東華三院李西疇紀念小學校舍從2005年已停止運作，該小學亦已遷往香港仔，與另一小學合併後，繼續提供服務。同時，東華三院教育服務亦在香港不同地區廣泛地延續，以滿足不斷轉變的需求。

8. 項目選址周邊的文化意義主要源自文武廟組群豐富的歷史。文武廟組群所在的地方是殖民地時代早期華人聚居的地方，而文武廟就是他們祈求身體健康和財富，解決糾紛和處理有關福利民生問題的地方。此外，透過一群熱心公益的華人領袖作為董事，文武廟亦是華人社會與當時殖民地政府的橋樑。

9. 再者，文武廟組群作為一法定古蹟，其建築盡顯精湛的中國傳統工藝，具有很高的美學價值。作為香港最大的文武廟，它不僅吸引本地善信參拜，也吸引世界各地的遊客到訪。文武廟組群備受善信尊敬，並對東華三院有特殊的精神價值。

## (二) 了解發展限制，需求和注意事項

10. 由東華三院倡議的發展項目，旨在為有需要的青年人提供可負擔的住宿，讓他們有機會為日後發展作儲蓄。鑑於現時他們可負擔的房屋供應短缺，以及有許多在職青年人渴望擁有自己居住空間，預期青年人對青年宿舍單位的需求殷切，因此希望建議發展項目可以盡量為更多的青年人帶來益處。此外，建議發展項目將由東華三院以自負盈虧的形式經營管理，租金收入將為主要收入來源，以支付營運開支。由於「青年宿舍計劃」的租金水平已定為市場租值的百分之六十，發展項目必須維持合適的發展規模以確保項目營運的可持續性，而基於土地面積限制，目前建議的樓層和房間數量已是最低限度的規模。

---

<sup>1</sup>東華建築群指由荷李活道、樓梯街、必利者士街和平安里包圍的地段。

### (三) 制定保育策略

11. 在了解項目選址及其周邊的文化意義和應用相關國際標準的保育原則後，工程倡議人已制定相關保育指引，因應文物保育的需要，引導項目的發展。

12. 概括而言，相關保育指引包括：
- 甲) 記錄項目選址和文武廟組群對華人社會的貢獻；
  - 乙) 項目與東華建築群在用途上的兼容性；
  - 丙) 項目與文武廟組群的兼容性；
  - 丁) 尊重周邊的文物地點；以及
  - 戊) 保護附近的文物地點。

### (四) 項目影響評估及建議的緩解措施

#### 項目選址

#### **潛在影響：失去與東華三院教育服務歷史及東華建築群的聯繫**

13. 基於項目選址的面積限制，現有建築物不能翻新或重建為一所足以符合現代教學標準的校舍。儘管現有的建築物從 2005 年起已空置，拆卸有關建築物可能令項目選址失去與昔日文武廟和東華三院提供教育服務的歷史的聯繫。

#### **緩解措施：加入小型文化廣場以維持連結及促進聯繫**

14. 為了減輕建議發展項目可能產生的影響，東華三院提出於項目地下設立小型文化廣場，提供社區及文化活動空間。有關小型文化廣場的設計請參閱圖 2。建議發展的青年宿舍也象徵了東華三院的服務隨社會變化而不斷演變，為大眾受落。

#### 文武廟組群

#### **潛在影響：對文武廟組群視覺上的影響**

15. 從荷李活道望向項目選址時，建議的 18 層高青年宿舍與其他荷李活道上的高聳住宅項目相鄰，這些住宅項目的規模與青年宿舍相約甚或

更大。因此，建議發展項目將與周邊環境，包括半山的住宅發展，和諧並存。儘管如此，到文武廟的訪客可能會關注建議發展項目對文武廟組群視覺上的影響。

#### 緩解措施：研究不同設計方案及作出最佳建議

16. 為了盡量減少對文武廟組群產生的潛在視覺影響，工程倡議人不斷改進建議發展項目在空間上和外觀上的設計。圖 3 和 圖 4 展示了最理想的設計方案，其特點包括：

