

牛池灣村公營房屋發展之基礎設施工程-  
勘查研究、設計及建造的文物影響評估

背景

1. 行政長官在 2019 年、2020 年及 2021 年施政報告中，作為政府主導的收地措施之一，行政長官提出加快收回和清理三個市區寮屋區的土地，即茶果嶺村、牛池灣村及竹園聯合村，建造高密度房屋，以加快發展這些市區用地，並重建以公營房屋為主的新社區。牛池灣村公營房屋發展項目計劃提供約 2,700 個單位，以及各項輔助設施和公共休憩用地。
2. 根據合約編號 CE 32/2019 (CE) – 黃大仙盈鳳里、黃大仙社區中心及牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程-可行性研究，土木工程拓展署（土拓署）於 2020 年 1 月展開了該項目之可行性研究，研究結果亦指出位於牛池灣村的寮屋區土地發展公營房屋在技術上是可行的。正如 2020 年施政報告所述，香港房屋協會（房協）將執行在牛池灣村的公營房屋發展項目。房協亦已原則上同意負責牛池灣村工地內的工地平整和基礎設施工程，而土拓署則會負責牛池灣村工地內的工地清理和工地外的基礎設施工程。
3. 牛池灣村地盤總面積約 1.95 公頃，其東面是一個「綜合發展區」、西南面是龍翔道、西側是斧山道游泳池，而北面則是永定道。可行性研究建議有關工地平整和基礎設施工程以配合公營房屋發展和擬議休憩用地。

4. 牛池灣村項目的工程細節可分為兩部份：
  - A. 由土拓署負責的工程：
    - (i) 工地清理和土地除污工程（如有需要）；
    - (ii) 工地外的基礎設施工程，包括：道路工程、污水、排水和水務工程；及
    - (iii) 附屬工程，包括文物影響緩解措施等。
  - B. 由房協負責的工程：
    - (i) 工地平整工程，包括斜坡和護土牆；
    - (ii) 工地內的基礎設施工程，包括污水、排水和水務工程；
    - (iii) 地基和建築工程；
    - (iv) 擬議公共休憩用地；
    - (v) 永定道延伸段；及
    - (vi) 附屬工程，包括景觀美化工程、環境及文物影響緩解措施等。
5. 本項目的文物影響評估找出了距離工程項目邊界 100 米內區域的文物地點，並評估了本工程項目可能造成的影響，以及為土拓署的工地清理期間建議適當緩解措施。此外，亦探討了其他文化遺產資源。

## 文物影響評估

### A. 已確定的文物地點

6. 根據發展局技術通告（工程）第 1/2022 號規定中的文物影響評估機制，工程代理需要向古物古蹟辦事處確認在工程項目邊界內或附近，是否有任何具考古研究價值的地點、法定古蹟和暫定古蹟、獲古物諮詢委員會評級的歷史建築及地點，或由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點（以下統稱“文物地點”）。

### B. 文物影響評估中已確定的文物地點

7. 在本項目的評估區內，共發現十四項文化遺產資源，包括一座位於工程項目邊界內的三級歷史建築、一組共三座位於工程項目邊界外的二級歷史建築和十項於工程項目邊界內/外的其他文化遺產資源。雖然在評估區內沒有具考古研究價值的地點，但在本工程項目的南部有一個具考古潛力的地區。**表 1** 列出了各項已知的文化遺產資源，其位置則展示於**圖 3**。

