

古物諮詢委員會

第一九九次會議記錄

日期：二零二二年十二月八日(星期四)

時間：下午二時

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： 蘇彰德先生，BBS, JP (主席)  
程美寶教授  
朱海山教授  
何鉅業先生，MH, JP  
林永昌博士  
羅健中先生，JP  
李正儀博士，JP  
李炳權先生，JP  
李志苗教授，BBS  
史秀美女士  
楊詠珊女士  
葉嘉明女士

楊寶儀女士 (秘書)  
古物古蹟辦事處  
高級行政主任(古物古蹟)2

因事缺席者： 張添琳女士  
葉頌文先生，MH  
劉文邦先生  
梁鵬程先生  
沈豪傑先生，BBS, JP  
曾昭唐先生  
游子安教授

阮肇斌先生

列席者：

發展局

蔣志豪先生  
文物保育專員

盧裕斌先生  
總助理秘書長(工務)2

溫悅婷女士  
助理秘書長(文物保育)3

黃炳亨先生\*  
高級行政經理(文物保育)

鄧健安先生\*  
工程師(文物保育)3

古物古蹟辦事處

蕭麗娟女士  
執行秘書(古物古蹟)

余翰文先生\*  
高級建築師(古物古蹟)1

梁曼玲女士\*  
高級建築師(古物古蹟)2

盧傳倩女士  
館長(歷史建築)2

黃淑霞女士  
館長(歷史建築)3

馬文光先生\*  
館長(考古)

曾玉慈女士\*  
館長(歷史建築)1

黃迺錕先生  
一級助理館長(建築調查)1

#### 建築署

劉令怡女士  
高級屋宇保養測量師(文物保育)

#### 規劃署

劉寶儀女士  
規劃署助理署長／都會

(備註\*：因應2019冠狀病毒病疫情，政府人員的座位設於香港文物探知館(探知館)演講廳，以觀看在探知館會議室舉行的會議直播，減少社交接觸。)

#### 開會辭

2. 主席歡迎委員和政府代表出席會議。

## 第一項 通過二零二二年九月八日第一九八次會議的記錄(委員會會議記錄 AAB/7/2021-22)

3. 李志苗教授就二零二二年九月八日第一九八次會議記錄第 16 段提出以下修訂，會議記錄經修訂後獲得通過：

「16. 李志苗教授建議釐清每個個別項目的屋宇地段，因為這可能會影響到有關項目日後的改建、加建或拆卸事宜(例如在判斷建築群的建築結構(例如牆壁)和建築風格時)。以她記憶所及，大浪地區曾是發展審批地區圖涵蓋的地方，以及獲納入現行的分區計劃大綱圖，於是該區如要進行任何改建或加建工程，必須取得城市規劃委員會的許可。因此，為了日後的文物保育規劃，適宜釐清屋宇地段。執行秘書(古物古蹟)解釋說，古蹟辦已取得個別項目的屋宇地段資料。由於評級屬行政性質，不會影響獲評級建築物／構築物的業權、用途、管理及發展權。不過，古蹟辦會按需要從文物保育角度提供技術意見，以期盡可能保存該等項目的文物價值。主席補充說，已評級歷史建築的業主符合資格申請歷史建築維修資助計劃(維修資助計劃)的資助，以進行維修保養工程。每宗成功申請的資助額最高為港幣 200 萬元。」

## 第二項 續議事項和進度報告 (委員會文件 AAB/27/2021-22)

4. 執行秘書(古物古蹟)借助電腦投影片，向委員簡述在二零二二年八月一日至二零二二年十一月十五日期間各項重大文物保育項目和工作的進展，包括歷史建築項目的主要保育、修復和維修工作、考古工作、教育及宣傳活動。詳情載於委員會文件。

5. 主席藉此機會，感謝羅健中先生於二零二二年十一月十一日在「賞·識港大歷史建築」活動作出分享，又感謝朱海山教授、楊詠珊女士和葉頌文先生為二零二二年十一月九日至十日舉行的「大灣區文物建築高峯論壇」（「高峯論壇」）擔任小組分享環節主持。此外，他亦感謝國家文物局的支持、其他協作人士／團體向高峯論壇提供的專業意見，以及文物保育專員辦事處（文保辦）和古物古蹟辦事處（古蹟辦）所付出的巨大努力，令首屆高峯論壇得以圓滿成功。

6. 李志苗教授表示贊同，又指高峯論壇能增進交流、提升專業知識水平，並擴闊參加者在各大灣區城市文物保育方面的視野。此外，她特別指出，發展局、廣東省文化和旅遊廳和澳門特別行政區政府文化局在高峯論壇上簽訂的意向書，以及發展局其後與國家文物局簽訂的框架協議，可進一步促進大灣區各城市日後在文物保育方面的合作，並把香港的文物保育工作提升至國家水平。她期待與大灣區其他城市多作交流及進行實地考察，將有利於香港的文物保育工作。

### **中區警署建築群活化計劃最新進展**

7. 主席請總助理秘書長（工務）2向委員簡介中區警署建築群（活化後以「大館—古蹟及藝術館」之名營運）已婚督察宿舍（即第四座）的最新發展。

8. 總助理秘書長（工務）2報告，香港賽馬會（馬會）就第四座擬備了最新技術資訊，載於進度報告（委員會文件AAB/27/2021-22）附件A。他扼要重述，第四座於二零一六年五月二十九日部分倒塌，馬會其後於二零一六年九月向古物諮詢委員會（古諮會）提出八個初步修復方案。二零一七年九月，馬會向古諮會提交當中三個獲選的修復方案。經考慮委員就該等方案提出的意見後，馬會於二零一八年九月提出「重建」與「調適」兼備的混合方案，作為第四座的修復計劃，該方案獲古諮會支持。此後，馬會從海外委聘了磚砌結構及木結構專家展開進一步研究，詳細檢視第四座的建築構件。研究發現，建築物的磚砌結構和木結構的狀況較預期惡劣。鑑於第四座惡劣和脆

