

古物諮詢委員會
第一四七次會議記錄

日期：二〇一〇年六月二十四日（星期四）

時間：下午三時正

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： 陳智思先生，GBS, JP (主席)
趙麗娟女士
馮柏棟先生，SC
簡兆麟先生
鄭凱迎先生
羅淑君女士
李浩然博士
林雲峰教授，JP
吳日章先生，JP
潘展鴻先生，JP
沈旭暉教授
蘇基朗教授
崔綺雲博士
黃澤恩博士，JP
王兼揚先生
蔣秀如女士 (秘書)
康樂及文化事務署總行政經理（古物古蹟）

因事缺席者： 陳黃麗娟博士，MH, JP
鄭曹志安女士，BBS, JP
林筱魯先生，JP
劉智鵬教授
李律仁先生
呂烈丹博士
吳祖南博士，BBS, JP
楊耀忠先生，BBS, JP

列席者：

發展局

陳積志先生
文物保育專員

李康年先生
工程師（文物保育）3

康樂及文化事務署

鍾嶺海先生，JP
副署長（文化）

明基全先生
執行秘書（古物古蹟）

譚士偉先生
總文物經理（古物古蹟）

丘劉燁有女士
館長（教育及宣傳）

盧秀麗女士
館長（歷史建築）

黃雁萍女士
高級市場推廣主任（文物及博物館）

馮志明博士
一級助理館長（建築調查）

梁詠儀女士
高級行政助理（古物古蹟）

趙詩韻女士
一級行政主任（古物古蹟）2

規劃署

凌嘉勤先生
助理署長／都會

建築署
方少偉先生
助理署長（物業事務）

林社鈴先生
高級屋宇保養測量師／Heritage

開會詞

主席感謝委員和各政府部門的代表出席會議。

第一項 《市區重建策略》檢討 （委員會文件 AAB/45/2009-10）

2. 主席歡迎發展局副秘書長（規劃及地政）袁民忠先生及首席助理秘書長（規劃及地政）蘇翠影女士向各委員簡述《市區重建策略》檢討。
3. 袁民忠先生向委員會解釋，發展局局長林鄭月娥女士原本打算親自在會上簡述檢討事項，但因為需要出席立法會會議而未能出席是次會議。
4. 蘇翠影女士接着向委員匯報《市區重建策略》檢討的最新進展。她表示，檢討過程分三個階段，即第一階段——「構想」、第二階段——「公眾參與」及第三階段——「建立共識」。檢討工作自二〇〇八年七月開始進行以來，現已完成首兩個階段的工作。她又向委員介紹《「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件》當中就市區重建所臚列的十個初步取向建議。
5. 關於市區重建局（市建局）在文物保育方面所擔當的角色，蘇翠影女士強調，原則上市建局只專注保存重建項目範圍內的歷史建築物，而在進行相關的保育工作時，會適當地考慮政府的文物保育政策，包括提供經濟誘因以保育私人擁有的歷史建築物、與非牟利機構以伙伴合作模式活化歷史建築物，以及讓市民大眾有更多機會享用經活化再利用的建築物。
6. 主席詢問有關「由下而上」的市區重建規劃方式。袁民忠先生解釋，有建議提到在各舊區設立「市區更新諮詢平台」（「諮詢平台」），以蒐集和反映公眾對市區重建事宜的意見。

7. 袁民忠先生在回應部分委員就「樓換樓」補償方案所提出的查詢時，進一步闡釋該補償方案的初步架構：

- (i) 「樓換樓」補償方案是提供現金補償以外的另一個選擇，讓單位本身的自住業主可以繼續住在同一個地區，保持已建立的社區網絡；
- (ii) 自住業主可選擇在市建局收購其舊單位時，按當時的市價以補償金購買重建項目中的單位；
- (iii) 市建局會向自住業主提供新單位的基本資料，方便他們作出決定；
- (iv) 業主可考慮以較低價格，在重建項目中購買面積較細小的新單位，並保留部分補償金；亦可以按需要補差價，購買面積較大的單位。

8. 一名委員認為，現金補償的款額未必足夠購買重建項目中的單位，因此，市建局應進一步研究如何推動業主選擇「樓換樓」的補償方案。

9. 一名委員表示十分欣賞發展局在公眾參與工作方面所作出的努力，並希望知道更多有關電台節目播放時段的採購程序。蘇翠影女士回應時表示，發展局會先考慮公眾參與工作顧問所提出的建議，然後才決定選擇哪一個電台頻道和應否採用購買節目的形式。

10. 一名委員認為，當局可向已評級的私人歷史建築物的業主提供財政資助，以進行樓宇復修和舊區活化。此外，當局亦可將法定古蹟建築群劃為「保育區」，以便進行文物保育、舊區活化和樓宇復修。

