

古物諮詢委員會
第一七六次會議記錄

日期：二零一六年十二月八日（星期四）

時間：下午二時三十分

地點：九龍尖沙咀海防道九龍公園香港文物探知館會議室

出席者： 林筱魯先生，JP (主席)
陳捷貴先生，BBS，JP
陳家駒先生，BBS，JP
趙麗霞教授，JP
鍾寶賢教授
何培斌教授，JP
何佩然教授
林中偉先生
廖宜康先生
林清培先生
倪以理先生
雷慧靈博士，JP
吳彩玉女士
鮑杏婷女士
盛慕嫻女士，JP
鄧淑明博士，JP
丁新豹博士
謝淑瑩女士，SBS
黃比測量師
王紹恆先生
黃慧怡博士

李卓榮先生 (秘書)
康樂及文化事務署高級行政主任（古物古蹟）

因事缺席者： 鄧淑德女士
黃天祥先生，BBS，JP

列席者：

發展局

林啟忠先生
副秘書長（工務）1

任浩晨先生
文物保育專員

黃志斌先生
總助理秘書長（工務）2

馮英倫先生
發展局局長政治助理

李愷崙女士
助理秘書長（文物保育）3

黃炳亨先生
總行政主任（文物保育）1

康樂及文化事務署

吳志華博士
副署長（文化）

陳承緯先生
助理署長（文博）

蕭麗娟女士
執行秘書（古物古蹟）

黃女杰女士
首席新聞主任（文化事務）

譚士偉先生
總文物經理（古物古蹟）

伍志和先生
館長（歷史建築）2

潘佩婷女士
一級助理館長（建築調查）

規劃署

陳俊鋒先生
助理署長／都會

建築署

許趙健先生
助理署長（物業事務）

陳美娟女士
高級屋宇保養測量師／文物保育

開會辭

主席歡迎委員和各政府決策局及部門的代表出席會議。

**第一項 通過二零一六年九月八日第一七五次會議的記錄
（委員會會議記錄AAB/7/2015-16）**

2. 二零一六年九月八日第一七五次會議的記錄在納入以下建議修訂後獲得通過：

(i) 由丁新豹博士提出修訂第 14 段如下：

「14. 主席、丁新豹博士及蕭麗娟女士申報身分為大館文物工作小組成員。主席、林清培先生及吳彩玉女士申報身分為香港賽馬會（馬會）成員。盛慕嫻女士申報其夫為馬會名譽遴選會員。」

第二項 續議事項和進度報告 (委員會文件 AAB/37/2015-16)

3. 蕭麗娟女士向委員簡述二零一六年八月一日至十一月十五日期間各項重大文物事宜及活動的進展，包括委員會文件附件詳載的歷史建築物及構築物的保護工程、修復及維修計劃和考古項目的進度，以及各項教育及公眾活動。
4. 丁新豹博士查詢元朗達德公所修繕工程的進展。蕭麗娟女士報告說，除若干涉及附近斜坡的工程外，修繕工程大部分已經完成。
5. 主席表示，二零一四年十二月（即今屆委員任期剛開始前），古諮會開會討論沙田至中環線土瓜灣站工地考古發現的初步保育方案時，香港鐵路有限公司（「港鐵公司」）表示同意拆卸J2井後原址重新組裝，探討在車站內展示J2井的方法，並會向古諮會提交保育方案的設計細節以供考慮審議。可是現屆委員任期將近完結，港鐵公司仍未提交有關文件。
6. 蕭麗娟女士報告說，古物古蹟辦事處（「古蹟辦」）與港鐵公司舉行定期工作會議時，雖已多番催促港鐵公司盡快提交有關文件，惟至今古諮會尚未收到。鑑於公眾對此事十分關注，主席請古蹟辦下次與港鐵公司舉行每月例會時重申古諮會的立場，好讓該公司擬定保育方案設計細節後即時提交古諮會審閱。從政府最新的發展計劃所見，公園範圍已經擴大，因此保育和展示考古發現的設計要更具彈性；若不為此徵詢古諮會的意見，實屬不宜。

第三項 歷史建築評估工作 (委員會文件 AAB/38/2015-16)

