

元朗沙埔公營房屋發展項目之
工地平整和基礎設施工程 – 勘查、設計與建造的
文物影響評估

背景

1. 根據《2019 年施政報告》，政府計劃採取不同策略以增加可供發展的土地供應。為達致政策目標，規劃署已優先對 160 公頃的棕地進行研究，而沙埔地區（研究區）是其中一塊具潛力的用地。土木工程拓展署負責進行工程可行性研究，以研究在該用地發展公營房屋及相關政府、機構或社區設施的工程可行性。
2. 根據 CE8/2022(CE)號合約(是次任務)，賓尼斯工程顧問有限公司（Binnies）受土木工程拓展署委託，為元朗沙埔、十八鄉和大旗嶺的公營房屋發展項目進行工程勘察、設計及建造，而公營房屋發展項目(是次發展)則由房屋署負責。沙埔的公營房屋發展項目（工程項目）的位置圖載於圖一。元朗逢吉鄉上將府沈氏家祠（二級歷史建築）、元朗逢吉鄉上將府主樓（二級歷史建築），元朗逢吉鄉上將府協威樓（二級歷史建築）以及其南大門和大院西邊和南邊之欄杆式圍欄，稱為『上將府大院』坐落在是次發展範圍見附圖二。其照片見附圖三。
3. 本項目包括工地平整和基礎設施工程，建設將來的公營房屋和政府、機構或社區設施。上將府大院週邊擬建的政府、機構或社區設施的設計尚未確定。相類似設計的設施包括消防局、學校、小型足球場和體育/康樂中心見**附錄 A**。公營房屋開發項目將包括建築工地南部的 11 幢樓房和建築工地北部的 5 幢樓房，以及相關的配套設施，如幼兒園、零售和社會福利設施等。
4. 擬議興建的公營設施包括消防局佔地面積約 3,961 平方米，小型足球場佔地 2,414 平方米，警察局佔地 5,103 平方米，小學佔地 6,223 平方米（圖一）。工地平整設計顯示，政府、機構或社區設施將建設在相對上將府大院更高的位置，作為預防措施，以抵禦預期的氣候變化影響。初步政府、機構或社區設施平面圖可見於**圖四**。

文物影響評估

甲. 背景介紹

5. 根據發展局技術通告（工程）第 1/2022 號規定的文物影響評估機制，工程代理需與古物古蹟辦事處（古蹟辦）確認工程項目邊界內或附近是否存在具考古研究價值的地點、法定古蹟、暫定古蹟、由古物諮詢委員會（古咨會）評定的文物地點和建築，或由古蹟辦界定的政府歷史文物地點（以下統稱「文物地點」）。

乙. 已確定的文物地點

6. 本項目的文物影響評估範圍為距離工地邊界 50 米以內區域。在此範圍內總共確立了八項文物遺產資源，包括三項二級歷史建築物和五項其他文化遺產資源。表一列出文物遺產資源摘要。

表一 文物影響評估研究範圍內文物遺產資源摘要

| 文物地點 [項目編號] | 評級 | 擬議發展 |
|--------------------------|-----|---|
| 已評級歷史建築物 | | |
| 上將府沈氏家祠 [GB-01] | 二級 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 原址保留，沒有直接影響 ■ 被擬建政府、機構和社區設施所環繞 |
| 上將府主樓 [GB-02] | 二級 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 原址保留，沒有直接影響 ■ 被擬建政府、機構和社區設施所環繞 |
| 上將府協威樓 [GB-03] | 二級 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 原址保留，沒有直接影響 ■ 被擬建政府、機構和社區設施所環繞 |
| 其他文化遺產資源 | | |
| 南大門 [HB-01] | 不適用 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 原址保留，沒有直接影響 |
| 大院西邊和南邊之欄杆式圍欄 [HB-02] | 不適用 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 被擬建政府、機構和社區設施所環繞 |
| 北面排屋 [HB-03] | 不適用 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 位於擬建政府、機構和社區設施範圍內 |
| 忠烈祠/繼善堂 [HB-04] | 不適用 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 位於擬建政府、機構和社區設施範圍內 |
| 華盛村 [HB-05] | 不適用 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 原址保留，沒有直接影響 ■ 村落距擬建的公營房屋北部用地邊界至少 25 米，高於工地平整面約 6 米，可俯瞰運動場。 |