表 1. 位於評估區內的文化遺產資源

編號	名稱	評級狀況	備註
<u>已評級文化遺產資源</u>			
1.	萬佛堂	三級歷史建築	位於工程項目邊界內
2.	聖若瑟安老院別墅	二級歷史建築	位於工程項目邊界外
3.	聖若瑟安老院宿舍 A	二級歷史建築	位於工程項目邊界外
4.	聖若瑟安老院門樓	二級歷史建築	位於工程項目邊界外
<u>其他文化遺產資源</u>			
5.	牛池灣村 58 號	-	位於工程項目邊界內
6.	牛池灣村 68 號	-	位於工程項目邊界內
7.	牛池灣村 71 號	-	位於工程項目邊界內
8.	牛池灣村 75 號	-	位於工程項目邊界內
9.	土地神壇	-	位於工程項目邊界內
10.	義仙佛堂	-	位於工程項目邊界內
11.	古井	-	位於工程項目邊界內
12.	大王宮	-	位於工程項目邊界外
13.	村牌樓旁牆上的九龍皇帝字蹟	-	位於工程項目邊界外
14.	當地溪澗南面的地區，即牛池灣村於 1904 年時的原有範圍	-	位於工程項目邊界內；具一定潛力

## C. 文物影響評估

8. 預計工程會對以下七項文化遺產資源有直接影響：

### 其他文化遺產資源

- 牛池灣村 58 號；
- 牛池灣村 68 號；
- 牛池灣村 71 號；
- 牛池灣村 75 號；
- 土地神壇；
- 義仙佛堂；
- 古井。

9. 預計以下三項二級歷史建築、一項三級歷史建築和一項其他文化遺產資源將受地面振動、傾斜和沉降而受到間接影響：

### 已評級文化遺產資源

- 萬佛堂（三級歷史建築）
- 聖若瑟安老院別墅（二級歷史建築）
- 聖若瑟安老院宿舍 A（二級歷史建築）
- 聖若瑟安老院門樓（二級歷史建築）

### 其他文化遺產資源

- 大王宮

10. 預計以下文化遺產資源不會受到任何影響：

其他文化遺產資源

- 村牌樓旁牆上的九龍皇帝字蹟
- 當地溪澗南面的地區，即牛池灣村於 1904 年時的原有範圍

**D. 緩解措施**

11. 根據房協為這項房屋發展計劃所擬訂的發展總規劃圖，下列文物建築／構築物會受到直接影響：牛池灣村 58 號、68 號、71 號、75 號、土地神壇、義仙佛堂和古井。建議在進行工地清理前進行攝影、製圖、錄像和 3D 掃描記錄。

12. 在拆卸牛池灣村 68 號和 75 號時，應盡可能小心地收集花崗石磚和青磚，並存放於受控的環境中。這些物品將交予房協考慮使用在這個發展項目的詳細設計中，包括透過展覽和說明資料等方式，闡述該地點的歷史。

13. 位於項目工地內的萬佛堂（三級歷史建築）會原址保留。在進行工地清理前，應對萬佛堂進行攝影、製圖、錄像和 3D 掃描記錄，以及狀況和結構評估。在進行工地清理期間，應監測其振動，傾斜和地面沉降，並採用 AAA 監測系統，分別是戒備 (Alert)、警報 (Alarm) 和行動 (Action)，以及設置保護屏障，以免萬佛堂因為建築機械的觸碰而受損。此外，亦應保持一條前往萬佛堂的安全通道，以便進行相關的緩解措施。在房協為工程項目設計的平面圖中，應為萬佛堂預留一個與擬建房屋相距最少 10 米的緩衝區。

14. 在進行工地清理期間，應為聖若瑟安老院的別墅、宿舍 A 和門樓（三項二級歷史建築），以及大王宮，進行有關振動、傾斜和地面沉降的監察。

15. 至於村牌樓旁牆上的九龍皇帝字蹟則無需實施任何緩解措施。

16. 此外，房協應於施工階段在當地溪澗南面的牛池灣村1904年原址內的工程區進行考古觀察和記錄。房協應委聘考古學家進行此項工作。有關考古觀察和記錄的所有事項都必須處理妥當，然後才把工地移交房協進行公營房屋發展計劃。**圖 4**展示了擬議進行考古觀察和記錄的涵蓋範圍。