中環閣麟街磚石構件（序號N262）

7. 接續討論中環閣麟街磚石構件（「磚石構件」）的評級工作前，主席告知委員，開會前剛收到中西區關注組（「關注組」）提交的新資料，稍後會轉交委員傳閱參考。
8. 伍志和先生報告說，在二零一六年九月八日的會議上，古諮

會決定應為磚石構件評級。古蹟辦隨即仔細研究手上所有有關磚石構件的歷史記錄，並研究關注組提交的所有資料。歷史建築評審小組（「評審小組」）閱覽古蹟辦所有研究結果和關注組提供的資料，並進行實地視察，最終完成文物價值評估，建議對磚石構件「不予評級」。

9. 伍志和先生隨即闡述磚石構件文物價值評估報告最新版本所載最新研究結果。他先向委員出示多幀照片，部分照片展示磚石構件的現狀，部分照片來自租務法庭文件，展示吉士笠街一帶唐樓在一九三零年代的狀況，隨後扼述磚石構件原址唐樓當年的業主和相關人物的史料。他亦請委員細閱從租務法庭取得的記錄，從中可見磚石構件原址唐樓建於何時。伍志和先生就公眾的意見回應說，單憑相關條例生效年份推斷歷史建築物的建造日期並不合宜，因為從實質的史料所見，當年違例的情況相當普遍。根據最新研究結果，可得出結論如下：相信磚石構件建於一九三零年代，與一九一六年或之前該處的歷史人物大概沒有直接關係；再者，磚石構件上方部分已全部拆掉，難以從構件辨識唐樓「背對背」的建造方式。

10. 委員轉為討論關注組剛在開會前提交的三幀照片的副本，並詢問其拍攝時間、日期和地點。蕭麗娟女士回答說，相信其中兩幀也就是一九六三年租務法庭文件附連的照片，相中可見吉士笠街8號和10號的建築物；據一九六三年建築師報告指出，這些建築物建於約三十年前，即一九三零年代。建築師報告於一九六三年獲租務法庭接納，有關當局其後建議當時的總督會同行政局按此報告內容批准重建。主席補充說，關注組堅稱這三幀照片中的唐樓不可能建於一九三零年代。丁新豹博士認為，寫上「1894」的第三幀照片的確攝於一八九四年鼠疫爆發期間。何佩然教授除質疑照片是否攝於一八九四年外，對拍攝地點亦有懷疑。陳捷貴先生亦質疑寫上「1894」的第三幀照片是否攝於吉士笠街，因為當年吉士笠街相當狹窄，與照片顯示的街景相去甚遠。

11. 林中偉先生詢問研究結果資料的來源；伍志和先生回答時重申，所有可能涉及戰前樓宇歷史的資料來源，例如地段記錄、差餉記錄、建築圖則、舊照片、歷史文件等，古蹟辦已全面仔細研究。他補充說，政府檔案中一九三零後有若干年的差餉記錄已經不存。

12. 主席指出，最新一份文物價值評估報告有關磚石構件建造年份的資料，與上一份不同。伍志和先生解釋說，古諮會於二零一六年九月八日會議上決定推展磚石構件的評級工作後，古蹟辦仔細覆核手上所有關於磚石構件的歷史記錄，發現之前未有研究租務法庭一九六三年十一月八日的報告。因此古蹟辦按此線索深入研究，結果發現這份報告可作為揭示磚石構件建造年份的有力憑證。蕭麗娟女士補充說，這份報告獲租務法庭正式接納，加上有關當局其後建議當時的總督會同行政局按此報告內容批准重建，當年獲授權的建築師亦曾往相關樓宇實地評估，因此報告的內容十分可靠而且相當關鍵。

13. 主席回答何培斌教授的疑問時強調，考慮文物價值前，必須先推斷磚石構件的建造年份。古諮會應考慮這份來自租務法庭的報告內容是否可靠，是否應以此作為委員審議擬議評級的基礎。

14. 何培斌教授認為，用混凝土建造三層高住宅所需的技術，要到二十世紀初而非十九世紀末才較為成熟，況且閣麟街相當陡斜，該處的建築物亦容易受颱風吹襲。

15. 廖宜康先生、何培斌教授和林中偉先生舉出數個實例（包括宗教建築物），說明十九世紀末至二十世紀初已能建成三層或更高的建築。主席澄清，三層高住宅是否要到二十世紀（即一九零零年之後）才能建成，尚無定論。不過，若古諮會認為租務法庭的報容內容可靠，推斷磚石構件建於一九三零年或之後，而委員亦已參考過關注組提供的照片，仍可按以上各點評定磚石構件的文物價值。

