

古物諮詢委員會

特別會議記錄

日期：二零一七年二月二十八日（星期二）

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： 林筱魯先生，JP (主席)

陳捷貴先生，BBS，JP

陳家駒先生，BBS，JP

趙雨樂教授

劉文邦先生

羅建中先生，JP

梁鵬程先生

廖宜康先生

林清培先生

雷慧靈博士，JP

盛慕嫻女士，JP

蘇彰德先生

黃比測量師

王紹恆先生

黃慧怡博士

游子安教授

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：

程美寶教授

趙麗霞教授，JP

李炳權先生，JP

吳彩玉女士

鄧淑明博士，JP

鄧淑德女士

謝淑瑩女士，SBS

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

馮英倫先生
發展局局長政治助理

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

康樂及文化事務署

吳志華博士
副署長（文化）

蕭麗娟女士
執行秘書（古物古蹟）

黃女杰女士
首席新聞主任（文化事務）

周冠棠先生
高級建築師（古物古蹟）1

陳海帆先生
高級建築師（古物古蹟）2

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

潘佩婷女士
一級助理館長（建築調查）

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今天的特別會議，特別歡迎新任委員趙雨樂教授、劉文邦先生、羅建中先生、梁鵬程先生、蘇彰德先生及游子安教授首次參加會議。

第一項 建議根據《古物及古蹟條例》宣布新界屯門青山近石角咀村的紅樓為暫定古蹟（委員會文件AAB/2/2017-18）

2. 主席先申報身分為「文化葫蘆」其中一名董事兼創辦人，不過並無參與其日常運作。該機構曾就紅樓提出意見。

3. 主席表示，舉行特別會議的目的，是討論應否根據《古物及古蹟條例》（「該條例」）第2A(1)條宣布新界屯門青山近石角咀村的紅樓為暫定古蹟，並向古物事務監督提出意見。

4. 伍志和先生先向委員講述紅樓的文物價值及建築特色，並展示紅樓攝於不同年代的照片。他指出，雖然一九零五年丈量約份第300約地段第36號丈量圖所示的建築物，與今日該處的紅樓位於同一地段，可是兩者的位置顯然不同，由此可見今日這幢紅樓恐怕並非一九零五年丈量圖所示的同一幢建築物。

5. 伍志和先生續說，二零零九年時古諮會考慮獨立的歷史建築評審小組的評估內容以及「集體回憶」這個次要評估準則後，同意維持其一級歷史建築的級別。二零一一年，古諮會再度討論紅樓的文物價值，經過一番審議，會上同意除非有新資料可證明紅樓與辛亥革命直接有關，否則不會考慮宣布紅樓為古蹟。

6. 主席指出，根據現行做法，古諮會歡迎公眾就已評級歷史建築物提供新資料；若資料理據充分，古諮會可考慮覆檢評級以及把建築物列為古蹟的建議。據他所知，二零零九年確認紅樓的評級時，已考慮過今次會議剛開始時古物古蹟辦事處（古蹟辦）陳述的史料。過往古諮會曾數度討論紅樓列為古蹟的建議；由於未能達到列為古蹟的極高門檻，會上維持不把紅樓宣布為古蹟的決定。

7. 蕭麗娟女士應主席邀請，向委員匯報紅樓最新的情況。她報告說，政府高度關注紅樓附近最近進行的工程。二零一七年二月十六日發現有人施工時，古蹟辦當日已派員視察，證實主樓未受影響。如動工拆卸紅樓，必須按照《建築物條例》（第123章）的規定事先申請，並獲建築事務監督同意。惟屋宇署表示並無接獲有關申請，目前紅樓亦沒有進行改動或拆卸工程。該署已提醒業主，必須符合《建築物條例》的規定，方可進行拆卸或建築工程。蕭女士補充說，屋宇署自二月十八日起一直派員每日往紅樓視察，加強監察工作。