- 位於地面的「W 型支撐柱」其前方落腳點與文武廟斜頂的主脊成一直線並互相呼應（見 圖 5）；
- 將支撐柱移離文武廟的山牆，騰出更多空間作為緩衝地帶；
- 小型文化廣場的樓底高 13 米，比文武廟組群為高；
- 低層將使用通透物料，以柔化建築物的邊緣，同時淡化新建築以表示對文武廟組群的尊重；
- 上層將使用玻璃配以百葉窗，以盡量使用天然光照明，同時提供遮陰效果，務求營造透明及輕巧的感覺；和
- 建議在發展項目的外立面加設三條直簷，與文武廟及其香亭屋脊成一直線，以呼應文武廟的軸心。

#### 潛在影響：在清拆和施工階段對文武廟組群的影響

17. 由於重建工程涉及清拆和建築工程，有可能對文武廟組群的構件造成直接影響，或因建議發展項目產生的震動和沉降而造成間接影響。

#### 緩解措施：通過預防和監督措施以減少對文武廟組群的影響

18. 為減少對文武廟組群造成的影響，工程倡議人在設計、清拆、建築和施工後各階段擬充分考慮各項緩解措施，例如提供緩衝區、使用預製組件、狀況勘測與監測措施、雙層墜台、非撞擊式打樁法和限制工程範圍等。

#### 樓梯街

#### 潛在影響：對樓梯街的間接影響

19. 現時樓梯街的一部分已經使用現代物料鋪設。鑑於項目選址與樓梯街有一定距離，預計建議發展項目對樓梯街沒有直接影響，但可能因施工產生的震動而出現間接影響。

### 緩解措施：通過狀況勘測與適當的監測措施減少對樓梯街的影響

20. 工程倡議人於施工前會進行狀況勘測，如有需要，會向古物古蹟辦事處提交包括必要穩定和加固措施的監測建議，以減少對樓梯街的影響。

### (五) 改善建議

21. 文武廟組群是由東華三院管理的寶貴文化資產，東華三院將一如既往，致力為其提供最佳的保護。除了上述建議的緩解措施外，東華三院會考慮採取進一步的改善措施，例如善用小型文化廣場以及為文武廟加裝清煙系統，如下文第 22 和第 23 段闡述。

22. 現時有一度圍牆在項目選址和文武廟組群之間。該圍牆並非原來設置，東華三院建議將它拆除，使小型文化廣場和文武廟組群的前院重新連接起來（見圖 6）。這將提供更多空間予文武廟組群舉辦節慶活動，從而保留本土文化價值。此外，小型文化廣場亦可用作舉辦活動場地，以助促進文武廟組群的社會、歷史和文化價值。

23. 此外，燒香引致的煙霧一直是文武廟的難題。目前，煙霧被困於文武廟內，產生油脂並熏黑橫樑、檁條、匾額、神壇等。由於地方所限，文武廟前後也沒有空間可以安裝清煙系統。因應建議發展項目的推展，東華三院將研究為文武廟安裝清煙系統的可行性，以解決上述的長期問題。現已於建議發展項目一樓後方近文武廟的位置，預留一儲物室，如將來有需要可用作放置有關清煙系統。