17. 各類文化遺產資源的緩解措施總結在**表 2**。

18. 按照第12段所述而保存下來的可移動物件／構件都必須妥善存放並移交予房協。建議重新運用這些物件／構件，並附上有關牛池灣村歷史的說明。至於相關細節，需由房協稍後進行的房屋發展詳細設計決定。

## 結論

19. 位於項目工地內的萬佛堂（三級歷史建築）會原址保留，預計在工程項目的施工階段有可能受到潛在不良影響，例如受損或受滋擾。在進行工地清理期間，會為萬佛堂設置保護屏障，以防止因為建築機械觸碰而受損。同時，亦會保持一條前往萬佛堂的安全通道，以便實施適當的緩解措施。在房協的設計中，應為萬佛堂預留一個與擬建房屋相距最少 10 米的緩衝區。預計在進行工地清理期間，萬佛堂可能受地面振動，傾斜和地面沉降的潛在間接影響。所以，應在進行工地清理前，對萬佛堂進行相關的狀況和結構評估，並在進行工地清理期間，進行有關振動，傾斜和地面沉降的監察，並設置 AAA 監測系統。此外，在進行工地清理前，亦應進行攝影、製圖、錄像和 3D 掃描記錄。

20. 聖若瑟安老院的別墅、宿舍 A 和門樓（三項二級歷史建築）均位於項目工地外的鄰近地點。在進行工地清理期間，應進行有關振動，傾斜和地面沉降的監察，設置 AAA 監測系統，並考慮這三項二級歷史建築亦可能會受到毗鄰綜合發展區的私營發展項目施工影響。

21. 大王宮位於項目的工地外，會於原址保留。在進行工地清理期間，應為大王宮進行振動監察。

22. 牛池灣村 58 號、68 號、71 號和 75 號，以及土地神壇、義仙佛堂和古井均位於項目的工地內，因此會被拆除。在進行工地清理前，應該對這些其他文化遺產資源進行攝影、製圖、錄像和 3D 掃描記錄。亦建議盡量保存牛池灣村 68 號和 75 號的花崗石磚和青磚。

23. 所有被保存的可移動文化遺產物件／構件都必須作妥善存放，務求能於日後再用和移交予房協，以便盡量納入稍後的房屋發展項目中，但需視乎有關的詳細設計而定。

24. 房協在施工階段，應對牛池灣村 1904 年原址的地區進行考古觀察和記錄。

土木工程拓展署

2023 年 8 月



表 2. 文化遺產資源的緩解措施摘要

文化遺產資源	緩解措施							
	製圖、攝影記錄	視頻錄製和 3D 掃描	狀況勘测和結構評估	監測振動、傾斜和地面沉降	保護屏障	拆除及／或保存可移動的工藝品	安全通道	在設計平面圖中預留緩衝區
<u>在工程項目邊界內</u>								
萬佛堂（三級歷史建築）	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
牛池灣村 68 號	✓	✓				✓		
牛池灣村 75 號	✓	✓				✓		
牛池灣村 58 號	✓	✓						
牛池灣村 71 號	✓	✓						
土地神壇	✓	✓						
義仙佛堂	✓	✓						
古井	✓	✓						

文化遺產資源	緩解措施							
	製圖、攝影記錄	視頻錄製和 3D 掃描	狀況勘测和結構評估	監測振動、傾斜和地面沉降	保護屏障	拆除及／或保存可移動的工藝品	安全通道	在設計平面圖中預留緩衝區
<i>在工程項目邊界外，但在 100 米評估區內</i>								
聖若瑟安老院別墅 (二級歷史建築)				✓				
聖若瑟安老院宿舍 A (二級歷史建築)				✓				
聖若瑟安老院門樓 (二級歷史建築)				✓				
大王宮				✓				
村牌樓旁牆上的九龍皇帝字蹟								