8. 蕭麗娟女士報告說，文物保育專員辦事處（文保辦）及古蹟辦已聯絡業主代表，探討可行的保育方案。她解釋說，根據該條例把一級歷史建築宣布為暫定古蹟，該建築物自宣布起計12個月內，可獲法定保護，免遭拆卸或改動。雖然如此，歷史建築宣布為暫定古蹟後，不會自動列為古蹟。古物事務監督考慮是否把歷史建築宣布為古蹟時，會研究多個因素，特別是建築物的文物價值、古諮會的看法、市民意見、業主意願以及保育的經費。按照現行做法，為尊重私人擁有權，政府推展有關工作前，定會先聯絡建築物的業主徵求同意，然後才會把其建築物宣布為古蹟。

9. 蕭麗娟女士隨後代今天未能出席會議的程美寶教授發言。程教授贊成把紅樓宣布為暫定古蹟，即時給予保護。她相信古諮會以往是經過周詳考慮，並在有充分的理據下，作出確定紅樓為一級歷史建築而非列為古蹟的決定。她認為現時並無確切證據顯示今日這幢紅樓與辛亥革命或孫中山先生有關，並質疑今日這幢紅樓並非該

處本來的建築。

10. 任浩晨先生覆述二月十六日發現紅樓附近進行工程以來文保辦、古蹟辦及屋宇署的跟進行動，並證實主樓並無進行拆卸或改動工程。任先生回答主席說，不久前已開始與業主代表商討保育方案。業主代表表示無意清拆紅樓。之前移除附近的樹木和臨時搭建物，只是為了促使現有住客遷出。

11. 林清培先生詢問紅樓的建造年份；此為考慮是否列為暫定古蹟的重要因素。主席憶述，而蕭麗娟女士和伍志和先生亦表示，過去討論這點時，古諮會認為雖然紅樓確實的建造年份無法確定，但同意今日這幢紅樓大概建於一九二零至三零年代之間。蕭麗娟女士指出，一九零五年及二零一七年的丈量圖顯示紅樓的位置並不相同，而且孫中山在某段時間被禁入境香港。趙雨樂教授同意蕭麗娟女士的看法，認為丈量圖已清楚顯示一九零五年與二零一七年的建築物是同一地段上不同位置的兩幢建築物。另外，若把附近蓮麻坑一九二零到三零年代落成的葉定仕故居，與今日這幢紅樓的建築風格作一比較，推斷後者建於二十世紀而非十九世紀更為合理。

12. 林清培先生接着詢問，當局可以向業主施加哪些限制以規限在紅樓進行改動工程。任浩晨先生答說，根據《建築物條例》，紅樓進行拆卸或改動工程，必須獲建築事務監督事先批准。屋宇署一直有派員每日視察紅樓，密切監察情況。他又指出，紅樓位於綠化地帶，換言之若進行的重建計劃涉及未經批准的用途，必須向城市規劃委員會申請批准。與此同時，業主代表亦表示有意與政府探討可行的保育方案。按照內部通報機制，若相關政府部門接獲有關古蹟、暫定古蹟、已評級或待評級歷史建築進行拆卸或改動工程的申請或查詢，便會通報文保辦及古蹟辦。這兩個單位就會積極聯絡有關業主，探討可行的保育方案。

13. 雷慧靈博士詢問紅樓的歷史價值。蕭麗娟女士答說，雖然紅樓與辛亥革命的直接關係有待確立，二零零九年古諮會確認紅樓為一級歷史建築之前，已經考慮公眾對紅樓的集體回憶，以及對紅樓與革命活動的關連的看法。

14. 主席憶述，二零零九年古諮會審議時提到，與革命活動可能直接有關的，是前青山農場而非紅樓。蕭麗娟女士應主席要求加以解釋，青山農場（包括今日這幢紅樓現今座落的範圍）由李紀堂開

設，是當年革命黨人演練和聚集之地。農場的範圍雖難以稽考，不過仍可從李氏的地契中得知端倪。趙雨樂教授補充說，從興中會歷史與今日這幢紅樓推斷的建造年份來看，兩者時間上差距極大。

15. 盛慕嫻女士詢問市民在紅樓舉行紀念革命活動的使用率；此點或會影響保育紅樓所需的資源。此外，就算紅樓與革命活動無直接關係，仍然可以紅樓作為一九二零至三零年代建築物的建築特色的評估，去考慮是否保育紅樓。

