

## 九龍醫院 P 座翻新工程 文物影響評估

### 背景

P 座是九龍醫院內現存最早的建築之一。九龍醫院位於九龍旺角亞皆老街 147A 號，具有特殊地位，是九龍首間由政府資助的醫療設施。該建築建於 1925 年，是一座建於地上的兩層高的長方形建築，最初用作護士宿舍。隨著時間推移，該建築經歷了多次改建和提升工程，以配合醫院不斷轉變的功能需求。P 座自 2009 年起被評級為二級歷史建築，目前處於閒置狀態。醫院管理局（醫管局）作為該物業的託管人，擬將其翻新，改裝為行政辦公室以支援九龍醫院的日常運作。此翻新工程將包括內部優化提升，以及外部立面的修復與長期保養。

2. 根據《發展局技術通告（工務）第 1/2022 號》，P 座的歷史建築身份使其必須進行文物影響評估。在展開任何重大工程之前，必須先獲得古物古蹟辦事處（古蹟辦）的批准及隨後古物諮詢委員會（古諮會）的認可。本項目之文物影響評估將依據既定的評估程序，詳細擬定相關的保育方法、審視翻新活動可能帶來的潛在後果，並提出相應的保護措施，以確保該建築物的立面及顯著的建築特徵得以妥善保存。
3. 九龍醫院是一個歷史悠久的建築群，包含多座已評級歷史建築，隨時間推移逐步發展，期間亦曾拆卸部分舊建築以興建現代化建築。P 座最初用作護士宿舍，反映了在九龍人口急劇增長的背景下，該醫院在香港醫療保健發展中所擔當的基石角色。其主要歷史事件包括 1920 年代的興建、二戰時期的日軍佔領、1964 年轉型為胸肺科/療養設施，以及 1991 年由醫管局接管並用作護士更衣室、辦公室及休息區等。
4. 本項目的工程範圍是將 P 座活化再利用為行政辦公室，其中包括該選址及現有建築的翻新工程，以及辦公室和相關配套設施的設置。鄰近的歷史建築（B 座、M 座、R 座）均位於 50 米範圍之內。

5. 本次文物影響評估乃基於文獻研究、現場評估及國際標準（如《布拉憲章》、國際古蹟遺址理事會指引）。各項潛在影響已根據初步藍圖進行分析，且以「避免」為首要原則制定緩減措施。
6. 多年來，P 座曾進行翻新和改動，以配合不斷轉變的運作需求。本項目旨在翻新 P 座作行政用途。

## 文化價值聲明

### A. 歷史價值

7. P 座是九龍醫院內的重要建築，亦是該區的地標建築之一。它最初於 1925 年建作護士宿舍，自落成至今近 100 年來，一直與醫療服務緊密相連。它是香港公營醫療歷史發展不可或缺的一部分，代表了 20 世紀初期九龍在人口急劇增長下的城市規劃。
8. 九龍在 1900 年代初期的初步發展中，公眾對醫療設施的需求隨人口增長而日益增加。九龍醫院遂於 1925 年成立以應對此需求，提供住院及門診服務。P 座作為護士宿舍，為這一歷史使命提供了支援。
9. 該選址屬於九龍醫院歷史建築群組的一部分，顯著提升了其作為歷史建築群的集體價值。二戰後，醫院在擴建時加入現代設施來用作醫療、住宿及社區用途。
10. 周邊亦環繞著許多歷史建築，例如醫院內的 B 座、M 座和 R 座，共同構建了該區從 20 世紀早期醫學到當代公共衛生服務的歷史。

## B. 美學／建築／藝術價值

11. P 座堪稱 20 世紀初期建築的典範，其功能性設計注重自然通風與採光，特色包括中式瓦頂、青磚牆、迴廊、木門和鋼窗。它是醫院內少數倖存的 1920 年代戰前建築之一。它採用長方形造型與對稱的立面，構成了優雅的外觀。外部特徵包括磚柱與圓拱；內部特徵則有樓梯、壁爐及陶瓷磚。它讓香港早期現代公共設施建築發展的故事更趨完整。

