

古物諮詢委員會

第一九零次會議記錄

日期：二零二零年九月十日(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： 蘇彰德先生，JP (主席)  
張添琳女士  
程美寶教授  
趙雨樂教授  
朱海山教授  
何鉅業先生，JP  
葉頌文先生  
劉文邦先生  
李正儀博士，JP  
李炳權先生，JP  
李志苗教授，BBS  
梁鵬程先生  
雷慧靈博士，JP  
吳彩玉女士，JP  
沈豪傑先生，JP  
王紹恆先生，JP  
黃慧怡博士  
游子安教授  
楊詠珊女士  
葉嘉明女士

楊寶儀女士 (秘書)

古物古蹟辦事處

高級行政主任(古物古蹟)2

因事缺席者： 羅健中先生，JP

列席者： 發展局

任浩晨先生  
文物保育專員

盧裕斌先生\*  
總助理秘書長(工務)2

馮英倫先生\*  
發展局局長政治助理

李祖兒女士\*  
助理秘書長(文物保育)3

李立芝女士\*  
助理秘書長(文物保育) 4

黃綺文女士\*  
總新聞主任(發展)

黃炳亨先生\*  
高級行政經理(文物保育)

古物古蹟辦事處

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

梁曼玲女士\*  
高級建築師(古物古蹟)2

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)1

建築署

冼國良先生  
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

康樂及文化事務署

譚美兒女士  
助理署長(文物及博物館)

規劃署

顧建康先生  
署理助理署長／都會

(\*因應2019冠狀病毒病疫情，政府人員的座位設於香港文物探知館演講廳，以觀看在探知館會議室舉行的會議直播，減少社交接觸。)

## 開會辭

主席歡迎委員和政府代表出席會議。

### **第一項 通過二零二零年六月十一日第一八九次會議的記錄(委員會會議記錄 AAB/5/2019-20)**

2. 二零二零年六月十一日第一八九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/23/2019-20)**

3. 執行秘書(古物古蹟)向委員簡述在二零二零年五月一日至八月十五日期間各項重大文物保育項目和工作的進展，包括歷史建築物及構築物的保育、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。此外，二零一八年九月超強颱風山竹襲港時，都爹利街石階及煤氣路燈(法定古蹟)嚴重受損，現已成功修復。就此，她感謝委員在上次會議就宣傳這項修復工作提出寶貴建議。她又報告說，古蹟現址已設置紀念牌匾及提供二維碼資訊，通過三分鐘長的影片，扼要重述歷時15個月的艱辛修復過程。

4. 主席及黃慧怡博士建議，二維碼資訊的展示位置應與眼睛同一水平，方便訪客(特別是長者)掃描二維碼。葉嘉明女士建議也在其他法定古蹟設置二維碼資訊站。楊詠珊女士表示同意，認為視聽教具能提升訪客的體驗，以及推動文物保育的公眾意識。

5. 執行秘書(古物古蹟)感謝委員提出的建議。她補充說，古物古蹟辦事處(古蹟辦)正為多個法定古蹟製備影片和照片，以便通過二維碼資訊站或古蹟辦網站與市民分享。

6. 主席感謝古蹟辦及所有參與的行內專家，讓艱巨的修復項目得以迅速完成。他鼓勵委員向身邊的人士介紹這個項目，促請他們每逢路經中環時欣賞修復後的古蹟。

7. 主席表示，最近有關於北角英皇道與電廠街交界舊皇都戲院(戲院)和中環威靈頓街120號這兩幢一級歷史建築的傳媒報道。文物保育專員應主席邀請，向委員簡述兩幢建築物的背景及最新發展情況：

