

九龙城市区更新地区咨询平台

2011年8月25日
讨论文件

文件编号: DURF KC/04/2011

牛棚的未来用途

目的

本文件旨在向九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）委员介绍前马头角牲畜检疫站（牛棚）的背景、现时牛棚的情况及其活化及保育的考虑因素，并请委员就牛棚的未来用途提出意见及建议。

牛棚历史背景

2. 前马头角牲畜检疫站是本港现存唯一战前屠房，一般称作「牛棚」。检疫站建于1908年，一直用作屠房（屠场）和牲畜检疫站，直至1999年上水建成一所现代化中央屠场后才停用。2001年，检疫站进行了翻新和改建工程，并改建为艺术村，让一批从北角油街艺术村搬迁过来的本地艺术家使用。该处建筑物的历史及社会价值，在于其原来作为公共屠房和检疫站的功能，而检疫站运作超过90年，为市民大众供应卫生和安全的鲜肉。检疫站广为区内居民认识。

3. 检疫站于2009年获古物咨询委员会列为二级历史建筑。

活化及保育

4. 政府在处理保育历史建筑及考虑持续发展时，需要作出适当的平衡。特别在规划、活化及保育位于土瓜湾马头角小区内的牛棚时，更需要考虑及分析现存的小区网络及顾及居民的意愿。

5. 发展局早于2008年委托了香港艺术发展局研究有关牛棚艺术村日后的发展模式。研究结果肯定了牛棚作为文艺场地的价

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号：DURF KC/04/2011

值，并提出了 3 个未来营运模式的原则，分别是：

- (a) 以非牟利为营运方向；
- (b) 收取艺术家租户的租金必须可支持艺术村的日常基本营运（例如：管理、维修等）及；
- (c) 收取商业租户的租金必须以市值计算。

6. 发展局亦委托了香港中文大学进行有关九龙城区暨启德地区的历史与社会研究，牛棚是其中一个重要的研究点。两份研究报告均已完成，并已上载于文物保育专员办事处的网页，供公众参考。(网址：<http://www.heritage.gov.hk/tc/conserv/cattleDepot.htm>)

7. 现阶段发展局希望增加牛棚对公众开放的程度，令市民大众能有更多机会亲临及欣赏这些历史建筑群。局方早前由政府产业署接手管理牛棚，并已聘请了新的管理公司，由2011年4月1日起管理牛棚的日常保安，清洁等工作。由4月到7月进场参观人数平均为4,700人，相对以往每月平均1,000人次入场数目有明显增长。

8. 自去年底局方一直与牛棚的租户保持密切联系，并定期会面，交流对未来管理模式的意见，期望在管理方面可以达致更进一步的改善。

咨询意见

9. 发展局一直以適切及可持续的方式，活化再利用历史建筑，以创新的方法予以善用，为它们注入新生命。在推行活化再利用历史建筑时，局方务必确保新的用途能确切反映其历史价值，并能供市民大众一同享用。为此，请委员就牛棚的未来用途

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号：DURF KC/04/2011

提出意见及建议，以助日后制定牛棚的活化及保育计划。

发展局文物保育专员办事处

2011年8月