註：

[1] 應在屬於牛池灣村 1904 年原址的溪澗南面地區進行考古觀察和記錄（請參閱圖 4）。

[2] 在工程項目的施工階段，倘若在考古觀察和記錄所涵蓋的範圍以外的地區發現古物或假定古物，必須通知古物古蹟辦事處。



圖 1 牛池灣村發展計劃的擬議概念平面圖

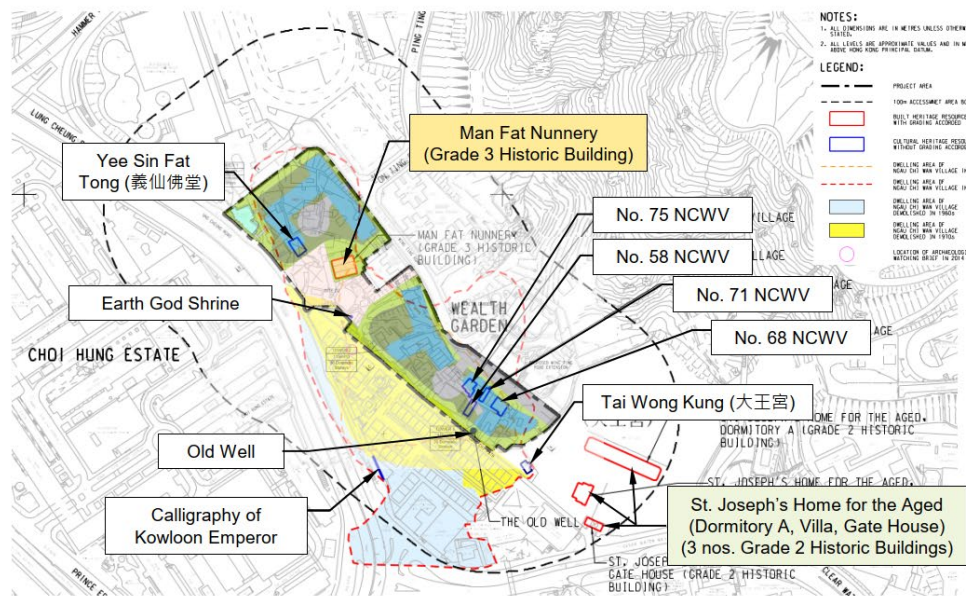
**Cultural Heritage Resources Accorded with Grade**



Man Fat Nunnery  
(Grade 3 Historic Building)



St. Joseph's Home for the Aged  
(Dormitory A, Villa, Gate House)  
(3 nos. Grade 2 Historic Buildings)



**Cultural Heritage Resources Accorded with No Grade**



No. 68 Ngau Chi Wan Village



No. 75 Ngau Chi Wan Village



Old Well



No. 58 Ngau Chi Wan Village



No. 71 Ngau Chi Wan Village



Calligraphy of Kowloon Emperor



Yee Sin Fat Tong (義仙佛堂)



Earth God Shrine



Tai Wong Kung (大王宮)










**Other Potential Cultural Heritage Resources**

**圖 2 文物建築位置圖**

**NOTES:**

1. ALL DIMENSIONS ARE IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.
2. ALL LEVELS ARE APPROXIMATE VALUES AND IN METRES ABOVE HONG KONG PRINCIPAL DATUM.

**LEGEND:**

-  PROJECT AREA
-  100m ACCESSNET AREA BOUNDAR
-  BUILT HERITAGE RESOURCES WITH GRADING ACCORDED
-  CULTURAL HERITAGE RESOURCES WITHOUT GRADING ACCORDED
-  DWELLING AREA OF NGAU CHI WAN VILLAGE IN 1904
-  DWELLING AREA OF NGAU CHI WAN VILLAGE IN 1955
-  DWELLING AREA OF NGAU CHI WAN VILLAGE DEMOLISHED IN 1960s
-  DWELLING AREA OF NGAU CHI WAN VILLAGE DEMOLISHED IN 1970s
-  LOCATION OF ARCHAEOLOGICAL WATCHING BRIEF IN 2014