- (a) 戲院用地由三個地段組成，當中包括戲院及毗連的皇都戲院大廈，地段業權主要由新世界發展有限公司(新世界發展)擁有。戲院在二零一七年三月九日獲古物諮詢委員會(古諮會)評為一級歷史建築。二零一八年十月，新世界發展取得戲院用地逾八成業權後，向土地審裁處申請強制售賣該幅用地，以進行重建。鑑於戲院的文物價值，文物保育專員辦事處(文保辦)及古蹟辦自二零一八年起一直與新世界發展積極探討可行的「寓保育於發展」方案，務求妥善保育戲院。新世界發展的反應積極，表示如獲得全部業權後，有意重建住宅及商用部分，並保育戲院部分。根據土地審裁處資料顯示，有關的強制售賣令已於二零二零年八月二十四日批出。目前新世界發展已併購逾九成業權。最近傳媒報道，新世界發展表示會與持份者及社區人士緊密溝通，在取得用地全部業權並進行詳細勘察後，探討保留戲院的可行性。文保辦及古蹟辦會繼續就保育戲院一事與新世界發展緊密聯繫。

[會後補註：新世界發展已在二零二零年十月八日透過公開拍賣，以 47.76 億元取得戲院用地的全部業權。]

- (b) 威靈頓街 120 號(建築物)，俗稱永和號，樓高三層，屬騎樓式唐樓，在二零一七年九月七日獲古諮會評為一級歷史建築。該幢建築物是市區重建局(市建局)重建項目一「卑利街

／嘉咸街發展計劃 (H18)」的一部分。最近，有傳媒報道指，市建局現正進行的結構鞏固工程可能會對建築物造成不良影響。根據市建局的結構工程師及文物保育顧問早前提交的報告，由於建築物的狀況並不理想，因此建議進行緊急結構鞏固工程，以保障公眾安全。在進行鞏固工程時，一些原有建築特色元素無可避免地需要被移除。然而，市建局已承諾保留這些有建築特色元素的物料，並會將其重置和重用，以修復建築物。此外，由於 H18 屬私人發展項目，並非政府的新基本工程項目，因此不受發展局技術通告(工務)第 6/2009 號－文物影響評估機制所規範。儘管如此，市建局會向古蹟辦提交具體修復方案，包括保育管理計劃，供其審閱。市建局現正就建築物的活化再利用作進一步研究，並會就此事與古蹟辦及其他相關部門保持緊密聯繫。此外，秘書處在是次會議前，已以電郵方式向委員傳閱市建局就此事發出的新聞公報。

8. 黃慧怡博士詢問有否其他正在活化的歷史建築物(特別是唐樓)，曾在修復期間進行結構鞏固工程。文物保育專員答稱，歷史建築物所需的維修或修復工程，會視乎個別狀況和特色而定。舉例來說，委員曾視察的旺角太子道西179號(Hotel 1936)的「寓保育於發展」項目，便是由唐樓活化而成。另一類似例子是大館第四座的修復工程，因磚砌建築狀況惡劣和脆弱而須進行結構鞏固工程。在任何情況下，公眾安全都是考慮該擬議工程的主要因素。關於威靈頓街120號的建築物，他補充說市建局的代表已在中西區區議會歷史城區及文物保育工作小組於二零二零年九月十日舉行的會議上詳細解釋現正進行的工程。市建局承諾會與區議會和社區緊密溝通，並會適時向公眾發布資訊。

**第三項 九龍油麻地油麻地戲院第二期文物影響評估—有關油麻地戲院第二期修訂設計的補充資料(委員會文件 AAB/24/2019-20)**

9. 主席歡迎以下康樂及文化事務署代表、建築署代表及保育顧問，以及食物環境衛生署代表(合稱油麻地戲院第二期項目團隊)出席會議，簡介毗鄰油麻地戲院(二級歷史建築)的九龍油麻地擬建油麻地戲院第二期最新文物影響評估有關的修訂設計。該修訂設計已考慮委員在二零二零年六月十一日上次會議就設計所提的意見及建議，特別是該項目對油麻地戲院外觀可能造成視覺上的影響。

- (i) 康樂及文化事務署表演場地管理組總經理  
楊惠芳女士
- (ii) 建築署建築設計處高級建築師  
勞志成先生
- (iii) 食物環境衛生署油尖區高級衛生督察(潔淨及防治蟲鼠)2  
阮佩卿女士
- (iv) Ptah Heritage Limited 保育顧問  
羅嘉裕先生