弱的狀況，馬會為其制訂了最新的修復計劃(最新修復計劃)，於二零一九年十二月向古諮會報告，並獲得支持。該計劃包括一系列結構鞏固措施，以保障施工期間工人、員工及公眾的安全。

9. 總助理秘書長(工務)2續向委員簡介說，馬會當時已展開第四座最新修復計劃的籌備工作，但在移除倒塌的部分時，發現部分現存的建築構件狀況脆弱，亦觀察到建築物有移動跡象。其後，馬會委聘海外磚砌結構專家和結構工程師(「團隊」)重新評估第四座的狀況。評估結果顯示，第四座的狀況較二零一九年制訂最新修復計劃時所知更為惡劣。團隊認為，落實最新修復計劃將會造成不合理的風險。經考慮團隊意見及公眾安全後，馬會於二零二一年六月決定終止落實最新修復計劃。現時，馬會正研究第四座不同文物保育方案的可能性，當中以公眾安全為主要考慮因素。

10. 總助理秘書長(工務)2續說，根據馬會的最新技術資訊，鑑於第四座的潛在風險，馬會經審慎考慮後認為，為確保建築物及公眾安全，須按「絕對有必要」的原則移除第四座部分現存的建築構件。馬會現正研究第四座的兩個新方案，即(i)「現狀保存」及(ii)「新建築物」，並會繼續就移除工程進行期間建築物的狀況進行測試及勘察，從而為第四座制訂新的修復計劃。馬會會適時就新的修復計劃再徵詢古諮會的意見。總助理秘書長(工務)2表示，政府感謝馬會為活化中區警署建築群盡了極大努力，亦投放了大量資源。馬會最近向發展局提交了一份關於第四座最新狀況的諮詢文件。發展局其後徵詢了相關政府部門的意見，包括建築署和屋宇署。獲諮詢的部門均認同馬會的意見，認為保障公眾安全至關重要，亦贊同按「絕對有必要」的原則移除第四座有欠安全的部分，以保障工人、員工和公眾在施工期間以至在第四座日後運作期間的安全，實屬恰當。此外，政府已要求馬會進一步重新評估第四座的狀況、研究並制訂新的修復計劃，以及盡量保留和保存第四座具有文物價值的歷史構件。至於部分絕對有必要移除的現存建築構件，馬會為推展相關的移除工作，將會向相關決策局／部門(例如古蹟辦和屋宇署)提交申請，以取得法定許可。

11. 李志苗教授詢問兩個新方案(即(i)「現狀保存」及(ii)「新建築物」)，主席回應時解釋說，委員會文件所載的最新技術資訊旨在告知古諮會，第四座最新修復計劃的籌備工作進行期間，出現了安全問題。一俟新的修復計劃有更多細節，馬會將進一步向委員講解，好讓委員就新的修復計劃提出意見。

12. 程美寶教授表示，古諮會在二零一九年曾進行實地視察，而根據觀察所得，第四座的狀況惡劣，結構脆弱。她詢問哪些具有文物價值的歷史構件會獲保留。總助理秘書長(工務)<sup>2</sup>回答說，根據馬會的技術資訊，馬會會盡一切努力，在切實可行及安全的情況下保留第四座的歷史構件(例如部分外牆和石牆地基)。不過，可安全保留的歷史構件確實範圍，將視乎在移除工程期間的檢查和測試結果。在這問題上，文保辦和古蹟辦會與馬會緊密合作。

13. 主席贊同公眾安全至為重要。中區警署建築群由三組法定古蹟組成(即前中區警署、中央裁判司署和域多利監獄)；由於第四座是中區警署建築群的歷史建築之一，他請文保辦和古蹟辦在移除第四座現存部分非移除不可的建築構件期間，繼續向馬會提供技術意見。此外，他希望馬會在適當時候會向古諮會講解經敲定的新修復計劃，以及長遠的文物保育和活化計劃。

14. 何鉅業先生表示贊同，並希望馬會告知古諮會將會移除哪些建築構件，好讓古諮會能提供意見。

15. 李志苗教授進一步問及須移除的建築構件的範圍。總助理秘書長(工務)<sup>2</sup>回答說，馬會須按《建築物條例》(第 123 章)和《古物及古蹟條例》(第 53 章)分別向屋宇署和古蹟辦提交建築圖則和申請許可證，列出擬議工程的細節和方法、加固工程、安全措施等，獲批准後才開展工程。因此，政府將知悉第四座的施工進度。

16. 委員沒有其他意見，主席總結說古諮會已知悉第四座的最新發展。

**第三項 九龍東茶果嶺村公營房屋發展土地平整及基礎設施工程的勘測、設計及建造文物影響評估  
(委員會文件 AAB/28/2021-22)**

17. 主席歡迎來自土木工程拓展署(土拓署)、香港房屋協會(房協)，以及項目及文物顧問(項目團隊)的代表出席會議，向委員簡介九龍東茶果嶺村(項目用地)公營房屋發展土地平整及基礎設施擬議工程(項目)的文物影響評估。項目用地內或附近有兩幢已評級建築物。上述代表的資料如下：

