

古物諮詢委員會

第二百零六次會議記錄

日期：二零二四年九月十二日（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：蘇彰德教授，BBS, JP（主席）

陳蒨教授

張瑞威教授

張添琳女士

朱海山教授

何鉅業先生，MH, JP

葉頌文博士，MH

李正儀博士，MH, JP

李志苗教授，BBS

沈豪傑先生，BBS, JP

曾昭唐先生

任明顯先生

楊偉誠教授，BBS, MH, JP

葉嘉明女士

阮肇斌先生

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：陳鎮洪先生

符展成先生，MH, JP

林永昌教授

史秀美女士

蘇祐安先生，MH, JP
楊詠珊女士

列席者：發展局

林雅雯女士，JP
副秘書長（工務）1

蔣志豪先生
文物保育專員

羅世柏先生
總助理秘書長（工務）2

卓穎然女士
助理秘書長（文物保育）3

林翠玲女士
總行政主任（文物保育）1

余月琮女士
總新聞主任（發展）

古物古蹟辦事處

盧秀麗女士
執行秘書（古物古蹟）

蕭麗娟女士，MH
總文物主任（古物古蹟）

何頌豪先生
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

建築署

陳伯恒先生
助理署長（物業事務）

規劃署

陳宗恩先生
高級城市規劃師／都會及市區更新

開會辭

主席歡迎委員和政府代表出席會議。

2. 主席說，任明顯先生在會議前就是次會議將會討論擬議評級／評級的兩個項目，即香港紅卍字會大樓和公庵禪師寺，申報利益。就前者而言，他曾參與擬備該大樓的保育方案工作，以申請「歷史建築維修資助計劃」（維修資助計劃）；就後者而言，他曾為該寺擬備並提交評估報告和初步樓宇狀況調查，而這些工作是為有關村民提供的志願服務，並無涉及經濟收益。主席表示任先生可以繼續參與討論，並就有關項目投票。由於主席沒有接獲其他利益申報，故亦提醒委員，如認為會上討論或將會討論的事宜可能會構成利益衝突，便須申報利益。

**第一項 通過二零二四年六月六日第二百零五次會議的記錄
(委員會會議記錄 AAB/6/2023-24)**

3. 二零二四年六月六日第二百零五次會議記錄無須修訂，獲得通過。

**第二項 續議事項和進度報告
(委員會文件 AAB/34/2023-24)**

4. 執行秘書(古物古蹟)向委員簡述在二零二四年五月一日至八月十五日期間各項重大文物保育項目的進展，包括古蹟的宣布，以及歷史建築項目的主要保育、修復和維修工作，詳情載於委員會文件。

5. 總文物主任(古物古蹟)向委員簡述在二零二四年五月一日至八月十五日期間考古工作、教育及宣傳活動的進展，詳情載於委員會文件。她藉此機會介紹並邀請委員參加將於二零二四年十月三十一日至十一月一日在澳門舉行的第二屆大灣區文化遺產論壇，以及參觀現正於尖沙咀香港文物探知館舉行的「禮樂和合 探知齊魯—山東文物特展」和「百藝之師：魯班先師廟脊上的《封神榜》」展覽。主席對古物古蹟辦事處(古蹟辦)努力籌辦各種教育和宣傳活動供市民參與表示讚賞。

6. 為加強監察歷史建築的評級工作，李志苗教授建議系統性地為新項目名單和一九五零年後落成的建築物名單進行評級工作。她指出，城市規劃委員會的現行做法是把在規劃範圍內是否有「1 444 幢歷史建築名單」中的歷史建築列明在法定分區計劃大綱圖的說明書內。因此，她建議待一九五零年後落成的建築物名單準備就緒，便把這種做法擴展至該名單，以更妥善地保護這些建築物。