### 結論

24. 根據以上文物影響評估，是項建議將可盡量減少工程對「文物地點」的不利影響，並會對文武廟組群和整體社會帶來益處。

東華三院  
民政事務局

二〇一五年三月

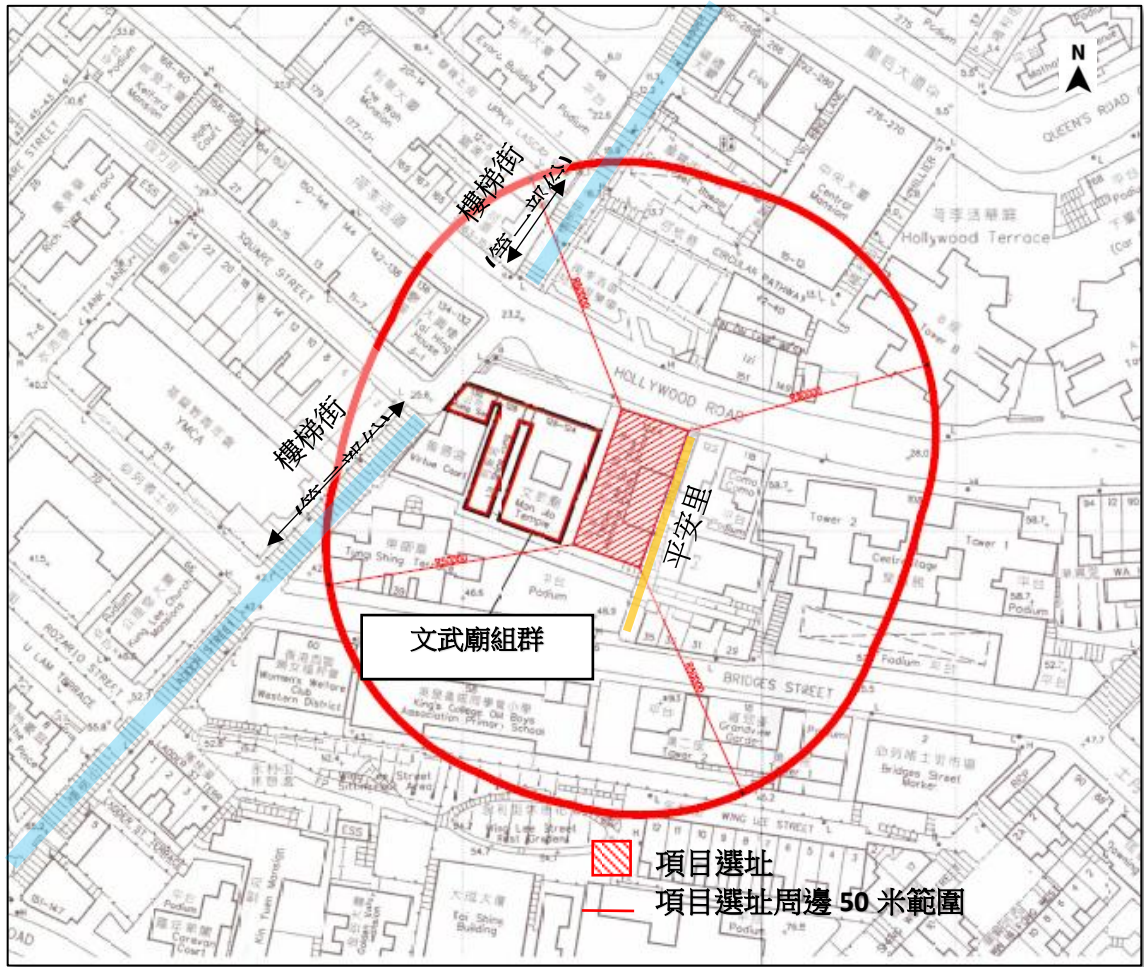


圖 1：建議發展項目及項目選址 50 米範圍內的「文物地點」位置圖





圖 2：小型文化廣場設計圖





圖 3：最理想設計方案透視圖

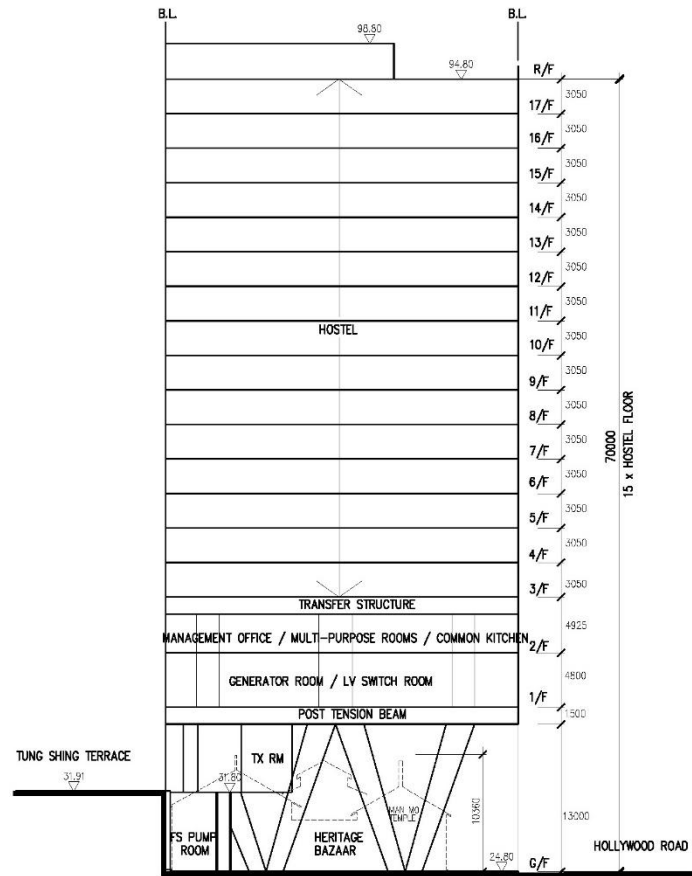




PROPOSED YOUTH HOSTEL AT 122A HOLLYWOOD ROAD, H.K.