丙. 文物影響評估

7. 下列兩項文化遺產資源，既不是已評級歷史建築物，也不屬於擬定文化遺產資源，與擬建發展互相衝突，因此建議在詳細記錄後拆除：
 - 上將府大院北面排屋
 - 忠烈祠/繼善堂
8. 在工程進行期間，通過改善環境、地面振動、傾斜和沉降或改變排水模式，會對下列三項二級歷史建築和兩項其他文化遺產資源產生間接影響：
 - 上將府主樓（二級歷史建築）
 - 上將府沈氏家祠（二級歷史建築）
 - 上將府協威樓（二級歷史建築）
 - 上將府大院南大門（文化遺產資源）
 - 上將府大院西邊和南邊之欄杆式圍欄（文化遺產資源）
9. 擬議發展項目與華盛村相距最少 25 米，預計不會對該村造成影響。

丁. 緩解措施

10. 根據沙埔將來的公營房屋和政府、機構和社區設施的工地平整和基礎設施工程的擬議佈局，我們注意到對上將府大院北面排屋和忠烈祠/繼善堂的直接影響。在土地清理/拆除和工地平整之前，會為上將府大院北面排屋的入口，以及忠烈祠/繼善堂等建築物內部和外部，進行拍照、錄像和製圖記錄。
11. 對於在擬議工程施工期間將會受到間接影響的其他文化遺產資源，會檢討雨水排水系統，實施置緩衝區和設置安全的居民通道；同時，對已評級的歷史建築群、南大門和欄杆式圍欄等，會監測其振動、傾斜和沉降，並採用三級(AAA)監測系統，分別是戒備(Alert)、警報(Alarm) 和行動(Action)。在審查勘測結果之後，會考慮對欄杆式圍欄採取進一步的保護或補救措施。
12. 在設計階段，會探討和界定對已評級的歷史建築群、南大門和欄杆式圍欄等造成的設置和潛在的視覺影響，包括使用具呼應性質的材質、顏色，並通過綠色和景觀緩衝區（包括綠色斜坡、屋頂、牆面花圃）來美化環境。在政府、機構和社區設施的配置，特別是在上將府大院前部，包括設置建築物緩衝區、綠色/風廊和/或開放/透明空間。

結論

13. 三項二級歷史建築，即上將府主樓、上將府沈氏家祠、上將府協威樓，以及上將府大院南大門和欄杆式圍欄將原址保留。通過檢查雨水排水系統，

附件 A

設立緩衝區和安全的居民通道，以及定期監測振動、傾斜和沉降去緩解擬議工程期間所產生的間接影響。

14. 對於上將府大院北面會受到直接影響的排屋和忠烈祠/繼善堂，在進行工地清理／拆除和工地平整前，會為建構物內部和外部進行攝影、錄像和製圖記錄。

土木工程拓展署
2023 年 8 月

LEGEND 圖例 :

- - - 參考用途的房屋發展用地邊界視乎工程可行性研究及相關政策局/部門決定
- - - 擬建發展項目邊界 (修訂)
- 房屋用地邊界
- 歷史建築
- 小學
- 警察局
- 消防局
- 體育/休閒中心
- 小型足球場

*所有附圖，尺寸和主基準水平僅供參考並可能會因工程可行性研究有所變動。

- +9.0 工程平整水平
- +9.0 平台層

| 修訂 Revision | 日期 Date | 描述 Description | | | 圖章 Initial |
|-------------|---------|----------------|------------|----------|------------|
| | | 設計 Design | 檢查 Checked | 繪圖 Drawn | 檢查 Checked |
| 圖章 Initial | BW | YKL | SZ | LCH | |
| 日期 Date | SEP/22 | SEP/22 | SEP/22 | SEP/22 | SEP/22 |

Approved 認可

Agreement no. 合約編號
CE8/2022(CE)

Agreement title 合約名稱
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT SHA PO, SHAP PAT HEUNG AND TAI KEI LENG, YUEN LONG- INVESTIGATION, DESIGN AND CONSTRUCTION

Drawing title 圖則名稱
擬議的用地佈局和文物地點周圍的緩衝區

| | | | |
|------------------|----|-------------|---|
| Drawing no. 草圖編號 | 圖一 | Revision 修訂 | - |
|------------------|----|-------------|---|