## C. 社會／社群價值

12. P 座在九龍醫院（九龍首間政府資助的醫療設施）有長達一個世紀的歷史，而具有社會價值。作為建於 1925 年的護士宿舍，它為對醫療服務至關重要的護理人員提供了住所，並在醫院發展的最初數十年、日佔時期、1964 年轉型為胸肺科及療養服務（包括護士培訓），以及 1991 年後在醫管局管理下用作更衣室、辦公室和休息區期間，一直支援著病人護理工作。這種持久的角色促進了員工與本地社群之間的集體凝聚力與共同回憶。

## D. 組合價值

13. P 座與九龍醫院的文物建築群有著顯著的融合性，該建築群由十座建於 1925 年至 1945 年之間的已評級歷史建築組成，形成一個具凝聚力的建築群。這些結構由工務局建築處設計——包括 A 座、B 座、C 座、M 座、P 座、R 座、門診部大樓、隔離大樓以及平房設施建築 U1 和 U2——它們擁有共同的建築特徵，如批盪牆面、絲縫磚飾面和中式瓦頂，為香港 20 世紀初期的公營醫療服務提供了一個統一的美學與歷史敘事。它與同期的其他大樓（例如 1925 年落成的 A、B、R 座；1934 年落成的 M 座）在空間和功能上的緊密聯繫，彰顯了醫院整體規劃上的運作完整性。此外，P 座毗鄰多座已評級歷史建築，如聖德肋撒堂（一級歷史建築），英皇佐治五世學校（二級歷史建築），及協恩中學（三級歷史建築），進一步增強了它在九龍歷史中的價值。

## 文物影響評估

14. 根據《發展局技術通告（工務）第 1/2022 號》所訂明的文物影響評估機制，項目倡議人須向古蹟辦確認，項目選址內或其附近是否存在任何具考古研究價值的地點、法定古蹟、暫定古蹟、已獲古諮會評級的地點和建築物／構築物、有待古諮會評級的新項目名單上的地點和建築物／構築物，或由古蹟辦界定的政府文物地點（以下統稱為「文物地點」）。文物影響評估亦須識別項目選址內或其附近，可能具文物價值但未納入「文物地點」名單內的項目，並就項目於施工和運作階段對該等文物地點所帶來的潛在直接與間接影響提交評估。

### A. 保育原則

15. 保育及詮釋該選址的保育原則與指引如下：

#### (a) 保育原則

- **原則一：**文化價值陳述書應作為 P 座未來所有規劃、保育工程及活化再利用決策的主要依據。
- **原則二：**保育及發展活動須遵循《布拉憲章》（1979 年制定，1999 年修訂）（國際古蹟遺址理事會澳洲分會保護具文化意義地方的憲章）的原則，確保採用國際公認的最佳做法。
- **原則三：**本文物影響評估中所詳細列明關於保育 P 座特定文物構件、空間及特質的建議，應獲得所有相關方認可，並根據《布拉憲章》的原則，作為日後所有干預的指引。
- **原則四：**具備極高及顯著價值的範圍（例如中式瓦頂、絲縫磚飾面及迴廊），其活化改動方式必須以不損害其特徵或文化價值為前提。

- **原則五：** 未來的發展應將對周邊區域特質及環境的負面影響減至最低或完全避免，以完整保留九龍醫院文物建築群的歷史完整性。
- **原則六：** 活化再利用應平衡功能需求與文物保育，以確保 P 座能夠為下一代維持一個可持續發展的文物地點。

(b) 保育指引

- **指引一：視 P 座為具文化價值之文物地點**

P 座為一處具備文化價值的文物地點，其價值源於其昔日作為護士宿舍的歷史角色、建築的稀有性，以及對九龍區的社會重要性。未來的管理員、營運者及使用者必須認同此項價值，並須透過與醫管局及古蹟辦的定期諮詢，確保各方明確理解其角色與職責，從而在各項目標與優先事項之間取得平衡。
- **指引二：應用國際認可之保育原則**

所有保育工程均須遵守《布拉憲章》（1979 年制定，2013 年修訂）、《中國文物古蹟保護準則》（2003 年制定）以及《加拿大歷史地點保育標準與指引》（2013 年制定）中的原則，以確保 P 座的保育工作符合國際最佳實務標準。
- **指引三：確保健康、安全及風險防範**