16. 林中偉先生建議作進一步研究，主席請其說明建議研究的範圍。林中偉先生答說，首先是研究當年三層唐樓是否普遍，然後是磚石構件周圍的環境。他認為租務法庭文件內容可靠，但卻質疑報告中建築師的判斷。何培斌教授亦表示，只靠目測作出判斷的建築師不能令人信服。主席隨後請伍志和先生說明是否還有其他實質證據，可以顯示磚石構件是建於二十世紀初而非十九世紀末。伍志和先生表示，從一八九五年的記錄所見，當年閣麟街唐樓都建有地牢，租務法庭的記錄則顯示一九六零至七零年代期間該處房舍均無地牢。兩者有所分別，可見一八九五年後該處曾經重建。

17. 林中偉先生詢問，建造年份是否有可能在一八七八至一九零三之間。蕭麗娟女士重申，據伍志和先生報告的資料顯示，一八七八年中環大火，磚石構件位處火場中心，該處房舍已燒毀殆盡，受影響業主均獲寬免翌年全年的差餉。再者，當年有報道指，水手和洋人囚犯曾被安排到災場協助拉下大火後遺下的樓宇。因此，推斷構件並非一八七八年大火之前所建房舍的遺址，亦屬合理。此外，十九世紀末至二十世紀初所建房屋質素低劣，無法歷久，因此當年不時都有唐樓倒塌的新聞。從當年報章報道所見，一九三零年代期間，即一九零一年閣麟街唐樓倒塌後約三十年，磚石構件所在位置一帶常有房舍重建。何培斌教授亦認為，二十世紀初該處一帶所蓋房舍結構脆弱，而且還有不少違例建築，因此極易倒塌；若遇上惡劣天氣，房舍更容易倒塌。事實上閣麟街塌樓事故屢見不鮮。

18. 委員詳細審議後，主席建議委員考慮新證據（即租務法庭檔案內一九六三年十一月八日吉士笠街8號和10號的建築師報告）是否可信；如證據可信，委員可以視磚石構件為建於一九零三年之後甚或一九三零年代之後，考慮「不予評級」的建議。委員一致不反對接納古蹟辦提出的新資料，同意對磚石構件（序號N262）「不予評級」。擬議的「不予評級」因而獲得通過。

19. 陳捷貴先生指出，市區重建局（「市建局」）曾於中西區區議會會議上承諾以先拆卸後重新嵌砌的方法保育磚石構件，以便日後向市民詮釋歷史。

20. 何培斌教授認為，雖然沒有實質資料證明磚石構件的確實建造日期，但構件屬戰前樓宇的建築風格，特別是中環樓宇的風格。他建議強調此點，讓市建局制定保育方案時可作參考。主席補充說，按照一貫做法，磚石構件的擬議評級會進行為期一個月的公眾諮詢，相信到時市民（包括關注組）可提供進一步資料供古諮會考慮，其後評級才會作實。他亦相信市建局會信守承諾，保育磚石構件作公眾教育之用。

21. 丁新豹博士認為，磚石構件若建於一九零三年或之後，其文物價值便會下降。不過，該處一帶樓宇業權的變更，亦可反映中環發展中，樓宇的擁有權由洋人轉回華人手中的情況。

22. 鮑杏婷女士詢問評審小組評估磚石構件的細節。蕭麗娟女士

回答時解釋，評審小組成員先進行實地視察，再重新審閱古蹟辦最新的研究結果，考慮關注組提交的所有資料後，按照現行的六項評估準則進行詳細討論，最後提出對磚石構件「不予評級」的建議。評審期間亦考慮到磚石構件只能顯示當年唐樓建築的一小部份，以及磚石構件表面已以混凝土作大規模及不相符的修補。

