

古物諮詢委員會

第一七三次會議記錄

日期：二零一六年三月三日（星期四）

時間：下午三時零二分

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： 林筱魯先生，JP (主席)
陳捷貴先生，BBS，JP
陳家駒先生，BBS，JP
趙麗霞教授，JP
鍾寶賢教授
何培斌教授，JP
何佩然教授
林中偉先生
廖宜康先生
林清培先生
倪以理先生
雷慧靈博士
吳彩玉女士
鮑杏婷女士
盛慕嫻女士，JP
鄧淑明博士，JP
鄧淑德女士
謝淑瑩女士，SBS
黃比測量師
王紹恆先生
黃天祥先生，BBS，JP
黃慧怡博士

李卓榮先生 (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： 丁新豹博士

列席者： 發展局
林啟忠先生
副秘書長（工務）1

任浩晨先生
文物保育專員

黃志斌先生
總助理秘書長（工務）2

馮英倫先生
發展局局長政治助理

陳國超先生
助理秘書長（文物保育）1

李愷崙女士
助理秘書長（文物保育）3

黃炳亨先生
總行政主任（文物保育）1

蕭寶儀女士
館長（古物古蹟）特別職務
（只在第五項議程列席）

張瀚熙先生
工程師（文物保育）特別職務

盧仲文先生
技術顧問 2
（只在第三項議程列席）

康樂及文化事務署

吳志華博士
副署長（文化）

陳承緯先生
助理署長（文博）

蕭麗娟女士
執行秘書（古物古蹟）

譚士偉先生
總文物經理（古物古蹟）

伍志和先生
館長（歷史建築）2
（只在第四項及第六項議程列席）

馮志明博士
一級助理館長（建築調查）
（只在第四項議程列席）

規劃署
陳俊鋒先生
助理署長／都會

建築署

許趙健先生
助理署長（物業事務）

陳美娟女士
高級屋宇保養測量師／文物保育

開會辭

主席歡迎委員和各政府決策局及部門的代表出席會議，並特別歡迎首次出席的規劃署助理署長／都會陳俊鋒先生及建築署高級屋宇保養測量師／文物保育陳美娟女士。

第一項 通過二零一五年八月二十五日特別會議及二零一五年九月十七日第一七二次會議的記錄
（委員會會議記錄 AAB/3/2015-16 及 AAB/4/2015-16）

2. 二零一五年八月二十五日特別會議的記錄在納入以下建議修訂後獲得通過：

(i) 由謝淑瑩女士提出修訂第 8 段如下：

「8. 謝淑瑩女士建議參考其他街角當舖的評級，覆核該建築的評級。」

3. 二零一五年九月十七日第一七二次會議的記錄無須修訂，獲得通過。

第二項 續議事項和進度報告
(委員會文件 AAB/21/2015-16)

4. 蕭麗娟女士向委員簡述二零一五年九月一日至二零一六年二月十五日期間各項重大文物事宜及活動的進展，包括宣布三處歷史建築物為古蹟的工作；委員會文件附件詳載的歷史建築物及構築物的保護工程、修復及維修計劃和考古項目的進度，以及各項教育及公眾活動。此外，負責為歷史建築物進行立體掃描的小組已經成立，挖掘及搜尋古物牌照則由二零一六年三月三十一日起調高收費。

5. 主席及林中偉先生查詢新成立的立體掃描小組如何運作，何培斌教授對此亦表示關注。蕭麗娟女士答說：

- (i) 為法定古蹟進行保養維修工程時，會使用收集得來的立體掃描數據；
- (ii) 已有計劃保養維修的法定古蹟和有清拆之虞的已評級建築物會優先進行立體掃描；以及
- (iii) 立體掃描小組會實地進行立體掃描工作，在組內處理收集的立體掃描數據。以古物古蹟辦事處(古蹟辦)的總辦事處為例，收集數據程序一般需時 5 至 6 天，處理數據則需時約 3 星期。

第三項 更新有關保育歷史建築的作業備考及實用手冊
(委員會文件 AAB/22/2015-16)

6. 主席介紹來自屋宇署的簡介小組，小組成員如下：

屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築
張玉清女士

屋宇署高級屋宇測量師／文物建築
梁沁宜女士

屋宇署高級結構工程師／文物建築
鄧鴻維先生

7. 因應古諮會在歷史建築保育政策檢討（「政策檢討」）提出的建議，屋宇署正更新《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土

工程師作業備考》(《作業備考》)及《2012年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程實用手冊》(《實用手冊》)的內容。張玉清女士向委員簡述更新工作的背景及進度。

