

古物諮詢委員會

第一八一次會議記錄

日期：二零一八年三月二十二日（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： 林筱魯先生，SBS，JP (主席)
陳捷貴先生，BBS，JP
陳家駒先生，SBS，JP
程美寶教授
趙雨樂教授
李炳權先生，JP
梁鵬程先生
廖宜康先生
林清培先生
雷慧靈博士，JP
吳彩玉女士
蘇彰德先生
鄧淑德女士
謝淑瑩女士，SBS
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： 趙麗霞教授，MH，JP
劉文邦先生
羅健中先生，JP
盛慕嫻女士，BBS，JP
鄧淑明博士，JP
黃比測量師

列席者：

發展局

林錦平女士
副秘書長（工務）1

任浩晨先生
文物保育專員

李康年先生
總助理秘書長（工務）2

馮英倫先生
發展局局長政治助理

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

陳承緯先生
署理副署長（文化）
兼助理署長（文博）

蕭麗娟女士
執行秘書（古物古蹟）

李鴻基先生
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

曾玉慈女士
館長（歷史建築）1

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

方心儀女士
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。

2. 主席表示，分別接獲一份有關嘉頓有限公司建築（嘉頓）評級工作的意見書以及一份有關顯發里陶窯（陶窯）的請願信。嘉頓的擬議評級會在另一項議程中討論，陶窯的個案則可留待討論「其他事項」時審議。

**第一項 通過二零一七年十二月七日第一八零次會議的記錄
（委員會會議記錄 AAB/5/2017-18）**

3. 二零一七年十二月七日第一八零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/24/2017-18）**

4. 執行秘書（古物古蹟）向委員簡述在二零一七年十一月一日至二零一八年二月二十八日期間各項重大文物項目和工作取得的進展，內容涵蓋歷史建築物及構築物的修復和維修工作、考古工作、教育及宣傳活動。詳情載於委員會文件的附件。

第三項 歷史建築物評估工作
(委員會文件 AAB/25/2017-18)

與薄扶林舊牛奶公司相關的 31 個項目

職員宿舍 (序號 N298 至 N299)
 豬舍 (序號 N300 至 N306)
 溪流橫道 (序號 N307 至 N313)
 其他構築物 (序號 N314 至 N328)

5. 館長(歷史建築)2 扼要重述，古諮會在二零一七年十二月七日會議上通過職員宿舍、豬舍、溪流橫道及其他構築物共 31 個項目的擬議評級。其後按照既定做法，為上述擬議評級進行為期一個月的公眾諮詢。期間接獲三份意見書，當中一份贊成，兩份反對，意見概述如下：

一份贊成意見書

- (a) 鑑於上述 31 個項目的現況，同意所作評級；宜保育修復當中相對完好的項目；
- (b) 評級工作讓公眾有機會認識與舊牛奶公司有關而已湮沒多年的項目，實在難得；以及
- (c) 有市民認為舊牛奶公司項目可與吳哥窟媲美，也應列為世界文化遺產。吳哥窟的文物價值遠高於舊牛奶公司項目，因此不能認同上述看法。

兩份反對意見書

- (a) 第一份反對意見書認為，基於舊牛奶公司現有項目具有組合價值，應整體評為一級；以及
- (b) 提交第二份反對意見書的市民曾就二零一七年六月八日及十二月七日古諮會會議上討論舊牛奶公司項目的擬議評級表達意見。這次該市民就 31 個項目其中 7 個的評級工作表達意見如下：
 - (i) 按日治時期地圖來劃定舊牛奶公司的範圍，範圍內的項目應整體評為一級。意見書還包含一些經濟學家及學者

