

古物諮詢委員會
委員備忘錄

1 444 幢歷史建築物的評估結果

目的

本文件旨在向委員匯報本港 1 444 幢歷史建築物的評估工作已經完成，以及各幢建築物所獲建議評級，同時請委員因應已獲他們通過的行政評級制度與法定古蹟宣布制度之間的正式關係，以及公眾對本港文物保育的期望愈來愈高的情況，就未來路向提出意見。

背景

2. 古物古蹟辦事處（古蹟辦）於一九九六年至二〇〇〇年期間，對本港的歷史建築物（主要是建於一九五〇年以前的建築物）進行了一次全港性調查，記錄了約 8 800 幢建築物。在二〇〇二年至〇四年期間，古蹟辦從該 8 800 幢已記錄的建築物中，挑選了 1 444 幢文物價值較高的建築物，進行更深入的調查。根據古物諮詢委員會（古諮會）委員在二〇〇四年十二月十三日的會議上所提出的建議，我們於二〇〇五年三月成立了一個由歷史學家，以及香港建築師學會、香港規劃師學會和香港工程師學會的會員所組成的專家小組，負責就該等建築物的文物價值進行深入的評估工作。專家小組的成員名單，見附件A。

3. 其後，古諮會委員在二〇〇五年十一月二十九日的會議上通過，該等建築物的評估工作以兩層評估方式進行。在第一階段，所有建築物先按歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度、罕有程度這六項準則進行評估。載列該等準則的評估表格夾附於附件B，以供委員參閱。在第二階段，所有建築物按下列三個參數進行比較評分，從而覆核該等建築物在第一階段所得評分：

(a) 歷史參數——說明某些具特定主題的歷史發展。擬議歷史主題載於附件C；

(b) 類型參數——作為某類型建築物或建築風格的重要範

例。擬議建築物類型和建築風格載於**附件D**；以及

- (c) 組群性參數—能反映某一聚居群／組群的發展，以及其社會、文化和經濟活動的建築物組群。

4. 經過專家小組的努力，第一階段的評估工作已於二〇〇八年七月完成，而第二階段的工作亦已於二〇〇九年二月完成。專家小組已根據所定評估準則為建築物評分。他們的工作範圍主要是根據評估表格為各幢歷史建築物評分，以及按照上文第3段所列的參數覆核建築物的評分，但不包括對該等建築物的評級作出建議。

5. 這次是本港迄今最全面的一次歷史建築物評估工作，我們將會根據評估結果覆核該等建築物的文物價值。評估結果無疑會引起社會人士莫大的關注。

專家小組的意見

6. 這項工作花了專家小組近四年時間方告完成。其間，專家小組舉行會議和進行實地視察達58次之多，所花時間逾2000小時；另外，專家小組亦就該批建築物審核了約共3000頁資料和14500幀照片。儘管花了不少時間和精神進行這項評估工作，但專家小組認為這項工作的範圍和規模仍然受到限制。舉例來說，在一些個案中，有關人員在進行調查期間無法與有關歷史建築物的業主取得聯絡，又或業主拒絕合作（例如不讓有關人員進入歷史建築物裏面），令專家小組的工作困難重重。因此，日後如發現新的資料，個別歷史建築物的評估工作或會有新的發展。不過，專家小組已根據調查期間蒐集所得的資料，作最大努力進行評估工作。評核建築物的文物價值是一項須持續進行的工作，只要發現新的資料，隨時可以對建築物的文物價值再作評估。

7. 此外，專家小組認為，雖然在二〇〇二年至〇四年期間進行的調查，以及這批1444幢建築物的評估工作，理應已經涵蓋大部分文物價值較高並值得古諮會衡量給予評級的歷史建築物，但上述調查及評估工作並非鉅細無遺。因此，如再鑑別出任何歷史建築物，仍然可以對這些建築物的文物價值和評級進行評估。

建議評級

8. 正如上文所述，專家小組的工作主要是根據評估表格為各幢歷史建築物評分，以及按照上文第3段所列的三個參數以比較方式覆核建築物的評分，但他們的工作並不包括對該等建

築物的評級作出建議。

9. 在二〇〇八年四月十六日的會議上，古諮會委員要求古蹟辦就建築物的評級提出建議，以供古諮會審議¹。其後，古蹟辦應委員的要求，建議根據建築物的文物價值給予評級，以供委員審議。各級歷史建築的定義概述如下：

一級歷史建築	具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物
二級歷史建築	具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物
三級歷史建築	具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法

該等建築物及古蹟辦建議評級一覽表，連同建築物的照片，分別夾附於附件E及F。部分建築物過往曾獲古諮會評級，但在專家小組進行評估後，這些建築物的評級或會不同。須注意的是，附件E所載列的建築物，是根據建築物所獲評級排列次序的（即最先為一級歷史建築、然後是二級歷史建築、三級歷史建築及沒有評級的建築物）；而屬同一個評級的建築物，則會按建築物各自的評分排列次序。

10. 已獲建議評級的建築物分項數字，概述如下：

評級	現時已評級建築物的數目	已獲建議評級建築物的數目
一級	122	212
二級	204	366
三級	217	576
小計	543	1154
沒有評級	901	290
總數	1444	1444