Scale 比例
A1 1 : 2000
A3 1 : 4000

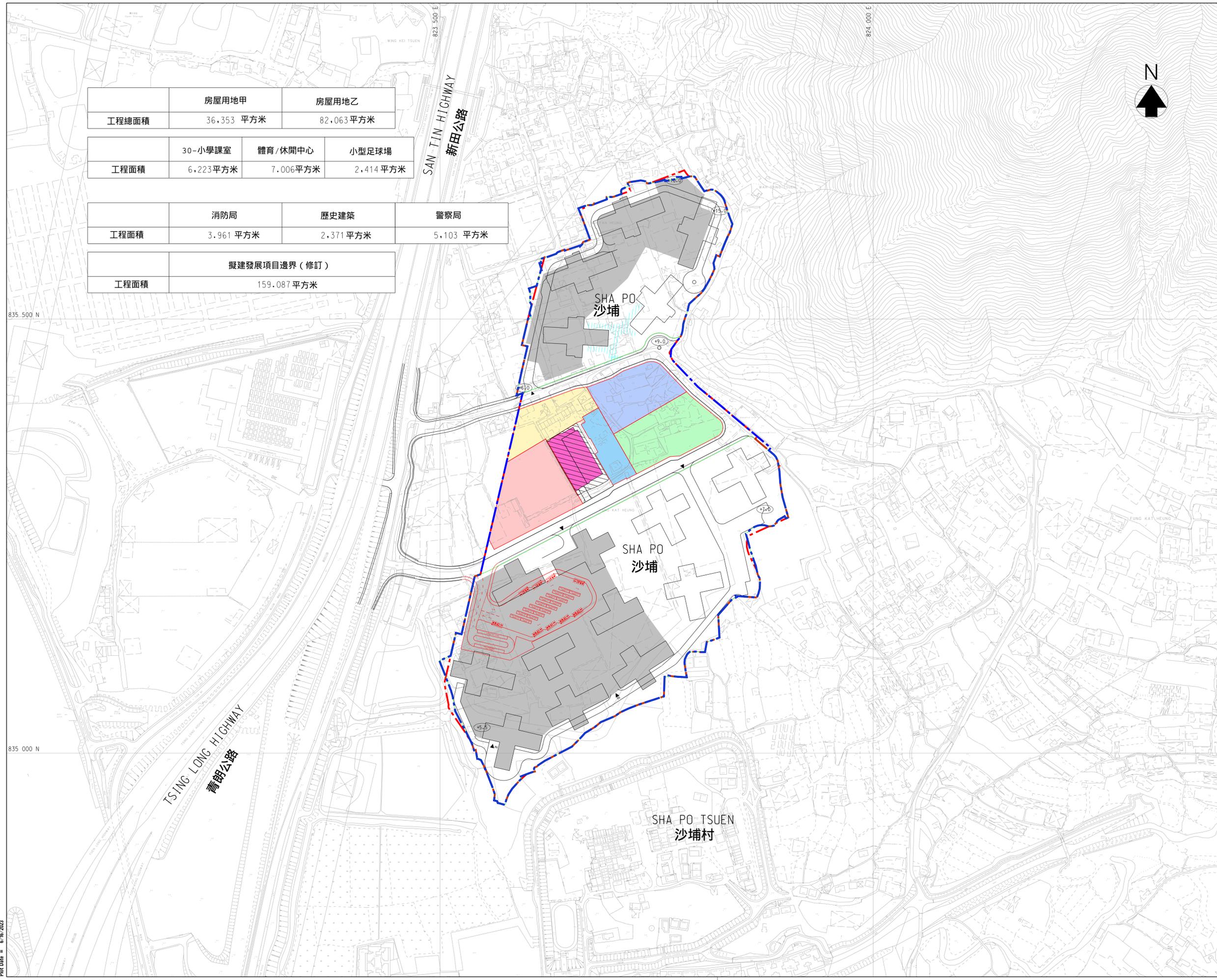
土木工程拓展署
CEDD Civil Engineering and Development Department



BINNIES HONG KONG LIMITED
賓尼斯工程顧問有限公司



| | 房屋用地甲 | 房屋用地乙 | |
|-------|---------------|------------|-----------|
| 工程總面積 | 36,353 平方米 | 82,063 平方米 | |
| 工程面積 | 30-小學課室 | 體育/休閒中心 | 小型足球場 |
| | 6,223 平方米 | 7,006 平方米 | 2,414 平方米 |
| | 擬建發展項目邊界 (修訂) | | |
| 工程面積 | 159,087 平方米 | | |