CYS Associates (HK) Ltd.  
Architects & Urban Designers **CYS**  
22 JAN 2015

圖 4：最理想設計方案透視圖



SECTION A

落腳點與文武廟斜頂的主脊  
成一直線並互相呼應

PROPOSED YOUTH HOSTEL AT 122A HOLLYWOOD ROAD, H.K.

SCALE 1:3500A3

C Y S Associates ( H K ) Ltd.  
Architects & Urban Designers. **CYS**  
10/F FLOOR - NEWLY RENOVATED PLAZA • 100 CONNAUGHT ROAD WEST • HONG KONG  
 TEL: 2808 8888 • FAX: 2808 8888 • 2808 8888 • 2808 8888 • 2808 8888 • 2808 8888  
 13-01-2013 SKA-008

圖 5：最理想設計方案切面圖

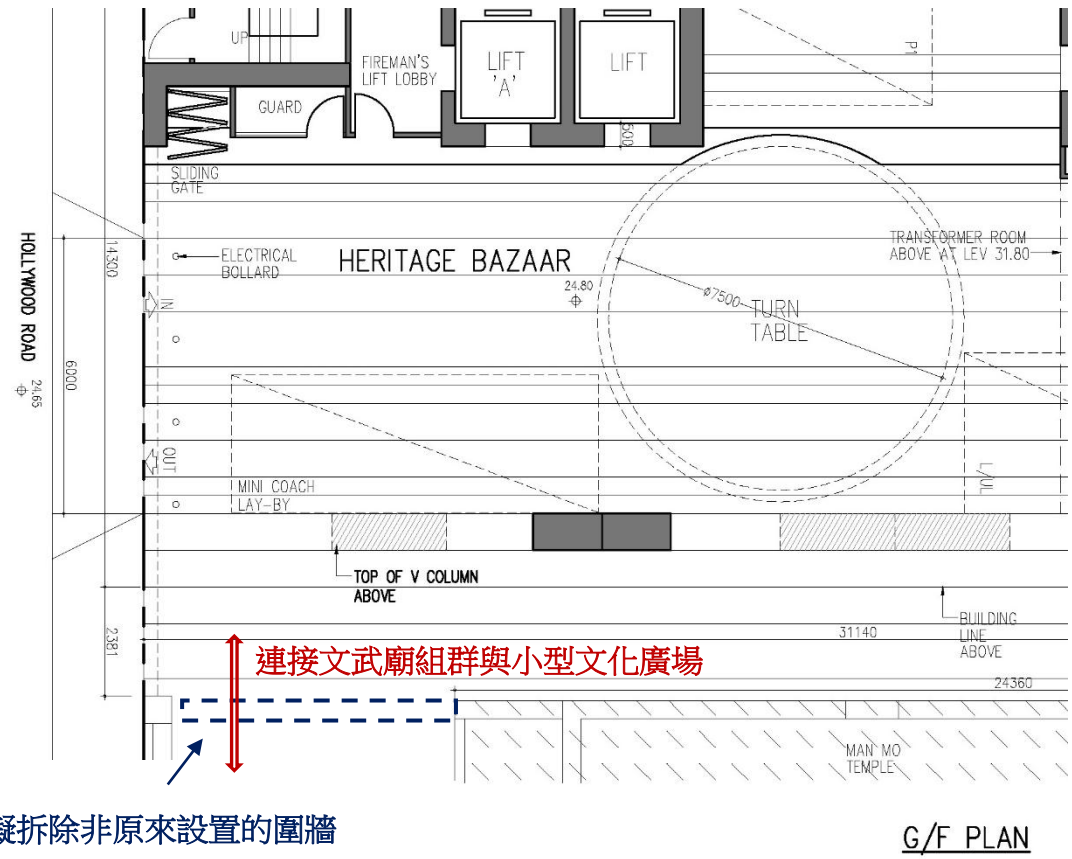


圖 6：建議拆除現時分隔文武廟組群與小型文化廣場的圍牆