

**古物諮詢委員會**  
**第一三三三會議（公開會議）記錄**

日期：二〇〇八年四月十六日（星期五）  
時間：下午二時三十五分  
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：何承天先生，SBS，JP（主席）  
陳智思議員，GBS，JP  
張正樑先生  
張文韜先生  
趙麗娟女士  
馮柏棟先生，SC  
簡兆麟先生  
鄭凱迎先生  
林筱魯先生  
劉智鵬教授  
劉秀成議員，SBS，JP  
李律仁先生  
林雲峰教授  
吳祖南博士，BBS  
潘展鴻先生，JP  
沈旭暉教授  
崔綺雲博士  
王兼揚先生  
楊耀忠先生，BBS，JP  
余玉瑩女士  
葉秀華女士，JP  
郭秀萍女士（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：陳弘志教授  
鄭曹志安女士，BBS，JP  
洪樹堅先生  
吳日章先生，JP  
司徒少貞女士  
黃澤恩博士，JP

列席者：

發展局

王榮珍女士，JP  
副秘書長（工務）1

李鉅標先生  
助理秘書長（文物保育）3

康樂及文化事務署

周達明先生，JP  
康樂及文化事務署署長

鍾嶺海先生，JP  
副署長（文化）

吳志華博士  
助理署長（文博）

明基全先生  
執行秘書（古物古蹟）

何詠思女士  
館長（歷史建築）

孫德榮先生  
館長（考古）

丘劉嫻有女士  
館長（教育及宣傳）

黃雁萍女士  
高級市場推廣主任（文物及博物館）

陳靜儀女士  
一級行政主任（古物古蹟）

規劃署

關才貴先生  
助理署長／都會區

建築署

林社鈴先生  
高級物業事務經理／東區及古蹟

開會詞

主席於下午二時三十五分宣布會議開始。他歡迎各委員以及發展局和各政府部門的代表出席這次會議。

**第一項 續議事項與進度報告  
(委員會文件 AAB/50/2007-08)**

簡介環節

2. 明基全先生重點介紹以下各項的進展供委員參考：

歷史建築及構築物

- (a) 宣布九龍窩打老道 130 號瑪利諾修院學校為古蹟 (第 2 段)
- (b) 八鄉上村植桂書室的修復工程 (附件 B 第 1 項)

考古計劃

- (c) 九龍新蒲崗建築地盤發現疑似古物 (第 7 段)

教育及宣傳

- (d) 虛擬文物探索 (第 11 段)

**第二項 保存灣仔街市  
(委員會文件 AAB/51/2007-08)**

簡介環節

3. 林雲峰教授申報利益，表示他也參與了市區重建局 (市建局) 的其他計劃，並且在他擔任香港建築師學會會長時，該會曾向古物諮詢委員會 (古諮會) 提交有關灣仔街市的文物報告。林筱魯先生亦申報利益，表示曾任市建局的職員。由於他們沒有參與灣仔街市計劃，主席認為他們參與討論不會引起

利益衝突。

4. 然後，主席介紹下列簡報小組的成員：

- (a) 發展局首席助理秘書長（規劃及地政）羅翠薇女士
- (b) 市區重建局執行董事（規劃及發展）譚小瑩女士
- (c) 市區重建局規格及合約管理總經理潘信榮先生
- (d) 華人置業執行董事劉鳴煒先生

5. 譚小瑩女士向委員簡介文件內附錄 I 所載 H9 重建計劃所涵蓋的灣仔街市地盤和沿灣仔道的兩個鄰近地盤。經修訂的總綱發展藍圖已獲城市規劃委員會（城規會）通過。她表示已在發展商原則上同意的情況下，提出了主體保育計劃，於原址保存街市大樓的重要元素，包括外牆和輔助構築物，佔逾 40% 的街市面積。她重點介紹主要的發展參數，例如地積比率和建築物高度。她補充說，由於保存部分街市，車位數量必須減少，而原先在灣仔道與皇后大道東交界進行道路擴闊工程，以及以兩條行人天橋連接三個地盤的建議，現時均無法實施。幸而由於保留太原街（南）和交加街（東）的街頭小販，令預計交通流量減少，因此無須再進行建議的道路擴闊工程。然後，她向委員簡介與街市建築風格融合的住宅發展與附屬設施建議。她補充說，他們曾研究利用鄰近用地作住宅發展的方案，例如街市背後斜坡或沿皇后大道東的地方，但發現並不可行，因為有關土地屬香港防癆心臟及胸病協會所有。此外，有關方案亦須更改發展計劃界線和土地用途分區，面對很多不確定因素，並會大大增加發展的時間和成本。