7. 執行秘書（古物古蹟）回應說，古蹟辦以有系統和按部就班的方式處理歷史建築的評級工作。古蹟辦現正檢視 2 000 多幢建於一九五零至一九五九年間的建築物，以挑選文物價值較高的建築物作深入研究。同時，古蹟辦會先安排為一九五零年以前落成的建築物進行評級，然後處理一九五零年後落成的建築物的評級。至於受重建威脅或有其他特別需要的建築物，將獲優先處理。與此同時，古蹟辦已在網上發布各歷史建築（包括法定古蹟、已評級建築和有待評級的項目）的名單，供市民查閱。總括而言，古蹟辦會繼續在現行內部監察機制下，保存不同類別的歷史建築。

8. 主席表示，古蹟辦除了調查 2 000 多幢建於一九五零至一九五九年間的建築物外，亦正檢視在一九九六至二零零零年間進行的全港調查所記錄的項目中，未被選入「1 444 幢歷史建築名單」的項目（即 8 800 個項目），工作極為繁重。此外，古蹟辦歡迎市民建議項目，並會挑選文物價值較高的項目進行評級。

第三項 中區警署建築群活化計劃最新進展 （委員會文件 AAB/35/2023-24）

9. 主席感謝委員於二零二四年八月二十八日出席大館的實地視察，以加深對前已婚督察宿舍（即中區警署建築群第四座）最新情況的了解。他並感謝香港賽馬會（馬會）為古物諮詢委員會（古諮會）到訪作安排。接著，他邀請總助理秘書長（工務）²向委員簡述中區警署建築群活化計劃的最新進展。

10. 總助理秘書長（工務）²表示，在二零二二年十二月八日的會議上向委員提供馬會的技術資訊後，馬會按《古物及古蹟條例》（第 53 章）第 6 條的規定向古蹟辦提交許可證申請，以進行詳細勘查及按「絕對有必要」的原則移除第四座有欠安全的建築構件，同時在切實可行的情況下保留具文物價值的建築構件。為確保移除工程按照馬會的勘查結果和方案妥為

進行，政府成立了監察小組，成員包括不同專業職系人員，通過與馬會舉行定期會議、例行和突擊巡查地盤，以及檢視馬會提交的每周工作進度報告，監察移除過程。勘查工作及第四座二樓及一樓有欠安全部分的移除工程已於二零二四年六月完成。

11. 主席請委員留意香港建築師學會的來信。古蹟辦於會議當日（即二零二四年九月十二日）中午前接到該會的信件，闡述對馬會提交的第四座最新活化方案的意見。之後，他歡迎以下馬會代表，與委員分享對第四座的評估及擬議活化計劃：

- (i) 陳智思先生
賽馬會文物保育有限公司董事
大館文化藝術有限公司主席
- (ii) 陳翊銘先生
香港賽馬會物業部總監
- (iii) 周樹佳先生
香港賽馬會物業及項目行政經理（中區警署）
- (iv) 張晶晶女士
大館總監
- (v) 吳美儀女士
赫爾佐格和德默隆香港工作室總監

12. 陳智思先生表示，馬會做了大量工作，並深入研究，以制訂第四座的活化計劃。新方案的目標是在公眾安全與文物保育之間展現微妙平衡，在利便日後詮釋第四座歷史的同時，以可持續方式活化該項目作現代用途。之後，馬會其他代表借助電腦投影片，向委員簡介第四座活化計劃的不同範疇。

13. 陳翊銘先生 說，馬會已於二零二四年六月完成移除第四座從屋頂覆蓋物至一樓有欠安全的部分。周樹佳先生 借助照片及影片，向委員展示在第四座大多數檢查範圍中，均發現磚砌結構內在脆弱的情況，例如因原有建材及施工質素差劣而出現低強度磚砌、表面呈現粉狀的磚塊、弱化砂漿、空隙、黏結不良和裂縫等問題。