- (i) 潘國忠先生  
土木工程拓展署高級工程師／2(南)
- (ii) 黎柏健先生  
艾奕康有限公司首席環境顧問
- (iii) 李志昌先生  
香港房屋協會總經理 (物業策劃及發展)

18. 在討論前，李炳權先生申報他在艾奕康有限公司工作，但並不知道該項目，亦沒有參與其中。李志苗教授申報她是房協成員，但並不知道該項目，亦沒有直接參與其中。楊詠珊女士申報她是房協及其監事會的委員。她表示所有提交房協的公營房屋發展項目，包括會議將討論的項目，都會經過房協監事會，但她沒有直接參與該項目。主席表示，三名委員都沒有直接參與項目，因此可繼續參與討論。

19. 潘國忠先生借助電腦投影片，向委員介紹項目的背景和範圍。黎柏健先生向委員展示在文物影響評估範圍內發現的11項文化遺產資源的位置，特別是位於項目用地內的茶果嶺道50A、51及51A號羅氏大屋(三級歷史建築)，以及距離項目用地50米之內的茶果嶺天后宮(三級歷史建築)，並闡述其關聯意義和歷史及建築價值。他進一步解釋擬議工程及可能對兩幢建築物造成的影響，以及擬議緩解措施等。



(李正儀博士於下午三時零八分離開會議。)

20. 朱海山教授詢問位於茶果嶺道 40 號的茶果嶺鄉民聯誼會(聯誼會)日後的運作,以及在發現的 11 項文化遺產資源,當中四幢建築物(即茶果嶺道 212 號、前四山公立學校、茶果嶺道 95 及 95A 號及茶果嶺道 40 號)將如何處理。潘國忠先生回答說,聯誼會明白其建築物未必能原址保留,因此要求在項目用地的其他位置獲提供地方作日後運作之用,而此事須進一步與房協商討。至於委員問及的四幢建築物如何處理,它們將被拆卸,改作發展用途。

21. 考慮到在項目用地發現了文化遺產資源而具有一定的文物價值,楊詠珊女士詢問,日後的公屋發展項目會否展示上述快將拆卸的建築物/構築物的資料板或照片,向公眾展示該項目經整合的故事。這樣亦可把文化遺產資源與鄰近地區連繫起來,形成「點」、「線」、「面」群。潘國忠先生回答說,具有文物價值的構件會先保留,然後移往在發展用地內的儲物室暫存。項目地盤移交房協作房屋發展後,房協會考慮如何在房屋設計中展示該等構件。李志昌先生補充說,在項目的詳細設計階段,他們會就獲保留構件的詮釋安排進行另一項文物影響評估,然後提交古蹟辦審閱。初步計劃在 900 平方米的「緩衝區」提供詮釋區,以展示合義龍龍船。詮釋區會設於茶果嶺天后宮旁,並會開放予公眾參觀。項目用地的非住宅部分亦會展示其他文化遺產資源。他補充說,茶果嶺道羅氏大屋屋前將設有 20 米闊的景觀廊,讓公眾欣賞羅氏大屋,並從景觀廊欣賞茶果嶺的海濱景色。此外,羅氏大屋四周將設 10 米間距,以便公眾欣賞大屋。

22. 李志苗教授強調,在項目用地內發現的兩塊界石具有歷史價值,建議保留界石,然後在附近位置(例如將進行斜坡工程的鄰近位置)重新豎立。潘國忠先生感謝委員的建議,並表示團隊會繼續與房協商討,務求以適當方式重新豎立兩塊界石。李志昌先生補充說,另一個可考慮的做法,就是在羅氏大屋附近展示兩塊界石,把羅氏族人的石礦業與茶果嶺村連結起來,而此做法有待進一步的詳細設計。他們會就獲保留構件的

詮釋安排進行另一項文物影響評估，然後提交古諮會，就當中的詳細規劃再徵詢委員的意見。

23. 何鉅業先生建議除了照片及三維掃描模型外，茶果嶺村的傳統模型連同一些文物(例如項目用地內的兩塊界石)日後亦可在詮釋區內展示，以反映該村的地形及氛圍，以及全面介紹該處的故事。潘國忠先生感謝何先生的建議，表示會加以考慮。

24. 朱海山教授建議項目團隊在下一份文物影響評估報告進一步強調羅氏大屋與茶果嶺花崗岩礦場之間的關係，因這樣可解釋昔日寮屋的發展情況。他認為項目用地仍是用作研究文化、傳統及歷史的地方。此外，他建議進一步闡述公眾可如何觀賞羅氏大屋及天后廟(例如觀賞兩幢建築物的最佳距離為何、有哪些細節值得觀賞等)，俾能為他們的參觀體驗增值。李志昌先生回答說，項目團隊會在擬備下一份文物影響評估報告時考慮有關意見。他重申羅氏大屋四周皆會預留10米間距，讓公眾獲得更佳的觀賞效果。因此，與現時位於寮屋羣中的布局相比，當項目竣工後，羅氏大屋的立面會更加清晰可見。

25. 程美寶教授問及求子石及「合義龍」龍舟。潘國忠先生回答說，聯誼會十分認同後者應妥善保存，並在項目竣工後向公眾展示。至於求子石，李志昌先生回答說，它們會與龍舟一起在對外開放的「緩衝區」(構成部分景觀的非建築用地)展示，供市民觀賞。