6. 劉鳴煒先生重申，主體保育計劃與其他方案，經過了幾個月的一起研究，被認為是唯一可接受的方案，即從商業、合約與市民願望的角度考慮，代表了一個雙贏的方案。

### 討論環節

7. 主席留意到自一九九〇年起，古諮會已就灣仔街市進行了數次討論，結果古諮會在二〇〇四年要求發展商盡一切辦法保存街市。他很高興地表示，儘管有地盤的限制，又礙於合約訂明的責任，市建局與發展商終能提出現時的主體保育計劃。

8. 譚小瑩女士回應委員的詢問時表示，弧形簷篷是街

市大樓的一大建築特色，已涵蓋在主體保育計劃之中。初步評估顯示簷篷結構穩固，可予以保存。

9. 一名委員建議住宅大樓兩翼的設計應更為流線型，以便與街市的弧形外牆更為相襯。他希望住宅大樓可盡量往後移，以便保存較大部分的街市。此外，他亦認為街市室內空間的重要性不低於外部設計，應充分利用，例如可用作展出藝術作品。

10. 譚小瑩女士回應主席的提問時表示，核准的總綱發展藍圖內有 1,000 平方米的地方撥作商業用途，這地方很可能會在街市的保存部分內，但作何種商業用途則尚未考慮。主席和該名委員都認為，保留街市的其他主要特色（例如高樓底和宏偉的正門）亦十分重要。

11. 一名委員讚揚市建局和發展商合力制定現時的計劃，既能在發展項目中保存這個三級街市大樓最珍貴的部分，也為其他經評級建築物的保存方式提供良好先例。他希望發展商保存原有的前面入口梯級作為賣點，讓公眾欣賞這項街市原有的特色。此外，他亦建議設立展覽角展示街市大樓的歷史和繪圖，並作為新發展項目的商業景點。

12. 另一名委員認同充分利用街市的室內空間是十分重要的。他認為由於社會的期望會隨時間改變，因此其日後的用途應盡量靈活。為此，設立收取入場費的博物館並不合適。

13. 一名委員表示，保存街市大樓將為參觀附近的藍屋和北帝古廟等其他建築文物的遊人，提供一個集合的地點。他本着拉近文物與社區距離的概念，對保育建議表示支持。他又補充，偏遠的文物須投放大量資源用作宣傳和持續發展，但對公眾而言，參觀這幢交通方便的歷史建築物較參觀偏遠的文物地點更為容易。他希望當局在進行保護文物工作時能參考這個概念。

14. 一名委員對有關建議表示讚賞，並問及是否有客觀標準以界定街市的主體。譚小瑩女士回應時表示，市建局已就保存主體（即主要的正面外牆、主要入口、弧形簷篷和鱗形外牆、結構外觀前面的一部分和前面入口梯級）徵詢文物顧問的意見。但她表示裝設空氣調節設備或須裝設假天花，以及降低天花高度。譚小瑩女士回應該委員進一步的提問時解釋說，市建局會委聘文物顧問提供意見，並會諮詢政府。

15. 一名委員建議在各種現代照明系統中，考慮裝設古典的吊扇和照明設備。

16. 主席總結說，古諮會支持主體保育計劃。他多謝簡報小組，並希望當局在發展過程中能考慮委員的意見和建議。

### 第三項 荷李活道前中央書院遺址的活化計劃 (委員會文件 AAB/52/2007-08)

#### 簡介環節

17. 王榮珍女士向委員簡介該址的文物價值和環境，以及在活化該址時須注意的原則。此外，她又介紹自二月底展開的推動公眾參與的工作。為期三個月的工作包括舉辦開放日、公眾座談會(將於四月二十六日舉行)，以及為立法會民政事務委員會文物保護小組委員會、中西區區議會、香港旅遊業議會和旅遊業策略小組等舉行簡報會。

18. 一名委員鑑於現存的公廁已為數不多，詢問會否保存有關公廁。明基全先生回應說，雖然公廁從該址可以看見，但其實是位於該址界線以外的。因此，公廁的保存問題須作進一步研究。該委員建議應認真考慮保留公廁，以配合擬議的“點”、“線”、“面”文物保育方法。