的意見；

- (ii) 豬舍（序號 N300）的結構狀況良好，因此應評為一級；
- (iii) 豬舍（序號 N301）現存圍牆的結構良好，從石牆的式樣所見，其歷史可追溯至一九零零年代，因此應評為一級；
- (iv) 兩條溪流橫道（序號 N307 及 N308）應分別評為一級及三級；
- (v) 嵌進溪流橫道（序號 N309）路面的界石（刻有「R.B.L. 331」字樣）相信與舊牛奶公司有關，因此應評為一級；
- (vi) 矮石牆（序號 N312）應評為一級，並列作溪流橫道；
- (vii) 乳品室（序號 N320）是舊牛奶公司現存項目中唯一的乳品室，因此應評為一級歷史建築；以及
- (viii) 「四號橋」及「五號橋」（由反對者發現和命名）應包括在評級之列。

6. 館長（歷史建築）2 報告說，接獲的意見已轉交獨立的歷史建築評審小組（評審小組）考慮。評審小組的意見概述如下：

第一份反對意見書

- (a) 把所有項目的擬議評級整體提升為一級的建議，並無經證實的新史料或新證據支持。

第二份反對意見書

- (a) 今天該處的地貌與昔日已滄海桑田，若單憑一幅日治時期的地圖來界定舊牛奶公司的範圍，恐怕不夠審慎。此外，意見書並無提出經證實的新資料，以支持重新評估正進行評級的項目的文物價值；
- (b) 經濟學家和台灣學者的意見以生態保育為主，超出歷史建築評級機制處理的範圍；

- (c) 意見書並無就豬舍（序號 N300）的文物價值提出經證實的新資料。評審小組評估項目時，已考慮其現況；
- (d) 以圍牆的式樣作為推斷年代的依據，並無歷史文獻或經證實的資料支持；
- (e) 意見書並無就兩條溪流橫道（序號 N307 及 N308）及乳品室（序號 N320）的文物價值提出經證實的新資料；
- (f) 古諮會於二零一七年三月九日的會議上已議決，界石等項目不屬一般建築物／構築物評級涵蓋的類別，因此評審小組不會為界石「R.B.L. 331」評級；
- (g) 評審小組對比古蹟辦為 N312 及 N318 存檔的照片後，認為意見書提供的矮石牆(序號 N312)照片，顯示的其實是 N318 的矮石牆。序號 N318 路面下方只是排放地下水的去水口，並非意見書所稱的溪流橫道；以及
- (h) 從現有的舊圖則和照片可見，「四號橋」和「五號橋」並無連接任何牧場構築物，因此評審小組認為，並無實質證據證明該兩道橋與舊牛奶公司有關。評審小組提議，日後如有新資料可證明兩者的關係，或可為該兩道橋評級。

7. 基於以上各點，評審小組維持舊牛奶公司 31 個項目的擬議評級。

8. 館長（歷史建築）2 補充說，公眾諮詢期結束後收到牛奶有限公司的意見書，表示反對職員宿舍 A 及 B 座（序號 N298 及 N299）三級歷史建築的擬議評級，並提議把兩座宿舍評為不予評級。由於意見書並無提出新資料，評審小組維持該兩個項目的擬議評級。委員已知悉牛奶有限公司的意見。再者，根據現行機制，古諮會確認項目的擬議評級時，不會考慮逾期提交的意見書。

9. 委員別無意見，古諮會確認把序號 N321 的擬議評級定為「二級歷史建築」，把序號 N298 至 N300、N309 至 N311、N314、N315、N317、N322、N323 及 N327 的擬議評級定為「三級歷史建築」，把序號 N301 至 N308、N312、N313、N316、N318 至 N320、N324 至 N326 及 N328 的擬議評級定為「不予評級」。

為接獲反對意見的個案確認擬議評級

10. 館長（歷史建築）2告知委員，二零零九年古諮會審理的 1 444 幢歷史建築物當中，有部分由於當年諮詢公眾時接獲反對意見，其擬議評級未獲確認。隨後古蹟辦請古諮會分批確認這些建築物的擬議評級。現請委員確認以下六個項目的擬議評級：