透過遵守健康、安全、消防及結構法例以落實風險防範機制，包括定期檢查機械設備、電力系統及消防裝置及設備（如花灑水箱、消防喉轆等）。此外，須進行定期檢視以監察建築物的狀況，應對白蟻侵害等風險，並確保提供無障礙通道。
- **指引四：根據價值評級進行相應工程**

工程規模與性質應與其文物價值評級相符。對於具備極高價值的構件（如中式瓦頂、迴廊），應採取最低限度

干預原則並優先予以保留；而對於價值較低的區域，則允許進行具可逆性的改動。

- **指引五：推動可持續保育措施**

翻新工程應強調最大可逆性、最低限度干預，以及重用回收物料（如廣東大階磚、絲縫青磚），並須即時處理受損文物構件（如碎裂瓦片）。拆除的物料在棄置前，須由文物保育專家進行評估以確定是否可循環再用。
  
- **指引六：新發展項目的規劃限制**

所有新發展項目（例如花灑水箱、消防水箱及泵房）均須設置於 P 座的歷史建築範圍以外，以將物理與視覺影響減至最低。
  
- **指引七：保育 P 座的周邊環境**

須將新發展項目對周邊環境的影響減至最低，並保護現存樹木、及外部特徵，以保育 P 座的周邊環境，包括其與周圍綠化景觀及其他歷史大樓（如 A、B、R 座）的空間關係。
  
- **指引八：將保育原則延伸至現有及未來實施的干預措施**

在可行情況下，應以符合文物保育原則的方案，替換以往不美觀的加建構件（如現代窗口式冷氣機）；並確保新建項目（如消防護罩、百葉）的設計能與歷史建築和諧融合。
  
- **指引九：在工程前後為 P 座進行完整記錄**

在翻新工程開展前，須對 P 座的現狀進行測繪及拍照記錄；並須以竣工圖及相片記錄所有保育及建築工程（如屋頂維修、窗戶修復），有關記錄須存檔於醫管局及古蹟辦以供日後參考。

- **指引十：聘用合資格的保育專業人士**  
所有保育工程，包括中式瓦頂維修（具體擬建工程請參閱文物影響評估報告第 8 章）、木門及鋼窗的修復，均須由合資格的建築保育顧問（如香港建築文物保護師學會顧問名單）監督，並由具備文物修復技術經驗的承辦商執行，以確保保育工作的水平符合國際標準。
  
- **指引十一：將可持續發展融入保育措施**  
採用可持續物料（如礦物塗料）及方法（如重用回收瓦片），在保留文物價值的同時將環境影響減至最低，並在不損害歷史構件的前提下，確保新辦公空間的能源效益。

(c) 擬議新用途

- 擬議的行政辦公室應盡量沿用歷史建築的原有格局和結構，並確保不超過建築物的負荷能力。所有改動須平衡歷史建築的保存與功能需求，以確保對具備極高價值的構件帶來最低限度的影響。應避免及盡量減少任何不必要的干預。

(d) 透過保護、維修及修復以保育歷史建築

- 應根據現存的歷史文件及記錄，盡力地保護、修復並呈現具備極高及顯著價值評級的歷史構件。具備極高及顯著價值評級的特徵元素例子包括：

(i) 外部：

- 中式歇山頂；
- 雙筒雙瓦屋頂瓦鋪砌方式；
- 屋脊及屋角處的「牛角形」翹角脊端；
- 絲縫青磚煙囪體；
- 木脊－椽條－檁條屋頂結構系統；
- 米色批盪外磚牆、灰色腳線及絲縫青磚裝飾；
- 迴廊柱子及煙囪的絲縫青磚裝飾；

- 地下的迴廊的圓拱配絲縫青磚柱身及花崗岩柱礎；
- 一樓的迴廊；
- 入口門廊，設有方柱及由斜撐承托的斜屋頂；
- 正門入口的扇形石階；
- 拱形壁龕；
- 帶有竹紋陶瓷圓形格柵的圓形採光窗；
- 多格玻璃門；及
- 鑄鐵雨水落水管。