23. 主席總結說，處理這宗個案讓他有機會研究大量歷史資料。關注組與古諮會互動溝通，提供豐富研究資料以助進行評級，主席特此致謝。

舊皇都戲院（序號N46）

24. 會上接着討論舊皇都戲院的評級工作。伍志和先生報告說，古蹟辦已按委員在上次會議提出的意見，檢視該幢建築物所有史料。古蹟辦在二零一六年九月八日的會議上，向古諮會講解最新研究結果。委員和評審小組隨後獲安排實地視察，深入了解建築物內外的狀況。

25. 伍志和先生簡述舊皇都戲院（從經營璇宮戲院到皇都戲院）的歷史。他提到璇宮戲院作為一間獨立戲院的建築，為觀眾提供有蓋停車場，其歷史意義相當重大；屋頂設置的拱形鋼筋混凝土桁架具有建築價值，戲院用作表演場地亦有重大的文化意義。他又指出，把璇宮戲院改建成皇都戲院後，建築物立面不再對稱。儘管樓宇結構大體仍與屋宇署備存的平面圖所示相同，但戲院的格局和氛圍早已不再存在。商場雖仍然在營運，可是場內經營的商鋪大多已經易手。評審小組審視手上所有最新資料後覆檢舊皇都戲院的擬議評級，建議將之提升為二級。

26. 蕭麗娟女士向委員提供香港其他戲院的評級的詳細資料，以供參考。資料涉及舊油麻地戲院（二級歷史建築）、長洲戲院（三級歷史建築）和舊粉嶺戲院（三級歷史建築）。

27. 伍志和先生回應主席的詢問時表示，除舊皇都戲院外，以往香港還有其他戲院既設有表演舞台，也可放映電影，例如利舞臺、太平戲院和油麻地戲院。

28. 黃比測量師指出，舊皇都戲院巧妙結合建築、工程和測量技

術，其建築設計十分出色，既方便日後維修保養，亦易於活化再用，因此贊成把擬議評級定為一級。

29. 主席詢問舊皇都戲院屋頂結構的建築風格。蕭麗娟女士回應時表示，屋頂的拱形鋼筋混凝土桁架把觀眾席上方的鋼筋混凝土天花吊起，評審小組視察後同意此為一大特色。主席解釋說，需要清楚確定舊皇都戲院屋頂設計這個建築特色元素，是絕無僅有抑或常見於一九五零年代的建築物。何培斌教授、林中偉先生和王紹恆先生表示，這樣的設計常用於橋樑，樓宇則甚為罕見。廖宜康先生補充說，拱形桁架亦甚少建於屋頂，暴露在外易受天氣影響。

30. 王紹恆先生和黃慧怡博士認為，舊皇都戲院內部若干特色和構件（如樓梯等），至今依然保存完好，因此同意把戲院評為一級歷史建築。

31. 鄧淑明博士質疑，是否由於舊皇都戲院社會價值較低，因此擬議評級只獲二級，而非一級。鍾寶賢教授指出，出資興建皇都戲院的公司董事長歐德禮，是把文娛節目引入香港的重要人物。

32. 伍志和先生提到，評審小組按現行六項評估準則評估舊皇都戲院時，建築價值方面得分較高，惟戲院對社會的影響僅限於北角一帶，因此在社會價值方面得分較低。

33. 陳捷貴先生和丁新豹博士均認為，舊皇都戲院能反映電視廣播業興起後舞台表演和電影業的發展，因此對香港而言具有社會價值；其前身璇宮戲院在香港大會堂啟用之前，是非常重要的表演場地。二人均支持將舊皇都戲院評為一級歷史建築。何培斌教授考慮其建築價值、社會價值以及配合保養的設計後，亦贊成建議。

34. 對比香港其他戲院（例如二級歷史建築油麻地戲院）所獲評級，趙麗霞教授、盛慕嫻女士、林清培先生和鮑杏婷女士就舊皇都戲的擬議評級提升為一級的理據表示關注。蕭麗娟女士回應說，評審小組建議把舊皇都戲院評為二級歷史建築之前，已審閱古蹟辦所有研究結果、公眾提供的參考資料，以及實地視察所得的資料。此外，評審小組亦已顧及本港其他已評級戲院獲確認的評級、從璇宮戲院到皇都戲院的演變，以及有蓋車位改建為商鋪等