- (a) 灣仔跑馬地蟠龍道 5 號（序號 602）
- (b) 灣仔跑馬地蟠龍道 7 號（序號 603）
- (c) 灣仔跑馬地箕璉坊 4 號（序號 1007）
- (d) 灣仔跑馬地箕璉坊 6 號（序號 1008）
- (e) 灣仔跑馬地箕璉坊 8 號（序號 1009）
- (f) 灣仔跑馬地箕璉坊 10 號（序號 1010）

11. 館長（歷史建築）2借助照片，扼要重述以上六個項目的歷史價值及建築特色並匯報近況，供委員參考：

- (a) 業主反對把灣仔蟠龍道 5 號及 7 號評為三級歷史建築的建議，理由是項目的文物價值不高，而且日後可能會重建；以及
- (b) 業主反對把灣仔箕璉坊 4 號、6 號、8 號及 10 號評為三級歷史建築的建議，理由是項目的文物價值不高，業主亦無意向政府申請資助進行維修。

12. 館長（歷史建築）2展示同類建築物的照片和資料，並列舉評級相近的建築物為例，供委員參考。他補充說，自二零零九年至今，古諮會並無收到有關上述項目文物價值的新資料，亦沒有接獲業主進一步的意見。他報告說，評審小組考慮各業主的意見後，認為應維持上述六個項目的擬議評級。

13. 委員別無意見，確認把第 10 段所述六個項目的擬議評級定為「三級歷史建築」。

新項目的評級工作

灣仔跑馬地藍塘道 92 號（序號 N259）

14. 館長（歷史建築）2借助照片和位置圖，扼述灣仔藍塘道 92 號大宅的歷史背景。他先闡述其歷史，然後介紹大宅的建築特色，例如馬賽克地磚、露台、正門「W」字鑄鐵裝飾、飯廳、客廳、廚房、浴

室、扶手和欄杆。他指出大宅能保存原貌，原有的建築特色和飾面大都保存得宜、維修妥善；附近還有其他已評級歷史建築及一幢法定古蹟，可與藍塘道 92 號構成組合價值。評審小組根據現行六項評估準則，建議把藍塘道 92 號列為二級歷史建築。

15. 主席、程美寶教授和廖宜康先生欣悉大宅能保存原貌。陳家駒先生和廖宜康先生詢問，不知業主有否打算重建。執行秘書（古物古蹟）和館長（歷史建築）2回應說，現任業主有心保留大宅以紀念亡父，一直致力配合古蹟辦的研究工作，至今並無打算重建。若日後舉辦導賞團開放大宅讓公眾欣賞，相信業主亦樂見其成。古蹟辦會繼續與業主聯絡，探討可否舉辦導賞團。

16. 主席和蘇彰德先生詢問古蹟辦如何協助業主研究該幢大宅，及如何從「點、線、面」角度探究跑馬地的戰後建築群。文物保育專員回應說，古蹟辦會視乎情況繼續協助業主研究其建築物，評級工作可先行展開，隨後再與業主商討開放建築物讓公眾參觀的安排。無論作出怎樣的安排，都會充分尊重業主的私隱。

17. 經討論後，委員通過灣仔藍塘道 92 號（序號 N259）二級歷史建築的擬議評級。

深水埗青山道 58 號嘉頓有限公司建築（序號 N331）

18. 館長（歷史建築）2報告說，接獲某關注團體對嘉頓（公司及建築）的文物價值的意見。較早前已有公眾提出相同的資料和意見，古蹟辦進行研究時已經考慮並重新審視該資料和意見，評審小組亦然。館長（歷史建築）2接着釐清部分接獲的意見。

19. 館長（歷史建築）2借助照片和圖則，扼述嘉頓有限公司建築的歷史。據舊大樓圖則及現有的其他史料顯示，一九三八年嘉頓為擴充業務而在現址的廠廈投產，並於一九五一年再加建一幢廠廈。從建築事務監督發出的入伙紙所見，上述兩幢廠房的重建工程在一九六零年竣工，工程包括拆卸戰前落成的建築物以興建築有鐘樓的新大樓，以及為一九五一年落成的廠房加建兩層。因此，現址建築物的建造年份應介乎一九五一年至一九六零年之間，而非關注團體所指的一九三五年。館長（歷史建築）2表示，公眾意見提出的資料還有其他失實之處，例如指這幢位於深水埗青山道 58 號的建築物在一九五二年暴動中嚴重損毀，實際上該場暴動在一九五六年發生。