26. 由於委員再沒有其他意見，主席總結說古諮會通過文物影響評估報告及擬議緩減措施，並表示無須再就項目諮詢古諮會。他希望項目團隊會在項目的詳細設計階段，考慮委員就文物資源的詮釋安排所發表的意見。

#### 第四項 歷史建築評估工作(委員會文件 AAB/29/2021-22)

##### 確認新項目的擬議評級

27. 執行秘書(古物古蹟)扼要重述，在二零二二年九月八日的會議上，古諮會通過以下 26 個項目的擬議評級或沒有評級：

- (i) 香港中環威靈頓街與皇后大道中交界的威靈頓街公廁(擬議二級歷史建築)(序號 N392)；
- (ii) 新界大埔蓮澳 13 號李氏宗祠(擬議三級歷史建築)(序號 N395)；
- (iii) 香港灣仔吉安街 9 號(擬議三級歷史建築)(序號 N391)；
- (iv) 新界西貢大浪 17 個項目包括以下各項：
  - (a) 大浪 13、14 及 15 號(擬議三級歷史建築)(序號 N398)；
  - (b) 大浪鄰近山坡的建築物殘跡(擬議沒有評級)(序號 N399)；
  - (c) 大浪 18A、18B 及 18C 號(擬議三級歷史建築)(序號 N400)；
  - (d) 大浪 18D 號育英學校和廚房，以及 18E 號側的廁所(擬議三級歷史建築)(序號 N401)；
  - (e) 大浪鄰近 18A 號的構築物(擬議沒有評級)(序號 N402)；
  - (f) 大浪鄰近 30A 號的構築物(擬議沒有評級)(序號 N403)；
  - (g) 大浪 26A 號(擬議沒有評級)(序號 N405)；
  - (h) 大浪 27 號(擬議三級歷史建築)(序號 N406)；
  - (i) 大浪 28 號(擬議沒有評級)(序號 N407)；
  - (j) 大浪 29 號(擬議三級歷史建築)(序號 N408)；

- (k) 大浪 30 號(擬議三級歷史建築)(序號 N409)；
  - (l) 大浪 30A 號(擬議二級歷史建築)(序號 N410)；
  - (m) 大浪 30B 號及鄰近的構築物(擬議沒有評級)(序號 N411)；
  - (n) 大浪 31 號(擬議三級歷史建築)(序號 N412)；
  - (o) 大浪 32 及 33 號(擬議二級歷史建築)(序號 N413)；
  - (p) 大浪 34、35、36、37 及 38 號(擬議二級歷史建築)(序號 N414)；
  - (q) 大浪 39 號及鄰近的建築物及構築物(擬議沒有評級)(序號 N415)；以及
- (v) 新界西貢鹹田六個項目包括以下各項：
- (a) 鹹田 5 及 6 號(擬議三級歷史建築)(序號 N416)；
  - (b) 鹹田 7 及 8 號(擬議三級歷史建築)(序號 N417)；
  - (c) 鹹田 9 號(擬議三級歷史建築)(序號 N418)；
  - (d) 鹹田 10、11 及 12 號(擬議二級歷史建築)(序號 N419)；
  - (e) 鹹田 14 及 15 號(擬議二級歷史建築)(序號 N420)；以及
  - (f) 鹹田 16 及 17 號(擬議三級歷史建築)(序號 N421)。

28. 執行秘書(古物古蹟)報告，古蹟辦在二零二二年九月二十三日至十月二十三日就上述26個項目的擬議評級或沒有評級進行為期一個月的公眾諮詢，其間接獲三份意見書，當中兩份與吉安街9號有關，另一份則關於大浪。二零二二年十二月初，在公眾諮詢期過後，再接獲兩份意見書，其中一份與大浪及鹹田有關，另一份則只關於大浪。全部五份意見書在會前已交予委員。

29. 執行秘書(古物古蹟)進一步把意見書內的意見告知委員。至於有關吉安街9號的兩份意見書，一份在二零二二年十月十一日接獲，來自該建築物2樓及3樓的業主；而另一份則在二零二二年十月二十一日接獲，來自該建築物地下的業主。

兩份意見書均對吉安街9號的擬議評級提出反對。有關業主認為該建築物多年來曾進行多次改動，除了地下的拱頂入口外，並無保留其他建築特色，因此不具文物價值。此外，有關業主認為給予有關建築物評級，做法並不理想，因這樣會令他們難以出售其物業，並影響他們的日常生活。由於有關業主聲稱該建築物曾進行改動，古蹟辦遂發送電郵予兩位業主，要求進行實地視察，以檢視該建築物的內部。然而，2樓及3樓的業主拒絕有關要求，而地下業主則另沒有回覆。獨立的歷史建築評審小組(評審小組)檢視有關意見書後，認為反對意見並沒有就該建築物的文物價值提供任何新增資料，故維持吉安街9號的擬議評級。

30. 至於大浪和鹹田，大浪 34、35、36、37 及 38 號(序號 N414)村屋其中一名業主於二零二二年十月十三日提交意見書表示對相關的擬議評級沒有意見。另外兩份於二零二二年十二月一日收到的意見書，則分別來自一名持有大浪和鹹田多幢村屋業權的業主，以及大浪的村代表。該名業主在意見書中指出，自己一直致力修葺和保育部分其持有的村屋及構築物，並反對為其於大浪和鹹田的物業評級，指評級會妨礙發展其私人物業的權利，以及進行重建或維修工程又須提出申請。至於大浪村代表則在其意見書中指出，大浪和鹹田的村屋以泥磚、木材及毛石建成。他擔心該等村屋獲評級後，如要為村屋進行保養維修工程，必須徵得古蹟辦批准，這或會耽誤維修工作，導致房屋倒塌。評審小組經審閱所有意見書後，鑑於當中反對意見並無就有關項目的文物價值提供任何新資料，因此維持上文第 27(iv)及 27(v)段所列項目的擬議評級或沒有評級不變。