19. 一名委員亦支持“點”、“線”、“面”的保育方法，並建議在活化該址時，相關設施如行人路路面、欄杆、街燈、指示牌、郵箱等，應要有相稱的設計和色調。

20. 王榮珍女士回應主席的詢問時表示，對於現有宿舍大樓應否全部或部分予以保留，或甚至完全不保留，中西區區議會尚未達成共識。

21. 一名委員希望可在二〇〇八年四月二十六日舉行的公眾座談會上聽取市民對文件第 20(c)段所載保護方案的意見，古諮會繼而便可考慮是否能活化現有的建築物以提供所需設施，在保育與發展之間取得平衡。

22. 一名委員提及文件第 19(b)段，表示中央書院的地基已埋在地下而地面又建有警察宿舍，要在活化過程中彰顯該址長久以來的文物和歷史價值是十分困難的。他認為需要作出恰當的解說，才能讓市民明白和欣賞到該址的歷史意義。

23. 一名委員認為，要有一個可同時彰顯前中央書院和警察宿舍重要意義的計劃未必容易。該委員因此建議在活化該址時應把焦點放在中央書院的歷史意義，並認為最好的方法是由政府收回該址後把其中一座宿舍大樓改作教育用途，例如作為皇仁書院的夜校，這便可凸顯本港教育發展的歷史。

24. 對於政府計劃減低該址日後發展項目的發展密度及建築物高度，以便在區內提供更多休憩用地，一名委員表示支持。關於文物保護，他認為該址出土的歷史文物有助彰顯中央書院的歷史價值和該址的歷史演變，因此詢問會否展出文物供市民欣賞。他並建議古蹟辦就該址的當代歷史作進一步研究。

25. 明基全先生告知委員，古蹟辦曾在去年進行細緻的考古發掘工作，發現了中央書院的地基和其他組成部分。為保護該址也為了大眾的安全，發挖的地方現已回填，但只需把回填料移去，那地方便可再次展露出來。他表示，該址的文物主要是在兩座大樓之間的平台發現的，日後可透過合適的展覽方式展出，供市民欣賞。

26. 一名委員認為，在活化再用歷史建築物的事宜上，公眾參與是十分重要的考慮因素。她注意到本港缺乏收費相宜、地點方便的小型展覽場地，供人們展出本港的藝術。該委員認為，前中央書院地點適中，正適合用作舉辦小型音樂會／藝術展覽，以推廣文化藝術。

27. 主席總結各種就活化再用前中央書院遺址所提出的意見。他贊同委員的意見，認為一個較詳細的建議(或可輔以該址的構思圖)，可讓委員更好地了解活化計劃。

28. 王榮珍女士回應說，由於當局仍在進行推動公眾參與的工作，現時尚未有具體的活化建議。不過，李鉅標先生可更詳細地向委員介紹前已婚警察宿舍的結構和設計概念，以及在活化方面的限制。

29. 李鉅標先生表示，警察宿舍的設計概念與早期的公共／徙置屋邨十分相似，一個個的居住單位以結構牆分隔，牆上可鑽小孔供公用設施喉管通過，並可額外植入鋼筋以開作門口。然而，由於負荷問題，為擴大空間而把結構牆拆去會有困難。他引用外地的例子，有為活化同類歷史建築物作酒店或其他用途，在天台上加建輕質桁架，以擴大空間作接待處或展覽用途。他總結說，宿舍大樓的結構形態或多或少限制了未來的

用途，這些都是日後必須再作詳細考慮的問題。

#### 第四項 前總督山頂別墅遺址考古勘探 (委員會文件 AAB/53/2007-08)

30. 明基全先生向委員簡報在二〇〇七年一月至三月期間進行勘探工作的背景和勘探結果。勘探工作包括地表下的調查和野外查勘。他表示，由於前總督山頂別墅拆卸後，在該址興建的構築物數目甚少，因此相信大部分地底遺蹟和許多其他遺物都可能保存下來。古蹟辦建議進行進一步調查，以確定前總督山頂別墅所有地底遺蹟的情況，特別是西面的房基、前總督山頂別墅的相關設施，以及工人宿舍的第三幢構築物的情況。這個項目將分為兩部分：為確定前總督山頂別墅地底所有遺蹟的情況而進行的考古發掘，以及為考慮日後展覽出土文物的方案而進行的解說研究。

31. 孫德榮先生繼而向委員簡介前總督山頂別墅的歷史、建築署在進行土地勘測工作時鑑定的遺蹟，以及古蹟辦其後在二〇〇七年進行考古勘探的目標、方法和主要發現，亦即現時計劃在二〇〇八年年底進行進一步發掘，以及在二〇〇九年年初進行解說研究的背景。

