

白樓活化成為
「國史教育中心悠悠館」的
文物影響評估

背景

在第六期「活化歷史建築伙伴計劃」（下稱「活化計劃」）中，發展局局長於 2022 年原則上批准國史教育（香港）有限公司將白樓（位置圖載於圖一）活化成為「國史教育中心悠悠館」。

2. 活化項目用地（下稱「用地」）位於新界荃灣汀九青山公路 401 號。白樓主要包括主樓、擴建部分，和毗鄰的露天花園，設有無障礙坡道和樓梯，以及位於用地西北方公共停車場旁的附屬建築物（即變電站和垃圾收集站）。該用地將改建並活化為一個融合中國文化和歷史研究與環境研究的學習中心，而附屬建築物將繼續維持其目前的用途。

3. 白樓是 Jehangir Hormusjee Ruttonjee 先生（下稱「律敦治先生」）（1880 – 1960）於 1930 年代的私人住宅。它一直是律敦治家族的產業，直至 1973 年被當時的香港財庫管理法團（於 1985 年改名為財政司司長法團）收購，並用作政府職員宿舍。於 1995 年，它被改建為機場核心計劃展覽中心。白樓於 2010 年 1 月被古物諮詢委員會評定為三級歷史建築。

重要文化意義聲明

一）歷史價值

4. 白樓是巴斯人對香港早期發展的工業、經濟和社會方面作出貢獻的現存證據之一。它原為律敦治先生的住宅。律敦治先生是著名

的巴斯商人和慈善家，與香港公共事務關係密切，包括在灣仔設立律敦治療養院 (1949-1991)和發展公營房屋。他於 1933 年在深井正式開設香港釀酒有限公司，而白樓據信建於 1930 年代，作為律敦治先生的住所，以便監管業務。白樓是律敦治先生在 20 世紀初對深井的開創性發展及其對該地區工業發展的貢獻僅存的證據。

5. 1973 年，白樓被當時的香港政府收購，使該用地能夠為政府和公眾服務。由於其獨特的地理位置和全景視野，其後於 1990 年代改建為機場核心計劃展覽中心。白樓作為機場核心計劃展覽中心的這段歷史，讓公眾憶起香港在 90 年代加速發展基建的歷史。

二) 建築價值

6. 白樓採用單層設計，是一座富有英國殖民式平房建築特色的住宅，能適應香港炎熱潮濕的氣候。白樓兼具新古典主義風格和巴斯鄉土建築特色，在香港甚為罕見。它們反映了原主人律敦治先生的社會地位、財富和出身。富有巴斯建築特式及其建築獨特顏色(白色、黑色和紅色)的外部飾面是律敦治先生向巴斯人的宗教瑣羅亞斯德教（俗稱「拜火教」或「祆教」）致敬的表現。

三) 社會價值

7. 白樓具有相當的社會價值。由於其引人注目的白色外觀，它贏得了「白樓」的稱號。雖然 1996 年機場核心計劃展覽中心的成立方便了公眾參觀，但這種用途存在的時間相對較短，獲得公眾認可的社會價值有限。其社會價值主要依賴與律敦治先生在深井和香港莫大的貢獻。

文物影響評估

8. 按照發展局技術通告（工務）第 1/2022 號，我們已為該項目進行文物影響評估，目的為該項目擬備保育管理方案及評估工程計劃的擬議範圍及設計對文物所產生的影響。有關的文物影響評估是根據古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）在活化計劃的白樓資料冊中提出的保育指引擬備的。報告制定緩解措施以避免活化過程對該歷史建築產生不良的影響，並概述未來詮釋、保養及管理策略等。

甲、項目計劃

9. 本項目將活化用地為一個融合中國文化及歷史研究與環境研究的學習中心，旨在加深大眾對環境、歷史及文化的認識，讓訪客透過各種形式的展覽、導賞、研討會和活動，了解香港的歷史。

10. 項目活化後將提供下列設施：

一）主樓：

- 地下：兩個新展示區（「擴增實境展覽區」和「律敦治常設展覽廳」，皆為持牌公眾娛樂場所）、兩個新持牌餐廳區、育嬰室、無障礙接待處及電掣房；及
- 天台：休憩場地。

二）擴建部分：

- 地下低層：女廁、男廁、逃生通道及供往來用的樓梯；
- 地下：廚房、多用途活動室（為持牌公眾娛樂場所）、辦公室、無障礙廁所、升降平台、兩個逃生通道；及

- 天台：通道、兩個升降平台、兩個逃生通道、新室外空調機的位置及沖廁水缸。

三) 用地內的空間：

- 地下低層：花灑水缸、消防栓及消防喉轆水缸及泵房；及
- 地下：露天花園、露天餐廳、供教育用的場地、展覽和詮釋區（為持牌公眾娛樂場所）。

乙、保育原則

11. 參照文物影響評估報告中提供用地的保育原則所制定的保育計劃及詮釋建議如下：

一) 環境佈局及室外場地

- 包圍白樓三側的露天空間應受到尊重和予以保留。主樓和擴建部分的空間和建築體積所顯示的主次等級應予以識辨。任何擬議的工程都不得蓋過歷史悠久的白樓及其露天空間的重要性。
- 用地上的任何新工程不應妨礙，而應促進恢復欣賞白樓及其原有環境佈局的視線。

二) 擬建的新用途

- 擬建的新用途應盡可能尊重歷史建築現有的佈局和結構。應避免並盡量減少任何不必要的干預。
- 在設計新用途時，應考慮主樓平屋頂的允許結構荷載。

三) 保存、維修及修復建築構件

- 應優先保護外牆的歷史構件。
- 根據現有的歷史文獻和記錄，應盡一切努力保存、恢復和盡可能揭示具有特殊和高度重要性的歷史構件要素；具有特殊和高度重要性的建築特色元素範例包括：
 - (i) 室外範圍：
 - 環境/四周範圍，包括北側（引道）和西側的舊通道、通往後花園的舊通道門柱，以及北側舊通道的扶欄遺跡；
 - 四周景觀；
 - 白樓東北部、東南部和西南部的空地；及
 - 古典甕形扶欄；
 - (ii) 外部：
 - 主樓建築的體積、外形及白色外牆；
 - 主樓建築的各外立面，包括東北立面和西南立面的中心楣飾、屋頂和陽台上帶有古典甕形扶欄、帶有齒狀簷楣的橫向凸簷、楣樑和樑托、圓柱、外部柱子、帶有凹槽線的白色灰泥、所有裝飾線條、窗台、原始門窗開口；
 - 開放式陽台及通往主樓陽台的開放式樓梯，包括朱紅色水磨石和黑白方格馬賽克瓷磚、朱紅色六角形粘土地磚、灰泥踢腳線和冠頂天花線；
 - 主樓的平屋頂；及
 - 原廠鑄鐵喉管及相關部件；
 - (iii) 內部：
 - 主樓的對稱空間設計，原有中軸線上兩個較大的房間，兩側各有兩個較小的房間；

