

古物諮詢委員會備忘錄

新界屯門青山近石角咀村紅樓的最新進展

目的

本文件向委員匯報新界屯門青山近石角咀村紅樓自二零一七年三月十三日根據《古物及古蹟條例》(香港法例第 53 章)(下稱《條例》)第 2A(1)條宣布為暫定古蹟之後最新的進展，並徵詢委員對未來路向的意見。

背景

2. 紅樓為一級歷史建築，位於新界屯門丈量約份第 300 約地段第 36 號的私人土地。古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)曾於一九八一年、一九八五年、一九九五年、二零零九年及二零一一年考慮其文物價值。最近一次在二零一一年進行審視時，鑑於不能確定現存的紅樓是否建於一九一一年前，因此紅樓與革命活動相關的程度亦難以確定。當時古諮會同意，除非有新資料證明紅樓與革命活動直接有關，否則不會考慮宣布紅樓為古蹟。

3. 現任業主睿麗有限公司在二零一六年十一月購入紅樓。二零一七年二月中，有人發現紅樓附近有移除植物及清拆臨時構築物的工程。古諮會在二零一七年二月二十八日舉行特別會議，討論應否建議古物事務監督將紅樓列為暫定古蹟。由於紅樓當時並無即時拆卸威脅，而政府與業主方面商討保育方案，因此古諮會認為當時無須即時啟動宣布紅樓為暫定古蹟的程序。二零一七年三月八日，紅樓內兩扇窗戶被拆除，亦有說法指稍後可能會有進一步拆卸工程。上述消息獲廣泛報導。由於紅樓有即時清拆威脅，古諮會在二零一七年三月九日建議古物事務監督把紅樓列為暫定古蹟，令它獲得即時的法定保護。基於古諮會的支持、紅樓為一級歷史建築的級別及受到即時清拆的威脅，古物事務監督在二

零一七年三月十三日按照該條例第 2A(1)條，把紅樓宣布為暫定古蹟，有效期為 12 個月。

4. 歷史建築被列為暫定古蹟，隨後不一定會按照《條例》列為法定古蹟。古物事務監督徵詢古諮會的意見後並考慮各項相關因素(包括但不限於建築物的文物價值、市民的意見、業主的意願以及保存建築物的成本)，再行決定應否把暫定古蹟宣布為法定古蹟使它得以永久保存；若作此決定，須獲得行政長官批准。

最新進展

5. 過去數月，發展局文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)積極與紅樓業主代表商討可行的「寓保育於發展」方案。雙方亦已達成共識。首先，業主同意保留紅樓，不會拆卸，並在二零一七年九月提交了維修資助計劃的申請，為紅樓進行維修工程。按維修資助計劃的條款，業主在完成維修工程後的十年內，不得拆卸紅樓及不得轉讓紅樓的業權。文物保育專員辦事處現正處理該申請。另外，如業主有計劃以「寓保育於發展」的方式活化再利用紅樓(包括重建紅樓以外建築物及/或興建任何新建築物)，會先徵求政府相關部門同意；文物保育專員辦事處將在符合當時的文物保育政策下給予政策支持及提供協助，包括支持業主向城市規劃委員會提出規劃申請及/或改劃地帶用途申請，及向其他部門提出相關申請以符合建築、消防等法定要求。

6. 古蹟辦已跟進古諮會在二零一七年二月二十八日特別會議上提出的要求，深化研究紅樓的文物價值。除了檢視過去在評級時曾考慮的資料外，古蹟辦亦研究民間團體提交的文件，以及從各方面尋求新資料。在審視所有可信的歷史資料後，古蹟辦已按照現行做法，把有關資料連同其觀察所得，一併提交獨立的歷史建築評審小組考慮。所有資料已在開會前轉達委員審閱。古蹟辦將於會上向古諮會報告研究結果。

徵詢意見

7. 請委員備悉紅樓的最新進展，並就未來路向提出意見。

康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二零一七年十二月

檔號：LCSD/CS/AMO 21-3/1
LCSD/CS/AMO 22-3/0
LCSD/CS/AMO 52-1/0