(ii) 內部：

- 帶有木欄杆的木樓梯；
  - 木樓梯旁帶有木欄杆的圓形牆壁開口；
  - 壁爐；
  - 柚木地板；
  - 木門；
  - 洗手間木隔間門；
  - 壁龕；
  - 金屬信件投遞口；
  - 入牆式儲物櫃；
  - 屋頂內（天花板上方）的磚圓拱；及
  - 通往屋頂隔熱層的木樓梯。
- 透過文獻研究取得確實證據，以確保適切的修復方式。例如，進行對歷史圖則及相片詳細研究後，原先被封閉的窗戶應修復。
- 所有維修工程均應以「修補代替更換」的原則進行。
- 應移除具侵擾性的後期加建構件，以盡可能恢復受阻或受干擾的特徵元素；或予以修改，對特徵元素的影響減至最低。

(e) 記錄存檔

- 在對 P 座展開任何工程前，必須進行測繪及拍照記錄，以妥善記錄該歷史建築的狀況。在新用途營運期間日後

進行的任何維修工程，亦均須妥善記錄。所有上述記錄應以合適的方式及媒介予以保存。

- 完整的記錄存檔對於 P 座的長期管理與保育至關重要，能為日後參考提供依據，並確保保育工作的透明度。在翻新工程展開前，須對 P 座的現狀進行全面的拍照及繪圖測繪，記錄屋頂、迴廊及窗戶等文物構件的細節。在項目竣工時，須準備最終的竣工圖、施工進度相片及竣工報告，以記錄所有改動，包括新設的隔牆及消防安全系統。此外，須對檢查、維修及保養活動（如屋頂維修、窗戶修復）保持詳細的日誌記錄，以追蹤文物構件隨時間推移的狀況。所有文件記錄（包括本文物影響評估報告、項目詳情、測繪記錄、圖則及日誌）均須存放於醫管局的管理中心，以確保地盤主管、營運者、技術人員及文物保育專家日後能隨時查閱。同時，須為所有記錄建立數據備份（包括光碟或雲端儲存），以確保長期的保育與可存取性。

## **B. 主要設計建議**

16. 本項目的主要擬議工程列述如下：

### (a) 整體手法

- (i) P 座將進行翻新工程，用作行政辦公室。原有外觀和室內格局將予以保留。修復工程將按照保育指引進行，而提升工程則會符合現行法例要求，包括改善無障礙通道及消防安全。

### (b) 修復、翻新及提升工程

- (i) 為維修及復修具保育價值的特徵元素，將進行以下工程：

- 屋頂工程；
- 立面工程；及
- 內部工程。

(ii) 為符合法例要求及現行營運需要，將進行以下工程：

- 拆除工程；
- 土建工程；
- 屋宇設備提升工程；及
- 為符合法例要求而進行的提升工程。

### C. 影響識別及緩解措施建議

17. 擬實施的緩解措施以及對文物的評估影響如下：

#### (a) 屋頂及立面修復

- 擬議工程：
  - 屋頂修復；
  - 外牆重新粉刷；
  - 更換已破損的廣東瓦；
  - 修復及重新粉刷金屬窗及百葉窗；及
  - 修復迴廊地磚及天花。
- 主要緩解措施：
  - 配合原有物料、顏色、質感及輪廓；
  - 保留屋頂特色不變；及
  - 採用非侵入性方法進行修復。

- 整體影響：

- 一般為**有益影響**。這些工程能恢復防風雨能力、結構完整性及外觀歷史風貌，對 P 座建築特色影響極微。

(b) 內部特色修復

- 擬議工程：

- 清潔及拋光主木樓梯；
- 修復及重新粉刷內牆灰泥；
- 修復及重新拋光柚木地板；及
- 修復壁爐、木門及瓷磚。

- 主要緩解措施：

- 配合原有物料、顏色、質感及輪廓；及
- 可重用的歷史物料須搶救、標記並妥善存放，以供日後重用或詮釋用途。

- 整體影響：

- 一般為**有益影響**。這些工程能改善狀況、功能及外觀，同時保留歷史特色。

(c) 拆除工程

- 擬議工程：

- 拆除廁所後期加設的鋼柱、分隔牆及隔間門；及
- 拆除現有衛生潔具、排水管及茶水間櫃。

- 主要緩解措施：
  - 拆除工程須小心進行，避免損害鄰近歷史構件及特徵元素。
- 整體影響：
  - 拆除工程僅限非文物及現代元素。實施上述措施後，對 P 座的影響視為可忽略。