- 主樓的原始建築結構及其構件；
 - 天花線；及
 - 位於牆壁高處的模板木牆飾。
- 當透過研究獲得確鑿證據時，則可進行適當的修復，例如：在詳細研究歷史圖則和照片後應修復被封閉的原有窗戶。
 - 所有維修工作應以維修而非更換為原則進行。
 - 應移除具干擾性的後期加建部分，以盡可能修復受干擾的建築特色元素，或進行修改以盡量減少對建築特色元素的影響，例如應修改高度過高的擴建部分以尊重主樓。

四) 加建和改建

- 所有加建改建工程應採用干預幅度最小和可逆性最大的原則。
- 任何需要在外部進行的加建和改建工程，應在盡可能遠離主樓主立面的位置和不太重要的區域進行。新工程引入的任何新建築體積的設計應尊重歷史建築，與歷史建築兼容但有所區別，如新的無障礙升降平台。
- 主要的加建改建工程應僅限於後來新建的結構範圍。
- 改善現有防護欄杆的設計，應採用簡單實用的設計，以保留帶有甕形的經典扶欄，並盡量減少加建和改建的新工程。
- 新的屋宇裝備設計不應損害歷史建築的重要文化意義。例如：擬議的管道和導管的佈線應利用現有的牆壁開口，並建造在不會阻礙欣賞位於牆壁高處的模板木牆飾的水平上。

五) 詮釋

- 應提供適當的詮釋，增進大眾對白樓的理解，並豐富使用者的體驗。適合的主題包括：
 - 白樓的歷史發展與建築上的演變、並活化項目的過程；
 - 律敦治家族及巴斯社群對香港早期發展的貢獻；及
 - 深井的工業發展等。
- 除未來辦公室和廚房所在的空間外，無論有沒有導賞員的帶領，整個白樓應開放供公眾欣賞。
- 可安排往白樓及深井的導賞團。

六) 文件紀錄

- 應建立文件記錄機制。所有研究、調查結果及模擬結果，均應妥善歸檔保存。在對白樓進行任何工程之前和之後，應進行製圖和攝影測量，以全面妥善記錄歷史建築的狀況。將來任何維修工程亦應妥善記錄，所有記錄應以適當的方式和媒體妥善保存。

丙、 主要設計方案

12. 活化計劃的主要建議工程如下：

一) 整體佈局設計

- (i) 項目擬將此用地活化再用成為「國史教育中心悠悠館」，一個將中國文化、歷史研究與環境研究結合的學習中心。歷史悠久的主樓的原有佈局將容納新的展示區和餐廳區；而擴建部分將設有一個新的多功能室、一個新的廚房和配套設施；

- (ii) 1990 年代為機場核心計劃展覽中心興建的無障礙坡道將被拆除，並以新的植披斜坡取代，而北側的舊通道將重新調整為新無障礙坡道，並在原來的位​​置修復主通道門柱，連接青山公路及主樓正門；
 - (iii) 於擴建部分旁建造一個新的地下結構，以容納新的 18000 公升消防栓及消防喉轆水缸，以及新的消防及灑水系統泵房；
 - (iv) 於擴建部分西側新建金屬開放式逃生樓梯；及
 - (v) 將透過新的園境設計、戶外傢俱和閘口優化戶外空間，並拆除在沿用地邊界古典甕形扶欄前面的金屬欄杆。
- 二) 該用地活化成為「國史教育中心悠悠館」的保育及加建改建工程

(i) 建築物外部

建議的主樓歷史外牆工程基本上是修復工程。主要改建工程僅在擴建部分進行：

- 透過修復和重新粉刷外牆來恢復主樓的各立面及其建築特色，包括重建扇形樓梯扶欄上方的兩尊雕像，以及恢復在 90 年代被封閉或修改的原有門及鋼窗，展現其歷史面貌；
- 縮小 1990 年代為機場核心計劃展覽中心建造擴建部分的規模，降低樓梯及護牆的高度，使整個用地內的建築物的外觀更加和諧；

- 透過修改現有樓梯的玻璃外牆，為新的多功能活動室提供新的滑動門，以及修改擴建部分的辦公室、廚房等的窗戶，改善擴建部分的立面設計，並改善西北立面主樓和擴建部分的接口細節；
- 拆除擴建部分主立面地下後加的階梯及升降平台。後者並不服務所有樓層。它將被擴建部分內部和天台上的兩個升降平台所取代，作為通往建築物所有樓層的無障礙通道；
- 在擴建部分下層天台提供花盆並加高護牆，為後面的機械設備和現有管道和水箱增建視覺屏障；
- 拆除天台古典甕形扶欄前加裝的金屬欄杆；及
- 修復現有的平屋頂，並採用新的鋪面和防雷系統。

(ii) 建築物內部

主樓的內部佈局將獲保留，而內部建築特色將獲恢復，包括：

- 保持陽台為開放式；
- 重新利用和翻新現有佈局、安裝新的地板飾面和假天花板，以容納新的展示區、餐廳區、新的育嬰室和總掣房，並安裝新的玻璃門以分隔餐廳和展示區；

- 修復兩間原臥室和原客廳牆壁高處的模板牆飾；
及
- 在原來的位罝修復和重建兩個壁爐和煙囪；

擴建部分的內部會有所改變，主要如下：

- 重新設計地下內部，提供多用途房間、辦公室、
廚房及暢通易達洗手間；
- 拆除現有樓梯並在現有樓梯內建造兩個新的金屬
逃生樓梯；及
- 將女廁及男廁遷移至地下低層。

(iii) 獲保存和修復作文物詮釋之用的主要建築特色

以下主要建築特色將獲保留或修復，並由導賞團講解：

- 西側舊通道門柱，北側獲修復的主通道門柱，北側舊通道沿線獲保留的原有扶欄，沿用地邊界的古典甕形扶欄；
- 主樓外部建築立面以及開放式陽台和通往外廊的樓梯，包括所有獲保留和修復的建築特色；
- 主樓的對稱空間設計、牆壁高處的原有和經修復的模板木牆飾、天花線和獲修復的壁爐；及
- 主樓的平屋頂和周圍的景觀。