11. 一名委員表示，商用物業自用業主應有機會在重建項目完成後購買新店鋪。另一名委員亦有相似的看法，建議商用物業自用業主應有權事先選擇購買新店鋪，就如「樓換樓」的方案一樣。他亦指出市建局可利用區議會現有的資源，向區內人士蒐集意見。

12. 袁民忠先生回應時表示，相比於「樓換樓」方案，「鋪換鋪」方案所涉及的問題更難解決。至於是否需要設立「諮詢平台」，他表示由於重建項目或會屬於多於一個區議會的行政分界內，因此設立像「諮詢平台」一類的獨立平台是可取的方案。除了區議員外，「諮詢平台」亦會有區內的專業人士、非政府機構、商會和政府部門參與。

13. 一名委員贊成市建局的建議，表示當局除給予現金補賞外，亦應提供其他經濟誘因，以保育私人擁有的歷史建築物。

14. 一名委員強調，在市區更新過程中保留舊區現有的社會網絡及歷史和文化特色十分重要。他建議在進行任何重建項目前，應先記錄區內的生活點滴。陳積志先生向委員講解文物保育專員辦事處在「活化歷史建築伙伴計劃」下，有關保留社區網絡（例如藍屋建築群）和記錄區內居民口述歷史（例如舊大澳警署和荔枝角醫院）的工作。他表示提供經濟誘因及與私人物業的擁有人／發展商合作，能在發展與文物保育兩者之間取得適當平衡。

15. 袁民忠先生回應一名委員的提問時強調，屋宇署及其伙伴機構已一直提供各項資助計劃，協助私人物業的擁有人為其名下建築物進行修葺／維修工程。他表示今年較後時間會推出更多措施。蘇翠影女士補充說，市建局已取得多間銀行支持，讓在市建局復修計劃下進行復修的住宅樓宇的單位擁有人享有優惠按歇條件。袁民忠先生及凌嘉勤先生回應時均表示，規劃署和城市規劃委員會一向會定期檢討現有的用途分區是否切合實際需要，以因應規劃情況的轉變進行提升或降低分區用途的工作。

16. 主席感謝袁民忠先生及蘇翠影女士向委員作簡介，並請他們繼續向委員會匯報工作的進展。

(袁民忠先生及蘇翠影女士於此時離席。)

第二項 續議事項

17. 主席告知與會者一名委員最近接獲一項建議，要求古諮會考慮為多條古道進行評級。主席邀請該名委員為委員會簡介該項建議的背景。

18. 一位名叫 Guy Shirra 先生的遠足人士來函表示，古石徑是昔日本港舊村落與市鎮之間互相聯繫的歷史痕迹，是具有重要文物價值的構築物，因此認為應小心保存這些古石徑。他並提出本港有 14 條古石徑應予考慮進行評級。

19. 明基全先生解釋，就 1 444 幢歷史建築物評估工作進行的公眾諮詢展開後，古蹟辦已接獲多項建議，要求在名單上加入新項目／類別，而「古道」便是建議的其中一個新類別。委員先前已同意，市民建議進行評級的新項目／類別，會在全港 1 444 幢歷史建築物的評級工作完成後予以考慮。

Shirra 先生建議的 14 條古石徑將會劃入「古道」一類，稍後會與其他建議的新項目／類別由古諮會一併考慮進行評級。

第三至第四項 通過會議記錄
(委員會會議記錄AAB/8/2009-10)
(委員會會議記錄AAB/9/2009-10)

20. 二〇一〇年三月二日第一四四次會議的記錄，根據一名委員的建議就第 8 段作出如下修訂後獲得通過：

「部分委員認為康文署所依循的程序恰當。一名委員對秦維廉先生來信的內容表示強烈反對，因為他既受聘作為該項研究的顧問，亦已簽署協議書，便有合約義務遵守協議書的規定。」

21. 二〇一〇年四月十六日第一四五次會議的記錄無須修訂，獲得通過。

第五項 重申宣布廣瑜鄧公祠及甘棠第為古蹟的建議
(委員會文件AAB/46/2009-10)

22. 明基全先生向委員概述，古諮會分別於一九九四年及二〇〇四年通過把廣瑜鄧公祠和甘棠第宣布為古蹟的建議。廣瑜鄧公祠亦於一九九四年列為認定古蹟，為期15年，直至二〇〇九年為止。在早前本港1 444幢歷史建築物的評估工作中，該兩幢建築物均獲委員會評為一級歷史建築。正如文件所闡述，廣瑜鄧公祠和甘棠第均具有重要的文物價值，足以顯示該兩幢建築物已達到宣布為古蹟所要求的「極高門檻」。因此，古諮會建議根據《古物及古蹟條例》(《條例》)第3(1)條，把廣瑜鄧公祠和甘棠第宣布為古蹟。