31. 執行秘書(古物古蹟)報告關於大浪 34、35、36、37 及 38 號(序號 N414)的最新情況，規劃署於二零二二年十月十二日到大浪實地視察，發現大浪 35 及 36 號部分屋頂和後牆已經倒塌。規劃署已提醒相關人士切勿進行任何違反《城市規劃條例》(第 131 章)的發展。其後，規劃署於二零二二年十一月十七日發信提醒大浪 35 號業主，如有任何涉及拆卸、改建及／或改動該建築物的工程，必須徵得城市規劃委員會批准。規劃署又要求有關業主在開展工程前徵詢古蹟辦的意見。此外，執

執行秘書(古物古蹟)續說，在六項評審準則(即(i)歷史價值、(ii)建築價值、(iii)社會價值和地區價值、(iv)組合價值、(v)保持原貌程度，以及(vi)罕有程度)中，該排位於大浪 34、35、36、37 及 38 號的房屋組合價值較高。適當的保養維修工程可回復大浪 35 及 36 號的面貌。評審小組亦知悉該等村屋的上述狀況，對大浪 34、35、36、37 及 38 號的擬議評級沒有其他意見，因此維持該項目的擬議評級不變。

32. 因應上述村代表提出的意見，何鉅業先生表示，希望古蹟辦澄清業主須否就保養或維修工程向古蹟辦提出申請。執行秘書(古物古蹟)回應指，評級屬行政性質，業主無須就保養或維修工程徵得古蹟辦批准，但歡迎業主諮詢古蹟辦，以取得技術意見。文物保育專員補充說，評級不會影響已評級建築物的管理。相反，建築物獲評級後，業主可向維修資助計劃申請資助進行保養工程，以保存其建築物。何鉅業先生續問到，雖然大浪 35 及 36 號屬私人擁有，但鑑於其潛在倒塌風險，古蹟辦或屋宇署能否採取任何緊急措施，以防其狀況進一步惡化。執行秘書(古物古蹟)回應說，屋宇署和規劃署正與大浪 35 及 36 號的業主跟進有關事宜，並重申業主可在建築物獲評級後申請維修資助計劃以進行保養工程，亦可就維修工程向古蹟辦徵詢技術意見。

33. 由於再沒有其他意見，委員同意確認上文第 27 段所列 26 個項目相關的擬議評級或沒有評級。

### 確認擬議評級

34. 館長(歷史建築)2告知委員，二零零九年古諮會評審的 1 444 幢建築物當中，有部分的擬議評級基於種種原因而尚未確認，例如早前公眾諮詢期間接獲反對、意見或查詢，建築物涉及擬議重建或規劃申請。自二零一六年十二月起，古諮會獲邀分批確認這些建築物的擬議評級。在這些項目中，以下兩個項目的擬議評級有待確認：

- (i) 新界西貢大浪(擬議二級歷史建築)(序號403)；以及
- (ii) 新界西貢鹹田(擬議二級歷史建築)(序號501)。

35. 館長(歷史建築)2 扼要重述，二零零九年評估大浪和鹹田整條鄉村的文物價值時，鄉村布局及鄉村周邊地方亦包括在內。為找出並確定該兩條鄉村個別建築物或構築物的文物價值，古諮會於二零二二年九月八日會議上同意對該等建築物或構築物作個別評估，並在是次會議上確認該兩條鄉村的整體評級。評審小組較早前曾視察該兩條鄉村，並維持其擬議評級。二零二二年十一月初，書面通知村代表和有關村屋的業主，古諮會將在是次會議上審議並確認該兩條鄉村的擬議整體評級。正如較早前所報告，古蹟辦於二零二二年十二月一日收到兩份分別來自有關村屋業主和大浪村代表的意見書。

36. 館長(歷史建築)2 以電腦投影片，向委員簡介大浪和鹹田的文物價值、現時狀況及擬議評級。

37. 由於古諮會已在上次會議上深入討論大浪和鹹田的個別建築物及構築物，委員再沒有其他意見，因此古諮會確認新界西貢大浪(序號 403)和新界西貢鹹田(序號 501)各自的擬議二級歷史建築評級。

### 重新審視評級

38. 主席扼要重述，古諮會在二零二二年九月八日會議上，已討論並要求評審小組重新審視下列項目(i)至(iii)的擬議評級。他又提到，古諮會亦將在會上重新審視下列項目(iv)的評級：

- (i) 新界西貢大浪22至26號及鄰近的構築物(擬議沒有評級)(序號N404)；
- (ii) 新界西貢鹹田新建及輔助建築物及構築物(擬議沒有評級)(序號N422)；

