

薄扶林道 141 號  
舊牛奶公司高級職員宿舍活化項目  
文物影響評估

## 背景

在第四期「活化歷史建築夥伴計劃」中，發展局局長於 2015 年原則上批准薄扶林牧場有限公司將位於薄扶林道 141 號的舊牛奶公司高級職員宿舍活化為「薄扶林牧場」（位置圖載於圖一）。

2. 舊牛奶公司高級職員宿舍由主樓、傭工宿舍和車庫所組成。是建於 1887 年的牧場經理的住所。自 1987 年以來，這三棟建築物一直空置，並於 2009 年 12 月被古物諮詢委員會評為一級歷史建築。舊牛奶公司高級職員宿舍將被活化及提供下列設施和服務，如活著的博物館、生態歷史研習中心、烘焙和乳製品工作坊、書店及紀念品商店、社區牧場和戶外活動空間（用地概觀照片載於圖二）。

### 3. 文化價值的聲明

#### 一) 歷史價值

- (i) 舊牛奶公司高級職員宿舍建於 1887 年，是牛奶公司在香港現存最古老的建築物之一。該建築物是當年牧場經理的住所。牛奶公司是香港首個提供衛生牛奶的公司，於 1886 年由一名蘇格蘭文遜爵士（Sir Patrick Manson）創立。公司目標是為香港不斷增長的人口提供合理價錢且衛生的牛奶以及奶製品。由於薄扶林具備畜牧業所需的可靠水源，而且地理位置優越，夏日亦時有涼風吹拂，該處被選為乳品牧場的用地。牧場的建立不僅為當地帶來了新的人口以及飼養技術，也為當地的工業文化地景和文化遺產作出貢獻。同一時間在這裡興建了大量的職員宿舍、牛房工人宿舍、小牧場、化糞池和筒倉。舊牛奶公司高級職員宿舍就是歷年來倖存的職員宿舍之一；
- (ii) 牛奶公司在亞太區的業務範圍由圈養牲畜逐漸擴展至食物供應，包括豬肉、家禽、乳酪以及製冰業。正因如此大範圍的擴張，牛奶公司收購了大量的土地，也引進了更多牛隻；及

(iii) 近幾十年，該幅佔地約 300 英畝的農地已轉為興建新式大型屋苑，例如碧瑤灣、華富邨及置富花園。因此，牛奶公司大部分建築物已經拆卸，只剩下辦公室主樓、高級職員宿舍和牛棚，代表著一個香港企業的成功故事。

## 二) 建築特色

- (i) 舊牛奶公司高級職員宿舍，原名“Braemar”，由主樓、傭工宿舍和車庫組成。主樓是一幢兩層高建築物，其下層或地面樓層築有特厚的花崗岩石牆，牆上每隔一定距離便裝有圓形窗戶作通風用途。這些花崗岩石牆成為基座，用以支撐具有簡樸的古典建築特色的一樓。建築物每個立面均有不同，但其中一個主要特色是東北面的窗臺。建築物室內主要特點是主廳房內的古式壁爐，還有格板門，以及雕刻細緻的窗框和門框；
- (ii) 職員宿舍建有兩個附屬建築物，包括具有簡樸古典建築風格的傭工宿舍及車庫的單層建築物。這兩個附屬建築物均採用中式雙筒雙瓦金字屋頂；及
- (iii) 舊牛奶公司高級職員宿舍是在香港牛奶公司所餘建築中僅存的高級職員宿舍。該建築物代表了在十九世紀末期和二十世紀初期香港鮮有的住宅建築的風格。這些年來儘管它曾被改建，但大多數的建築特色都予以保留，具有一定的文物建築價值與原真性。

## 三) 情境價值

- (i) 由於薄扶林具備畜牧業所需的可靠水源，而且地理位置優越，夏日亦時有涼風吹拂，牧場的核心區最終選址建於薄扶林村西面。曾被用作牧場經理住所的舊牛奶公司高級職員宿舍，則位於牧場核心區的西面，靠近昔日牧場的辦公室主樓；及
- (ii) 舊牛奶公司高級職員宿舍與其他鄰近的舊牧場建築，如辦公室主樓和牛房，見證了舊牧場的繁榮與衰落，並且合組成極具文物價值的歷史建築群。

## 文物影響評估報告

4. 按照發展局的技術通告（工務）第 6/2009 號關於文物影響評估的機制，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，並制定緩解措施、概述未來詮釋、保養及管理策略等，以避免改建過程對歷史建築物產生不良的影響。文物影響評估研究已完成，並呈交予古蹟辦。