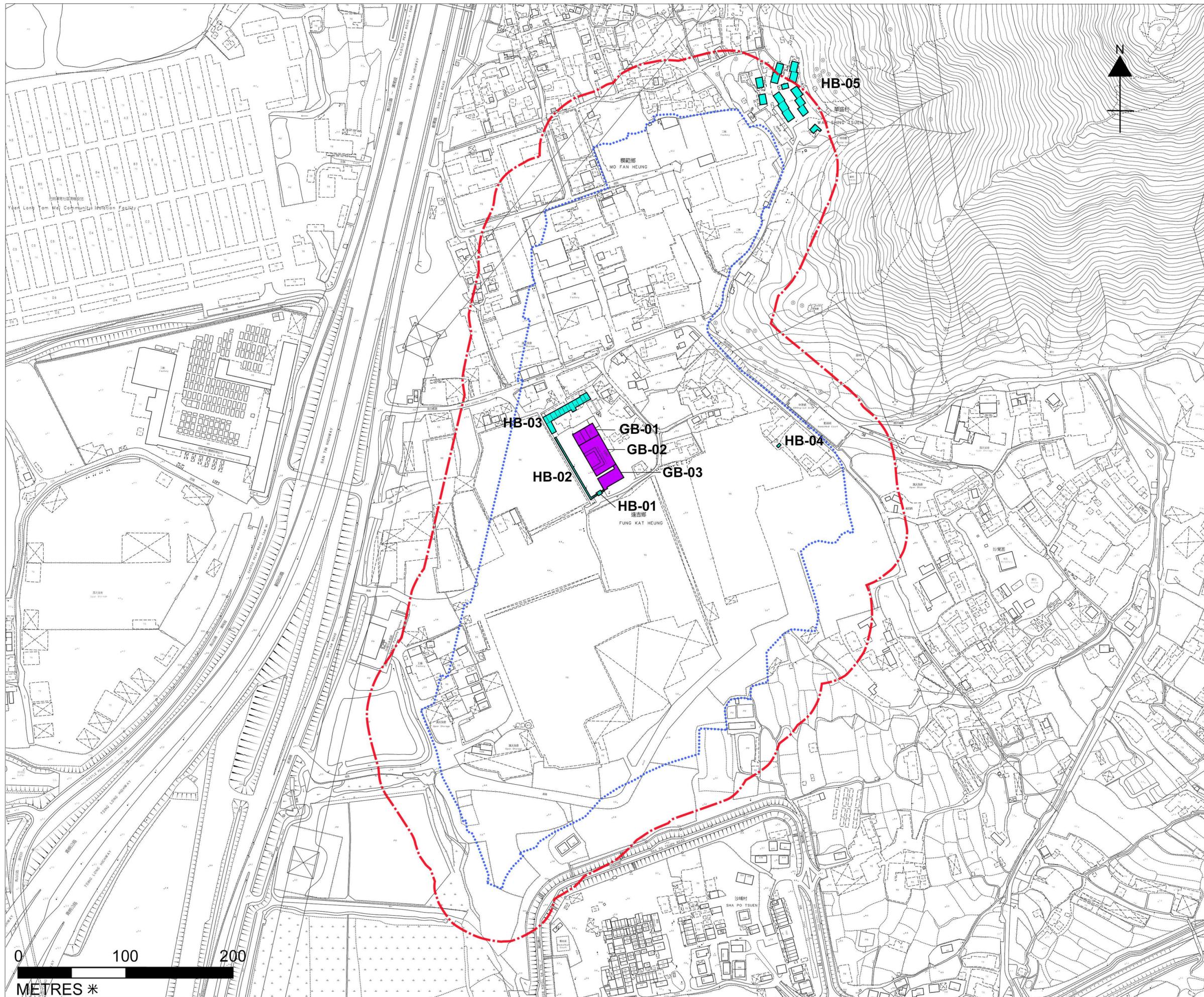
NOTES摘要:

1. 坐標網為香港1980方格網
2. 工程項目的確實位置和規劃視乎相關政策局/部門決定

LEGEND圖例:

- 擬建發展範圍
- 文物影響評估研究範圍
- 已評級歷史建築 (GB)
- 未評級歷史建築 (HB)