(iv) 除上述事項外，為符合建築物條例法定要求或其他現代要求的改善工程：

- 以新的兼容設計替換通往陽台的樓梯處的現有欄杆；
- 向屋宇署申請豁免進行改善工程或在古典甕形扶欄前加設新欄杆；如有必要，則可採取以下措施：
 - (i) 在下方建造一個升高的台階，以縮減主樓陽台地下具歷史價值的扶欄前的高差；及
 - (ii) 在沿著用地邊界和天台具歷史價值的扶欄前豎立新的支架作為花盆。
- 拆除用地西端現有的混凝土樓梯並以新的金屬樓梯取代；
- 拆除連接主樓和擴建部分天台的現有金屬樓梯，並更換為符合規範供有兩個逃生方向的新金屬樓梯；
- 以新的空調系統取代現有的空調系統。室外空調機將放置在擴建部分較低的天台上，並由擴建部分加高的護牆和花盆遮擋；
- 為新廚房引進具有獨立電能表的新型中華電力公司四百安培三相 (CLP 400A TPN) 斷電裝置；及

- 重新安排屋宇設備，如電力系統、消防系統、空調系統、管線及排水系統、灌溉系統等。

丁、 改建工程的緩解措施

13. 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：

- (a) 新斜坡的體積應仔細設計，以免對結構造成過度負載，新斜坡後面的新欄杆設計將巧妙地與擴建部分相匹配並同時尊重主樓，但也保持與具歷史價值的扶欄的可區別性。
- (b) 將舊通道改建為新坡道時，其沿線設計將盡可能在技術上可行的情況下參考原有沿線，而外側的新欄杆將以玻璃製成以盡量減少視覺影響，舊通道沿線獲保留的原有扶欄將被保留以供詮釋之用。
- (c) 新的逃生樓梯將位於擴建部分的西側，遠離主樓的主立面，將由金屬製成，並配有玻璃欄杆，以盡量減少建築體積並保持與主樓的可區別性。它將是一個獨立的結構，最終高度不高於擴建部分修建後的護牆。於建造新樓梯和新地下結構的施工期間將採取預防措施，確保主樓和擴建部分的結構穩定性不受影響。
- (d) 擴建部分立面的改造應仔細設計，並採用不同的材料和外牆處理，以便人們可以輕易地區分擴建部分與主樓。縮入擴建部分的外牆至主樓的主立面之後，以揭示主樓和附屬建築之間的主次等級，並保持可區分性。除樓梯外，擴建

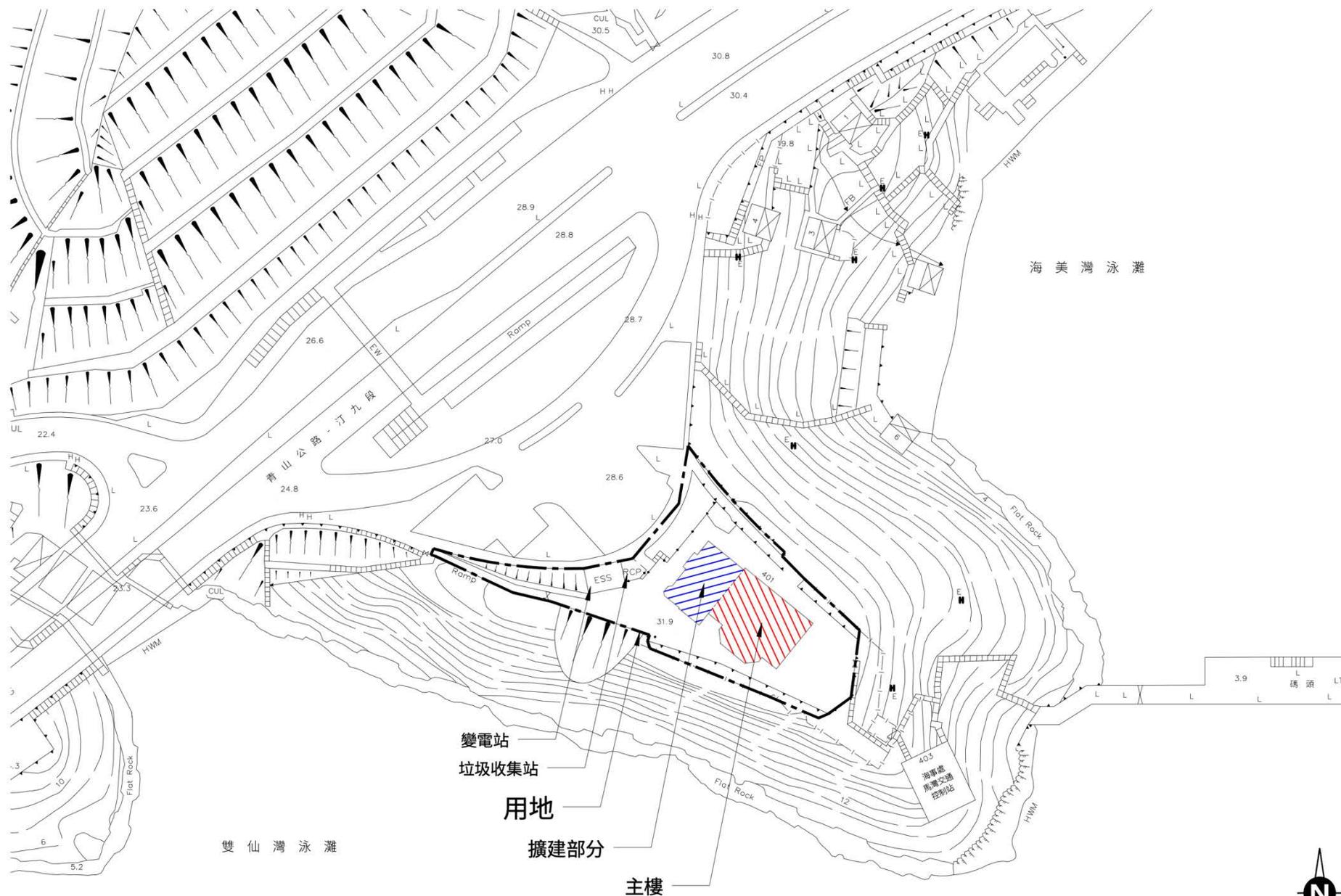
部分修建護牆的最終高度將低於主樓的齒狀簷口，且樓梯的高度不高於主樓的最終高度。

- (e) 地下至天台的無障礙通道將由兩個新升降平台組成，以盡量減少新工程的高度。新的升降平台的高度將盡量降低。擴建部分天台以上部分將採用玻璃欄杆建造，以便從不同視角欣賞具歷史價值的古典甕形扶欄，並保持可區分性。
- (f) 安裝在平屋頂的防雷系統應與未來完工的地下飾面齊平。
- (g) 修復後的主通道門柱、扇形樓梯上的雕像、門窗、壁爐和模板木牆飾將基於歷史照片、歷史建築圖則、口述歷史和現場證據，並通過標記建造年份、使用不同材料（例如用玻璃纖維修復雕像的）或未來的詮釋來保持可區分性。
- (h) 連接擴建部分和主樓天台的新外部樓梯將以金屬建造，並配有玻璃欄杆，以減少視覺影響。它將在結構上獨立於主樓。它將在現有樓梯的位置連接到主樓，以盡量減少影響。
- (i) 在主樓各個房間的適當高度安裝新的假天花板，以隱藏房間頂處的屋宇裝備設施，假天花板的設計同時亦允許欣賞具歷史價值的天花線和牆壁高處的模板木牆飾。
- (j) 精心設計並整合屋宇裝備設施的位置，以盡量減少對歷史建築的破壞並改善設施的視覺觀感。主樓的陽台上將避免使用線槽、管道、導管和花灑頭。