(iii) 新界大埔錦山丈量約份第6約地段第1218號(近漢家路)超廬(擬議二級歷史建築)(序號N394)；以及

(iv) 九龍尖沙咀彌敦道190號(擬議一級歷史建築)(序號653)。

**新界西貢大浪22至26號及鄰近的構築物(擬議沒有評級)(序號N404)和新界西貢鹹田新建及輔助建築物及構築物(擬議沒有評級)(序號N422)**

39. 館長(歷史建築)2借助電腦投影片，概述委員在上次會議上就大浪22至26號及鄰近的構築物(N404)和鹹田新建及輔助建築物及構築物(N422)提出的意見。就N404而言，委員認為該項目剩下的立面或有助保存鄉村布局及氛圍，從而提升大浪整條鄉村的組合價值。委員又認為，為該項目評級，或可使其得以保存，並活化再用。至於N422，委員亦認為該項目值得評級，以保留鹹田整條村的整體氛圍，並反映村落昔日的生活。評審小組知悉並仔細討論委員的意見。考慮到N404有很大部分已經倒塌，評審小組維持該項目的沒有評級不變。此外，評審小組根據六項評審準則詳細評估N422的文物價值後，亦維持該項目的沒有評級不變。

40. 委員並無意見，古諮會通過新界西貢大浪 22 至 26 號及鄰近的構築物(序號 N404)和新界西貢鹹田新建及輔助建築物及構築物(序號 N422)的沒有評級。

**新界大埔錦山丈量約份第 6 約地段第 1218 號(近漢家路)超廬(擬議二級歷史建築)(序號 N394)**

41. 館長(歷史建築)2 借助電腦投影片，撮述委員在上次會議就超廬提出的意見，表示超廬的原貌保持良好，歷史氛圍亦得以保存，值得一級歷史建築評級。因此，委員請評審小組重新審視超廬的擬議評級。不過，評審小組重新審視超廬的文物價值後，維持建築物的擬議二級歷史建築評級。館長(歷史建築)2 再扼要重述超廬的文物價值和現時狀況，並告知委員就超廬的罕有程度所取得的新資料。九廣鐵路英段在一九一零



年開通後，往返新界(包括大埔)更加方便，吸引了更多人在鐵路沿線置業。舉例來說，一幢中西合璧的建築物於一九二零年代在超廬附近建成，據說業主是何東爵士。此外，一些經常往返香港和廣州的商人於一九三二年成立道教香港省躬草堂，以低廉價錢提供醫療服務，並興建主堂和一些小型建築物。再者，在一九三零年代，永利威酒莊的東主在大埔錦山附近的石鼓壟買入一幅土地，並興建半春園作禮佛之用。就買入土地的時間及位置而言，半春園跟超廬相若，兩者都是業主於一九三零年代在大埔買入土地作興建建築物之用。總括來說，超廬是一個好例子，它見證了香港商人在一九二零年代和一九三零年代於大埔發展的歷史。另一方面，由於超廬位處策略性位置，因此在日佔時期日軍曾在該處觀察大埔火車站。據超廬第二任業主憶述，其母親向他提及一些日軍曾在超廬副樓上層的客房逗留，以監察大埔墟火車站和鐵路的情況。然而，評審小組在審議上述所有新資料後，認為新資料不足以提升擬議評級，因而仍維持超廬的擬議二級歷史建築評級。

42. 主席表示，雖然有些委員未能出席會議，但上次會議記錄第 46 至 58 段已詳載他們就超廬發表的意見。此外，上次古諮會會議後，評審小組重新審視超廬的文物價值時已考慮委員的意見。因此，委員獲邀在本會議審議評審小組在重新審視後提出的意見，然後決定項目的評級。

43. 考慮到超廬跟當時大埔墟火車站的關聯可反映香港昔日的發展，由開始租借新界、香港首條鐵路在一九一零年運作、當時的大埔墟火車站在一九一三年啟用，以至一九三零年代大埔的住宅發展，程美寶教授希望把超廬的擬議評級提升至一級歷史建築。她闡釋，超廬首任業主的兒子每天往返香港島上學，反映出鐵路如何改善大埔與市區的連繫。第二，超廬的原貌保持良好，而且建築價值甚高，這是不容置疑的。它是結合了上海裝飾藝術風格的西式建築，近似廣州西關的房屋，因此其地區價值不僅限於香港。由於類似的建築物在中國內地越來越少，若保育超廬，可向大灣區其他城市展示香港保育這類建築物的視野，實屬好事。再者，考慮到區家兩代人都曾居於超廬，而且現仍有家庭成員使用該處，值得在文物保育工作中

指出這類情感價值，因為業權的延續在其他歷史建築並不常見。葉嘉明女士表示贊同，並支持給予超廬一級歷史建築評級。

44. 李志苗教授認為應給予超廬更高評級。她強調應展示郊區發展及居民早期在大埔定居的歷史，因為這些都較難在其他地方反映。她補充說，超廬的原貌保持良好，而且附近一帶有很好的歷史氛圍。

45. 林永昌博士的看法與委員一致。他詢問有否類似的建築物獲評為二級歷史建築。館長(文物建築)2回答說，超廬附近有一年份相若的建築物，但其文物價值未經評估。此外，大埔大多數已評級建築物都是寺廟，或政府為了運作需要而興建的建築物。

46. 史秀美女士贊同程美寶教授的看法，並補充說，跟尖沙咀彌敦道 190 號(之後討論的擬議一級歷史建築)相比，超廬的內部狀況(例如窗框及水磨石樓梯)保持得更好。因此，她認為超廬值得評為一級歷史建築。

47. 何鉅業先生表示，基於超廬與當時的大埔墟火車站之間的關聯，而且狀況完好，他認為超廬應獲一級歷史建築評級。此外，他強調超廬在大埔的重要地位，因為超廬位於大埔市中心，而且見證了大埔的歷史發展。

