

## 古物諮詢委員會備忘錄

### 歷史建築保育政策檢討：進度報告

#### 目的

本文件向委員闡述落實較早前進行歷史建築保育政策檢討（政策檢討）所作建議的最新情況。

#### 背景

2. 正如二〇一三年《施政報告》公布，在總結近年的經驗後，發展局局長決定檢討保育私人歷史建築的政策。發展局局長在二〇一三年二月邀請委員會協助檢討。政策檢討於二〇一四年十二月完成，檢討報告於二〇一五年一月公布。報告摘要已載於附件。發展局局長歡迎委員會所作建議。政府其後成立專責小組，跟進報告的建議並訂定落實的細節。

#### 落實建議的方向

##### 經濟誘因（建議1(a)、2及6）

3. 現時我們一般利用經濟誘因，補償私人業主因保育歷史建築而導致的損失，給予他們政策支持向有關當局（如城市規劃委員會）申請放寬地積比率及／或上蓋面積。我們正因應委員會的建議，研究如何在補償以外為私人業主提供更具吸引力的經濟誘因。由於涉及相關政策範疇、公共資源和財政承擔，我們正深入研究，包括參考外國做法，務求一方面顧及保育歷史建築、尊重私有產權，另一方面平衡財政考慮和公眾利益。

4. 研究更具吸引力的經濟誘因時，我們會制定更為規範、更有系統並廣作宣傳的機制，按照歷史建築的規模、樓宇狀況及文物價值，向私人業主提供誘因和協助。與此同時，我們會在文物保育網站增設新頁，載述「寓保育於發展」項目的成功例子，分享涉及各類經濟誘因的案例，藉此鼓勵私人業主善用獲提供的經濟誘因。我們希望一站式平台除可為私人業主提供相關資料，還能引發公眾討論，以助研究推出更具吸引力的經濟誘因。

5. 另外，「維修資助計劃」由二〇一五年四月一日起實行新機制，申請分兩個階段進行，以優化申請程序。申請人（特別是村屋、廟宇、祠堂的私人業主）普遍對樓宇建築和保育歷史建築並無認識，亦沒有這方面的專門知識；以往要在申請表填報擬議維修工程的資料及費用預算，頗感困難。新機制讓申請人在第一階段就能取得原則上批准，隨後可委聘顧問協助擬備保育方案，在第二階段提交。新制度讓專業人士在較早階段參與，有助鼓勵更多私人業主申請資助，讓他們自行維修已評級的歷史建築。我們現正繼續研究其他改善「維修資助計劃」的方法，例如考慮在資源許可的情況下，提高每項工程的資助上限，以進行更徹底而全面的維修工程。

#### 評級制度（建議1(b)）

6. 我們設有內部機制<sup>1</sup>監察法定古蹟、暫定古蹟、已獲評級或建議評級的歷史建築的拆卸或改建工程。監察機制有助文物保育專員辦事處（文保辦）及古物古蹟辦事處（古蹟辦）及時及適當地與有關私人業主跟進。現時，一級歷史建築均列入備用名單，由古物事務監督考慮是否適合根據《古物及古蹟條例》（第53章）宣布為法定古蹟。相關政府部門得悉某幢私人擁有的已評級建築有拆卸或重建計劃後，該機制隨即啟動，報通文保辦及古蹟辦聯絡該歷史建築的業主，一同探討保育方案。雖然如此，鑑於委員會提出的建議，以及近日社會上部分人士對於保育同德押一事的意見，我們現正考慮可否加強現行評級制度、如何實行，譬如定期密切監察從文物價值角度而言（日益）罕有的歷史建築物等。

---

<sup>1</sup> 根據這個機制，假如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請或查詢，或部門人員在執行日常職務（例如定期巡查）時，知悉任何情況可能會威脅由私人擁有的具考古價值的古蹟及歷史建築物，便會立即通報文保辦及古蹟辦。

7. 此外，為支援評級工作，我們計劃提供更詳盡的歷史建築評估報告，例如在新近獲評級的建築物的評估報告中列出參考文獻，以提高評級工作的透明度。

8. 1 444幢歷史建築物的評估工作已進入尾聲，現在是適當時候考慮評估工作的未來路向。需要考慮的問題包括：應否調整歷史建築物樓齡的門檻，讓研究評級的備用名單不時加入一九五〇年代之後興建的建築物；應如何微調「歷史建築」的定義，以便集中評估符合其定義的項目。

#### 「點」、「線」、「面」的理念（建議3(a)及3(b)）

9. 委員會建議進行研究，探討按「點」、「線」、「面」的理念保育以及保護某些具有獨特文物價值的建築群是否可行。為此，我們建議在資源許可的情況下，為大嶼山大澳的建築群展開先導研究。這個建築群涵蓋不同種類、樓齡及用途的歷史建築，幅度甚廣，反映該區和地方的歷史和發展。我們稍後會擬備顧問工作簡介。視乎先導研究得出的結果，我們會考慮應否研究能反映地區或社區獨特發展的建築群，並考慮中期而言應如何實施委員會這方面的建議（例如進行專題調查或繪測工作）。

#### 活化再用歷史建築改動及加建工程（建議4）

10. 就便利業主在符合建築物規例的情況下活化再用歷史建築的建議，我們已成立跨部門專責小組加以跟進。專責小組已與專業團體及持份者的代表在不同場合交流，以期落實這項較為技術性的建議。專責小組正計劃先更新／提升《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考－保育歷史建築》（APP-69）（《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》），為有意改動及加建其私人歷史建築以供活化再用的業主，提供更清晰具體的指引。

11. 除此以外，這項更新／提升工作會加入過去數年改動及加建歷史建築的經驗，例如《活化歷史建築伙伴計劃》（《活化計劃》）的項目等。更新／提升《作業備考》及《實用手冊》的工作，預計於二〇一六年內分階段完成。

## 歷史建築保育基金（建議5）

12. 我們會爭取成立專為推廣及支持保育歷史建築而設的基金，資助各項相關措施。基金主要用於資助現有的《活化計劃》及「維修資助計劃」。若資源許可，基金亦會資助研究、公眾教育、宣傳活動、保育研究等各項新增工作。我們正研究基金的運作機制、所需經費、人員編制等細節，稍後再向委員匯報最新情況。

## 研究、公眾教育及宣傳（建議7、8、9(a)至(d)）

13. 除上文第 12 段所述設立基金以資助研究、公眾教育、宣傳活動、保育研究等新增工作外，古蹟辦會設立一個由土地測量師、測量主任及丈量員組成的六人小組，為受威脅或對公眾而言具有觀賞價值的歷史建築物進行立體掃描，作為擬備歷史建築物詳細記錄的起步。預計待所需儀器及機器送達後，小組可於二〇一六年初開始運作。長遠而言，待歷史建築物的立體掃描記錄累積至一定水平後，我們會考慮設立歷史建築資料庫，公開讓市民使用和觀賞。

## 徵詢意見

14. 請各委員備悉落實委員會為政策檢討所作建議的最新情況，並提出意見。日後我們會向委員匯報進展。

發展局

二〇一五年九月

檔號：LCSD/CS/AMO 22-3/0