16. 游子安教授指出，要證實紅樓與革命活動直接有關這個說法，必須有可靠證據。從目前掌握的史料看來，紅樓建造年份（一九二零年代前後）與一九一一年辛亥革命的革命時間上有差距，由此可見今日這幢紅樓不可能是十九世紀末二十世紀初革命年代原本位於該處的建築物。與其說革命黨人在紅樓這幢建築物內活動，不如說紅樓相信是座落於與革命活動直接有關的青山農場的一幢建築，更為貼切。

17. 林清培先生認為，若歷史學家對紅樓的建造年份意見紛紜，不宜考慮把紅樓宣布為古蹟。

18. 陳捷貴先生舉出中西區的百子里和孫中山史蹟徑的例子；區議會在史蹟點或其附近設置指示牌敘述歷史。他認為今日這幢紅樓與青山農場的革命活動有關連，具有歷史價值，因此贊成把紅樓列為一級歷史建築。不過，今日這幢紅樓並非辛亥革命前該處本來的建築，因此不宜宣布為古蹟。此外，他認為須進一步討論是否把青山農場列為古蹟。

19. 蘇彰德先生、廖宜康先生及黃比測量師建議在現場進行深入研究調查，重點研究可能是「本來的」紅樓所在的位置。蘇彰德先生欲了解把歷史建築宣布為暫定古蹟的準則。黃慧怡博士則詢問可能是「本來的」紅樓所在位置是否有發現建築物留下的痕跡。

20. 黃比測量師指出，由於紅樓日久失修，建築特色已經損毀，例如原有屋頂已經重鋪，影響其建築價值。他認為青山農場具有歷史價值，因此贊成古諮會考慮青山農場是否值得宣布為古蹟。

21. 蕭麗娟女士回答主席說，今日這幢紅樓屬私人物業，現為住宅。未經業主准許，不能在該處進行挖掘工程。過往該處為紀念辛亥革命舉行的活動，均在紅樓評級界線以外地方進行。

22. 委員隨即討論此刻是否適宜以列為暫定古蹟的方式保護紅樓。任浩晨先生應主席要求解釋說，暫定古蹟與古蹟均可獲得該條例的法定保護，前者有效期為12個月，後者則獲永久保護。按照現行做法，暫定古蹟或一級歷史建築必須能達到古蹟的最高門檻，方可獲考慮宣布為古蹟。他續說，若歷史建築有清拆之虞或大幅改動以致可能影響其文物價值，古物事務監督（即發展局局長）諮詢古諮會後可以根據該條例把該幢建築物宣布為暫定古蹟，有效期為12個月，一方面即時給予法定保護，一方面爭取時間與業主討論可行的保育方案。

23. 任浩晨先生繼續解釋說，按照現有的評級機制，歷史建築可評為一、二、三級或不予評級。當局會將一級歷史建築列入備用名單，若該歷史建築達到宣布為古蹟的極高門檻時，會考慮宣布其為古蹟。廖宜康先生詢問，若有關的歷史建築宣布為暫定古蹟或古蹟，會否提高政府與業主討價還價的能力。任浩晨先生答說，按照現行機制，不論歷史建築屬哪個級別，政府得悉其發展計劃後都會積極聯絡業主，討論寓保育於發展方案。當局可視乎個別建築物各自的情況，考慮不同的寓保育於發展方案，例如放寬發展限制（例如地積比率及建築物高度的限制）、安排換地等。長洲戲院（三級歷史建築）、薄扶林道128號 Jesville（三級歷史建築）及甘道23號（一級歷史建築）均為先例。

24. 據主席觀察，以列為暫定古蹟的方式保護及保育歷史建築，過往並不常見。以往有若干個案，當局通過與業主協商達成共識的方式，成功保育歷史建築。委員亦須留意，紅樓與辛亥革命的直接關係雖未能確定，但由於涉及集體回憶，其一級歷史建築的評級保持不變。屋宇署一直密切監察紅樓的情況，委員也應考量在此刻清拆紅樓的威脅是否迫切，以及考慮以宣布為暫定古蹟的方式保存紅樓是否現時最佳的做法。