8. 張玉清女士進一步闡釋，《作業備考》修訂本新增部分已於二零一六年一月底公布。業界保育及活化再用歷史建築時會遇到掣肘，難以符合具體規範性規定的標準。《作業備考》新增的內容，可讓業界了解屋宇署如何以務實而靈活的手法處理這些個案。該份備考亦詳述呈交圖則前免費諮詢服務現有的機制，以及屋宇署文物建築小組處理相關查詢及圖則的服務。她補充說，署方會在二零一六年年中及年底分兩次更新《實用手冊》的內容，除更新手冊中所載法定要求外，更希望能為業界及私人歷史建築的業主提供多個具體可行的方案，以助解決遵辦現行與保育文物有關的樓宇安全及衛生規定時常會遇到的疑難。《實用手冊》亦會載述「活化歷史建築伙伴計劃」(伙伴計劃)近年完成的項目。

9. 張玉清女士回應主席及陳捷貴先生的查詢時解釋，《作業備考》以已註冊的建築界專業人員為對象，以助擬定符合《建築物條例》所載具體規範性規定的替代設計方案。《實用手冊》則以一般持份者為對象，提供實用的參考資料。《實用手冊》載述為符合具體規範性規定另訂的替代方案，最新版本《作業備考》已參考相關內容。

10. 何培斌教授認為，與屋宇署商討的空間不大。他提議放寬《作業備考》所載規定，並建議提供平台讓古蹟辦、古諮會及業界等相關各方舉行個案會議，研究哪些規定可以放寬。

11. 林中偉先生欣悉屋宇署已更新《作業備考》及《實用手冊》，他希望日後上述兩份文件可加入更多獲署方認可的具體標準，以助業界了解如何符合有關規定。

12. 廖宜康先生歡迎署方更新上述兩份文件，並查詢可否擴大《作業備考》的適用範圍，以涵蓋四五十年前落成但未獲評級的樓宇。王紹恆先生贊同廖先生的觀點，認為為活化再用私人歷史建築進行改動及加建工程，又或在歷史地點興建樓宇時，亦應彈性處理。

13. 張玉清女士指出，《作業備考》所載指引針對歷史建築的活化再用、改動和加建工程及「寓保育於發展」計劃。遇有具爭議性的個案(包括不涉及歷史建築的個案)，會提交建築物委員會審議；會上相關部門代表會商討個案，然後向建築事務監督提出

建議。有需要時會邀請古蹟辦代表以觀察員的身分列席。

14. 廖宜康先生認為，對私人業主而言，《建築物條例》有關舊樓重建的現行規定往往難以遵辦，因此最終或許只能交由發展商重建，情況令人關注。他詢問剛才討論所指的放寬，可否應用於這類個案。張玉清女士回應說，此事不屬今次政策檢討的範圍。

15. 黃比測量師歡迎署方更新文件，並認為《實用手冊》應容許更大彈性，加入更多案例，說明歷史建築進行改動和加建工程或落實寓保育於發展時，署方如何處理不同的個案。他強調，歷史建築除了需要活化，亦需妥善維修，希望日後為歷史建築進行維修工程時，會採用更具創意的的方法。

16. 黃天祥先生希望能縮短處理歷史建築改動和加建工程及「寓保育於發展」計劃申請的時間。他相信，以效能為本的規定如能提供更為清晰的指引，便可縮短處理時間。

17. 張玉清女士回應說，上述兩份文件總結了最近數年署方處理過的真實個案以及從中得到的經驗。提出的替代方法只要不致降低安全標準的水平，屋宇署樂意接受。若業內人士遇到設計方面的限制，上述文件未能解決疑難，歡迎聯絡屋宇署文物建築小組。

18. 主席向簡介小組致謝。他相信更新《作業備考》及《實用手冊》可向公眾傳達一個重要訊息，就是在保育及活化歷史建築的工作上，政府勇於承擔；採用以效能為本的方法彈性處理工程申請，亦有助鼓勵私人業主參與保育及活化歷史建築。

第四項 歷史建築物評估工作 (委員會文件AAB/24/2015-16)

19. 蕭麗娟女士報告說，在二零一五年九月十七日舉行的會議上，委員同意給予屯門前哥頓軍營 Watervale House (序號 N216) 及邵氏片場內 23 幢建築物 (序號 N222 至 N244) 相關的建議評級。古蹟辦隨後就建議評級展開為期一個月的公眾諮詢，期間沒有收到反對意見。建議評級獲委員確認。