(備註：建築署建築設計處總建築師／2 鍾鳴昌先生，以及工程策劃管理處 3 高級工程策劃經理 328 郭明露女士，於油麻地戲院第二期項目團隊後排就座，以提供支援。)

10. 勞志成先生借助照片及平面圖，扼要重述委員在上次會議就油麻地戲院第二期原有設計表達的意見及關注事宜，即(i)擬議低座將沿窩打老道的行人路興建，戲院前方一角的景觀將會受阻；(ii)低座室內擬議樓梯及升降機佔用地面層大量空間；(iii)不興建低座，在高座加建兩層以作補償是否可行；以及 (iv)在二級歷史建築油麻地戲院旁，即在油麻地戲院第二期興建公廁的數目。他接着詳細解釋修訂設計如何處理委員的意見及關注事宜，即(i)把低座的臨街正面移後約 1.1 米，以便從窩打老道看到油麻地戲院屋角及正立面的更大範圍；(ii)把戲院的廁所由原先的閣樓層移至地面

層，因此低座室內無須興建樓梯及升降機；(iii)加建由地面層通往園景美化屋頂的室外開放式樓梯，讓公眾能更好地欣賞戲院的東立面；(iv)減少低座的樓宇體積，並把建築高度降低約 0.7 米，讓公眾能更好地欣賞戲院的金字屋頂及特色；以及(v)通過改良斜道的設計及在低座使用不同透明度的玻璃牆，提升戲院東立面的視野。

11. 雷慧靈博士及吳彩玉女士欣賞油麻地戲院第二期的修訂設計。雷慧靈博士認為增加廁格可利便長者及殘疾人士，而擴展大堂則可方便車輛接送訪客。吳彩玉女士表示，油麻地區富有本土特色，是個極具吸引力，值得探索的地方，但卻缺乏休憩設施。她樂見戲院第二期將提供這些設施。

12. 朱海山教授認為，把戲院的廁所移至地面層和取消興建低座升降機的建議十分好。他進一步建議把室外開放式樓梯移前，從而把天井的室內空間增加至少一米。

13. 楊詠珊女士贊同把廁所由先前的閣樓層移至地面層，以及把室內樓梯改為室外，方便公眾欣賞鄰近的已評級歷史建築，例如油麻地果欄(二級歷史建築)、前水務署抽水站(又稱紅磚屋)(一級歷史建築)及油麻地戲院(二級歷史建築)。她建議在天井或園景美化屋頂設置二維碼展板，闡述油麻地戲院及鄰近社區的發展。

14. 何鉅業先生樂見油麻地戲院第二期的設計因應委員的意見而作出修訂，特別是把低座的臨街正面移後以展示戲院前方屋角及立面的更大範圍，以及在低座使用不同透明度的玻璃牆以提升戲院東立面的視野。他明白由於高座目前的建築高度限制，在高座加建樓層以代替興建低座是不可行的。此外，他十分欣賞油麻地戲院第二期項目團隊想方設法降低低座的建築高度，讓公眾能更好地欣賞戲院的金字屋頂。然而，他從平面圖得悉，天井的室外開放式樓梯下方擬設置消防控制板。他認為如能把控制板移至距離上海街更遠的位置，天井的入口便會更寬敞，而該處的氛圍亦會與

樓梯外露的底部更協調。

15. 游子安教授感謝油麻地戲院第二期項目團隊提供修訂設計。他認為油麻地戲院第二期所處位置鄰近歷史建築群(例如果欄及紅磚屋)，彼此可連繫起來，一同闡述油麻地的歷史和發展。黃慧怡博士表示同意並補充說，有別於推廣中國戲曲(包括崑曲)的西九文化區戲曲中心，油麻地戲院第二期可通過自身的設計，形象地反映其主要功能，即推廣富有本土特色的粵劇。

16. 李志苗教授認為，修訂設計已考慮到項目對文物的影響，以及空間和視覺上的連繫。她十分欣賞把低座臨街正面移後的建議，以擴闊戲院正立面的街角景觀。她建議藉着今次機會，通過發展油麻地戲院第二期，進一步改善街道景觀，並凸顯油麻地歷史的特色，藉以重塑油麻地成為日後的文物地標。