各個因素。主席補充說，根據早前委員的討論，現代建築，如戰後樓宇等，或需再作深入研究。

35. 何培斌教授認為油麻地戲院規模較小，其他歷史建築物亦甚少採同類似的建築結構；舊皇都戲院是典型的一九五零年代建築物，其建築設計能反映裝飾藝術建築風格。他補充說，歷史建築內部裝修保存完好，並非獲評為一級的先決條件。何佩然教授亦補充說，舊皇都戲院的規模遠遠大於其他戰前娛樂場所；當年政府進行城市規劃工作時，在港島中環以外的地方另行發展一個商住中心，皇都戲院能印證此點。吳彩玉女士和何培斌教授同意以上觀點。黃比測量師也認為，舊皇都戲院極具分量，足以媲美利舞臺，而非只是如油麻地戲院般的戲院的地位。

36. 委員審議後主席總結說，舊皇都戲院改作商場營運，不應是考慮其擬議評級的決定因素。席上投票，20名委員當中有14人贊成建議，通過把舊皇都戲院（序號N46）評為一級歷史建築。為期一個月的公眾諮詢會隨之展開。

37. 討論下一項目的擬議評級前，主席提出公眾關注評審小組評估歷史建築文物價值的透明度。蕭麗娟女士詳細解釋說，評審小組有五名成員，按照現行六項評估準則對歷史建築物進行評級，這套準則已載於古諮會網站。按照現行機制，古蹟辦會對歷史建築物進行深入研究，然後把研究結果連同公眾提供的資料（如有的話），一併送交評審小組考慮；如有需要，亦會安排實地視察。評審小組隨後展開討論，按照六項評估準則進行評級，然後把擬議評級提交古諮會討論。古諮會審議後會決定接納或調整擬議評級，又或請評審小組再作覆檢。古諮會通過擬議評級後，會進行為期一個月的公眾諮詢，建築物的文物價值評估報告亦會上載古諮會網站。古諮會確認評級前，會考慮諮詢公眾期間接獲的所有意見及資料。此外，古諮會歡迎公眾提供任何有關已評級歷史建築物的新資料。古蹟辦會研究所有接獲的新資料，若認為理據充分，會把資料轉交評審小組，再交予古諮會覆檢已確認的評級。

38. 盛慕嫻女士和謝淑瑩女士認為，如能得知評審小組評核有關建築物時按現行六項評估準則所打的詳細分數和分析，以及相若的先例，有助於委員的討論及保持一致性。林清培先生表示同意，並補充說古諮會如獲得詳盡的評分資料，處理評級工作的標準會更為一致。

39. 陳捷貴先生對評審小組的評級工作表示讚賞，並認為委員可把評審小組的擬議評級視作討論基礎。

40. 何培斌教授指出，現行評級機制分為兩個層面，首先是評審小組按六個既定評估準則對建築物所作的技術評估，然後是古諮會對評級建議進行的覆檢，古諮會的看法應能代表社會各界的意見。黃比測量師亦認為，除評審小組的量化分析外，古諮會亦可作質性分析。趙麗霞教授和林中偉先生亦同意，古諮會委員可按個別委員的專業及社會知識，另行從其他角度提出意見。

41. 倪以理先生提議，把擬議評級的理據撮錄成概要，有助委員先作出決定，然後才以投票方式確認評級。

42. 林清培先生表示，上次審議是否把舊皇都戲院提升為一級時沒有投贊成票，是因為實地視察發現其現狀，與他記憶中戲院尚未結業時的模樣相比，已是面目全非。趙麗霞教授認為，以活化的方式保存歷史建築物廣受大眾接納，通常新舊用途並不相同，因此歷史建築物現時的用途，不一定是評定其評級的決定因素。

43. 黃慧怡博士指出，必須向公眾清楚交代評級工作程序的細節，並闡明評審小組和古諮會分別擔當的角色。

44. 主席認為，古諮會一直以非常開放的態度行事，委員亦積極與公眾溝通，例如即使是在正式公眾諮詢期間以外的時間，委員亦與關注相關議題的組織舉行非正式會議。評審小組進行的獨立專業評估是機制中非常關鍵的部分，古諮會亦可隨時提出與評審小組不同的意見。雖然如此，為使公眾更能理解古諮會的決定，並使歷史建築的評級工作的標準更為一致，他認為可以進一步改善評級工作的程序。古蹟辦可以提供資料，把審議的項目與同一組別或類別的歷史建築作深入比較，讓古諮會審議時可作參考。不過他十分理解，古蹟辦能否承擔相關的研究工作，須視乎資源而定。