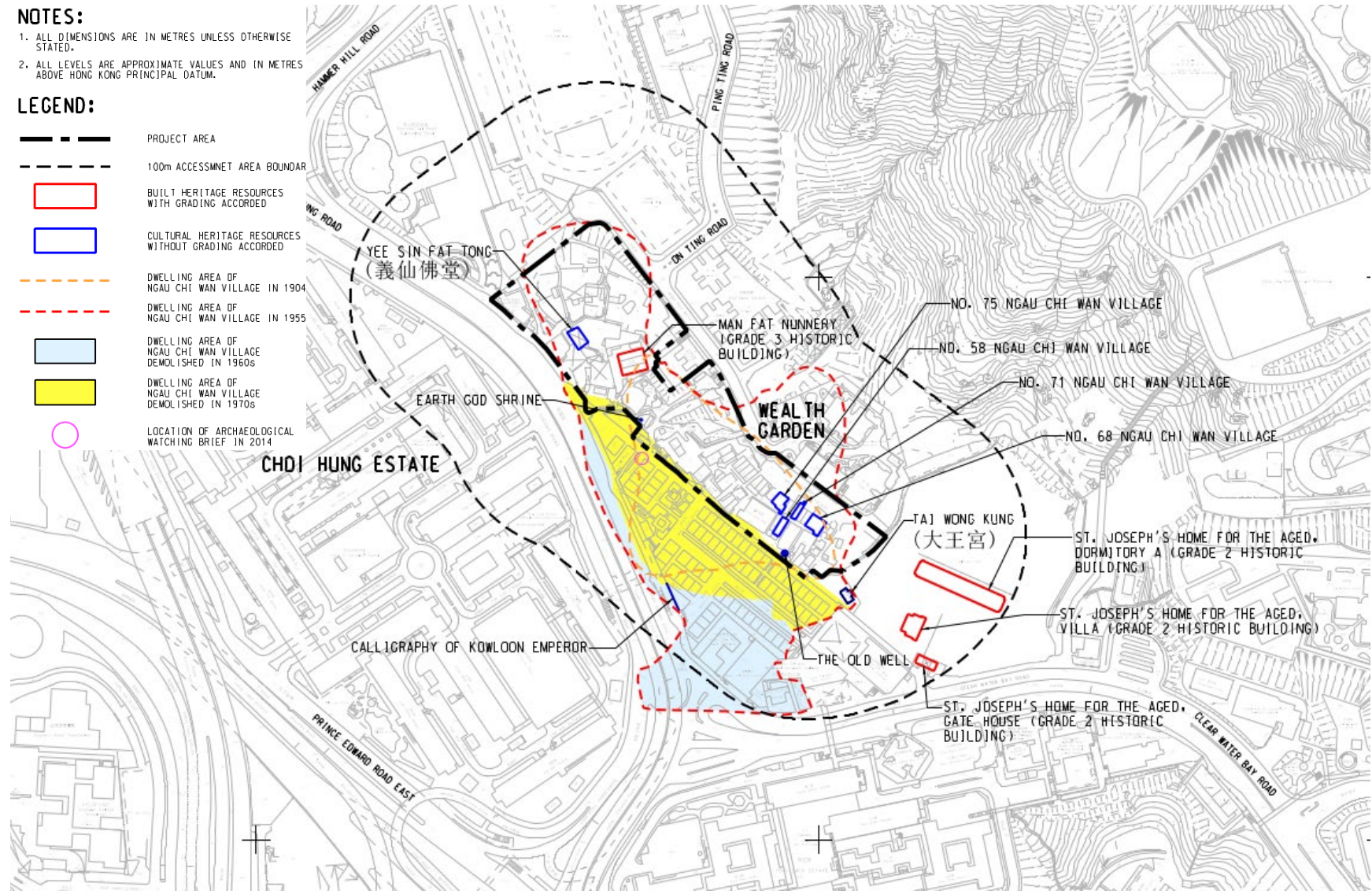


圖 3 文化遺產資源位置圖