17. 程美寶教授詢問戲院第二期的修訂設計有否考慮粵劇發展諮詢委員會委員早前發表的意見。勞志成先生答稱，該委員會的意見主要關乎油麻地戲院及戲院第二期的功能，大部分意見已獲處理。戲院第二期的修訂設計已顧及排演室與側舞台之間或在該兩處的粵劇裝備運送及存放安排。

18. 梁鵬程先生認為，戲院第二期的建築複雜，因此設計應提供清晰指示，方便訪客(特別是年長的訪客)尋找目的地。此外，他建議鋪泥約750至800毫米，以減少低座園景美化屋頂硬地面的範圍，並在該處栽種植物。他強調必須加強園景美化和委聘優秀的燈光顧問，以完善戲院第二期的設計。何鉅業先生補充，建議可研究採用無土種植，以更好地保養結構。

19. 葉頌文先生表示，考慮到高座立面的建築格局及概念，必須配合油麻地戲院的建築風格和戲院第二期低座的現代玻璃式建築，當中存在挑戰，因此建議高座立面的設計可再作研究。此外，他提醒委員，戲院第二期大堂向西，朝向油麻地戲院東立面，可能

造成日照加熱及眩光等問題。王紹恆先生贊同意見。

20. 主席表示很高興委員贊同油麻地戲院第二期發展項目的修訂設計。他希望戲院第二期落成後，能發揮重要作用，把鄰近的文物連繫起來，並成為油麻地的地標。由於委員再沒有其他意見，他總結說，古諮會通過有關的文物影響評估報告及油麻地戲院第二期的修訂設計，有關方面無須再諮詢古諮會。

#### **第四項 聯和市場活化項目文物影響評估(委員會文件 AAB/25/2019-20)**

21. 主席歡迎以下為推展項目而成立的實體，即路德會聯和市場一城鄉生活館有限公司代表、工程項目顧問及文物顧問(合稱聯和市場項目團隊)出席會議，簡介有關把三級歷史建築新界聯和墟聯和市場活化為「聯和市場一城鄉生活館」(經活化後的生活館)而進行擬議工程(聯和市場項目)的文物影響評估：

- (i) 雅比駿工程顧問有限公司助理董事  
劉詠思女士
- (ii) Revival Heritage Consultants Limited 總監  
吳韻怡女士
- (iii) 開物設計有限公司總監  
曾本治先生
- (iv) 香港路德會社會服務處服務總監  
鄧國禧先生

(備註：古諮會委員兼路德會聯和市場一城鄉生活館有限公司署理主席雷慧靈博士，以及香港路德會社會服務處項目統籌主任許寶琪女士，於聯和市場項目團隊後排就座，以提供支援。)

22. 在簡介進行前，雷慧靈博士申報她是香港路德會社會服務處行政總裁，而葉頌文先生則申報他獲香港路德會社會服務處委聘，為另一個項目擔任顧問。主席建議他們避席，不得以古諮會委員身分參與有關議題的討論或投票。

23. 雷慧靈博士告知委員，香港路德會社會服務處已就擬議保育和活化再利用第五期活化歷史建築伙伴計劃(活化計劃)下的聯和市場項目提交申請，並在二零一八年成為其中一個獲選項目。她向委員介紹有關香港路德會社會服務處及聯和市場項目團隊的背景。

24. 鄧國禧先生向委員簡述聯和市場項目的目標，以及經活化後會為社區舉辦的教育活動，包括單車導賞團。吳韻怡女士借助照片及平面圖，向委員展示聯和市場的位置，以及其歷史、建築及社會意義。她詳述擬議進行的活化工程，以及工程對已評級的聯和市場建築可能造成的影響及擬議的緩解措施。

25. 趙雨樂教授支持聯和市場項目。他認為「市場」一詞附帶「活動」的意思。要更深入了解聯和市場附近的氏族，最重要是研究聯和市場昔日的社交及人脈活動。此外，由於擬議單車導賞團部分景點位於重建計劃範圍內，他建議有關方面在設計路線時與運輸署及其他相關部門合作，以策安全。如果能考慮還原原先車輛運送豬隻的路徑，作為單車導賞團的路線，將會十分有趣。