香港灣仔史釗域道6號（序號686）

45. 會上接着討論把香港灣仔史釗域道6號評為三級歷史建築的建議。伍志和先生向委員簡介說，古諮會曾在二零零九年建議把

史釗域道6號評為三級歷史建築，惟其後在公眾諮詢期間遭業主反對。同年古諮會決定先行處理公眾諮詢期間沒有收到反對意見的個案。不過，古諮會近日得悉史釗域道6號有清拆之虞，因此現請委員覆檢及確認其擬議評級。他接着闡釋史釗域道6號的文物價值以及業主反對的理據。伍志和先生回答主席時確認，至今並沒有收到新資料。

46. 主席詢問1 444幢歷史建築物評估的最新進展。蕭麗娟女士回應說，二零零九年通過1 444幢歷史建築物的擬議評級，隨後進行公眾諮詢。其後古諮會決定，除非某些建築物有清拆之虞，否則會先行處理沒有收到反對意見的個案。截至今天開會為止，古諮會已確認87幢收到反對意見的建築物的擬議評級，尚餘99幢有待確認。1 444幢歷史建築物及新項目中，古諮會已確認共1 340幢的擬議評級。任浩晨先生補充說，根據現行監察機制，有關政府部門如收到涉及拆卸或改動已評級或待評級建築物的申請或查詢，文物保育專員辦事處（文保辦）會主動聯絡有關業主進行商討，研究可行的「寓保育於發展」方案。

47. 林中偉先生認為，除非把歷史建築物列為法定古蹟，否則現行評級機制不能令歷史建築物免遭拆卸。任浩晨先生重申，現行評級機制屬行政性質，旨在提供客觀基礎，以評估香港歷史建築物的文物價值及保育需要。除原址保留歷史建築物外，政府還可視乎建築物的評級聯絡其業主，探討其他保育方法。他解釋說，與一級歷史建築的業主聯絡磋商時，若放寬發展限制（例如地積比率限制及建築物高度限制）等方法不可行時，才會考慮換地方案。

48. 主席強調古諮會必須清楚界定擬評級的歷史建築物的建築特色元素；此點有助政府與業主商討保育方案，對三級歷史建築尤其重要。

49. 伍志和先生回答謝淑瑩女士時表示，九龍尖沙咀彌敦道190號同屬騎樓式唐樓，亦擬評為三級，惟業主提出反對，評級有待作實。

50. 何培斌教授認為史釗域道6號騎樓式唐樓的建築設計相當特別，能反映一九三零及一九四零年代建築物的特色。

51. 委員審議後一致贊成確認香港灣仔史釗域道6號（序號686）為三級歷史建築的擬議評級。

香港赤柱赤柱村道44號瑪利諾神父宿舍（序號 187）

52. 委員繼續討論把香港赤柱赤柱村道44號瑪利諾神父宿舍評為一級歷史建築的建議。伍志和先生簡述，宿舍於二零零九年獲古諮會建議評為一級歷史建築，惟諮詢公眾期間遭業主反對。他接着講述宿舍的歷史價值。宿舍曾用作瑪利諾神父的總部，也是退休場所，亦有神父在此學習語言。他指出宿舍屬中式折衷主義建築風格，並舉出同類已評級歷史建築的例子。宿舍在二零一六年十月易手。他回答主席時證實，至今再沒有接獲任何新資料。

53. 何培斌教授申報說，曾進行中式折衷主義歷史建築的研究，研究內容包括瑪利諾神父宿舍。他接着從宗教及社會價值角度與委員分享研究宿舍文物價值的結果，並表示贊成把宿舍評為一級歷史建築。丁新豹博士補充說，傳教士被禁在中國傳教前，香港一直是西方教會來華的跳板，宿舍可以印證這段歷史。