48. 羅健中先生表示，超廬這所別墅的設計水平十分高，並指出超廬在建築方面的出色之處。此外，他表示超廬是精心設計的建築物，這樣的別墅在香港十分罕見。因此，從建築角度來說，他支持把超廬評為一級歷史建築。

49. 經審議後，主席表示大部分委員認為應把超廬的擬議評級提升至一級歷史建築。他提議委員以投票方式表達意願。出席會議的委員全部支持把超廬的擬議評級由二級歷史建築提升至一級歷史建築。他總結說，新界大埔錦山丈量約份第 6 約地段第 1218 號(近漢家路)超廬(序號 N394)的擬議一級歷史建築評級獲通過。

### 九龍尖沙咀彌敦道 190 號(序號 653)

50. 主席感謝委員於二零二二年十二月五日出席彌敦道 190 號的實地考察。

51. 館長(歷史建築)2簡述，彌敦道 190 號於二零一八年九月六日獲古諮會評為三級歷史建築。二零二二年六月七日，代表一羣文物倡議者的「活現香港」，向古諮會提交一分有關該建築物的文物價值評估報告，籲請古諮會重新審視建築物的評級。古蹟辦審閱該報告後，認為報告提供了評級時未有考慮而又真實可信的資料。因此，古蹟辦根據既定的評級機制就建築物進行了進一步研究，並已向評審小組匯報研究結果。評審小組曾到現場視察該建築物，並討論其文物價值。評審小組建議調整建築物的評級，由三級歷史建築提升至擬議一級歷史建築。

52. 館長(歷史建築)2借助錄像片及電腦投影片，向委員簡介彌敦道 190 號的文物價值、現時狀況及擬議評級。

53. 主席感謝就彌敦道 190 號提供資料的所有文物倡議者和市民。主席問及「活現香港」就建築物提交的文物價值評估報告，館長(歷史建築)2回應時確認報告提供了真實可信的新資料，在六個評審準則中，主要提升了建築物的歷史價值。

54. 對於彌敦道 190 號的擬議一級歷史建築評級，李炳權先生有所保留，原因是建築物內部曾作大規模改動。

55. 何鉅業先生認為，彌敦道 190 號內部曾作大規模的翻新工程，而且換上了現今的構築物(例如樓梯)，大大影響原貌。跟一九五零年代相比，建築物地面層現時的拱門已跟昔日的原貌不同。他認為，新資料顯示出該建築物與日佔時期的關聯，某程度豐富了建築物的歷史價值，因此把建築物的評級調整為擬議二級歷史建築會更為恰當。

56. 朱海山教授詢問有否其他建築圖則和平面圖，可顯示彌敦道 190 號在一九三零年代的內部布局和立面。館長(歷史建築)2 回答說，現有最早的平面圖就是日佔時期擬備的調查記錄。主席詢問建築物內現時是否還保留了一九三零年代的建築結構構件。執行秘書(古物古蹟)向委員傳閱上述記錄，該記錄反映今日的內部布局已面目全非(例如所有間隔已被移除)。面向彌敦道築有欄杆的遊廊現已圍封，成為零售店鋪的一部分。

57. 史秀美女士對彌敦道 190 號的外部表示欣賞。她認為該建築物的位置優越，具有歷史價值。然而，她贊同委員的意見，基於建築物內部已經改建，因此對擬議一級歷史建築的評級有所保留。

58. 葉嘉明女士表示，就建築價值和保持原貌程度來說，彌敦道 190 號不值得擬議一級歷史建築評級。不過，她認為該建築物與附近的法定古蹟和一級歷史建築具有組合價值，把這些歷史建築連結起來，向人們講述歷史(例如日佔時期市民的生活)，也是好事。

59. 程美寶教授認為由於新資料主要關於業主家人而非建築物本身的故事，因此把建築物的評級修訂為擬議二級歷史建築會較擬議一級歷史建築更為合適。

60. 羅健中先生通過一九五零年代拍攝的照片，特別指出彌敦道 190 號的優美外形及裝飾藝術元素。當時，面向彌敦道的遊廊設有花槽，之下建有經裝飾的拱廊，而側立面屬流線形設計。建築物當時展現出彌敦道昔日的優雅面貌。雖則因建築物的內部曾進行大型改建工程而令人失望，但他認為基於背後的歷史故事，值得給予建築物更高的評級。他希望將來有一天，有興趣者能回復建築物昔日優雅的面貌。

61. 朱海山教授認為彌敦道 190 號屬受西方風格影響的建築，並認為裝飾藝術與建築物的功能性布局並無直接相關性。從傳閱的測量記錄來看，與現有布局比較，建築物的原有功能已失去。然而，他贊同羅健中先生的意見，並補充說本港現有

多幢裝飾藝術建築物日漸式微。他十分欣賞建築物的外部，尤其是一樓至三樓的外部排列有序兼設計相同。他建議進一步研究彌敦道 190 號的外部設計有多大程度優化了彌敦道的景觀。

62. 主席總結說，委員普遍贊同經古蹟辦及評審小組檢視的彌敦道 190 號新資料，能提高建築物的歷史價值，但對應否把擬議評級由原本的三級歷史建築評級修訂為擬議二級歷史建築或擬議一級歷史建築評級則有所保留。因此，他建議評審小組重新審視建築物的文物價值，並希望評審小組察悉委員的意見，尤其是有關裝飾藝術的建築特色及建築物與彌敦道之間的關聯的意見。擬議評級會在下次會議再討論。