20. 馮志明博士接着向委員簡介委員會文件附件 B 所載各個項目 (序號 N100、N101、N245、N102 及 N103) 的歷史背景。

21. 馮志明博士回應主席查詢時指出，政府與鐵礦公司簽訂的土地契約於一九八一年屆滿，目前礦場內所有項目均位於政府土

地。會議討論的項目主要包括兩個礦洞入口、一間選礦廠、兩座教堂及一組礦務構築物。

22. 林中偉先生認為整個地方的組合價值極高，有潛力發展成為結合歷史、教育與自然景觀的景點。鮑杏婷女士也有同感，她也認為該處相當獨特，並詢問是否有任何保育計劃。

23. 雷慧靈博士指出，信義會曾翻新恩光堂以改善狀況，希望該幢建築物可用作營舍及舉辦其他教會活動。信義會亦希望能安排導賞服務，讓更多人能了解恩光堂在歷史和宗教上的意義。

24. 陳捷貴先生、何培斌教授、黃慧怡博士、廖宜康先生均同意整個礦場的組合價值很高。馮志明博士回應查詢時再解釋說：

- (i) 席上討論的項目（序號 N100）只包括礦洞的入口，不包括礦洞內部；以及
- (ii) 建議給予評級的項目曾改動結構，例如恩光堂（序號 N102）旁已加建附屬構築物。

25. 何佩然教授詢問，溫家村（舊村）和馬鞍山新村會否予以評級。馮志明博士答說，根據現有資料，溫家村的村民均已遷出，原址現仍保留若干構築物，部分屬私人發展商所有。何佩然教授建議進行評級工作時把上述兩村包括在內。

26. 黃比測量師表示，礦業對香港和日本的經濟發展曾有不少貢獻，因此五個項目值得評為高於建議的三級，特別是整個範圍尚有不少資源與宗教及旅遊相關，可善用發展。此外，他提議為礦洞評級，與為防空洞評級類似。廖宜康先生和吳彩玉女士贊同黃比測量師對建議評級的意見。

27. 趙麗霞教授認為礦場個別的建築物應給予不同評級，而非一律評為三級歷史建築。她認為礦場在本港非常罕有，建議考慮按照「面」的理念進行個案研究。礦場位於政府土地，故應有足夠時間詳細研究。

28. 謝淑瑩女士詢問馬鞍山發展計劃的詳情。陳俊鋒先生答說，較早前城市規劃委員會已核准馬鞍山村的私人住宅發展項目。有關部門正進行工程可行性研究，探討在馬鞍山山坡較低位置現有公共屋邨附近興建公屋是否可行，山坡較高位置則沒有發展計劃。委員如需更詳細的資料，會後可以提供。

29. 蕭麗娟女士回應主席查詢時表示，古蹟辦會研究按「點」、「線」、「面」的理念保育馬鞍山石礦場的歷史文物是否可行。待建議評級獲委員確認後，便會展開為期一個月的公眾諮詢，再深入研究上述兩村及礦洞等相關項目。

30. 何培斌教授和趙麗霞教授均認為，現有資料已足以讓委員審議該五個項目的建議評級。二人又建議為「面」及「線」的理念另行制定一套評級準則，並認為在一個月的諮詢期內，應清楚表明古蹟會將會進一步按「面」的理念，考慮礦場的評級及保育問題。林清培先生認為，目前似乎不必急於確認評級，此舉反而會令公眾誤以為礦場只值得評為三級歷史建築。

31. 席上投票決定是否在今次會議上確認建議評級，結果 9 票贊成，12 票反對。蕭麗娟女士應主席要求闡釋，歷史建築物如獲評級，有助業主申請維修資助，古蹟辦亦會提供技術意見。

32. 任浩晨先生補充說，下一項討論的議程是成立專為保育歷史建築而設的基金，有關建議包括提高「維修資助計劃」對工程的資助上限，並放寬資助範圍，涵蓋所有非政府用途的已評級歷史建築，以便進行更全面的維修工程。因此，歷史建築若獲得評級，便可獲計劃資助，進行所需的維修保養工程。

33. 蕭麗娟女士回應鄧淑德女士查詢時表示，日後會探討是否為上述礦洞和兩村進行勘測研究。委員審議後進行第二輪投票，結果 21 人當中 13 人贊成在今次會議上確認建議評級。

34. 委員接着審議把馬鞍山礦場 240ML 礦洞外牆及 110ML 礦洞外牆（序號 N100）評為三級歷史建築的建議。何佩然教授建議評為二級歷史建築。席上投票，9 人贊成評為二級，8 人認同維持評為三級，4 人棄權。因此，委員同意確認把上述項目評為二級歷史建築。

35. 會上接着討論把選礦廠（序號 N101）評為三級歷史建築的建議。陳捷貴先生建議評為二級歷史建築。席上投票，9 人贊成評為二級，10 人認同維持評為三級，2 人棄權。因此，委員確認把選礦廠評為三級歷史建築。