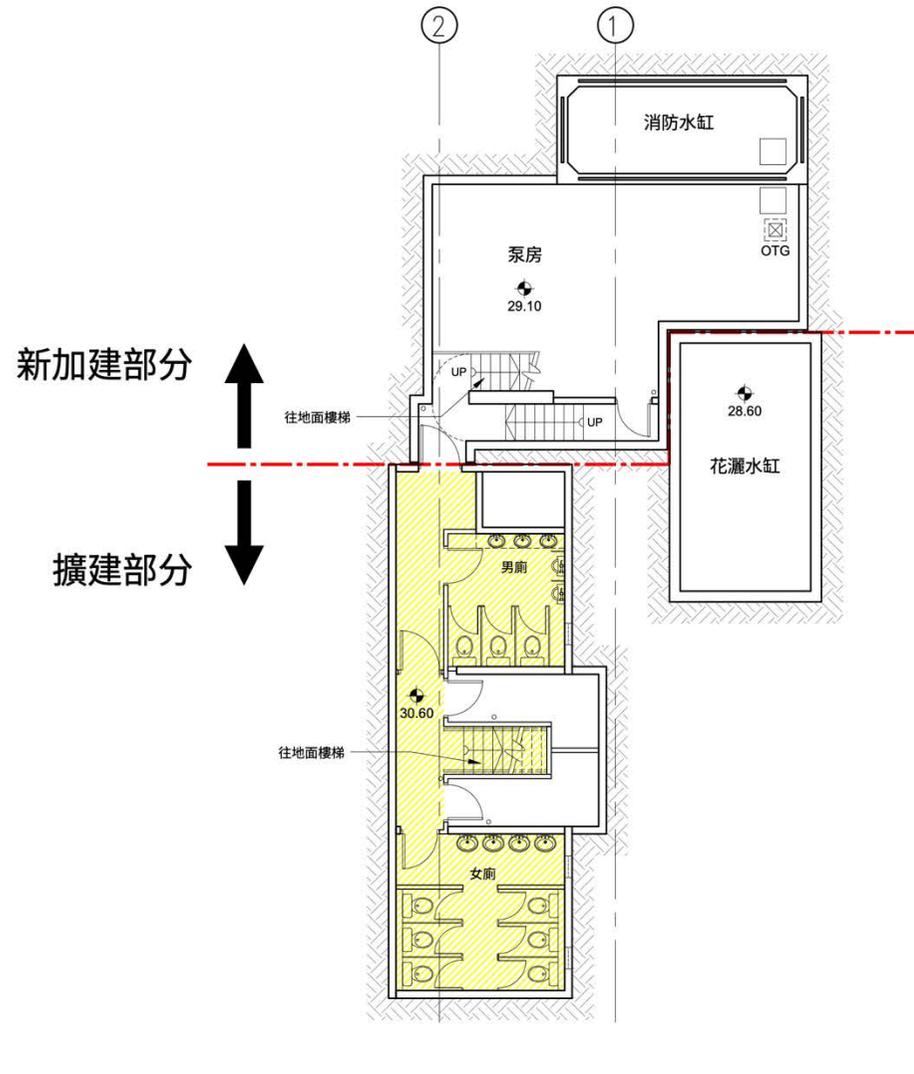
結論

14. 文物影響評估結論認為，透過採取上述建議緩解措施，擬於用地所進行的活化工程對文物所造成的影響仍在可接受及可管理的範圍。國史教育中心（悠悠館）有限公司將確保所有文物保育工程均嚴格遵守古蹟辦批准的文物影響評估報告內的規定進行。