23. 主席指出，廣瑜鄧公祠被列為認定古蹟已有15年時間，但最近才得到其業主同意把公祠宣布為法定古蹟。主席詢問有關尋求業主支持方面所遇到的困難。明基全先生解釋，在新界區的歷史建築物，特別是祠堂，通常是宗族以「祖」(或「堂」)名義擁有的物業，有關「祖」或「堂」的司理往往需要一段長時間諮詢族人的意見才能達成共識。

24. 一名委員對重申宣布該兩幢建築物為古蹟的建議表示支持，並建議當局在該兩幢建築物正式宣布為法定古蹟時舉辦更多宣傳活動。另一名委員對此表示同意。明基全先生補充，錦田鄉事委員會獲得元朗區議會的支持，計劃於錦田關建文物徑，屆時廣瑜鄧公祠將會是文物徑的景點之一。

25. 主席總結說，委員會重申宣布廣瑜鄧公祠及甘棠第為古蹟的建議。

**第六項 建議宣布東華三院文物館和文武廟為古蹟
(委員會文件 AAB/47/2009-10)**

26. 明基全先生向委員簡介在現正進行的全港 1 444 幢歷史建築物評級工作中，東華三院文物館和文武廟的一級評級建議已獲委員會通過，兩者的文物價值已達到宣布為古蹟所要求的「極高門檻」，因此建議根據《條例》第 3(1)條宣布為古蹟。他表示，按照委員會的建議，該兩幢建築物預計在本年十月宣布為古蹟，以配合於香港歷史博物館舉行的展覽，藉此紀念東華三院成立 140 周年。

27. 盧秀麗女士簡介該兩幢建築物的歷史和建築價值。

28. 主席總結說，委員會支持把東華三院文物館和文武廟宣布為古蹟的建議。

**第七項 1 444 幢歷史建築物評估工作——獲建議評為歷史建築的項目的評級確認工作
(委員會文件 AAB/40/2009-10 (續))
(委員會文件 AAB/48/2009-10)**

29. 主席邀請馮志明博士利用電腦投影片向委員逐一介紹文件 AAB/40/2009-10 附件 B 所載的各個項目。

30. 委員同意從觀塘區議會和有關的建築物業主方面取得更多資料後，才再另行審議 1242 號¹(茶果嶺道 50 號 A、51 號及 51 號 A 羅氏大屋)和 377 號(上水味峰侯公祠)的評級。

31. 委員注意到 974 號(吉澳西澳天后宮)曾進行大規模的內部改建工程，削弱了其文物價值，因此贊同該建築物應該降級。

32. 一名委員詢問為何降低 507 號(石硤尾邨第 41 座美荷樓)的評級。明基全先生解釋，在現正進行的 1 444 幢歷史建築物評級工作中，當局根據歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度及罕有程度六項準則，對建築物進行了更為全面的評估。該建築物被降級便是

¹ 本會議記錄提及的歷史建築物的編號，均為古諮會有關全港 1 444 幢歷史建築物建議評級的委員會文件 AAB/8/2009-10 中，各幢建築物所採用的編號。

基於這次更為全面的評估工作的結果。他重申改變評級不會影響該建築物的活化建議，而有關建議委員先前已曾作審議。

33. 明基金先生表示，226 號（荃灣龍圍）的業主代表曾與文物保育專員辦事處聯絡，探討捐贈龍圍一事。鑑於這項背景，委員同意在獲取更多資料後，才再討論龍圍的評級。

34. 經討論文件 AAB/40/2009-10 附件 B 所列的首 18 個項目後，委員通過 15 幢歷史建築物的評級。有關結果將會上載至古蹟辦網頁，以反映建築物確認的評級。委員會將於下次會議上，繼續審議分別載於上述文件和文件 AAB/48/2009-10 的附件 B 和附件 C 內餘下的 11 和 17 個項目。

第八項 其他事項

35. 主席藉此機會，討論香港大學在推展把漢華中學舊校舍改建成宿舍的活化建議時所遇到的問題。屋宇署已向有關業主指出，該項建議必須予以修訂，確保符合《建築物條例》所載的建築規定，才可獲得批准。主席擔心該建築物進行工程或會對毗鄰建議評為三級的建築物（堅尼地城青蓮臺 9 號）構成不利影響。在備悉主席的意見後，文物保育專員辦事處和古蹟辦會繼續留意事態發展，以及任何可能對附近歷史建築物造成的影響。

36. 餘無別事，會議於下午六時結束。

**康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二〇一〇年九月**

檔號：LCS AM 22/3