36. 委員隨後討論把礦務居地構築物（序號 N245）評為三級歷史建築的建議。由於委員沒有異議，建議評級獲得確認。

37. 委員接着討論把馬鞍山村路信義會恩光堂（序號 N102）評為三級歷史建築的建議。趙麗霞教授建議評為二級歷史建築。席

上投票，3 人贊成評為二級，13 人主張維持評為三級，5 人棄權。因此，委員確認把恩光堂評為三級歷史建築。

38. 隨後會上討論把馬鞍山村路天主堂（聖若瑟堂）建築群（序號 N103）評為三級歷史建築的建議。廖宜康先生建議評為二級歷史建築。席上投票，13 人贊成評為二級，6 人主張維持評為三級，2 人棄權。因此，委員確認把建築群評為二級歷史建築。

第五項 成立專為保育歷史建築而設的基金 (委員會文件 AAB/23/2015-16)

39. 主席請蕭寶儀女士匯報古諮會在政策檢討中建議成立專為保育歷史建築而設的基金（基金）的進度。蕭寶儀女士向委員簡述此事的背景，並提及《二零一六年施政報告》公布將會預留 5 億元以成立基金。她隨後闡述基金的框架，指出基金會以行政方式成立，說明基金資助的範圍，並指會成立委員會為基金運作提供意見；現請委員備悉基金的框架並提供意見。

40. 林啟忠先生回應主席、林中偉先生、何培斌教授、陳捷貴先生及黃慧怡博士查詢時解釋：

- (i) 基金的新資源部分來自活化計劃的剩餘撥款，部分為額外撥款；獲得新資源後，可動用基金推行第五期活化計劃；
- (ii) 當局或會進一步考慮成立一個專責委員會或多個委員會，為運作基金提供意見；此項安排尚未作實；以及
- (iii) 基金專為保育歷史建築而設立，衛奕信勳爵文物信托近年則着重保育非物質文化遺產。

41. 黃比測量師認為，除活化計劃涵蓋的大型修復工程外，基金亦可資助歷史建築的小型維修保養工程，包括進行維修、修葺、更換和改善工程。林清培先生指出，當局需提供有關維修保養的培訓，讓歷史建築的私人業主在申請資助前，掌握所需的知識。何佩然教授對基金能否長期運作以及申請基金資助的詳細指引表示關注。林啟忠先生闡釋：

- (i) 現正擬訂申請基金資助的詳細指引，可望於二零一六年年中前定出指引；

- (ii) 為獲評級私人歷史建築而設的維修資助計劃（資助計劃）會提高資助上限，並放寬資助範圍，以涵蓋所有非政府用途的歷史建築；
- (iii) 資助計劃自去年開始實施分兩個階段提交申請的安排，私人業主可在第一階段申請獲原則上批准後委聘保育顧問，然後在第二階段申請提交保育方案的詳情以供審批；以及
- (iv) 基金會資助有關保育歷史建築的學術研究。

第六項 其他事項

42. 主席表示接獲市民來信，內容涉及保留嘉咸街市區重建局（市建局）項目附近的三個項目。蕭麗娟女士報告說，古蹟辦已研究過這三個項目。根據現有研究結果，嘉咸街和卑利街沿路的石渠不在市建局項目範圍之內，卑利街 21 號立面的招牌則會保留，日後在該處展示。

43. 伍志和先生接續講述古蹟辦研究閣麟街磚石構件的結果。古蹟辦認為構件是該處原有樓房的遺蹟。樓房現已不存，只剩下磚石構件。雖然樓房可能是背對背建造，但是遺蹟未能清楚呈現樓房的風格和外觀。此外，雖然根據現有資料未能確定建築年份，不過推算應是在一九零三年之前。古蹟辦按照現有評級準則評估樓房的遺蹟後，認為磚石構件不應給予評級。雖然如此，古蹟辦稍後會把研究結果告知市建局，以便日後重建該處時可探討保留遺蹟是否可行。委員同意古蹟辦的意見。何培斌教授要求古蹟辦促請市建局考慮盡量原址保留遺蹟。

44. 主席表示，剛接獲另一封來信，建議為前皇都戲院評級。蕭麗娟女士補充說，屋宇署至今沒有接獲任何有關清拆上述戲院的申請。古蹟辦現正與歷史建築評審小組研究戲院的擬議評級，會盡量在下次會議席上提交評審結果，供古諮會審議。

45. 另外，何培斌教授及鮑杏婷女士建議按樓宇的類型，評估一九五零年代及一九六零年代落成的舊樓的評級。林中偉先生建議可動用基金，資助有關樓宇分類的研究工作。

46. 主席希望待二零一六年年中基金的細節安排作實後，古諮會可為基金的運作模式提出進一步的意見，供政府考慮。

47. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。

康樂及文化事務署

古物古蹟辦事處

二零一六年四月

檔號：LCSD/CS/AMO 22-3/1