(d) 土建工程

- 擬議工程：
  - 重鋪屋頂防水膜；
  - 鋪設新地磚、方塊地毯及安裝假天花；及
  - 新造間隔牆、門及假天花上鍍鋅鋼製檢查走道。
- 主要緩解措施：
  - 確保所有干預可完全逆轉；
  - 使用輕質物料，避免過重或損害原有結構；
  - 避免覆蓋或損害重要特色。如不能避免，必須覆蓋，且事先記錄；
  - 新增元素的位置須保持空間完整性，避免阻擋歷史布局或特色；
  - 涉及影響結構的工程須由註冊結構工程師監督；
  - 減少對鄰近歷史結構的干擾；新元素設計須模仿原有風格、顏色及物料；及
  - 在可行情況下，重用或修復具文物價值的項目。

- 整體影響：

- 一般為可**接受影響**（有時需配合緩解措施）。這些工程多為可逆或可移除的加建物（例如假天花、地板覆蓋、檢查走道）或表面處理對歷史結構造成的損害極微，惟部分可能輕微改變內部布局或空間配置。

(e) 屋宇設備提升工程

- 擬議工程：

- 安裝新冷氣系統；
- 更換排水管及電力裝置；
- 安裝新燈具；及
- 安裝機械通風百葉。

- 主要緩解措施：

- 設備及服務管線須隱蔽設置，以減少對立面、外牆及青磚的視覺影響；
- 顏色及飾面須配合現有元素；
- 喉管盡量隱藏於假天花之上；喉管僅在氣窗位置佈設；
- 導管及裝置只採用表面安裝方式；禁止在牆身鑿槽或敷設隱藏導管；
- 百葉或風管只安裝於玻璃範圍，避免對窗框造成永久改動；及
- 避免對特徵元素進行結構性改動。

- 整體影響：

- 大部分在**配合緩解措施後為可接受影響**。這些屋宇設備提升工程對歷史結構的直接影響極微，因多為表面安裝、隱藏式或安裝於非結構部分。

(f) 為符合法例要求而進行的提升工程

- 擬議工程：

- 樓梯升級；
- 安裝消防噴淋系統及消防喉輓；及
- 更改主入口門開啟方向。

- 主要緩解措施：

- 聘請認可人士及註冊結構工程師，以確保項目的設計及工程符合法例要求；
- 樓梯升級：新加設部分須可區別並完全可逆。避免對原有木樓梯進行結構改動，並保留其歷史外觀；
- 消防噴淋系統：管道隱藏於假天花之上，並於氣窗位置佈設。避免固定於絲縫青磚柱上；
- 消防喉輓：安裝於不顯眼位置，以減少視覺影響；及
- 採用最小介入原則，優先保留重要性較高的文物元素，並確保可逆性。

- 整體影響：

- 大部分在**配合緩解措施後為可接受影響**。這些提升工程多為可逆或最小介入，對歷史結構及特色影響有限。

(g) 為符合法例要求而進行的提升工程

- 擬議工程：
  - 在建築物外建造新沖廁水缸、消防水箱及泵房；及
  - 建造新消防控制櫃。
  
- 主要緩解措施：
  - 聘請認可人士及註冊結構工程師，以確保項目的設計及工程符合法例要求；
  - 新沖廁水缸、消防水箱及泵房須建於 P 座歷史建築範圍以外，並保持足夠距離，以免產生影響；及
  - 設計、物料、顏色及飾面須與周邊歷史建築協調，但須可明顯區分為新增設施。
  
- 整體影響：
  - 實施上述措施後，對 P 座歷史結構無影響。對環境的視覺影響視為可忽略。

(h) 其他緩解措施

- 所有工程須由文物保育專家監督。全面遵守保育指引，將確保歷史建築得以妥善保存。
  
- 任何可能影響該評級歷史建築內關鍵特徵元素的工程，其詳細設計方案及施工說明書，須在工程展開前提交古蹟辦同意。

## 總結

18. 本文物影響評估報告得出結論，認為本建議方案將能緩解因項目而對九龍醫院 P 座所帶來的潛在影響；根據文物影響評估機制，該處被界定為「文物地點」。醫管局將確保所有文物保育工程，均嚴格遵守經古諮會審批的文物影響評估報告中所規定的各項要求。