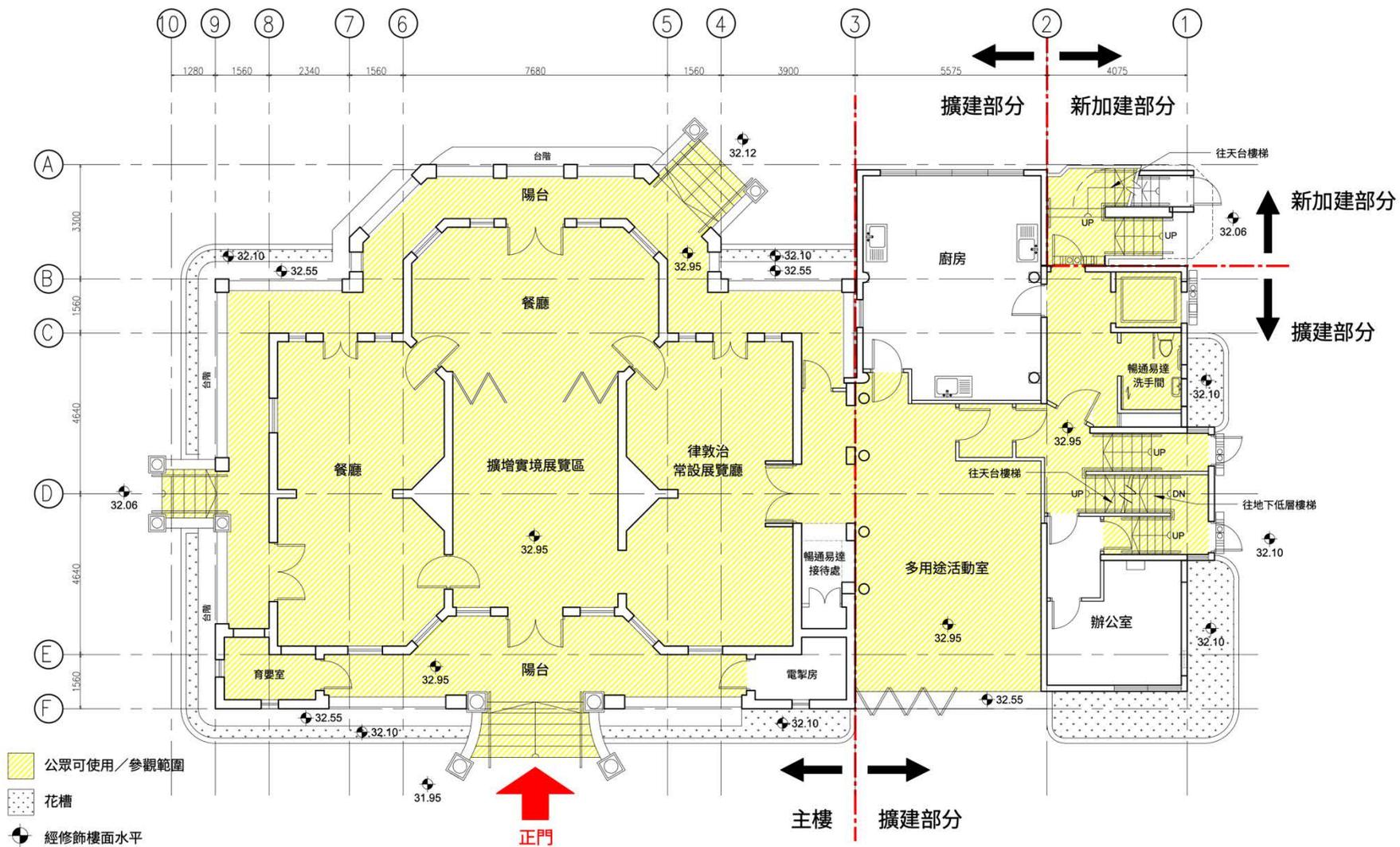
國史教育中心（悠悠館）有限公司
二零二四年三月



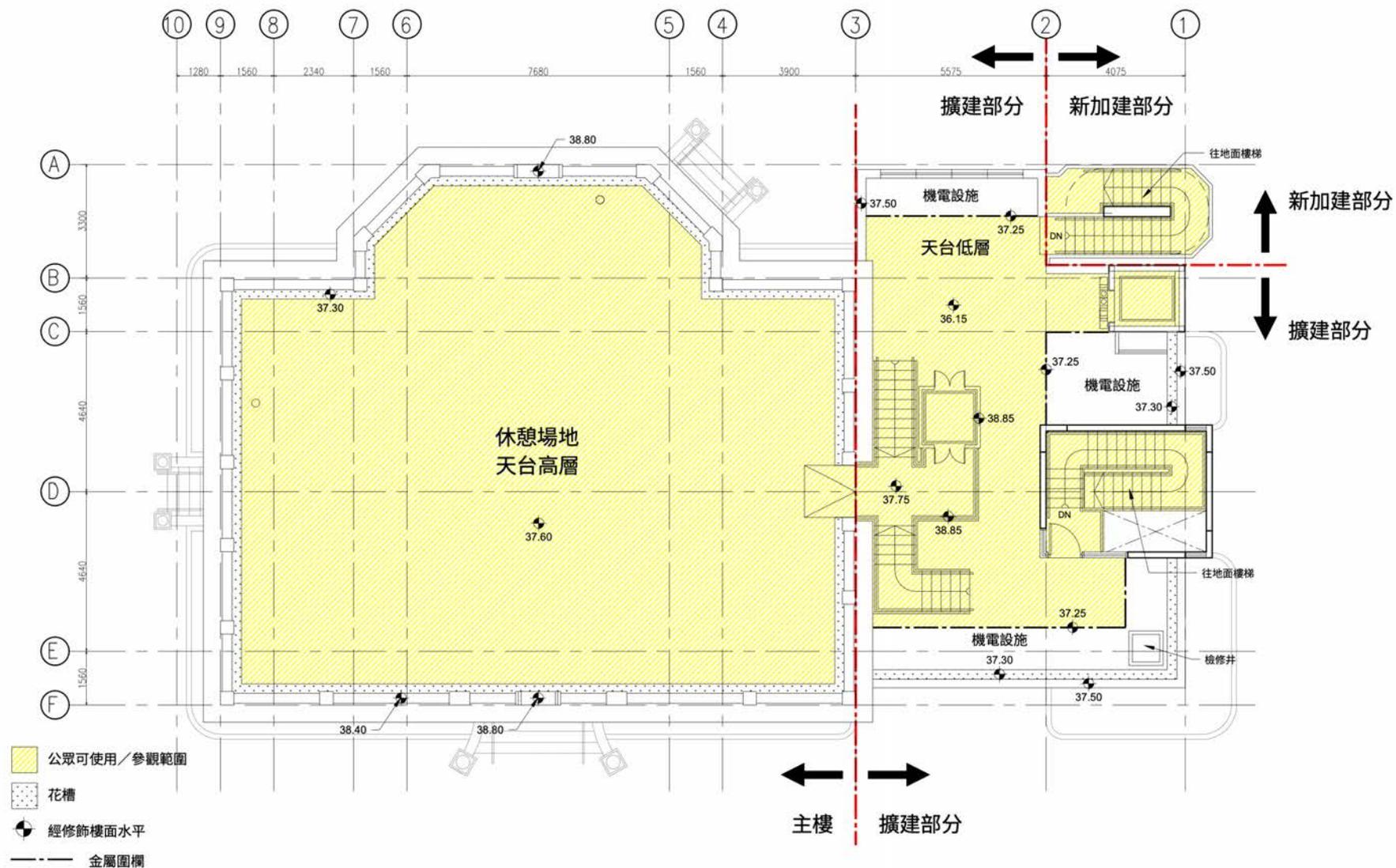
圖一：位置圖（非按比例）



圖二：低層地下平面圖（非按比例）

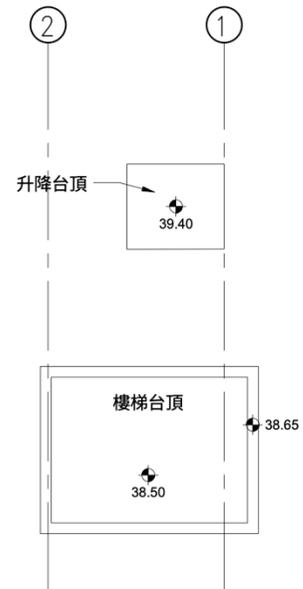


圖三：地下平面圖（非按比例）



X:\23001NT - Homi_Vila_41_Castle_Peak_Rd - forma205\via_working\YV-GBF-20240215a.dwg