26. 游子安教授贊同聯和市場項目及單車導賞團的概念。聯和市場曾是粉嶺重要的宗教及社會地標，周圍有基督教教堂、鄉事委員會、宗親會及安樂村等建築。安樂村是馮其焯先生發展的休閒文化場所。馮先生是本地的出色商人，也是昔日聯和市場發展商聯和置業有限公司其中一名創辦董事。因此，他希望聯和市場項目可把鄰近的文物及特色連繫起來，以呈現粉嶺在一九五零年代至六零年代的全貌。他補充說，聯和市場曾是香港旅遊協會推廣的「新界一日遊」熱門旅遊點，並建議藉着二零二一年一月聯和市場落成七

十周年的機會，探討舉辦活動宣傳聯和市場項目。

27. 楊詠珊女士表示，聯和市場項目採用「點、線、面」的方式推行，特別是單車導賞團可設定為網絡模式，以擴大非物質文化遺產的保育範圍。

28. 李志苗教授認為，聯和市場項目應顧及市場原本作為社區墟市的角色。她建議採用「活遺產」的方式進行活化。此外，東面廣場的新翼除可用作興建單車庫以支援單車導賞團外，還可嘗試作其他用途。

29. 黃慧怡博士注意到，單車導賞團的部分景點為歷史地點，已獲古蹟辦納入龍躍頭文物徑及其他導賞團中。她詢問聯和市場項目的導賞團會與古蹟辦的有何不同。此外，她希望經活化後的生活館在東翼設立文物詮釋區，着重介紹聯和市場昔日的社會價值，讓公眾了解該社區如何由以農業為本演變為今時今日以服務業為本。

30. 程美寶教授詢問，擬議工程如何保持正門簷篷的原貌。此外，她建議先研究昔日粉嶺居民活動途經的地方，然後才規劃單車導賞團的路線，以豐富導賞團的歷史內容。她亦十分關注經活化後的生活館是否可持續，並鼓勵以創新思維營運生活館。

31. 李炳權先生建議，經活化後的生活館可用照片及影片重現舊聯和市場的面貌，讓訪客了解舊日的生活方式。他亦詢問聯和市場建築特色元素之一的正門簷篷重建時所用物料的詳情。

32. 何鉅業先生認為，使用相容物料重建正門簷篷，從安全及建築物日後保養的角度來看是適當的。我們亦應趁機檢視聯和市場一些外伸建築構件或懸臂式構築物，是否亦須採用物料相容方案。此外，他十分關注東面廣場新翼的高度和位置，因這或會影響市場建築側面入口的外觀。新翼天台設有露天空氣調節機組，亦可

能會妨礙市民觀賞市場建築，運作期間更會對聯和市場及附近一帶造成噪音滋擾。此外，鑑於經活化後的生活館會提供多項餐飲服務，他建議小心處理排氣問題。

33. 王紹恆先生認為，文物影響評估報告內載的擬議緩解措施，已充分處理正門簷篷現時狀況欠佳的問題，重建簷篷不會有損其文物價值。

34. 朱海山教授認為東面廣場新翼的設計與聯和市場相容，並詢問有關東面及西面廣場的戶外空地在佈局方面的概念為何。

35. 沈豪傑先生支持擬議的活化工程。由於附近居民現在已更習慣於到超級市場或甚至網上購物，他認為如何能讓經活化後的生活館持續經營下去，將會甚具挑戰。因此，生活館必須獨一無二，不能只設有傳統街市檔位，而應增設林林總總的特色攤檔，以吸引本地及海外訪客。他詢問，經活化後的生活館在營業時間方面是否容許夜市經營。張添琳女士表示同意，強調最重要的是「市場」必須有社區參與和創造。她認為，我們可通過創新應用，把文物元素融入現代生活中，以吸引跨代訪客，以及體現活化建築物的精神。