### 甲、 項目計劃

5. 根據薄焯林牧場有限公司提交的綜合項目計劃書，舊牛奶公司職員宿舍及其周邊用地將活化為一個「活著的」博物館，通過舉辦一系列乳品製作等活動，向社區及遊客重現舊牛奶公司的歷史及運作情景。建議活化工作及計劃詳情如下：

- 一) 活著的博物館將會設立於主樓一樓，以展示舊牛奶公司、薄扶林村以及其他組成薄扶林文化地景的文物及歷史記錄;
- 二) 多用途室和活動室將會舉辦保育本土文化、歷史文物和自然環境專題的工作坊;
- 三) 書店將會在傭工宿舍設立，向遊客售賣本土手工藝品和書籍，從而宣揚香港本土的文化與歷史，也為社區居民提供工作機會;
- 四) 車庫將變為接待中心，遊客可以在這裡登記參加導賞活動，獲取當地文化與文物遺產價值的資訊。一些小型的專題展覽也將會在此舉辦;
- 五) 新附屬樓將提供烘焙和乳製品工作坊和餐飲區，遊客可以學習及體驗傳統的食物生產方式以及現代化可持續的生活模式; 及
- 六) 位於戶外的露天劇場讓遊客可以在一個與昔日環境相似且自然的情境中去感受歷史建築。為了鼓勵更多的公眾參與其中，也將在戶外設立一個社區有機農場（景觀建議工程平面圖載於圖三）。

## 乙、 保育原則

6. 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) 建築物的用途

舊牛奶公司高級職員宿舍的新用途須與原有用途相容，不應該損害歷史建築的形象，並應避免對歷史建築作出不必要的干預。

### 二) 保存建築構件

按最少干預的原則保存舊牛奶公司高級職員宿舍及其建築特色的原真性，並應盡量原址保留及修復原來的建築特色元素(CDEs)。例如：

#### (i) 主樓

- 外部元素如帶有花崗岩牆基的外牆、窗臺、圓形通風窗戶、與樓板平行帶裝飾線的橫帶以及煙囪等；及
- 內部元素如壁爐、古典建築特色、裝飾線條、牆腳線、花崗岩石牆以及木樓板結構系統等。

#### (ii) 傭工宿舍

- 外部元素如所有外牆、中式雙筒雙瓦金字屋頂和木屋頂結構、帶裝飾線的蓋頂和橫帶以及帶裝飾線的簷篷等；及
- 內部元素如樑托裝飾線條和煙囪殘餘部分等。

#### (iii) 車庫

- 元素如所有帶裝飾線的三角楣飾、花崗岩石塊和接縫的外牆、中式雙筒雙瓦金字屋頂和木屋頂結構、窗簷、窗臺板和鐵門等。

(iv) 周邊環境

- 周邊環境元素包括休憩用地等。

三) 環境佈局

- (i) 應尊重及保留舊牛奶公司高級職員宿舍及其外部空間的整體佈局;
- (ii) 應拆除後期加建並附於主樓東面角落、與宿舍相對的平屋頂構築物; 及
- (iii) 新建築構件的設計，應既可與現有的建築相容，又能明確區分，而且不應影響遊客欣賞建築物及場地。新建築構件的總體積也應與舊牛奶公司高級職員宿舍相容。

四) 文件記錄

- (i) 在進行保育工程之前及完成改建之後，須進行測繪及拍照記錄。

五) 詮釋

- (i) 計劃以導賞、工作坊以及活動形式，向遊客宣揚舊牛奶公司的歷史和發展，以及薄扶林村和其周邊的文化價值。

丙、 主要設計方案

7. 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舊牛奶公司高級職員宿舍成為活著的博物館、生態歷史研習中心、烘焙和乳製品工作坊、書店及紀念品商店、社區牧場和戶外活動空間;
- (ii) 為了避免對舊牛奶公司高級職員宿舍作出巨大的改動，將會