25. 劉文邦先生詢問，宣布為暫定古蹟後若對紅樓展開進一步研究，會否影響其一級的評級。主席重申今次開會的目的，是討論古諮會應否建議紅樓列為暫定古蹟，爭取時間與業主商討保育方案，而非覆檢其評級。

26. 廖宜康先生表示，雖然公眾無法入內參觀，他亦認同紅樓承載重要的集體回憶。目前紅樓並非面臨清拆，因此暫時未必需要宣布為暫定古蹟。他建議政府主動聯絡業主，讓公眾入內參觀，並進行所需的維修保養工程。黃比測量師同意廖宜康先生的觀點，並認為有關部門已密切監察紅樓，因此清拆風險不大。

27. 羅建中先生贊成宣布紅樓為暫定古蹟，並表示明白暫定古蹟日後不會自動列為古蹟。他又指出，市民大眾相信現已不存在的青山農場和今日這幢紅樓均與革命活動有關，數十年來有關革命的紀念活動一直在紅樓外舉行。鑑於並無不可推翻的證據可以顯示今日這幢紅樓與革命活動無關，他建議先宣布紅樓為暫定古蹟，以爭取時間進行深入研究，找出不可推翻的證據。

28. 林清培先生及陳捷貴先生要求澄清宣布歷史建築為暫定古蹟的主管當局是古諮會還是發展局，並詢問紅樓若宣布為暫定古蹟，政府可否派員入內調查，以及有關宣布會否妨礙當局與業主商討，影響紅樓的住客。

29. 蘇彰德先生詢問，業主若拆卸紅樓，所需承擔的法律責任，會否因為紅樓屬暫定古蹟或不屬暫定古蹟而有分別。據悉過往亦有通過磋商成功保育歷史建築的先例。他詢問以現時情況來說，是否需要宣布紅樓為暫定古蹟。

30. 任浩晨先生回應委員時闡釋，根據該條例，古物事務監督如有意把歷史建築宣布為暫定古蹟，應先徵詢古諮會的意見。政府通常會以磋商的方式與歷史建築的業主討論，以往亦有成功的例子。若紅樓列為暫定古蹟，政府可以有12個月的時間與業主商議，探討可行的保育方案（紅樓的法定保護有效期為12個月）。若改動或拆卸暫定古蹟，必須獲建築事務監督及古物事務監督事先批准，獲簽發許可證。不過，這類工程大多不會獲得批准。建築物屬暫定古蹟與否，都不會影響其用途及裏面的住客。蕭麗娟女士補充說，該條例賦予古物事務監督權力，可以授權屋宇署及古蹟辦等有關政府部門視察任何暫定古蹟。

31. 羅建中先生詢問，若有關拆卸一級歷史建築的申請符合《建築物條例》的規定（例如安全規定），屋宇署是否會批准申請。廖宜康先生詢問是否准許建築物外牆更改顏色。蕭麗娟女士解釋，古蹟及暫定古蹟均受該條例嚴格規管。不論屋宇署是否批准申請，未

經古物事務監督事先批准，古蹟或暫定古蹟進行任何拆卸或改動工程（例如重鬆外牆），均屬違法。

32. 林清培先生詢問，業主是否願意配合在現場進行的調查，包括實地調查，讓有關人員找出紅樓文物價值評估工作中欠缺的資料。

33. 主席表示，早在一九八五年古諮會便已討論紅樓的問題。三十年來古諮會數度深入討論此事，要在一年之內找出過往三十年未有發現的新資料，恐怕不切實際。古諮會鑑於過往為紀念革命而舉行活動的集體回憶因素，把紅樓評為一級歷史建築。他相信不論紅樓是否列為暫定古蹟，政府都會積極與業主探討保育方案。紅樓可獲的法定保護有效期只有12個月，宣布紅樓為暫定古蹟亦未必有利磋商，因此委員應考慮此刻是否宣布為暫定古蹟的適當時機。