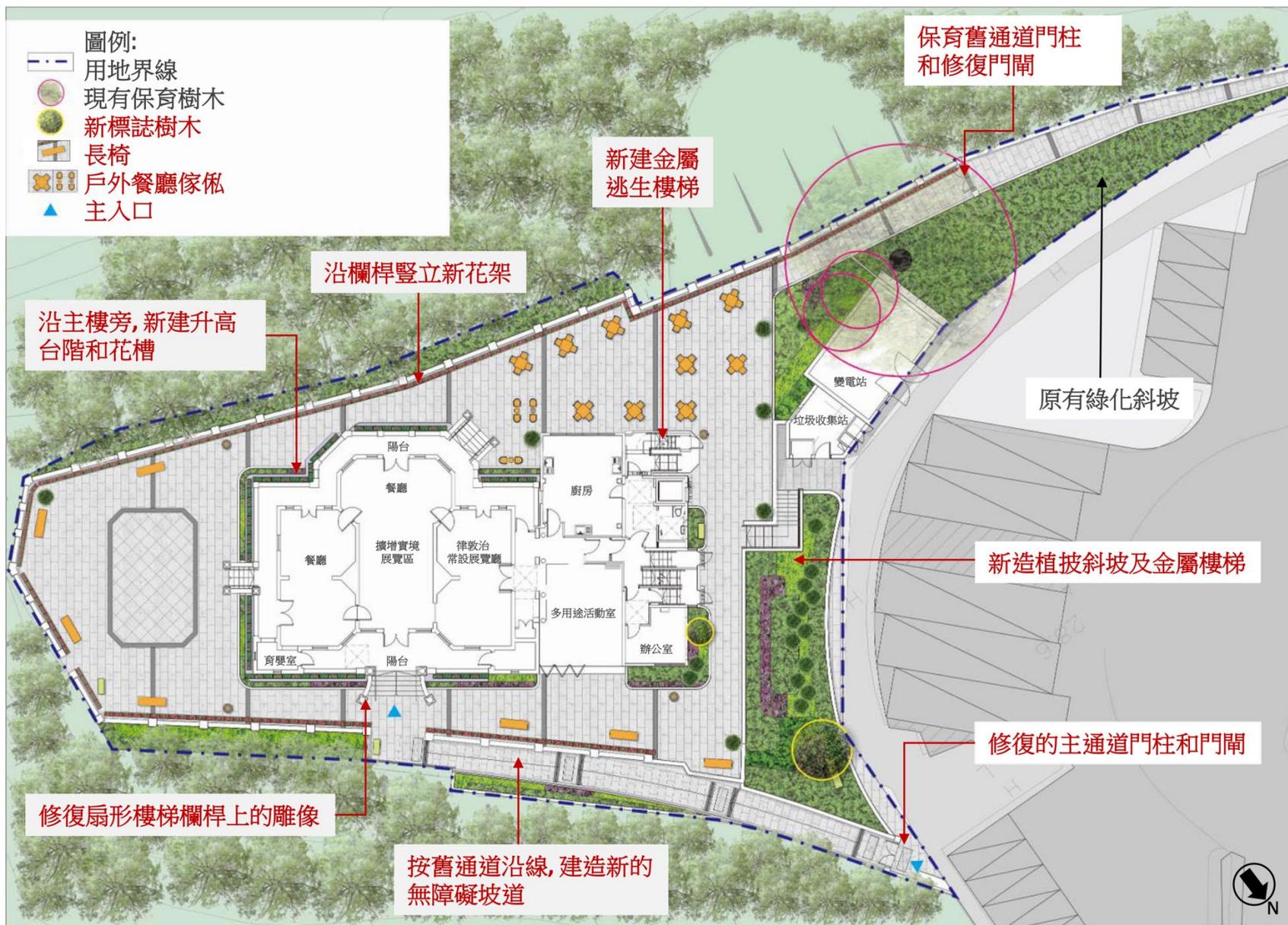
圖四：天台平面圖（非按比例）



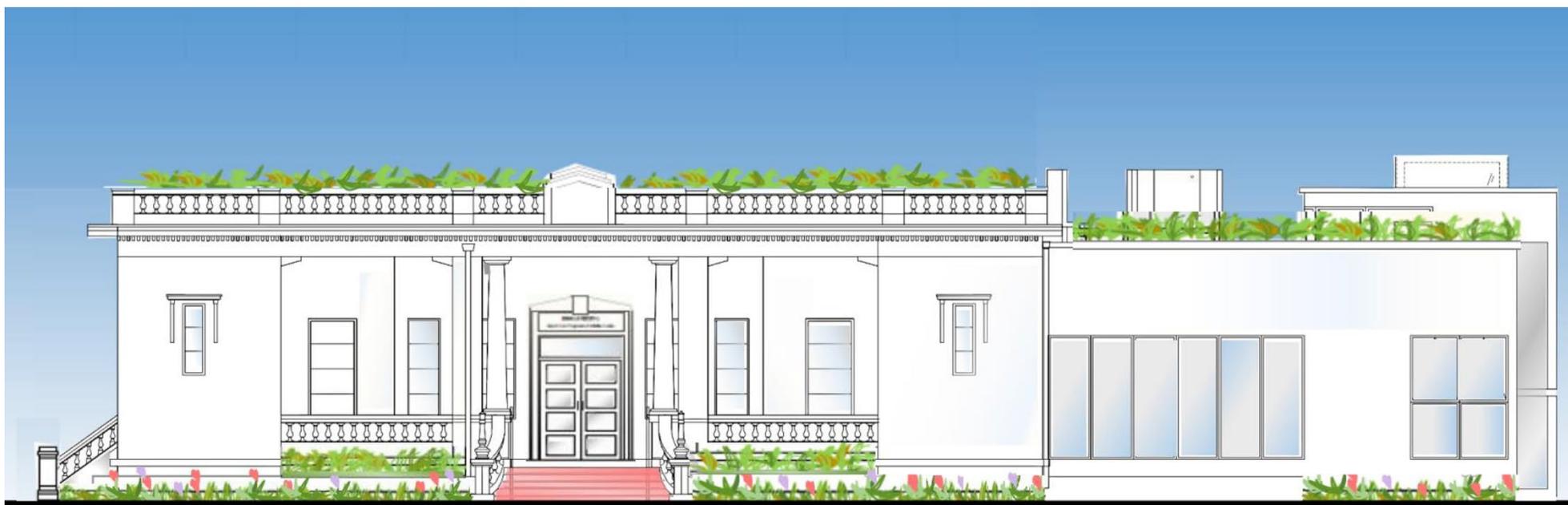
經修飾樓面水平

X:\23001NT - HamL_Villa_41_Castle_Peak_Rd - forma205\ILA_working\YV-CBP-20240215a.dwg