11. 從上表可以看到，在已獲建議評級的歷史建築物中，已評級歷史建築物的總數增幅超過一倍（即增加約 112.5%），而每個級別中的歷史建築物數目亦有所增加。

¹隨後委員會進行投票程序，以決定歷史建築物的評級。

12. 須注意的是，古諮會在二〇〇八年十一月二十六日的會議上，通過確立法定古蹟宣布制度與古諮會的歷史建築物行政評級制度之間的正式關係。根據業已通過的安排：

- (a) 按以下定義「具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物」被評為一級歷史建築的建築物，將視作已列入「備用名單」的具高度價值的文物建築，供古物事務監督考慮當中一些建築物是否已達到宣布為古蹟的「極高門檻」，可以獲得法定保護；
- (b) 古物事務監督會致力積極研究每幢一級歷史建築，以決定是否宣布為古蹟。鑑於這項工作需要動用大量資源，古物事務監督將須根據建築物的文物意義、遭拆卸的風險、業主和市民的期望，以及建築物的擁有權等因素，為列於名單內的一級歷史建築訂定優先次序，以供政府考慮；以及
- (c) 文物保育專員辦事處會主動通知由私人擁有的一級歷史建築的業主：其名下建築物所獲得的評級及歷史意義；他們符合資格向政府申請財政資助以維修建築物；政府在建築物面臨拆卸威脅時可能採取的干預行動，例如由古物事務監督把建築物宣布為暫定古蹟，以便即時為建築物提供保護；以及當局願意根據每宗個案的情況，與業主商討如何提供經濟誘因以保護建築物。

13. 有一點必須注意，就是確立該兩個制度之間的聯繫，並不會強制古物事務監督宣布所有一級歷史建築為古蹟。要宣布一幢建築物為古蹟，除了該建築物必須達到「極高門檻」外，亦須考慮其他因素。

14. 就二級和三級歷史建築而言，政府明白社會人士期望當局採取適當行動予以保護。我們認為，有關的建築物應以與其價值相稱的方式來保護，文物價值較高的將獲較優先處理。

15. 此外，新的文物保育措施已賦予古諮會的行政評級制度新的意義或重要性如下：

- (a) 文物影響評估機制規定，有關方面須就因展開政府基本工程項目而對歷史／文物地點及建築（「文物地點」）造成的影響進行評估，以便保育事宜得到適當考慮。就此而言，所有已評級的歷史建築物與根據《條例》宣布的古蹟和暫定古蹟一樣，同被歸類為「文物地點」；

- (b) 為私人物業業主而設的維修資助計劃，計劃範圍已由只資助維修古蹟，擴展至包括已評級的歷史建築物在內。具有較高文物價值的建築物（即評級較高的建築物），在撥款方面將獲得較優先處理；以及
- (c) 若干由政府擁有的已評級歷史建築物已包括在「活化歷史建築伙伴計劃」內，由政府提供財政支援，讓非政府團體通過經營社會企業，活化再利用該等建築物。在活化工作中，歷史建築物的現有元素能否改變，以及有何種改變，將取決於有關歷史建築物的文物價值（即所獲得的評級）。

根據建議評級新獲得評級的歷史建築物，亦將包括在上述文物保育措施的範圍內。

未來路向

16. 鑑於涉及的建築物數目眾多，現請委員就他們認為古諮會應如何根據專家小組的評估結果考慮建議評級一事，提出意見。另外，委員或會希望考慮應否讓公眾人士（特別是擁有有關建築物權益的人士）參與有關工作；如認為應該，則如何進行。正如專家小組所指出，評估一幢建築物的文物價值是一項必須持續進行的工作，如有新資料出現，或會影響評估結果。我們相信在建議評級結果公布後，或會有市民擬提出資料，以圖說服古諮會修訂評級。舉例來說，某幢歷史建築物業主的後人或會認為他們的祖先與某一重要歷史事件相關，因此該建築物應獲得較高評級。另有一些情況則可能恰恰相反，業主反而會要求降低其名下建築物的評級，原因是害怕較高的評級會損害他們的權益。

17. 作為一項建議，我們希望古諮會留意這一點，即有關建築物的建議評級只是作為初步資料，讓公眾提出意見，以便委員會因應這些意見進一步商討和通過建議評級。所涉及的實際工作或許是由古諮會通過古蹟辦的網頁公布結果，以供市民閱覽。如任何市民能夠提供更多資料，並希望當局覆核有關建築物的建議評級，如在四個月內致函古蹟辦。古諮會亦會在四個月內請區議會對區內的歷史建築提供意見或資料。古蹟辦會評估專家小組之前是否已知悉市民所提交的資料；如否，古蹟辦會在其後提交建議評級供委員討論時，特別促請古諮會留意有關資料。在必要時，古蹟辦或會請專家小組覆核有關結果。此外，委員亦可考慮會否把建築物分批後才商討建議評級；如果會的話，便須考慮應如何作出安排，例如按評級（一級、二級及三級）分組還是按歷史主題分批討論建築物的建議評級。

徵詢意見

18. 請委員就擬議的未來路向提出意見。

康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二〇〇九年三月

檔案：LCS AM 22/3