- GB-01 上將府沈氏家祠
- GB-02 上將府主樓
- GB-03 上將府協威樓
- HB-01 上將府大院南大門
- HB-02 上將府大院西邊和南邊之欄杆式圍欄
- HB-03 北面排屋
- HB-04 忠烈祠/繼善堂
- HB-05 華盛村



| Rev | Revision | 日期 Date | 描述 Description | 簡簽 Initial |
|-----|------------|---------|----------------|------------|
| | 設計 Design | | | |
| | 檢查 Checked | | | |
| | 繪圖 Drawn | | | |
| | 檢查 Checked | | | |

Approved 認可

Agreement no. 合約編號
CE8/2022(CE)

Agreement title 合約名稱
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT SHA PO, SHAP PAT HEUNG AND TAI KEI LENG, YUEN LONG- INVESTIGATION, DESIGN AND CONSTRUCTION

Drawing title 圖則名稱
文物影響評估的評估區域

Drawing no. 草圖編號
圖二

Revision
修訂
-

Scale
A1 1:2000
A3 1:4000

土木工程拓展署
CEDD Civil Engineering and Development Department

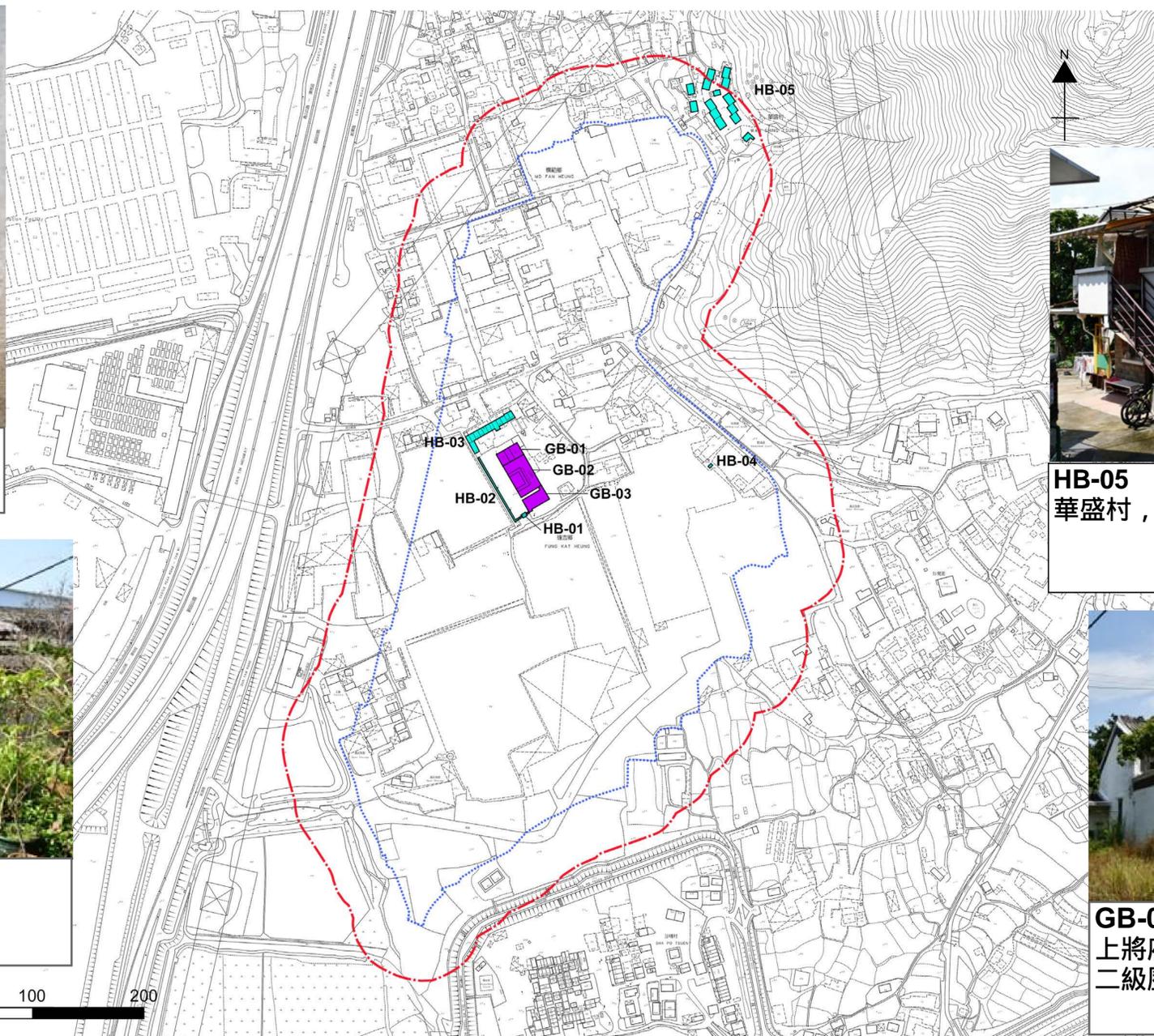
binnes
BINNES HONG KONG LIMITED
賓尼斯工程顧問有限公司