36. 葉嘉明女士贊同聯和市場項目的概念。她建議在聯和市場具標誌性的「E」形屋頂裝設太陽能電池板。此外，她建議聯和市場項目考慮加入中華電力有限公司(中電)為工商客戶而設的可再生能源計劃。在該計劃下，中電會購買由客戶裝設的太陽能系統所產生的電力。

37. 文物保育專員回應委員上述的意見及關注事宜，解釋說保育歷史建築諮詢委員會經過嚴謹的遴選程序後，在第五期活化計劃的項目中選出聯和市場項目。聯和市場項目的業務性質及策略(包括聯和市場的保育、項目的財務可持續性，以及市場內的餐館及商店種類)都經由保育歷史建築諮詢委員會詳細審視，委員大可

放心。聯和市場項目完成後，經活化後生活館的營運機構將須向保育歷史建築諮詢委員會提交各類年度報告。至於委員對重建工程可能影響正門簷篷原貌所表示的關注，文物保育專員解釋說，雖然保持原貌是活化項目其中一個考慮因素，但並不是唯一的考慮因素。營運可行性、公眾安全及整體氛圍等也是考慮因素。文保辦認為，聯和市場項目團隊建議的緩解措施(特別是就正門簷篷提出的措施)，是可以接受和合適的。

38. 鄧國禧先生感謝委員提出寶貴意見及建議。至於經活化的生活館在開業後的營業時間，他答稱會在節日期間舉辦假日墟市，營業至晚上。至於東面及西面廣場戶外空地的佈局，他回應時表示，戶外空地的設計旨在利便公眾從不同方向欣賞經活化的生活館。舉例來說，訪客可在兩個廣場開始參觀，坐下來欣賞經活化的生活館，然後暢遊鄰近的其他文物景點或參加單車導賞團，進一步探索附近一帶的文物及文化。曾本治先生就東面及西面廣場的設計提供補充資料—東面廣場舉辦的露天墟市代表「市區」，西面廣場則設有雨水花園，營造日落「鄉村」的意境。

39. 至於安裝太陽能電池板的建議，曾本治先生表示，他們曾考慮不同的節能方式，例如裝設太陽能系統和種植攀藤植物。此外，他們盡力提升聯和市場建築的空間質素和保存其建築價值，例如東面廣場新翼會增設屋宇設備(例如空調和供水系統)，避免在視覺上對聯和市場的歷史建築造成不良影響，而這也解答了新翼建築高度的問題。此外，他們亦就正門簷篷及其他突出物進行研究，結果顯示正門簷篷的情況最令人關注。他們聽取結構工程師的意見和諮詢古蹟辦後，已採取最切實可行的緩解措施(包括所用物料の種類)，確保建築及公眾安全。他進一步解釋，他們已就新翼的選址研究不同可行方案，考慮到訪客主要使用前方入口，而且東面廣場後方有一幢住宅樓宇最近落成，最後選定廣場的角落位置為最佳地點，有助疏導訪客人流。

40. 由於委員再沒有其他意見，主席總結說，古諮會通過有關

文物影響評估報告及擬議緩解措施，有關方面無須再諮詢古諮會，並感謝聯和市場項目團隊。

## 第五項 歷史建築評估工作(委員會文件 AAB/26/2019-20)

### 確認新項目的擬議評級

41. 館長(歷史建築)2 扼要重述，在二零二零年六月十一日的會議上，古諮會通過香港西營盤般咸道 9A 號般咸道官立小學 (序號 N6) 的擬議評級。古蹟辦按照既定做法，由二零二零年六月十七日至七月十七日，為上述項目的擬議評級進行為期一個月的公眾諮詢。

42. 館長(歷史建築)2 報告，古蹟辦並無接獲有關上述項目擬議一級歷史建築評級的意見書。

43. 由於再沒有其他意見，委員同意確認般咸道官立小學的擬議一級歷史建築評級。

### 為接獲反對意見的項目確認擬議評級

44. 館長(歷史建築)2 告知委員，二零零九年古諮會評審的 1444 幢建築物當中，有部分的擬議評級因早前諮詢公眾時接獲反對意見而未獲確認。自二零一六年十二月起，古諮會獲邀分批確認這些建築物的擬議評級。委員在是次會議獲邀確認以下三個項目的擬議評級：