20. 館長（歷史建築）2接着介紹這幢建築物的歷史價值，重述嘉

頓當年的輝煌歷史。例如抗日期間曾在其戰前落成的廠房（已拆卸）內生產勞軍餅；一九五二年成為全港首間機械化生產餅乾的烘焙食品公司；到一九五四年時已實行全自動化生產麵包和糖果。他亦接續介紹這幢建築物的建築特色，例如遮陽板、鐘樓及外牆上的「嘉頓」和「麵包師」商標。評審小組和古蹟辦人員曾考察建築物的外部和內部，惟業主要求不得公開內部的照片。時至今日，這幢建築物只在 3 樓和 4 樓設實驗工場。館長（歷史建築）2 接着扼述這幢建築物對深水埗區的社會價值，以及與附近其他歷史建築構成的組合價值。評審小組根據現行的六項評估準則，建議把這幢建築物列為二級歷史建築。

21. 雷慧靈博士表示，與其任由這幢建築物空置，不如重新發展，地盡其利。

22. 對於關注團體認為這幢建築物應評為一級歷史建築，加以保留，主席重申，不論私人歷史建築的評級為何，均不會影響業主擁有、管理和發展的權利。文物保育專員應主席要求向委員指出，二零一七年七月嘉頓的業主根據《城市規劃條例》第 16 條為重建這幢建築物向城市規劃委員會（城規會）申請許可。文物保育專員辦公室（文保辦）已告知城規會，這幢建築物正進行評級。城規會審議業主的申請時，會考慮評級的結果。文保辦會繼續與業主磋商，探討可行的「寓保育於發展」方案。

23. 林清培先生和李炳權先生認為這幢建築物以鐘樓最具特色，應予以保存，作為區內一大地標。

24. 趙雨樂教授認為，雖然這幢建築物的建築價值偏低，但是與區內居民的生活有關連，因此贊成評為二級。謝淑瑩女士認為，這幢建築物一度是本港著名烘焙食品品牌的主要工場，社會價值甚高。

25. 廖宜康先生認為，單從建築角度來說，這幢建築物與其他更具特色的歷史建築相比，文物價值偏低。不過，香港市民一向視嘉頓為著名烘焙食品品牌，這些集體回憶令這幢建築物衍生出一定的社會價值。

26. 館長（歷史建築）2 應主席要求澄清，這次評級的項目是嘉頓這幢建築物而非其品牌或烘焙食品。他表示，評審小組認為嘉頓的創辦人為人低調，也不為公眾熟悉，不過嘉頓這幢建築物的確是深水埗區的重要地標，有一定的社會價值。評審小組亦已考慮到這幢建築物的加建部分（即附設零售店和餐廳的廠房）出自建築師朱彬手筆，採用功能性設計，具備典型的現代建築元素，並築有標誌性的鐘樓。

27. 館長（歷史建築）2 應程美寶教授要求，列舉本港與工業有關的其他歷史建築，供委員參考。

28. 委員別無意見，通過建議把深水埗青山道 58 號嘉頓有限公司建築（序號 N331）評為二級歷史建築。

29. 主席和蘇彰德先生詢問，這幢建築物的擬議評級通過後下一步有哪些工作需要處理，業主還須經過哪些法定或程序規定才能落實重建計劃。文物保育專員解釋說，稍後會先就擬議評級進行為期一個月的公眾諮詢，隨後古諮會會考慮期間接獲的公眾意見，下次開會時進行審議，再確認擬議評級，然後告知城規會評級工作的結果。城規會處理業主的規劃申請時，會考慮這幢建築物的評級。