建一個新附屬樓以作為專題工作坊，從而提高地方價值；及

- (iii) 在傭工宿舍後方新建的玻璃簷篷，不僅在惡劣天氣時提供遮蓋，也可增強對歷史建築引導性。

二) 保育及改建舊牛奶公司高級職員宿舍為活著的博物館的工程

(i) 室外

- 主樓的屋頂形狀將根據歷史圖像還原為中式雙筒雙瓦廡殿式屋頂；
- 位於主樓和傭工宿舍的煙囪將根據可獲得的資訊修復，修復的煙囪應與現存的煙囪相襯；
- 除了如下的改建工程，建築物的立面不會有任何改動：
  - 重新打開位於主樓遊廊被封閉的開口；
  - 根據建築物消防安全守則以及無障礙通道的要求，在室外新增可達至主樓一樓的斜道；
  - 拆除附於主樓後期加建的平屋頂結構；及
  - 利用車庫後方現有的窗口，改造為新的門口；
- 將主樓的鐵窗還原為木窗，還原的木窗風格與窗格的分割應與現場的相襯。根據歷史圖像及當時的風格，還原窗戶遮篷與百葉窗；及
- 根據歷史圖像及可靠的資料，將傭工宿舍已封閉的窗口還原為木窗。

(ii) 室內

- 除了移除如下構件，室內的佈局及間隔將會大致上得到保留：

- 後期加建於主樓一樓遊廊及地下樓層の間隔牆;
  - 為了迎合新用途，傭工宿舍現有廁所内的間隔牆將會被拆除;
  - 盡可能地修復現有的木樓板，只有在不可修復的情況下予以重建; 及
  - 為了滿足現行的消防逃生及無障礙通道法規，部分現有的窗戶和門將會被改良。改良設計方案將會與原有的設計相襯。
- (iii) 保留以供應歷史詮釋之用的建築構件
- 主樓立面上的圓形通風窗戶;
  - 主樓原有的壁爐和煙囪;
  - 主樓外部和内部的花崗岩石牆;
  - 主樓外部和内部的古典建築元素; 及
  - 傭工宿舍和車庫的中式雙筒雙瓦金字屋頂。
- (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
- 為提供無障礙通道和逃生途徑而加設通往主樓一樓的新斜道;
  - 為符合逃生途徑要求，通往主樓一樓的樓梯需要加裝扶手。具體工程視乎屋宇署的批准，如方案不獲批准，將會在現有的樓梯間加設自動防火門;
  - 為符合法定要求而在現有的矮圍欄後加建新防護欄;
  - 為木樓板結構加裝防火材料;
  - 為符合消防安全守則，為主樓現有窗戶加設防火玻璃;

- 為符合消防安全守則，為遊廊的現有門口加設防火門;
- 為符合消防安全守則，在一樓的活動室開設一道新門。並在地下樓層的檔案室開設一道新門，以利用空間和作修繕用途;
- 提供緊急車輛通道和消防裝置及設備;
- 空調室外機組將會位於主樓的後方;
- 電力系統的有關裝置位於新附屬樓內;
- 水錶、煤氣控制閥和消防入水掣機箱將會在用地入口處旁設立; 及
- 為增強安全保障，更換現有圍欄。

#### 丁、 改建工程的緩解措施

8. 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：

- 一) 為提供無障礙通道和逃生途徑而加設通往主樓一樓的新戶外斜道選址於一個遠離歷史建築及較不顯眼的位置，以將對歷史建築物和休憩用地的視覺影響減至最低。斜道是一個獨立的結構以提高可還原性，並將減低對歷史建築結構的影響。同時，斜道將會用上與原有的建築相容但又可分辨的設計;
- 二) 位於主樓遊廊的新防護欄將採用簡約、並與原有建築構件可分辨的設計;
- 三) 如木樓板有重建的需要，工程將會遵循現有的結構系統，並利用現有的承重磚牆或石牆以避免加建立柱。增設的防火材料將會用上與原有結構系統可分辨的設計;
- 四) 防火玻璃將會安裝在內部，對原來的鐵窗外貌不會造成影響;

- 五) 建議新附屬樓的設計不會淹蓋舊牛奶公司高級職員宿舍的建築特色。新附屬樓應選址於遠離舊牛奶公司高級職員宿舍的位置，以將對歷史建築構件的視覺影響減至最低。新附屬樓的外貌將會用上與原有建築相容但又可分辨的設計，高度亦將不會超過主樓的簷口線;
- 六) 位於傭工宿舍後方的玻璃簷篷將會採用獨立、輕巧的結構，以將對傭工宿舍後立面的視覺影響及干擾減至最低;
- 七) 新加的屋宇設備管道將集中一起進入建築物內，以減少在牆上開設的洞口。任何室內設備的管道和機械將會置於不顯眼的位置;
- 八) 為減小新機電設備佔用舊牛奶公司高級職員宿舍的空間，新機電設備將會部分安裝於地底，以保留休憩用地的開闊感，並將對舊牛奶公司高級職員宿舍的視覺影響減至最低;
- 九) 水錶、煤氣控制閥額消防入水掣機箱應選址於遠離歷史建築且避免對其造成視覺影響的位置。機箱的高度和體積將盡可能減小，並在設計上與原有建築相容;
- 十) 新圍欄在設計上應採用簡樸的設計，並且不應對歷史建築造成嚴重的視覺影響。工程將不會阻礙由舊牛奶公司高級職員宿舍、辦公室主樓及牛房、伯大尼和東博寮海峽所串聯成的文物景觀線;
- 十一) 在改建工程進行前，將為原來的舊牛奶公司高級職員宿舍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;
- 十二) 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; 及
- 十三) 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。