NOTES摘要:

1. 坐標網為香港1980方格網
2. 工程項目的確實位置和規劃視乎相關政策局/部門決定



HB-04
忠烈祠



HB-05
華盛村，石寓



HB-03
北面排屋



GB-01
上將府沈氏家祠，逢吉鄉，元朗，
二級歷史建築

| 日期 Date | 描述 Description | 簡簽 Initial |
|------------|----------------|------------|
| 設計 Design | 檢查 Checked | 繪圖 Drawn |
| 簡簽 Initial | YKL | SZ |
| 日期 Date | 10/22 | 10/22 |

Approved 認可

Agreement no. 合約編號
CE8/2022(CE)

Agreement title 合約名稱
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT SHA PO, SHAP PAT HEUNG AND TAI KEI LENG, YUEN LONG- INVESTIGATION, DESIGN AND CONSTRUCTION

Drawing title 圖則名稱

文物照片

| 圖號 | Revision 修訂 |
|----|-------------|
| 圖三 | - |

Scale 比例
A1 1:2000
A3 1:4000



HB-02
上將府大院西邊和南邊之欄杆式圍欄



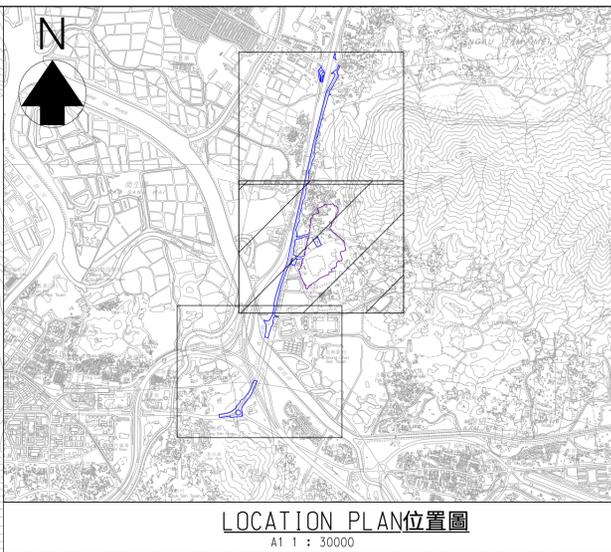
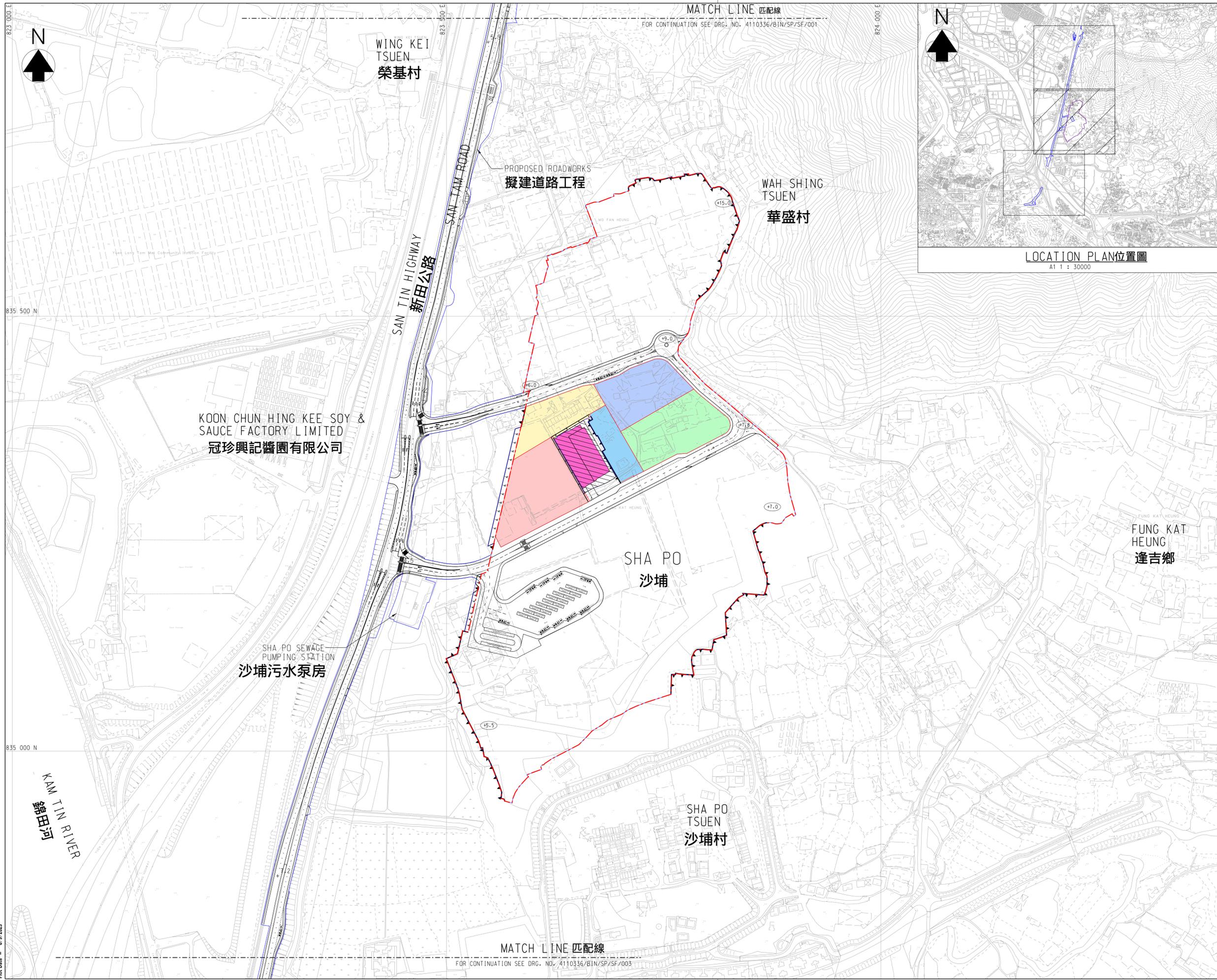
HB-01
上將府大院南大門



GB-03
上將府協威樓，逢吉鄉，元朗，
二級歷史建築



GB-02
上將府主樓，逢吉鄉，元朗，
二級歷史建築



© Copyright by Binies Hong Kong Limited