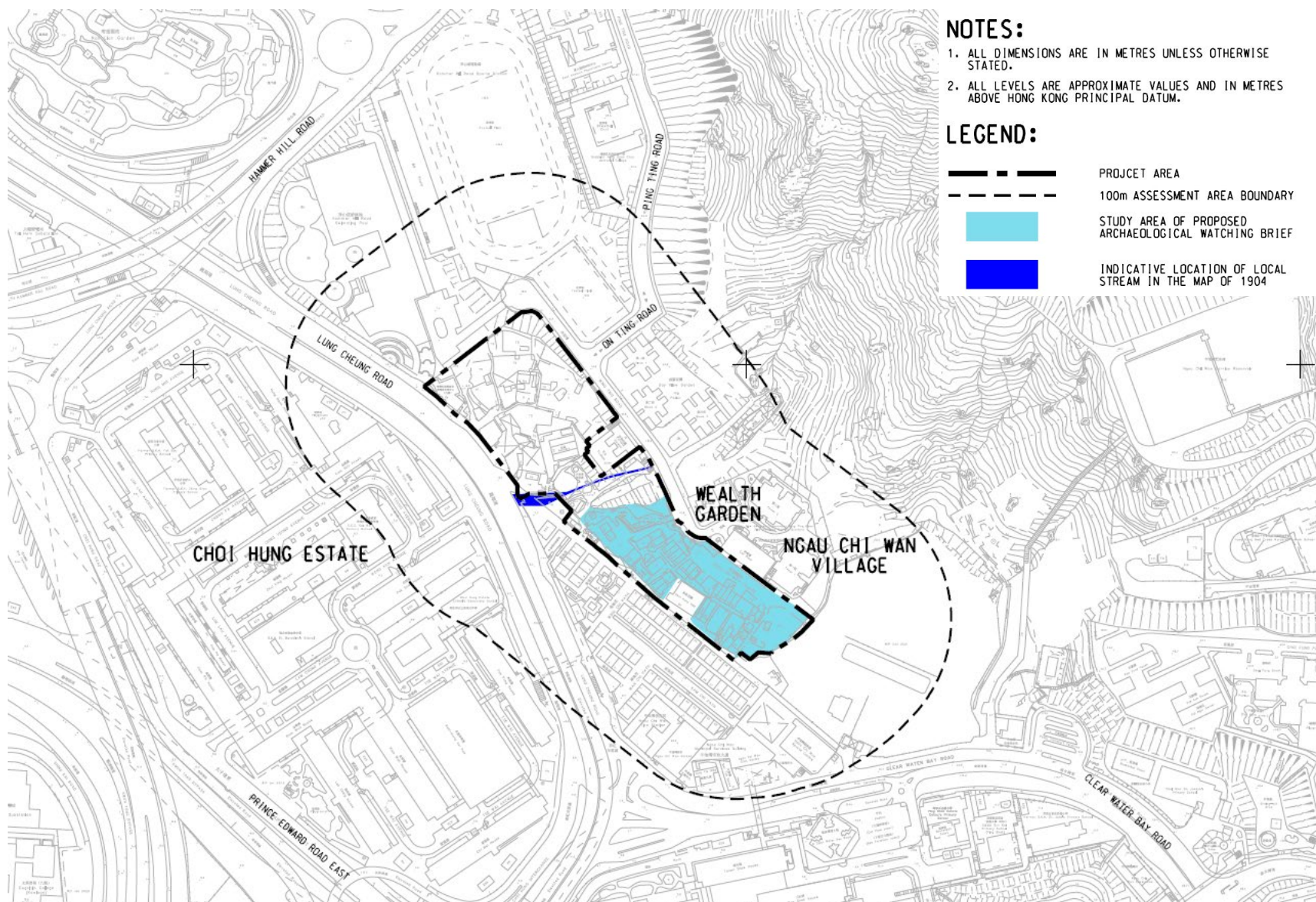


圖 4 由香港房屋協會負責進行的考古觀察和記錄所涵蓋的地區