

九龍城市區更新地區諮詢平台

2011年8月25日
討論文件

文件編號: DURF KC/04/2011

牛棚的未來用途

目的

本文件旨在向九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）委員介紹前馬頭角牲畜檢疫站（牛棚）的背景、現時牛棚的情況及其活化及保育的考慮因素，並請委員就牛棚的未來用途提出意見及建議。

牛棚歷史背景

2. 前馬頭角牲畜檢疫站是本港現存的唯一戰前屠房，一般稱作「牛棚」。檢疫站建於1908年，一直用作屠房（屠場）和牲畜檢疫站，直至1999年上水建成一所現代化中央屠場後才停用。2001年，檢疫站進行了翻新和改建工程，並改建為藝術村，讓一批從北角油街藝術村搬遷過來的本地藝術家使用。該處建築物的歷史及社會價值，在於其原來作為公共屠房和檢疫站的功能，而檢疫站運作超過90年，為市民大眾供應衛生和安全的鮮肉。檢疫站廣為區內居民認識。

3. 檢疫站於2009年獲古物諮詢委員會列為二級歷史建築。

活化及保育

4. 政府在處理保育歷史建築及考慮持續發展時，需要作出適當的平衡。特別在規劃、活化及保育位於土瓜灣馬頭角社區內的牛棚時，更需要考慮及分析現存的社區網絡及顧及居民的意願。

5. 發展局早於2008年委託了香港藝術發展局研究有關牛棚藝術村日後的發展模式。研究結果肯定了牛棚作為文藝場地的價

值，並提出了 3 個未來營運模式的原則，分別是：

- (a) 以非牟利為營運方向；
- (b) 收取藝術家租戶的租金必須可支持藝術村的日常基本營運（例如：管理、維修等）及；
- (c) 收取商業租戶的租金必須以市值計算。

6. 發展局亦委託了香港中文大學進行有關九龍城區暨啓德地區的歷史與社會研究，牛棚是其中一個重要的研究點。兩份研究報告均已完成，並已上載於文物保育專員辦事處的網頁，供公眾參考。（網址：<http://www.heritage.gov.hk/tc/conserv/cattleDepot.htm>）

7. 現階段發展局希望增加牛棚對公眾開放的程度，令市民大眾能有更多機會親臨及欣賞這些歷史建築群。局方早前由政府產業署接手管理牛棚，並已聘請了新的管理公司，由2011年4月1日起管理牛棚的日常保安，清潔等工作。由4月到7月進場參觀人數平均為4,700人，相對以往每月平均1,000人次入場數目有明顯增長。

8. 自去年底局方一直與牛棚的租戶保持密切聯繫，並定期會面，交流對未來管理模式的意見，期望在管理方面可以達致更進一步的改善。

諮詢意見

9. 發展局一直以適切及可持續的方式，活化再利用歷史建築，以創新的方法予以善用，為它們注入新生命。在推行活化再利用歷史建築時，局方務必確保新的用途能確切反映其歷史價值，並能供市民大眾一同享用。為此，請委員就牛棚的未來用途

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號：DURF KC/04/2011

提出意見及建議，以助日後制定牛棚的活化及保育計劃。

發展局文物保育專員辦事處

2011年8月