30. 蘇彰德先生接續提出，業主普遍擔心歷史建築獲評級會影響日後重建的問題。文物保育專員回應時強調，評級制度屬行政性質，目的是提供客觀的基礎以助評定本港歷史建築物的文物價值以至保育需要。當局定會充分尊重擁有、使用、管理和發展私人歷史建築的權利。根據內部監察機制，屋宇署、地政總署和規劃署等相關政府部門如接獲有關重建或改動歷史建築的申請或查詢，會向文保辦和古蹟辦通報。文保辦和古蹟辦會積極與業主探討可行的「寓保育於發展」方案，亦會視乎個別情況向業主提供各種經濟誘因。

31. 梁鵬程先生指出，集體回憶應是來自鐘樓，以及外牆的「嘉頓」和「麵包師」商標。他還詢問可否加入規劃許可附帶條件，規定新建築物必須劃出展示和詮釋區。文物保育專員回應時表示會把委員的意見轉告業主，並會向城規會轉達，以助進一步考慮根據《城市規劃條例》第 16 條遞交的申請。

32. 林清培先生認為應以更科學的方法，按客觀標準釐定歷史建築的擬議評級。主席亦有同感，不過要落實這項建議需要動用大量資源，希望政府日後能增撥資源加以實行。

33. 經討論後，主席總結委員對嘉頓這幢建築物重建計劃的意見。委員主要希望新建築物劃出展示和詮釋區，保留市民對嘉頓這個老字號及其烘焙食品的集體回憶，保留建築物主要的建築特色元素，例如鐘樓、「嘉頓」和「麵包師」商標等，以反映其文物價值和評級。他相信委員的意見會妥為轉達城規會和業主考慮。吳彩玉女士表示，古諮會的意見既可提升品牌的形象，亦無礙推展重建計劃，相信業主會樂於接受。

第四項 其他事項

青山公路顯發里陶窰

34. 主席告知委員，古諮會接獲某關注團體來函，請求覆檢三級歷史建築顯發里陶窰的評級。此事緣起於最近當局修訂已獲通過的屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/33，把陶窰附近一幅土地改劃用途，用作興建公營房屋。主席接獲此函時已向關注團體解釋，根據現行機制，如有經證實的新資料，而進行評級時未曾加以考慮，古諮會方會覆檢有關評級。

35. 文物保育專員應主席的要求闡釋，古諮會在二零一四年九月的會議上確認陶窰為三級歷史建築。上述工程項目的倡議者（即房屋署及土木工程拓展署）均表示陶窰位於公屋用地範圍之外。根據現行的發展局技術通告（工務）第 6/2009 號「就基本工程項目進行文物影響評估的機制」，新基本工程項目的倡議者和負責項目的工務部門，均須評估其項目會否影響具有歷史或考古價值的地點或建築物（統稱「文物地點」）；若有影響，須進行文物影響評估，制定緩解措施，然後徵詢古諮會的意見。陶窰與公屋用地有相當距離，因此主席建議古諮會可在審議文物影響評估報告時，就上述工程項目提出意見。

36. 黃慧怡博士表示並非提交請願信的陶窰關注團體的成員，只是曾獲衛奕信勳爵文物信託資助研究上述陶窰，因而認識當中成員。陶窰是香港境內以至粵港澳大灣區內僅存的龍窰，考古價值極高，因此該關注團體極想了解公屋用地的確實範圍，並且擔心日後施工會令陶窰結構不穩。另外，把陶窰變成「生活博物館」的建議早在一九八零年代便已提出，不知當局是否有意付諸實行。文物保育專員回應說：

- (a) 根據現行的文物影響評估機制，凡開展新的基本工程項目，若工程計劃範圍外 50 米內有文物地點，其倡議者和相關工務部門必須進行文物影響評估。評估報告必須制定緩解措施，徵詢古諮會的意見。以上機制可妥善保護陶窰；
- (b) 政府土地的用途由地政總署負責管轄。儘管如此，位於政府土地的陶窰應否納入活化歷史建築伙伴計劃的問題，應視乎考慮相關因素的結果而定，文保辦對此持開放態度；以及
- (c) 從修訂的草圖所見，公屋用地與陶窰並無重疊相交。陶窰位於「政府、機構或社區」用地，這次土地改劃用途，不會對陶窰有任何改動。

