

古物諮詢委員會
委員備忘錄

司徒拔道 45 號（景賢里）、灣仔街市和衙前圍村的最新發展

目的

本文件旨在向委員報告有關三個歷史地點／建築的最新發展，它們分別是司徒拔道 45 號（景賢里）、衙前圍村和灣仔街市，有關的保存事宜都曾經在先前舉行的古物諮詢委員會（古諮會）會議上討論。

司徒拔道 45 號（景賢里）

2. 在二〇〇七年九月十四日舉行的古諮會特別會議上，委員對古物事務監督有意根據《古物及古蹟條例》（《條例》）宣布司徒拔道 45 號為暫定古蹟，一致表示支持。有關宣布於二〇〇七年九月十五日藉憲報公告後生效。在作出宣布後，該址所有工程即告停止。古物古蹟辦事處（古蹟辦）和屋宇署人員一直監察該址的情況，以確保有關人士嚴格遵守《條例》的規定。

3. 古蹟辦人員援引《條例》的有關條文，在二〇〇七年九月二十日進入該址視察，初步發現建築物的屋頂瓦片和內部的仿中式宮廷風格裝飾物，大部分已被拆下；不過，建築物的整體結構、間隔和輪廓仍然完好。部分面向司徒拔道的牆壁已遭污損，但其他紅磚牆則仍保持完整。橫楣、斗拱和仿中式建築特色的裝飾物已經損毀，但其結構形態和輪廓則保持完整。一些石扶欄、部分欄杆和照明設備已被拆除，但其餘部分（包括有雕飾的圍欄）大致上仍保持完整。

4. 古蹟辦已就恢復建築物原貌所需進行的修復工程展開研究。為此，古蹟辦計劃聘任本地和內地的專家就可行的修復方案提供意見。政府人員最近曾與建築物的前擁有人邱木城先生和他的建築師廖宜康先生會面，他們都表示願意就可行的修復方案提供意見和協助。

5. 有關宣布景賢里為暫定古蹟一事以及政府採取的行

動，已於二〇〇七年十月二日向立法會民政事務委員會文物保護小組委員會報告。

6. 宣布為暫定古蹟的有效期為 12 個月，其作用是讓古物事務監督有時間考慮應否把建築物宣布為古蹟，以及與擁有人商討各個保存建築物的方案。古蹟辦將相應地全面評估建築物的歷史和建築意義，並會在有效期內向古物事務監督提出建議。如古物事務監督最終決定宣布景賢里為古蹟，當局將根據《條例》第 3 條正式諮詢古諮會的意見，以及尋求行政長官的批准。

7. 另一方面，發展局已經與代表擁有人的律師和建築師建立了初步的聯繫。代表律師要求取得有關宣布暫定古蹟理據的資料；擁有人的建築師則於最近以書面表示，擁有人願意先行自費復修景賢里，並歡迎政府或專家提出介紹復修方案，希望盡量爭取回復景賢里的舊貌。與此同時，擁有人希望開始與政府洽商發展和保育景賢里的可行方案。我們現正安排他們與發展局人員會面，以商討切實可行的發展和保育方案。

衙前圍村

8. 古諮會曾於 1994 年 12 月討論衙前圍村項目，並表示不反對重建衙前圍村。其後，衙前圍村成為前土地發展公司（下稱「前土發公司」）宣布的 25 個項目之一，及由市區重建局（下稱「市建局」）接手。古諮會於 1999 年及 2000 年再次討論衙前圍村項目並確認其有關決定。

9. 黃大仙區議會於 2005 年 11 月要求市建局盡快重建衙前圍村，並同時適當地保存三項文物（即天后廟、門樓和門樓上方的「慶有餘」牌匾）。古諮會在 2006 年 3 月獲告知此項安排。

10. 為回應社會對保育的訴求，市建局決定擴大其保育方案，涵蓋村民和黃大仙區議會要求保留的三項文物以外的範圍。

11. 按照市建局的保育方案（見附件），除了三項文物之外，圍村的中軸線及其兩旁原有結構較為完整的 8 間村屋，再加上村內里弄的整體佈局也會予以保留，形成保育的主體元素。根據這些元素發展而成的圍村保育公園，將會重塑昔日圍村的氛圍。此外，將來的住宅大樓將會盡量靠近地盤南北兩面的邊緣。南北大樓之間會保留約 40 米闊的露天空間，令保育公園最少有百分之六十的土地可以通向藍天。住宅大樓的底層會

提昇至離地約 15 米，以讓出更多地面空間，優化保育公園的景觀。

12. 市建局在 2007 年 9 月 14 日及 27 日就保育方案分別諮詢衙前圍村村民及黃大仙區議會的意見。村民及黃大仙區議會均普遍歡迎最新的設計。此外，立法會民政事務委員會文物保護小組委員會已在 2007 年 10 月 2 日聽取了有關保育方案的介紹。

13. 市建局已在 2007 年 10 月 2 日正式開展衙前圍村項目。

灣仔街市

14. 灣仔街市建於 1937 年。古諮會在 1990 年將它評為三級歷史建築物。在 1991 年，古諮會認為灣仔街市並不具備重大歷史意義，但在拆卸前須盡力保留該建築物有用的部分。

15. 前土發公司於 1991 年建議重建灣仔道／太原街的三個地盤。該重建計劃包括搬遷現時的灣仔街市攤檔至一個具備專門設施的建築物內，以及清拆及重建灣仔街市。前土發公司於 1996 年與一名私人發展商簽訂發展協議，將該三個地盤重建發展成一個新住宅發展項目。市建局在 2001 年接手前土發公司的灣仔道／太原街項目。

16. 私人發展商已經完成其中兩個地盤的建築工程，並已展開單位銷售工作，樓盤命名為「尙翹峰」。有關重建灣仔街市為住宅樓宇的所須規劃，已獲審批。

17. 古諮會在 2004 年 9 月舉行會議商討香港建築師學會書面要求保留灣仔街市的建議，經討論沒有成員建議宣布灣仔街市為古蹟。不過，許多成員支持去信發展商，要求發展商因應社會訴求，以可行方法保留灣仔街市。古諮會主席其後就此致函發展商。

18. 香港建築師學會在 2007 年 9 月 24 日再次致函古諮會，要求古諮會重新評估灣仔街市現時被評為三級歷史建築物的評級，及進行其他所需工作，以建議古物事務監督把灣仔街市宣布為暫定古蹟。

19. 因應社會訴求，市建局正與該私人發展商探討保存灣仔街市的可行方案。然而，法律上，市建局有責任履行前土發公司與發展商於 1996 年簽訂的合作發展協議。在考慮各方案時，必須仔細探討各方涉及的法律後果及履行合約的責任、對

市建局所帶來的財政影響，以及各保育方案的技術可行性等考慮。

發展局

二〇〇七年十月九日