圖五：上層天台平面圖（非按比例）



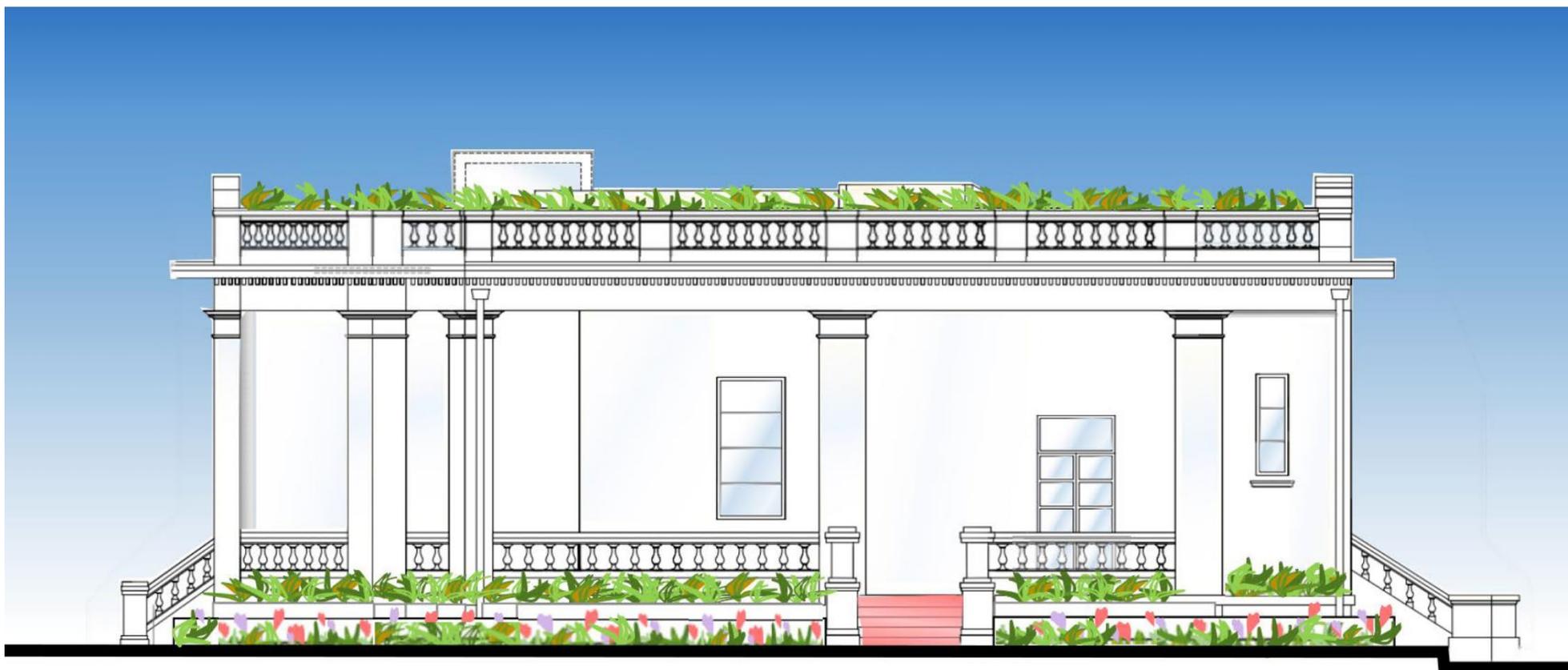
圖六：園境圖（非按比例）



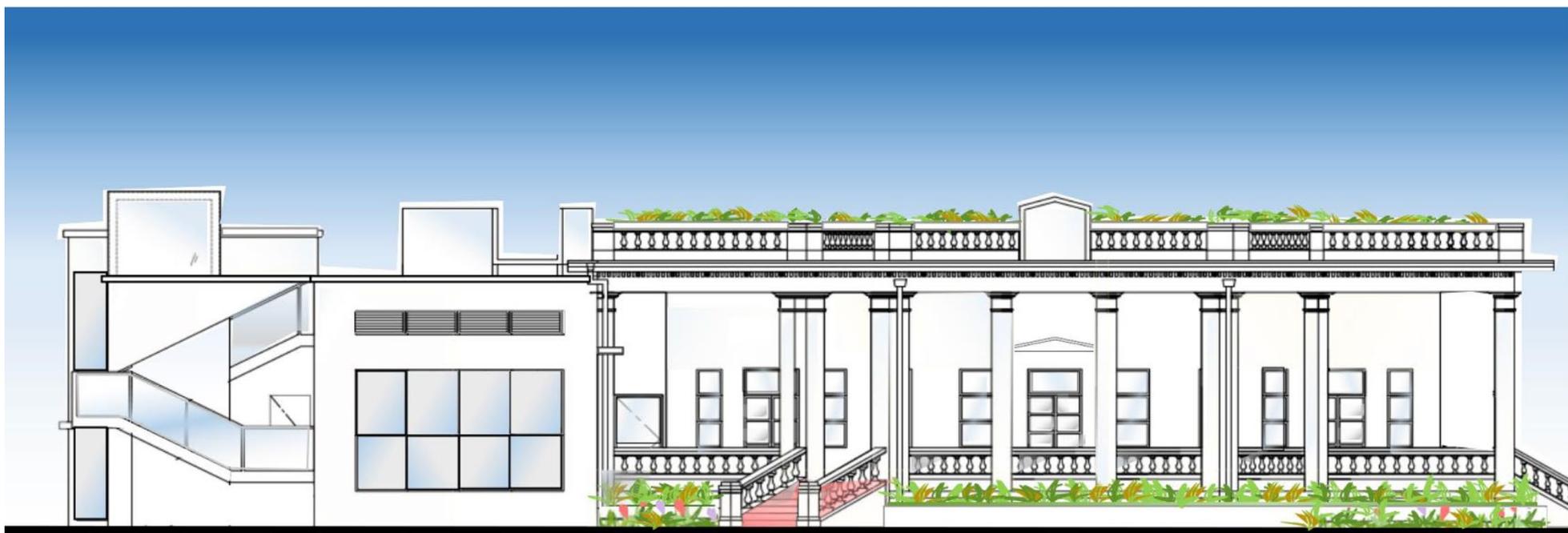
圖七：東北立面圖（非按比例）



圖八：西北立面圖（非按比例）



圖九：東南立面圖（非按比例）



圖十：西南立面圖（非按比例）