14. 陳翊銘先生 表示，馬會已委託設計團隊探討第四座的最佳活化方案，當中考慮了三個關鍵因素，即(a)安全第一；(b)在技術上盡可能保留現有建築構件；以及(c)活化再利用第四座用地。他解釋「現狀保存」方案較「新建築」方案可取，因後者會完全移除現存的建築結構及地基。他還特別提到保留花崗岩擋土牆及公共外牆的重要性，因其分別界定了中區警署建築群的範圍，以及反映出第四座的外貌，是構成四周街景的重要元素。周樹佳先生 進一步闡述如何保留和加固花崗岩擋土牆及公共外牆。

15. 吳美儀女士 分享新活化計劃的願景，旨在通過公共空間、未來活動、照明及永久頂蓬，在建築物發生部分倒塌後，創建一個全新的場景關係。

16. 張晶晶女士 向委員簡介活化後第四座用地的建議用途，包括預留指定區域作文化古蹟常設展覽。有蓋開放空間會用作公共藝術及雕塑裝置、表演藝術及沉浸式燈光表演等用途，務求為訪客提供具活力的活動選項。

17. 陳翊銘先生 說，下一步是完善設計和加固花崗岩擋土牆及公共外牆，之後興建頂蓬及地基，以及對西翼進行部分重建。這些工程待政府審批後便會進行，預計需時約兩年，於二零二六年年底完工。陳智思先生 表示，馬會在強調有需要活化再利用之餘，有信心達到所有技術要求，以安全為首要考慮。他歡迎委員及各方分享對方案的意見。

18. 主席感謝簡報團隊，並說處理文物價值如此高的法定古蹟的復修和活化工作，是史無前例的；古諮會十分重視此項目。由於活化再利用第四座是該項目的主要方向，應向公眾悉數解釋詳細計劃，因其將成為一個示範案例。他亦闡明第四座活化計劃並不涉及政府撥款，因此無須就項目尋求古諮會的正式批准。

19. 楊偉誠教授支持方案，因為方案能為中小型藝術團體和本地藝術家提供需求殷切的戶外空間，以展示他們的表演。他同意公眾安全應是主要考慮因素。他希望特別注意開放空間的聲音效果和照明裝置。主席詢問擬議開放空間的座位數目。

（楊偉誠教授於下午三時四十三分離開會議。）

20. 葉頌文博士問及地面現有的磚牆本身是否穩固安全，以及保留現有磚牆前應否先加固花崗岩擋土牆，抑或可把次序倒轉。他知悉已保留的磚塊十分脆弱，不能以該等磚塊重砌磚牆。儘管他大力支持活化該用地，和興建頂蓬的概念，但他建議縮小擬議規模，並檢視其外貌、質感和詮釋，讓其更能與鄰近建築物和中區警署建築群的建築特色融合。

21. 陳翊銘先生回應時解釋，新的戶外空間可容納 163 名觀眾。如沒有臨時支柱，地面現有的四米高磚牆並不安全。因此，地面磚牆的高度須降至 1.5 米，為工人提供一個安全的施工環境，以便進行加固工程。他補充，在完善設計時會充分考慮委員對頂蓬設計的意見。

22. 沈豪傑先生表示，雖然只保留花崗岩擋土牆和公共外牆、拆除地面房間以便工人進行加固工程的做法可能備受爭議，但他認為與其維持建築物現時狀況，卻因其狀況脆弱而令出入和使用受限制，他更認同活化和改建該用地為公共開放空間作現代用途。他亦支持建造頂蓬，為戶外活動提供遮蔭，而且配合使用玻璃、鋼材和木製鰭片讓充足的自然光透射，同時

亦能遮蔭擋雨。他問及如何透過新設計重新詮釋第四座的歷史。

23. 葉嘉明女士贊同保留第四座的餘下部分，著重保存具當代意義的舊建築。她建議利用更多新科技，以互動方式詮釋其歷史。

24. 陳翊銘先生回應說，地面房間的磚牆將會拆除至若干高度，以配合階梯式平台的座位設計。馬會會進一步檢視這個方案。張晶晶女士補充，會利用現代科技和沉浸式體驗詮釋第四座的故事，除了在第四座原有範圍內，整體上大館其他永久展廳和公眾可進入的遊廊亦會運用以上技術，以提升市民在中區警署建築群內欣賞第四座的體驗。展品包括檔案、新研究、前員工的口述歷史和社會歷史將會以策略性的規劃，並融入到現有的免費導賞團體驗中。