- (i) 香港中環畢打街 12 號畢打行(擬議一級歷史建築)(序號 207)；
- (ii) 香港薄扶林沙宣道 33 號大宅(擬議二級歷史建築)(序號 539)；以及

- (iii) 香港薄扶林沙宣道 33 號車庫(擬議二級歷史建築)(序號 540)。

委員在會前已獲提供有關上述三個項目的反對信及回覆。

45. 館長(歷史建築)2 借助照片，扼要重述上述項目的文物價值，以及匯報最新情況。他亦以同類已評級歷史建築為例作說明，供委員參考。

#### **香港中環畢打街 12 號畢打行 (擬議一級歷史建築)(序號 207)**

46. 館長(歷史建築)2 報告，畢打行的業主反對給予該建築擬議一級歷史建築評級，認為該建築不值得擬議的評級，並憂慮評級或會妨礙物業日後的維修保養。此外，業主在會議前向古諮會提交反對信，重申他的意見。獨立的歷史建築評審小組(評審小組)重新審視反對意見書及業主提供的資料後，鑑於並無有關該建築文物價值的新增資料，因此維持畢打行的擬議評級。

47. 委員對擬議評級並無意見，並同意確認香港中環畢打街 12 號畢打行(序號 207)的擬議一級歷史建築評級。

#### **香港薄扶林沙宣道 33 號大宅(擬議二級歷史建築)(序號 539)**

#### **香港薄扶林沙宣道 33 號車庫(擬議二級歷史建築)(序號 540)**

48. 館長(歷史建築)2 報告，沙宣道 33 號大宅及車庫的業主反對給予該兩個項目擬議二級歷史建築評級，認為該兩個項目的建築價值並不值得擬議的評級。此外，業主在會議前向古諮會提交反對信，重申他的意見。評審小組重新審視反對意見書及業主提供的資料後，鑑於並無有關該等建築文物價值的新增資料，因此維持沙宣道 33 號大宅及車庫的擬議評級。

49. 委員對擬議評級並無意見，並同意分別確認香港薄扶林沙宣道 33 號大宅(序號 539)及香港薄扶林沙宣道 33 號車庫 (序號 540)的擬議二級歷史建築評級。

### 新項目的評級工作

50. 主席感謝委員在二零二零年九月三日參與半天的實地視察，為以下三個新項目評級：

- (i) 香港西營盤第二街及西邊街交界第二街公共浴室(擬議二級歷史建築) (序號 N348)；
- (ii) 香港上環蘇杭街 112 號(擬議一級歷史建築) (序號 N329)；以及
- (iii) 九龍九龍城衙前望道 24 號(擬議三級歷史建築) (序號 N334)。

51. 館長(歷史建築)2 借助照片，向委員簡述上述項目的文物價值及其擬議評級。

### **香港西營盤第二街及西邊街交界第二街公共浴室(擬議二級歷史建築) (序號 N348)**

52. 朱海山教授詢問有關回復第二街公共浴室(浴室)外牆原色的工作。館長(歷史建築)2 答稱，古蹟辦會從文物保育角度就已評級建築物的工程建議提出意見，例如可進行油漆分析以找出舊有的油漆塗層。

53. 沈豪傑先生表示，由於該浴室是香港現存唯一的戰前公共

浴室，因此贊同其擬議二級歷史建築評級。他指出，保育浴室的意義在於它與香港早期疫症的歷史相關，具有很高的歷史價值。主席同意，並特別指出浴室和鄰近舊贊育醫院(由獲評為一級歷史建築的主樓和二級歷史建築的附屬建築物組成)的組合價值。