32. 委員知悉會議文件。

#### 第五項 香港歷史建築物評估工作進度報告 (委員會文件 AAB/54/2007-08)

33. 明基全先生向委員簡介有關一九九六至二〇〇〇年進行全港歷史建築及構築物調查的背景。二〇〇二至二〇〇四年甄選出 1 440 幢文物價值較高的建築物、二〇〇五年三月成立建築物專家評審小組，以及評審小組所釐定的兩層評估方式和評估表格於二〇〇五年十一月二十九日的古諮會會議獲得通過等情況。他報告說，在二〇〇五年三月至二〇〇八年一月期間，評審小組完成了 783 幢中式和混合風格歷史建築物的評估，約為 1 440 幢之中的 60%。西式建築物的評估工作已於二〇〇八年一月二十九日展開。直至二〇〇八年三月十四日，已完成 1 014 幢歷史建築物的評估工作。目前的計劃是在二〇〇八年年中左右完成第一階段評估工作，以及在二〇〇八年年底完成第二階段的評估。在第二階段中，建築物的整體／組合價值會按照歷史、類型和組羣性三個參數予以覆核／調整。兩層



評估的結果和評審小組的建議會提交古諮會審議。

34. 主席對辛勤工作的評審小組表示感謝。他知悉古蹟辦有關在評估工作第二階段的整個比較和覆核過程完成前不為建築物評級的建議。

35. 由於預期工作會十分繁重，一名委員詢問古諮會將如何跟進評估結果，以及會否讓市民參與有關工作。主席請古蹟辦提出建議供古諮會考慮。明基全先生補充說，評審小組已初步考慮過評估後的工作。視乎委員的意見，評審小組可制訂若干評分指標，並輔以註解，以顯示各幢已評估建築物的相對文物價值。主席指出委員在古諮會集思會中曾討論過相關事宜，並表示假如委員同意，評審小組可為已評估的建築物建議一個評級，供古諮會考慮。

36. 一名委員建議利用評估工作尚待完成的時間，考慮對個別建築物進行評估時，如何能配合“點”、“線”、“面”的文物保育方法，以及考慮是否有需要修訂現行條例，以配合時勢和社會對文物保護的訴求。

37. 明基全先生表示在評估時已考慮建築物的組合價值。他以石鼓洲為例，指出在一幢建築物的個別價值之上，已加上了其在組群中的調整價值。然而，整個地方的保育，屬評審小組工作範圍之外。

38. 主席詢問，像石板街一類的歷史構築物是否在評審小組的評估範圍之內。明基全先生在回應時表示過去只有歷史建築和構築物才會獲評級，考古地點和界石則是由古蹟辦予以記錄，而當中的一部分並無通過評級程序便已獲宣布為法定古蹟，例如中環都爹利街石階及煤氣路燈。

39. 一名委員建議古諮會應為日後艱巨的工作做好準備，例如進行實地視察。該委員認為以地區為基礎進行評估，是可行的好辦法，並建議由文物景觀獨特的中區開始。

40. 一名委員建議作出若干安排，讓古諮會易於掌握評審小組以過去三年時間所提出來的建議。

41. 另一名委員亦認為古諮會應善用未來半年時間，與評審小組緊密聯絡。

42. 鑑於古諮會委員和評審小組或會各自以不同的標準

進行評估，一名委員建議委員與小組在未來數月加強溝通，務求達到統一的評估標準。

43. 周達明先生表示，由於日後的工作將會十分繁重，而且委員在古諮會集思會中，對三層評級制度、級別的定義，以及評級制度應否配合文物保育方法的問題，提出了不同的意見，因此他建議委員可首先考慮應否檢討現行的制度。他說由於 495 幢已獲評級的建築物會予以覆核，委員或可考慮是否需要成立專責小組檢討評級制度和準則，以便評審小組能給予切合實際的意見，讓古諮會盡快展開級別評審。

44. 主席指出，繼續為 1 440 幢歷史建築物評級，是古諮會未來的重要工作。他促請古蹟辦就如何推展評級工作提出建議，供古諮會在下一次會議上討論。如有需要，古蹟辦可為古諮會與評審小組安排舉行會議。 古蹟辦

45. 餘無別事，會議在下午四時三十分結束。

康樂及文化事務署  
古物古蹟辦事處  
二〇〇八年六月

檔號：LCS AM 22/3