37. 李炳權先生回應黃慧怡博士時從結構工程師的角度指出，現時工程科技十分先進，新建樓宇的打樁工程不會影響附近建築物；尤其若兩者有一定距離，更加不會造成影響。主席以沙中線土瓜灣站施工期間發現的古井以及旁邊正興建青年宿舍的文武廟為例，說明這些歷史建築或構築物及法定古蹟不受附近的打樁工程影響。

38. 至於黃慧怡博士提及把陶窰改建為生活博物館的建議，執行秘書（古物古蹟）告知委員，有關建議早在一九八三年便已提出，惟當時的區域市政總署沒有推展。助理署長（文博）指出，一九八六年時區域市政總署已不再考慮這項建議。

39. 陳捷貴先生詢問，可否解釋關注團體對公屋用地與陶窰之間距離的關注，以及附近興建公屋可能令陶窰面積縮小的問題。文物保育專員回應時指出，項目倡議者仍在研究項目的初步設計。從這次改劃土地用途所見，工程範圍與陶窰大概相距不足 50 米，因此項目倡議者清楚知道要進行文物影響評估，亦明白這項公屋發展計劃不得影響陶窰。

40. 程美寶教授及謝淑瑩女士均關注樓宇之間是否規定必須設有緩衝區，以及當局可否向項目倡議者施加限制。文物保育專員回應說，由於香港的土地資源有限，城規會審議規劃申請時會考慮每宗申請的個別情況，例如是否涉及文物地點或具有生態價值的地方，此外亦會參考相關部門的意見及觀點。

41. 規劃署助理署長（都會）告知委員，當局最近修訂已獲通過的屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/33，主要目的是配合興建公屋。草圖編號 S/TM/34 已加入修訂的內容，隨後公布讓市民閱覽。城規會考慮公眾提交的申述，並會參與有關的政府決策局及部門的意見。項目倡議者房屋署會參考文物影響評估的結果，如有需要會負責擬定或修改項目的設計，加入緩解措施。她回應主席的查詢時補充說，城規會考慮的重點，在於受影響範圍的土地用途是否適當，至於公屋項目的設計，包括公屋與陶窰之間的確實距離，則須視乎項目倡議者的詳細設計而定。文物保育專員表示，項目尚在初步設計階段，因此暫無詳細的項目資料。

42. 陳家駒先生建議，可探討把陶窰納入公屋發展計劃並交由房屋署管理是否可行。王紹恆先生建議在公屋設計中加入「後移規定」以加強保護陶窰。

43. 主席總結說，此事留待公屋發展計劃的文物影響評估報告送交古諮會時再行討論較為恰當。

堅尼地城鼠疫墳場

44. 主席告知委員，古諮會最近接獲來信，要求保護或許來自當年堅尼地城鼠疫墳場的碑石。執行秘書（古物古蹟）應主席要求解釋，現時的評級機制集中評審建築物或構築物，古諮會亦於二零一七年三月的會議上決定，在評級機制下的「一般建築物／構築物涵蓋類別」不包括墳場及碑石等項目，因此古蹟辦不會展開上述碑石的評級工作。不過，如有需要，古蹟辦可從保育角度向相關政府部門提供意見。委員備悉以上內容。

45. 執行秘書（古物古蹟）回應陳捷貴先生的查詢時解釋，維多利亞城界石已按文物影響評估機制列入另一名單，惟名單上的項目暫時不會評級。

46. 餘無別事，會議於下午四時五十五分結束。

康樂及文化事務署

古物古蹟辦事處

二零一八年六月

檔號：LCSD/CS/AMO 22-3/1