54. 由於再沒有其他意見，委員同意通過香港西營盤第二街及西邊街交界第二街公共浴室(序號 N348)的擬議二級歷史建築評級。

### **香港上環蘇杭街 112 號(擬議一級歷史建築) (序號 N329)**

55. 鑑於蘇杭街 112 號的歷史、社會及建築價值甚高，沈豪傑先生贊同項目的擬議一級歷史建築評級。他表示業主稱他的家族是北魏鮮卑族的後人，因此北魏一朝與源氏家族之間的關係或會值得研究和追溯。趙雨樂教授及黃慧怡博士指出，族譜的研究工作相當複雜。此外，基於種種考慮因素，例如該建築物現時的狀況及所進行的改動，趙雨樂教授對給予建築物擬議一級歷史建築評級亦有保留。

56. 葉頌文先生及朱海山教授關注以下幾個方面，包括二樓不供實地視察；初步目測結果發現可能進行過違例建築工程；以及與中環畢打街 12 號畢打行相比，該建築物的建築價值為何。館長(歷史建築)<sup>2</sup>解釋，雖然二樓並不對外開放，但內部布局與一樓基本相同。主席補充說，古諮會難以要求業主開放物業所有空間作評估，而查證建築物是否進行過違例建築工程亦超出該會的工作範圍。按照既定做法，古諮會以六項準則，即(i)歷史價值；(ii)建築價值；(iii)組合價值；(iv)社會價值和地區價值；(v)保持原貌程度；以及(vi)罕有程度，評估歷史建築物的文物價值。與中環畢打行的情況相似，委員沒有進入其內，只是根據以上六項準則作出評估。文物保育專員補充說，不同類型的歷史建築難以直接比較，就以舊皇都戲院、畢打行及威靈頓街 120 號為例，全部已獲評為一級歷史建築，但建築物的類型大為不同，風格亦相異。

57. 黃慧怡博士同意主席及文物保育專員的意見，並認為蘇杭街 112 號的社會及歷史價值甚高，因此贊同該項目的擬議一級歷史建築評級。程美寶教授贊同意見，並指出該建築體現了源吉林家族業務的傳承和延續，別具文化意義。黃慧怡博士亦強調該建築的重大歷史價值，因為該處的地址門牌上仍寫着「乍畏街」，即「蘇杭街」舊稱，十分獨特。她還注意到該建築是現存背對背式唐樓的例子。此外，她在實地視察時，留意到一些用來製作顏料的設備仍然保留，因此建議除了研究「源吉林甘和茶」外，亦研究「源廣和」牌的顏料業務。館長(歷史建築)<sup>2</sup>回應說，雖然現時源氏家族所提供的資料不多，但古蹟辦日後將進一步研究源廣和的歷史。

58. 游子安教授詢問蘇杭街 112 號會否納入中西區文物徑中。此外，他建議更新《中西區文物徑地圖指南》中有關香港道德會福慶堂的資料，因為福慶堂已空置好一段時間。文物保育專員感謝委員提出的意見，古蹟辦將跟進有關事宜。

59. 何鉅業先生贊同該項目的擬議評級，並表示該建築一樓露台的狀況欠佳，建議政府與業主聯絡，商討在該建築獲評級後進行維修保養。文物保育專員告知委員，業主在該建築獲評級後將向歷史建築維修資助計劃申請資助，進行保養工程，文保辦會就此事與業主緊密聯絡。

60. 經審議後，委員同意通過香港上環蘇杭街 112 號(序號 N329)的擬議一級歷史建築評級。

### **九龍九龍城衙前望道 24 號(擬議三級歷史建築)(序號 N334)**

61. 李志苗教授詢問有關「四代唐樓」的分類方法。館長(歷史建築)<sup>2</sup>答稱，《建築物條例》下的法定要求會不斷修訂，而唐樓的建築外形便會隨之演變，「四代」唐樓主要是根據演變出來的不同外形分類。舉例來說，背對背式唐樓被視為「第一代」，騎樓式唐

樓則視為較後一代。然而，唐樓的文物價值主要是根據較早前提到的六項準則評定。

62. 委員對擬議評級再沒有其他意見，同意通過九龍九龍城衙前墾道 24 號(序號 N334)的擬議三級歷史建築評級。

## 第六項 其他事項

63. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。

古物古蹟辦事處

二零二零年十二月

檔號：AMO/22-3/1