25. 張添琳女士支持活化第四座的大方向，並指如基於安全考慮而須移除某部分建築構件，她亦表示支持。她對委員很多看法表示贊同，但對擬議玻璃頂篷的通風、維修保養及可能造成的溫室效應表示關注。頂篷不應只被視作上蓋，亦應視之為開放空間與活動空間的延伸；目前的設計可能會主導頂篷下舉行的表演與展覽活動。

（張添琳女士於下午四時零五分離開會議。）

26. 任明顯先生大致上支持方案，但問及是否必須移除餘下的地面房間、花崗岩和木樓梯，是否最終會移除地面房間1.5米高的磚牆，以及如何向公眾詮釋這些保育措施。雖然他贊同興建頂篷以避免餘下的建築構件進一步惡化，但建議在地方營造設計過程中加入公眾參與。另外，他想知道，第四座最初的功能是警司宿舍，為何提及其過去的功能時使用「已婚督察宿舍」，而不使用「警司宿舍」。此外，他問及馬會制訂方案時有否參考中區警署建築群其他新建築物，以及有否考慮目前的設計是否配合歷史構件和整幅用地的環境。他預期

活化後用地的覆蓋範圍與原有場地相若。

27. 朱海山教授認為，現時方案側重於技術範疇，但對第四座原有外觀和用途等歷史背景著墨不多。擬議頂篷應被視為覆蓋新開放空間的設計而非最終解決方案。他引述一些外國例子，並建議在開放空間的頂篷設計加入藝術和創意元素，例如採用臨時頂篷結構，而非永久頂篷結構。

28. 陳翊銘先生回答，為提供安全的施工環境，以興建用以穩定公共外牆的混凝土結構框架，地面房間磚牆高度須降至1.5米。為了盡量保留這些磚牆，同時提高觀眾席數目，這些磚牆的高度將再降低，用作新開放空間的座位。至於第四座之前的用途，張晶晶女士闡明，第四座的演變，包括過往不同用途以及與其他座數的關聯，會在講述和詮釋第四座時一一記錄。陳智思先生補充，馬會備悉有關頂篷設計的意見，在完善設計時會加以考慮。

(曾昭唐先生於下午四時十五分離開會議。)

29. 李志苗教授認同安全是首要考慮，因此贊同移除部分建築構件。她認為讓公眾知道第四座原有覆蓋範圍和體積是必要的。重要的結構應妥為保存。此外，她表示擬議頂篷的設計過於奪目。對於頂篷和原有支柱，以及如何將餘下建築構件轉到新結構，應採用更小心的處理方法。

30. 何鉅業先生詢問，是否基於技術考量或因為希望創造較大的開放空間而須移除地面的構築物。他相信會有辦法克服技術困難。他亦表示，巨型頂篷或會有礙觀瞻，並擔心日後的維修問題。

31. 李正儀博士贊同委員的看法，亦想知道能否保留和修復更多部分，以滿足公眾期望，並在保育與再利用之間取得更佳平衡。

32. 陳智思先生 備悉委員要求盡可能保留第四座更多現存的建築構件，以及他們對方案的技術可行性和頂蓬設計及維修保養的關注。他重申有需要就方案的安全、保育及活化再利用等方面取得平衡。第四座的歷史意義不只會在該用地展現，亦會以多元方式彰顯於整個中區警署建築群。馬會已聽取委員的意見，在完善方案時會加以考慮，並盡快活化用地供公眾使用。