NOTES 摘要:

1. 坐標網為香港1980方格網
2. 工程項目的確實位置和規劃視乎相關政策局/部門決定

LEGEND 圖例:

- 地盤範圍
- 施工範圍限制
- 歷史建築
- 小學
- 警察局
- 消防局
- 體育/休閒中心
- 小型足球場
- 擋土場
- 擬建斜坡

| Rev. No. | Date | Description | Initial |
|----------|-------|-------------|---------|
| 1 | 10/22 | Design | NT |
| 2 | 10/22 | Check | YKL |
| 3 | 10/22 | Drawn | SZ |
| 4 | 10/22 | Check | LCH |

Agreement no. 合約編號
CE8/2022(CE)

Agreement title 合約名稱
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT SHA PO, SHAP PAT HEUNG AND TAI KEI LENG, YUEN LONG- INVESTIGATION, DESIGN AND CONSTRUCTION

Drawing title 圖則名稱
總平面圖

Drawing no. 草圖編號
圖四

Scale 比例
A1 1:2000
A3 1:4000

土木工程拓展署
CEDD Civil Engineering and Development Department

binies
BINNIES HONG KONG LIMITED
賓尼斯工程顧問有限公司

Plot Date = 6/9/2023

相類似的政府設施設計方案



位於歷史建築後方的小型足球場的初步設計



位於歷史建築前方的體育/康樂中心的初步設計



位於歷史建築後方的小學的初步設計



位於歷史建築北側的消防局的初步設計



位於歷史建築後方的警察局的初步設計