## 結論

9. 評估報告認為，只要採取上述建議緩解措施，建議工程所造成的

影響仍在可接受及可管理的範圍。薄鳧林牧場有限公司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。

香港薄鳧林牧場有限公司  
二零一七年三月

---



圖一: 位置圖



主樓



主樓



傭工宿舍



車庫

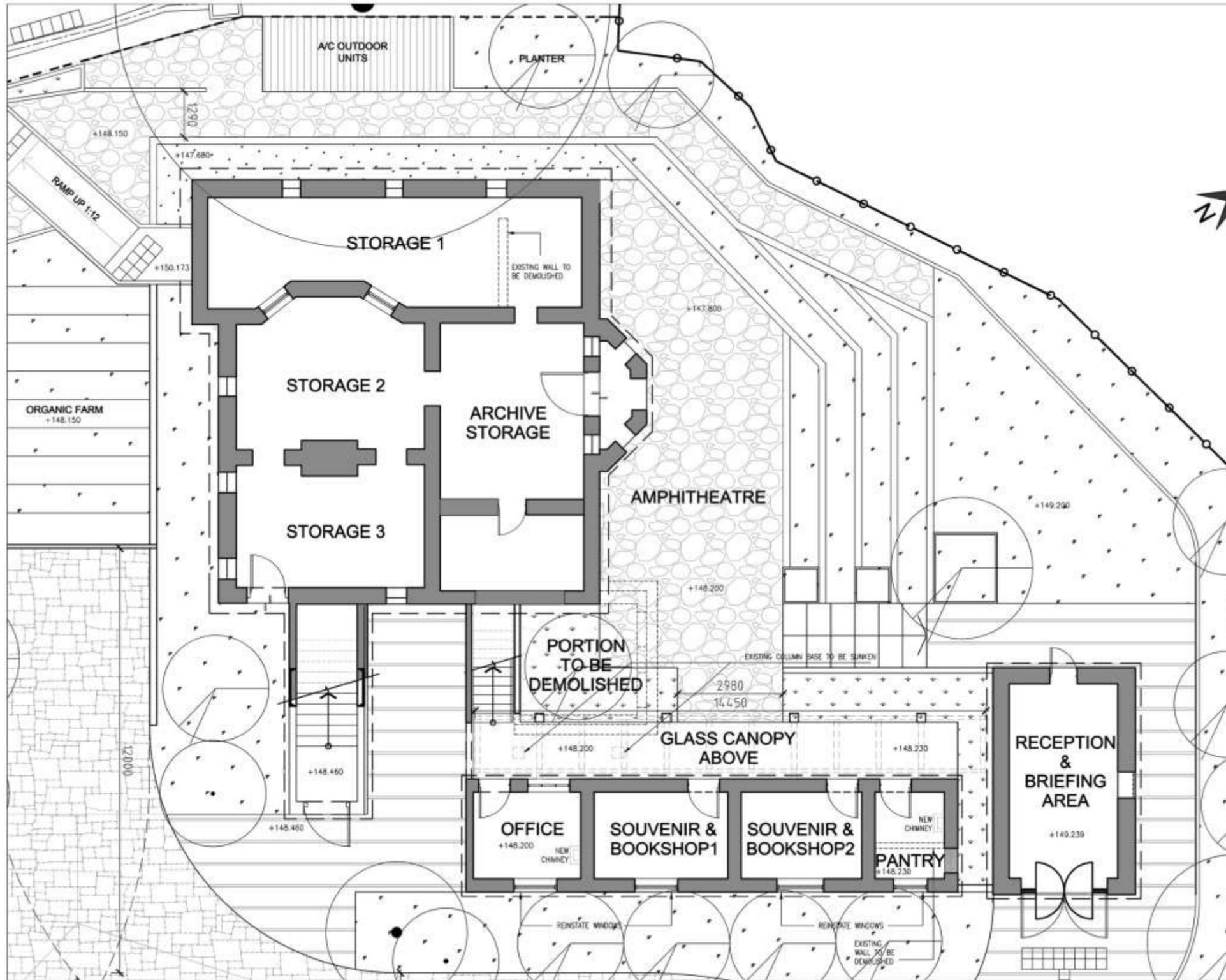
圖二: 用地概觀照片



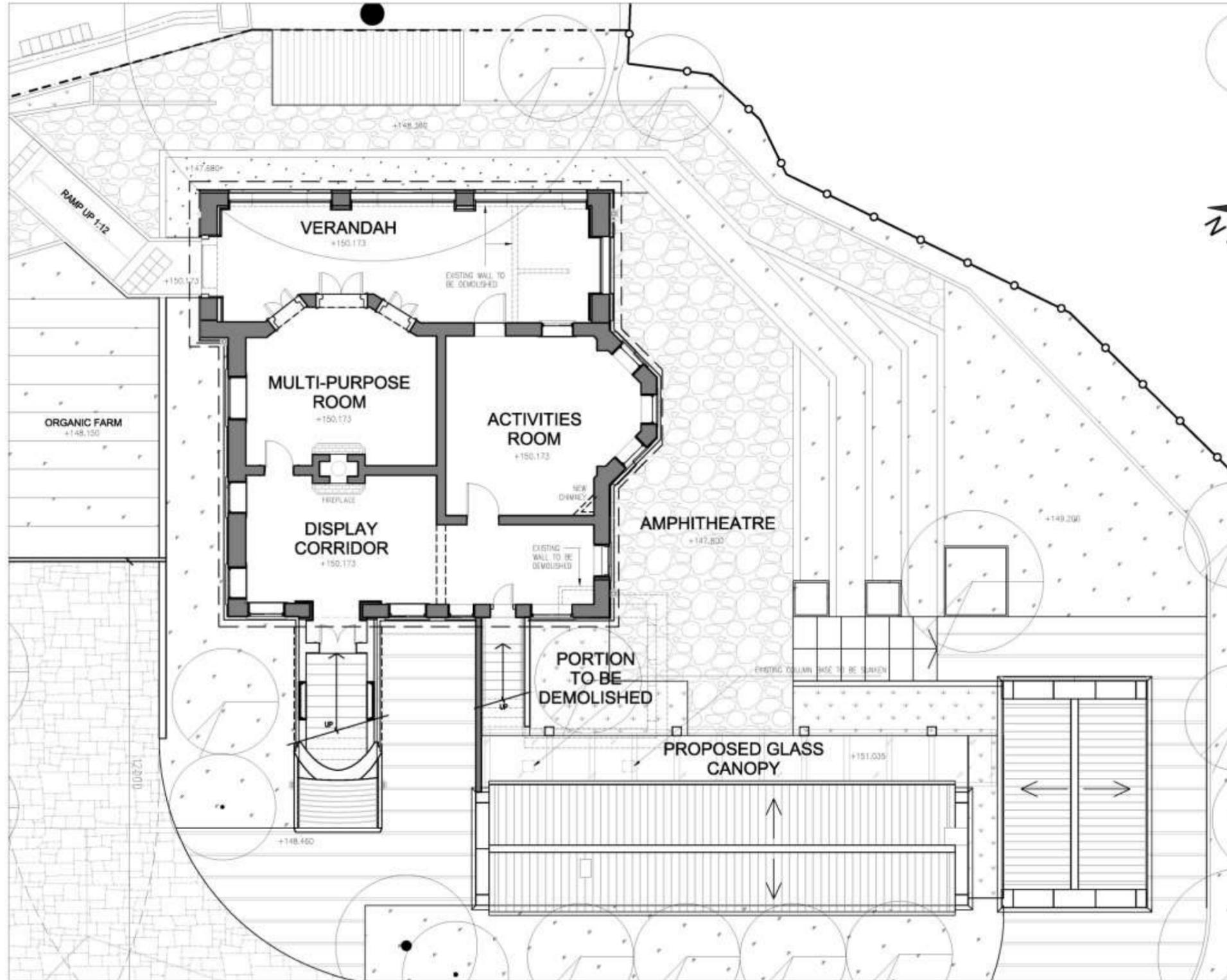
圖三: 景觀建議工程平面圖



圖四：建議工程平面佈局圖



圖五：歷史建築地下建議工程平面圖



圖六：歷史建築一樓建議工程平面圖



圖七：工程效果圖一



圖八：工程效果圖二



圖九：工程效果圖三