33. 主席 感謝馬會及大館團隊作出簡報，以及多年來為活化大館持續努力，使大館成為當區地標，並獲得聯合國教育、科學及文化組織亞太區文化遺產保護獎的肯定。主席希望第四座及中區警署建築群這個歷史遺產組合能代代傳承。他籲請馬會及大館團隊約見專業團體及主要持份者，並仔細考慮不同意見以完善方案。他希望馬會適時經秘書處或發展局向古諮會匯報最新進展。

第四項 歷史建築評估工作

(委員會文件 AAB/36/2023-24)

確認上次會議通過的擬議評級

34. 執行秘書（古物古蹟） 扼要重述，在二零二四年六月六日的會議上，古諮會通過以下四個項目的擬議評級：

- (i) 香港銅鑼灣皇龍道 25 號香港紅卍字會大樓（序號 399）— 擬議一級歷史建築；
- (ii) 香港灣仔灣仔道 91 號振安大押（序號 N247）— 擬議三級歷史建築；
- (iii) 香港中環德輔道中 72 號德榮大押（序號 N248）— 擬議三級歷史建築；以及

- (iv) 新界文錦渡木湖瓦窰更樓（序號 N380）— 擬議三級歷史建築。

35. 執行秘書（古物古蹟）報告，古蹟辦在二零二四年六月二十八日至七月二十八日期間，就上述四個項目的擬議評級進行為期一個月的公眾諮詢。古蹟辦並無接獲有關香港紅卍字會大樓、振安大押和木湖瓦窰更樓的意見書，而德榮大押業主則以書面形式反對評級，但卻沒有提供任何理據或資料。鑑於評級工作屬行政性質，旨在提供客觀基礎，以釐定本港歷史建築的文物價值及保育需要，而德榮大押業主並沒有就當舖的文物價值提供其他資料，因此建議繼續為建築物進行評級。

36. 由於委員沒有其他意見，古諮會支持確認上文第 34 段所列四個項目的擬議評級。

重新審視擬議評級

香港堅尼地城太白臺 8-9 號（擬議沒有評級）（序號 314）

37. 主席扼要重述，委員會在二零二四年六月六日上次會議上討論太白臺 8-9 號的擬議沒有評級，考慮到委員的意見，建議歷史建築評審小組（評審小組）重新審視太白臺 8-9 號的文物價值。他邀請館長（歷史建築）2 向委員簡述評審小組的意見。

38. 館長（歷史建築）2回應上次會議有委員要求參閱太白臺 8-9 號的樓宇平面圖表示，雖然未能找到樓宇平面圖，但卻取得日佔時期太白臺 4-5 號的樓宇平面圖副本以作參考。該樓宇平面圖顯示，儘管太白臺 4 號設有的樓梯是與太白臺 5 號共用，但太白臺 4 和 5 號是相鄰卻互相分開的樓宇。相信太白臺 8-9 號的原有布局與太白臺 4-5 號相似，因此在確定太白臺 8-9 號的原有布局時，可以之作參考。

39. 館長（歷史建築）2借助電腦投影片，介紹太白臺 8-9 號的轉變。太白臺 8-9 號的正立面照片顯示翻新工程期間的牆壁和地台，並裝上金屬橫樑作加固和承重。然而，天花飾線和分隔太白臺 8-9 號的樓上三層的內牆後來被拆除，因此每層都打通成為一個單位。原有的室內樓梯亦已拆卸，新建的樓梯在建築物的後方，供兩幢建築物共用。在二零零九年進行評級時所見到在建築物後方的木窗、樓梯和門口，以及從舊照片中可見太白臺 9 號其中一個樓上單位用作分隔室內和露台的落地玻璃門（與太白臺 10-11 號的相同）已不復存在，只看到太白臺 8 號重新建造的木格柵趟門。除了「波浪型露台」和露台的鐵欄杆外，太白臺 8-9 號的原貌已經大幅改變。考慮到與二零零九年進行評級時的太白臺 8-9 號相比，現時的太白臺 8-9 號已截然不同，經大幅度改動後已不能呈現一九二零年代的建築技術和特色，評審小組維持把太白臺 8-9 號的擬議評級由擬議二級調整至擬議沒有評級的建議。