54. 主席指出，按照現行機制，業權易手並非進行新一輪公眾諮詢的理由，尤其是至今新業主並無提供新資料。他重申古諮會歡迎公眾提供已評級歷史建築的新資料。如理據充分，古諮會會根據接獲的最資料，考慮覆檢已確認的評級。

55. 林清培先生、陳捷貴先生及廖宜康先生查詢與新業主討論的最新進展，並詢問在土地註冊處備存的土地記錄中列明評級資料，以及宣布建築物為古蹟是否可行。任浩晨先生回應時解釋，業權易手後文保辦已與新業主開始商討「寓保育於發展」方案，新業主在購入前已十分清楚瑪利諾神父宿舍已獲擬議評級。他補充說，古諮會網站載有1 444 幢歷史建築物整份名單以及1 444 幢歷史建築物以外新項目的名單，買家可以一站式搜尋個別歷史建築物的資料，在購入建築物前先查閱其評級資料。他強調評級制度屬行政安排，不會影響已評級或待評級的建築物／構築物的業權及發展權利。因此，土地記錄無需列明評級資料。林清培先生表示同意，並認為土地記錄只需列明會影響業權的資料。主席認為可考慮加強向公眾發放評級資料的措施，並相信政府與業主磋商期間會考慮可供選擇的方案，包括在有需要時把建築物宣布為古

蹟。

56. 伍志和先生回應鮑杏婷女士的查詢時闡釋上一任業主提出反對擬議評級的理由，是難以開放宿舍讓公眾參觀，與其歷史價值無關。

57. 委員審議後一致贊成確認香港赤柱赤柱村道44號瑪利諾神父宿舍（序號187）為一級歷史建築的擬議評級。

山頂盧吉道27號（序號N18）

58. 委員接着討論山頂盧吉道27號的評級。伍志和先生報告說，古諮會於二零一三年九月把山頂盧吉道27號評為二級歷史建築。最近，業主提交新資料，並要求覆檢該幢建築物的評級。評審小組根據現行六項評估準則研究新資料後，建議評級由二級提升為一級。

59. 伍志和先生接着簡述該幢建築物的歷史價值、建築價值以及業主提交的新資料，包括內部改動的細節，有關該幢建築物是一九一四年盧吉道首個路段建成後首幢落成的建築物的佐證，以及首任業主兩兄弟的事迹。他亦指出，該幢建築物與山頂獲評級的歷史建築物結合起來，具有組合價值。

60. 何培斌教授認為，即使該幢建築物內部曾經改動，但仍贊成評為一級歷史建築。陳捷貴先生表示同意，惟評級對保育該幢建築物幫助不大。

61. 伍志和先生應主席的要求，確認新資料是來自該幢建築物的業主。任浩晨先生補充說，城市規劃委員會（城規會）於二零一三年批准把盧吉道27號發展為酒店的申請，附帶條件是業主須實行交通管理措施。雖然業主已表示由於城規會所定條件嚴格，上述發展計劃難以推展，但文保辦仍會繼續與業主商討，以便實行「寓保育於發展」方案，保育該幢建築物。

62. 盛慕嫻女士、趙麗霞教授及雷慧靈博士對業主要求覆檢評級和該幢建築物的發展方案表示關注。主席指出，為歷史建築評估文物價值和評級時，應考慮新資料的來源和準確性，而非提交新

資料背後的動機。

63. 林中偉先生及何培斌教授申報說，二零一三年曾參與處理發展酒店的規劃申請。林中偉先生認為該幢建築物值得評為一級歷史建築，評級與保育問題亦應分開考慮。何培斌教授補充說，當年批准發展計劃，是因為考慮到興建酒店有利保育，否則業主或會把建築物清拆，原址另建樓宇；把該幢建築物評為一級歷史建築，相信有助為保育方案提供理據及支持。

64. 主席再次強調，不論提交新資料背後的動機為何，委員考慮評級時不應受其影響。委員審議後通過把山頂盧吉道27號的評級由二級提升為一級，隨後會進行為期一個月的公眾諮詢。

65. 任浩晨先生回應主席時確認，對該址發展計劃再無意見補充。

第四項 其他事項

66. 餘無別事，會議於下午六時三十六分結束。

康樂及文化事務署

古物古蹟辦事處

二零一七年三月

檔號：LCSD/CS/AMO 22-3/1