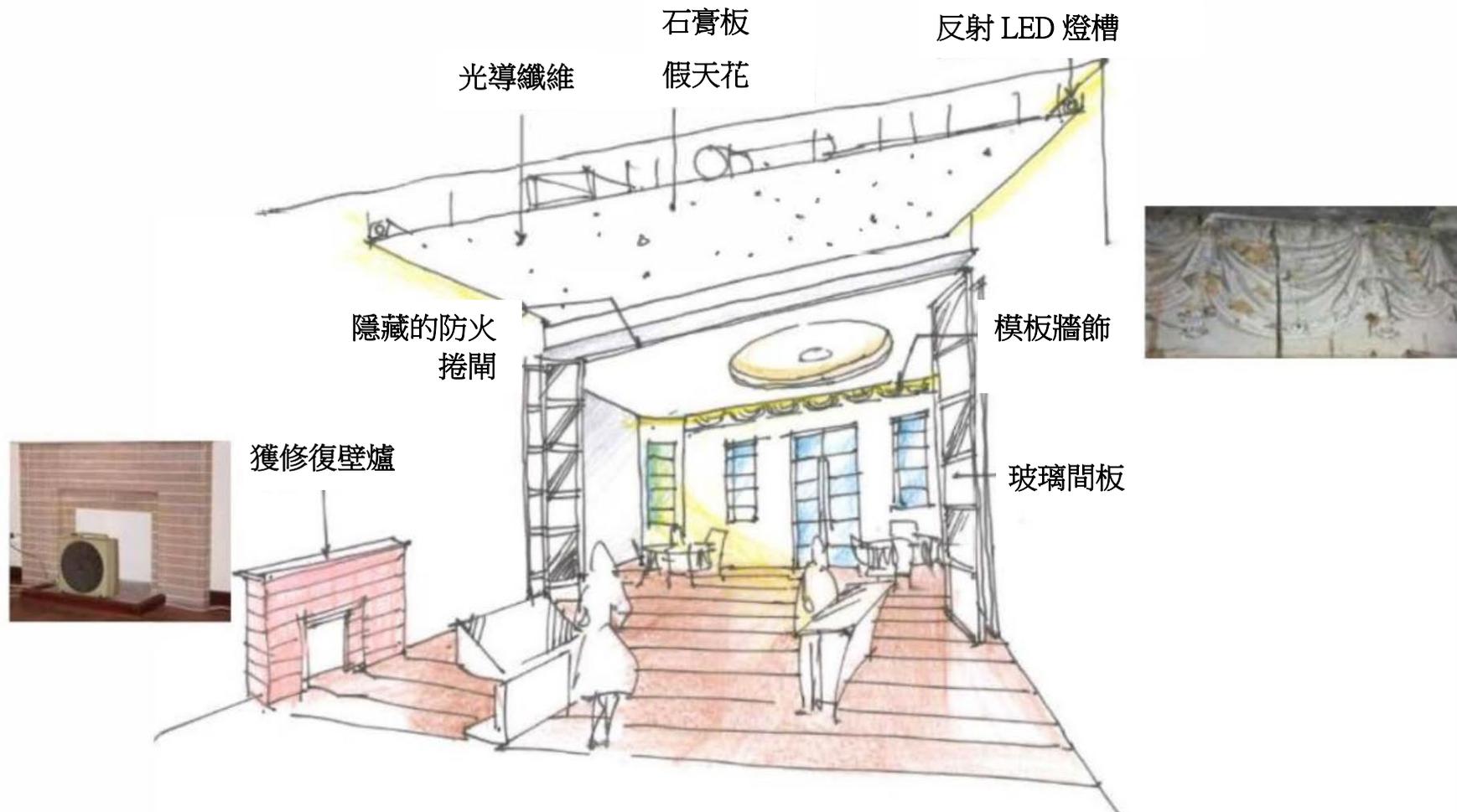
圖十一：構想圖（主立面概觀）



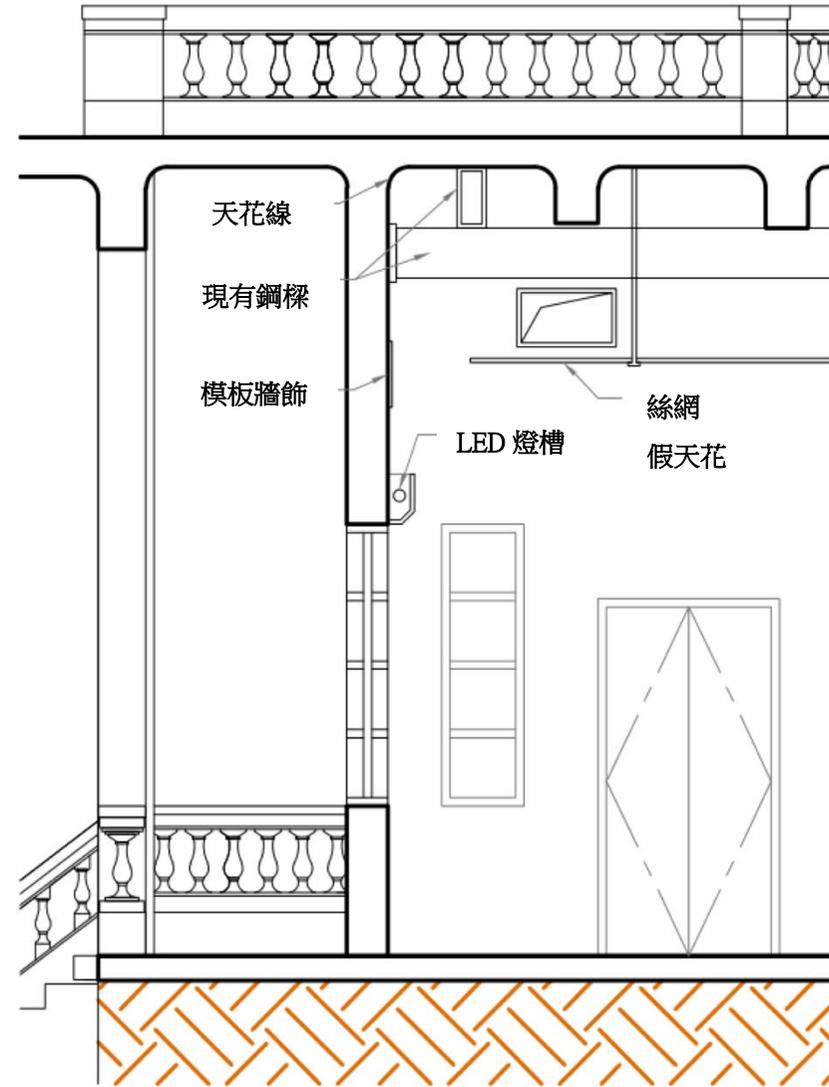
圖十二：構想圖（從青山公路觀望）



圖十三：構想圖（從用地西面舊通道旁空地觀望）



圖十四：構想圖（主樓地下展覽區的景觀）



圖十五：構想圖（主樓地下餐廳的景觀）