40. 主席扼要重述，這次重新審視太白臺 8-9 號，並非降低而是考慮到建築物曾進行改動和加建的工程而重新評定項目的擬議評級。

41. 李志苗教授問及項目的原有特色，執行秘書（古物古蹟）回應說，根據建築圖則和照片，除了部分舊欄杆之外，大部分原有的建築特色已不在原處。

42. 由於委員沒有其他意見，古諮會通過太白臺 8-9 號的擬議沒有評級。

新項目的評級工作

43. 主席表示，這次會議將討論以下三個項目：

- (i) 九龍油麻地上海街 176 及 178 號德生大押（序號 N249）— 擬議三級歷史建築；

(ii) 南丫島鹿洲村 7 號（序號 N65）—擬議三級歷史建築；以及

(iii) 新界元朗公庵禪師寺（序號 N187）—擬議三級歷史建築。

44. 館長（歷史建築）3借助影片及電腦投影片，向委員簡介項目(i)的文物價值、現時狀況及擬議評級；館長（歷史建築）2則分別簡介項目(ii)和(iii)。

九龍油麻地上海街 176 及 178 號德生大押（序號 N249）

45. 張瑞威教授建議，評估德生大押的組合價值時，應參考德榮大押（擬議三級歷史建築）。德榮大押也是由高氏家族擁有的戰前當舖，同樣建於一九四零年代。

46. 由於委員沒有其他意見，古諮會通過德生大押的擬議三級歷史建築評級。

南丫島鹿洲村 7 號（序號 N65）

47. 葉頌文博士提出能否聯絡到建築物的業主建議他申請維修資助計劃的資助，以便在評級後更妥善保養該建築物。館長（歷史建築）2回應說，在進行研究期間，古蹟辦曾以多種方法聯絡業主，但都未能聯絡上。雖然如此，古蹟辦將會繼續嘗試聯絡業主。

48. 由於委員沒有其他意見，古諮會通過南丫島鹿洲村 7 號的擬議三級歷史建築評級。

新界元朗公庵禪師寺（序號 N187）

49. 執行秘書（古物古蹟）感謝任明顯先生分享他就評估公庵禪師寺文物價值所進行的研究，以及協助安排到該寺實地視察。

50. 任明顯先生表示，該寺現由一名尼姑打理。村民希望該寺獲評級後會得到更多支援，俾能加強保養，好讓他們的宗教信仰及習俗代代相傳。

51. 葉嘉明女士詢問如何保留和傳承相關宗教信仰及儀式。執行秘書（古物古蹟）回應說，根據當地村民所述，他們過去會聚集在該寺舉行典禮及儀式；待該寺狀況有所改善，他們會恢復先前在該寺舉行的活動，現時這些活動因建築物日久失修而暫停。

52. 張瑞威教授表示，雖然他無法把該寺所崇奉的宗教與佛教和道教等其他已知宗教的相似之處聯繫起來，但該寺供奉當地獨有的民間神祇，增添了其重要性。

53. 沈豪傑先生指出每逢特別日子，該寺都會用作欖口村和山下村以至公庵路沿路鄉村的祈福場所。這證明該寺與當地社區聯繫緊密，在六個評審準則中，社會價值和地區價值方面應取得最高評分。他支持該寺的擬議評級。

54. 任明顯先生補充說，從多個標示牌及其管理人來看，該寺融合了不同宗教元素，是其獨特之處。此外，很多曾居住在該寺的尼姑已遷往鄰近鄉村，包括白沙村或通往該寺道路上的房屋。鑑於與當地社區之間深厚的連繫，該寺在社會價值方面應獲得高的評分。

55. 由於委員沒有其他意見，古諮會通過公庵禪師寺的擬議三級歷史建築評級。

第五項 其他事項

56. 餘無別事，會議於下午五時二十八分結束。

古物古蹟辦事處

二零二四年十二月

檔號：AMO 22-3/1