醫院管理局

2026年6月

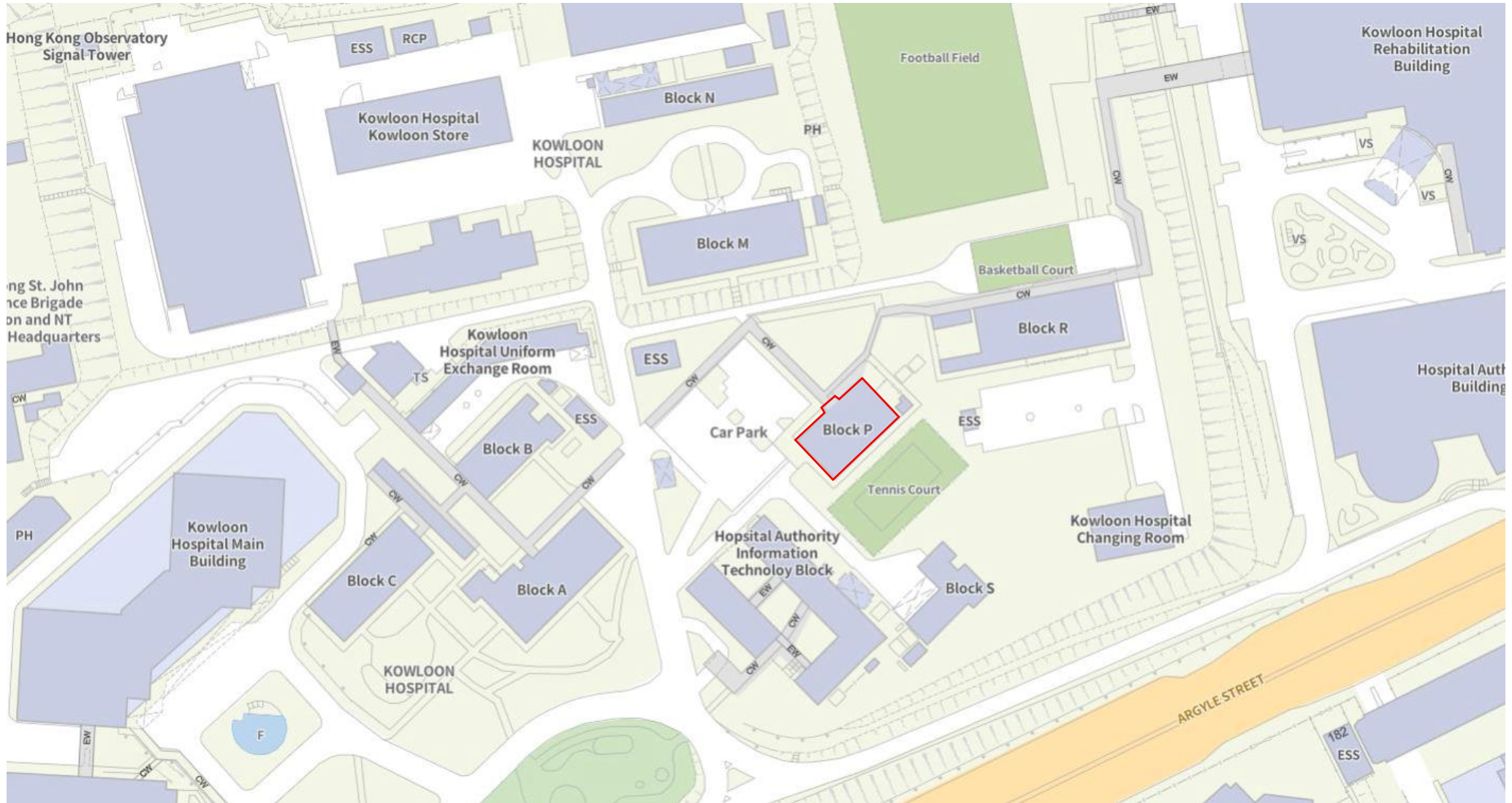


圖 1：位置圖（未按比例）

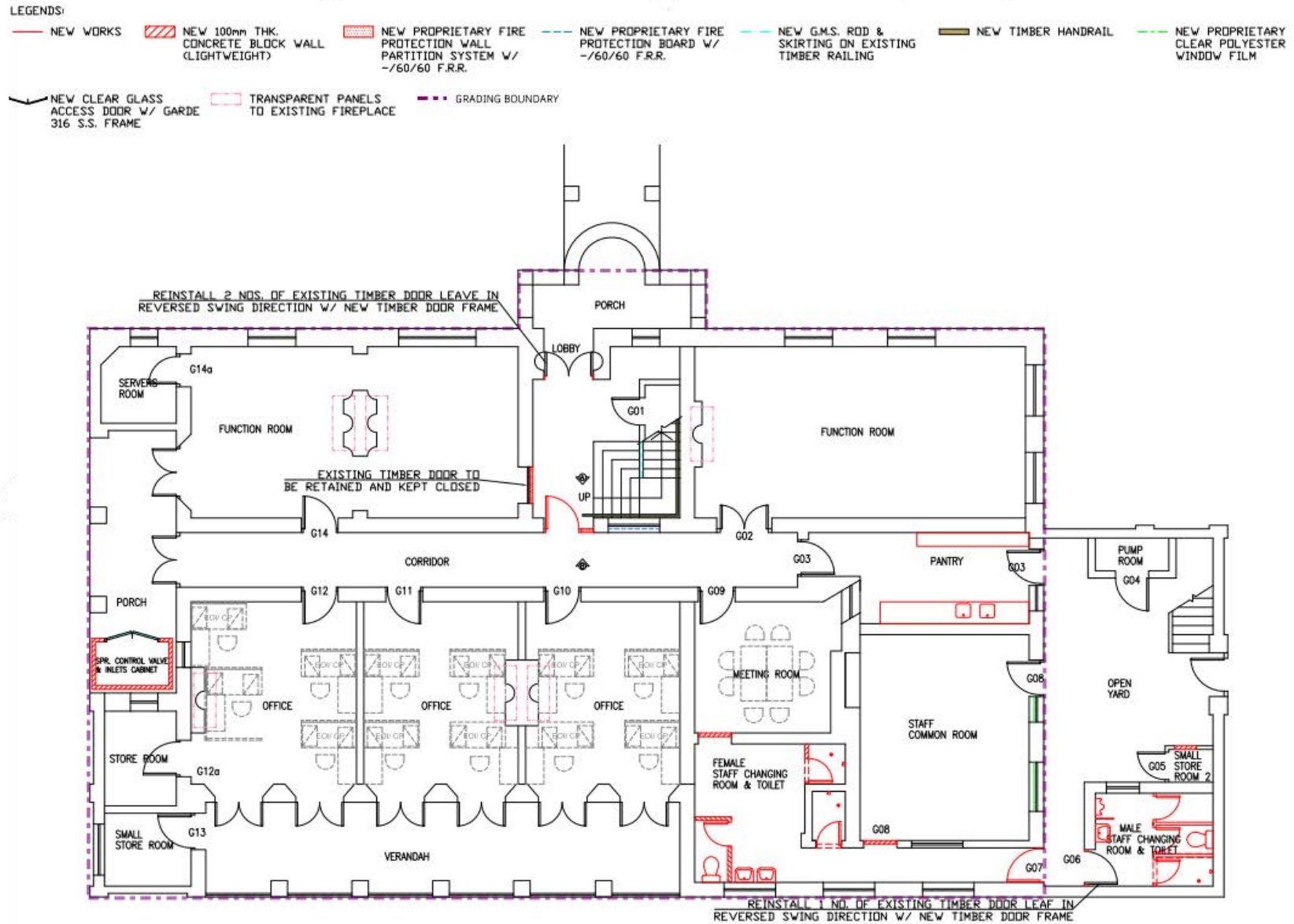


圖 2：地下平面圖（未按比例）

LEGENDS:

- NEW WORKS
- ▨ NEW 100mm THK. CONCRETE BLOCK WALL (LIGHTWEIGHT)
- ▨ NEW PROPRIETARY FIRE PROTECTION WALL PARTITION SYSTEM W/ -760/60 F.R.R.
- NEW G.M.S. ROD & SKIRTING ON EXISTING TIMBER RAILING
- NEW TIMBER HANDRAIL
- ▨ NEW PROPRIETARY WATERPROOFING SYSTEM (TYPE B2) ON EXISTING ROOF
- ▨ TRANSPARENT PANELS TO EXISTING FIREPLACE
- GRADING BOUNDARY