34. 林啟忠先生及李愷崙女士補充說，根據該條例第2B條，把私人土地上的歷史建築宣布為暫定古蹟，有效期只有12個月，不得延期。林啟忠先生指出，正常情況下，12個月應足以與業主商討可行的保育方案。政府會盡量考慮以各種不同方法盡力保育紅樓，例如放寬有關發展參數的限制。

35. 一番討論後，主席總結說委員贊成政府繼續與業主聯絡，探討可行的保育方案，並建議在出現實際的清拆威脅時立即啟動機制，宣布紅樓為暫定古蹟。廖宜康先生及雷慧靈博士贊成主席的建議，並提出有需時可以傳閱文件或召開特別會議的方式，收集委員對宣布紅樓為暫定古蹟的意見。

36. 任浩晨先生回答林清培先生說，按照該條例，發展局局長徵得古諮會的建議後，宣布歷史建築為暫定古蹟的工作便可展開。既然今天會議席上古諮會已詳細考慮把紅樓列為暫定古蹟，日後若有需要，可以傳閱文件的方式請委員提出建議。過往古諮會亦曾以傳閱文件的方式，請委員建議宣布薄扶林道128號 Jesville 為暫定古蹟。

37. 蘇彰德先生詢問出現哪些異動會啟動宣布機制。任浩晨先生答說，至目前為止，業主一直願意與政府討論可行的保育方案。其間屋宇署亦一直密切監察紅樓的情況。不過，若有人在紅樓進行拆卸、建築或改動工程，文保辦及古蹟辦得悉後便會盡快採取適當行

動，包括啓動宣布機制。主席表示，紅樓的紅色矮牆涉及集體回憶，應特別留意。蕭麗娟女士補充說，古蹟辦會巡視一級歷史建築，若發現問題便會聯絡業主，平日亦鼓勵已評級建築物的業主向維修資助計劃申請資助，為物業進行翻新工程。此外，古蹟辦亦會有系統地巡查全港的古蹟及已評級建築物，作為一項長期措施。

38. 陳捷貴先生認為，古諮會過往已詳細討論過紅樓的評級，因此無需覆檢。既然與業主討論至今順利，他贊成主席的意見，有需要時才把紅樓宣布為暫定古蹟。

39. 羅建中先生認為，紅樓備受關注，因此建議全面研究前青山農場以及今日這幢紅樓的歷史價值。此外，長期監察紅樓亦不可行，因此宜盡快定出長久之計。一級歷史建築可以改動內部設計，因此業主可能會在宣布暫定古蹟的有效期屆滿後向屋宇署申請改動紅樓。主席指出，若有資源可以運用，歷史研究的工作可以永無止盡，過程當中任何時間都可能發現新資料。展開歷史研究之前，委員宜先考慮現時掌握的資料，亦即過往古諮會討論的依據。他同意羅建中先生的意見，應盡早定出解決方案，然後按照現行機制把方案提交古諮會審閱。他又指出，二零零九年紅樓確認評級後發現結構曾有改動，因此應加強監察工作。

40. 羅建中先生強調，古諮會必須表明並非否決紅樓列為暫定古蹟，只是決定暫不啓動機制。若有人擅自拆卸或改動紅樓，古諮會毫不猶豫，即時把紅樓宣布為暫定古蹟。

41. 古諮會詳細討論後，認為紅樓並無即時清拆之虞，政府亦一直與業方商議保育方案，故暫時無需宣布紅樓為暫定古蹟。不過，主席提出以下要求：

- (i) 政府應繼續積極與業主聯絡，討論紅樓長遠的保育安排；
- (ii) 若業主或任何人士有所異動，影響紅樓的文物價值，當局便應視乎情況選擇以傳閱文件或召開特別會議的方式，即時啓動機制宣布紅樓為暫定古蹟，藉此向業主及公眾清楚表達古諮會按照現行機制，用盡一切方法保育紅樓的信息；
- (iii) 古蹟辦可與業主商議在現場進行深入調查；以及

(iv) 歡迎市民提供資料，以協助評估紅樓文物價值的工作。

42. 主席感謝委員出席今次的特別會議。

第二項 其他事項

43. 餘無別事，會議於下午四時三十七分結束。

康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二零一七年六月

檔號：LCSD/CS/AMO22-3/1