### 新項目的評級工作

#### **香港薄扶林前潮州八邑山場的歷史構築物(擬議二級歷史建築)(序號 N423)**

63. 主席感謝委員在二零二二年十二月一日，到薄扶林實地視察前潮州八邑山場的歷史構築物。他亦藉此機會感謝土拓署在保育歷史構築物方面所付出的努力。

64. 館長(歷史建築)2借助錄像片及電腦投影片，向委員簡介項目的文物價值、現時狀況及擬議評級。

65. 李志苗教授問及擬議評級範圍。執行秘書(古物古蹟)回答說，範圍圖則由古蹟辦的土地測量師擬備，他們實地對歷史構築物進行準確的測量及記錄。

66. 由於再沒有其他意見，古諮會通過香港薄扶林前潮州八邑山場歷史構築物(序號N423)的擬議二級歷史建築評級。

## 第四項 其他事項

### 衙前圍考古文物的保育工作

67. 主席歡迎市區重建局(市建局)代表及項目文物顧問出席會議，就衙前圍村重建項目(項目)的保育計劃提供最新資料。市建局的代表如下：

- (i) 潘信榮先生  
市建局執行董事(商務)
- (ii) 黃知文先生  
市建局總經理(規劃及設計)
- (iii) 林中偉先生  
AGC Design Ltd資深董事
- (iv) Julie Van Den BERGH 女士  
考古通有限公司董事

68. 介紹開始前，執行秘書(古物古蹟)簡介古諮會曾在一九九四年、一九九九年及二零零零年討論衙前圍村的保育問題。古諮會把天后廟及門樓連刻有「慶有餘」的石楣評為三級歷史建築，並建議保留由門樓至天后廟的中軸線。二零零七年，市建局向古諮會提交項目的保育計劃，之後並提出進行發掘工作。

69. Julie Van Den BERGH女士借助電腦投影片，先向委員簡介考古影響評估的過程及主要發現，以及相關建議。扼要來說，考古田野工作分三個階段進行。主要考古發現包括四個角樓及南北兩面圍牆的地基遺跡，部分的建築時期可能可追溯至十八世紀初。另外亦包括護城河及村內的房屋布局連狹窄巷里。此外，發掘出大量明清朝代的文物。

70. 黃知文先生接着向委員簡介項目的背景及最新進展。項目由市建局及一些合資發展商自二零零五年起攜手推展，以回應黃大仙區議會及村民就村內破舊的狀況所作出的訴求。項目保育計劃已在二零零七年提交古蹟會進行諮詢，內容包括擬建的保育公園連保留的中軸線，以及天后廟、門樓及八間村屋的保育工作。公園的南北兩面會發展住宅樓宇。多年來，市建局與古蹟辦緊密合作，以期全面評估項目對衙前圍考古遺跡的影響，才開展重建工程。為此，挖掘範圍在二零一八年及二零二零年曾兩度擴大。二零二二年十月，政府通過項目的初步土地契約條款，因此重建工程會按保育計劃進行。在重建過程中，市建局會進行經古蹟辦同意的搶救發掘工作，並進一步向政府(包括古蹟辦)提交保育計劃，內容涵蓋有關考古影響評估所載遺跡、天后廟、門樓及八間村屋的保育建議。市建局會繼續就項目與古蹟辦緊密合作。項目竣工後，保育公園會對外開放供市民共享，並會由市建局管理和營運。

71. 最後，林中偉先生向委員介紹項目保育計劃的最新資料。由於有大量考古發現，項目的保育概念設計已加以改進，以提高衙前圍村的教育價值和市民對衙前圍村的認識。現時的保育方式旨在平衡考古影響評估與重建需要。為此，經諮詢古蹟辦後，保育公園的範圍會擴大，而圍牆及角樓的地基遺跡會原址保存，作詮釋和教育用途。此外，把文物及景觀特色融合在一起，「圍」(圍村)的氛圍會進一步得以加強，通過導賞團、互動遊戲、在公園內外展示資料板及文物(例如門樓及圍牆的地基遺跡)，可豐富公眾了解前「圍」非物質文化遺產的體驗。此外，通過展示文物可彰顯衙前圍的歷史和社會價值，並教育公眾有關興建具工程價值的圍村地基結構的知識。最後，天后廟前已預留空地，供日後作節慶用途(例如天后誕及太平清醮)。

72. 主席問及項目的竣工時間表。潘信榮先生預計一連串的重建工程會在二零二三年年中展開，目標是在二零三零年或之前竣工。

73. 何鉅業先生問及項目內八間村屋的處理方法，並補充說空調無助於長遠保育這類舊屋。黃知文先生解釋說，八間村屋的狀況惡劣。市建局已委聘結構工程師監察狀況，務求在最少改動下盡量回復其原貌。他希望傳承文化習俗，以便日後重建圍村的氛圍。潘信榮先生補充說，八間村屋屬市建局所有，因此會由該局妥善保養。

74. 主席感謝市建局代表及項目文物顧問分享項目的最新發展情況，以及他們在相關考古發掘工作所作的努力。他希望他們會繼續就項目與古蹟辦緊密合作。

### 向所有委員致謝

75. 這次是本屆任期的最後一次會議，主席藉此機會感謝所有委員在過去兩年給予支持和提供寶貴意見。

76. 餘無別事，會議於下午五時三十八分結束。

古物古蹟辦事處

二零二三年三月

---

檔號：AMO/22-3/1