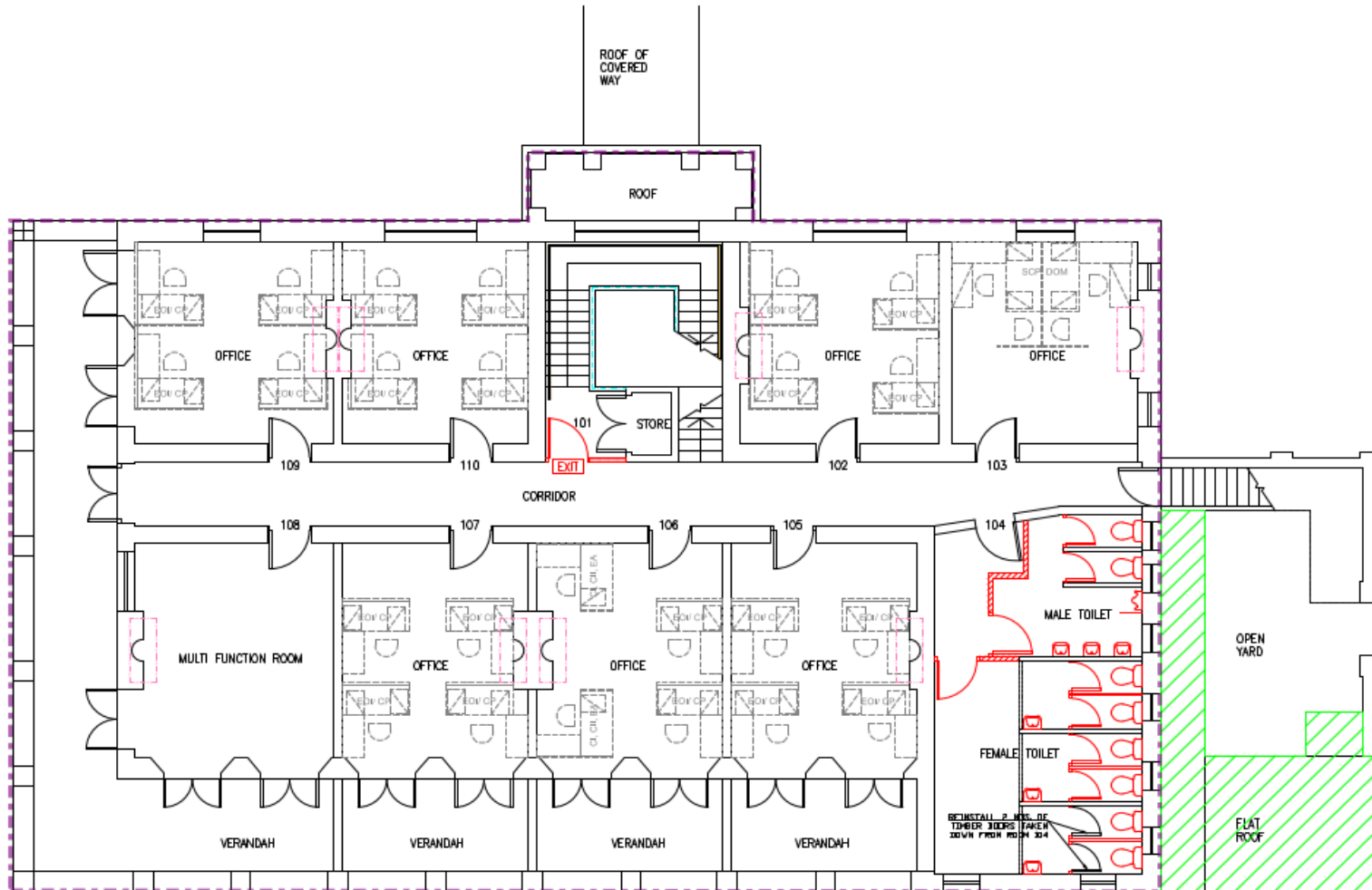


圖 3：一樓平面圖（未按比例）



圖 4：設計效果圖（外觀）



圖 5：設計效果圖（室內-活動室）



圖 6：設計效果圖（室內-主樓梯）