

古物諮詢委員會備忘錄

建議根據《古物及古蹟條例》 宣布新界屯門青山近石角咀村的紅樓為暫定古蹟

目的

現建議根據《古物及古蹟條例》(香港法例第 53 章) (下稱「該條例」) 第 2A(1)條宣布新界屯門青山近石角咀村的紅樓 (範圍見附件 A) 為暫定古蹟，請委員提出意見。

紅樓的文物價值

歷史價值及建築價值

2. 紅樓位於屯門青山農場之內；農場由李紀堂開設，現已不存。李氏曾追隨孫中山先生，加入反清革命組織興中會。一九零一至一九一一年間，青山農場曾用來儲存軍械，革命黨人為配合策劃起義，在此製造和試驗軍火；此處既是志士聚集之地，也是遭清廷追捕的黨人藏匿之所。紅樓在青山農場範圍之內，是兼具中西建築特色的兩層磚屋，惟其確實建造年份無法斷定，與孫中山領導的革命活動是否直接有關，亦未能完全確立。有關紅樓的歷史價值及建築價值的評估報告載於附件 B，照片則載於附件 C。

評級

3. 鑑於紅樓具有重大的歷史價值及建築價值，古物諮詢委員會 (古諮會) 於一九八一年把紅樓評為一級。其後古諮會先後在一九八五年及一九九五年再行討論。會上認為紅樓最早不會建於一九二零年代之前，因此坊間流傳紅樓這幢建築本身 (相對青山農場整體而言) 與革命活動直接有關的說

法，未必屬實。古諮會在一九九五年的會議上審議後，要求確定青山農場的界線，並建議根據該條例宣布青山農場（青山農場整體而非專指紅樓）為法定古蹟。

4. 古諮會上一次覆檢紅樓的評級，是在按最新評審準則為 1 444 幢歷史建築評級時一併進行。二零零九年十二月十八日，古諮會參考獨立的歷史建築評審小組的評審結果，並考慮集體回憶這個重要因素後，確認維持紅樓一級歷史建築的級別。按照定義，一級歷史是「指具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物」。

5. 二零一一年六月十五日，古諮會審議坊間提出把紅樓列為古蹟的建議。當時委員認為，鑑於不能確定紅樓是否建於辛亥革命之前，因此紅樓與辛亥革命相關的程度亦難確定，除非有新證據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。上述會議紀錄載於附件 D。

建議宣布紅樓為暫定古蹟

6. 紅樓位於新界屯門丈量約份第 300 約地段第 36 號的私人土地，現任業主睿麗有限公司於二零一六年十一月購入。二零一七年二月十六日，有人發現紅樓附近正在移除樹木及清拆臨時構築物。古物古蹟辦事處（古蹟辦）遂同日派員視察紅樓，發現主樓保持完好。

7. 根據《建築物條例》（香港法例第 123 章）的規定，展開拆卸及改裝工程（包括拆卸及改裝紅樓）前，必須獲建築事務監督事先批准。施工前亦須獲建築事務監督同意。從屋宇署的記錄所見，該署並無接獲紅樓的拆卸圖則，或沒有收到動工拆卸的申請。屋宇署自二月十八日起派員每天往上址視察，監察紅樓的狀況。該署人員亦已進入紅樓內部行視察，得悉裏面無進行改裝或拆卸工程。該署亦已提醒其業主有關《建築物條例》的規定。

8. 與此同時，文物保育專員辦事處（文保辦）與古蹟辦已聯絡業主代表，向業主提出探討保育方案。文保辦與古蹟辦會繼續積極跟進。

9. 紅樓獲評為一級歷史建築屬行政措施，因此不會獲該條例賦予法定保護。不過，按照一級歷史建築的現行做法，如有關建築物需獲即時法定保護以免遭拆卸或嚴重破壞，古物事務監督可以採取行動，根據該條例宣布紅樓為暫定古蹟。紅樓宣布為暫定古蹟後，可享有長達 12 個月的法定保護，當局便可有較充裕的時間業主商討保存方案。因此，假如紅樓確實有拆卸之虞（例如業主已提交拆卸圖則），古物事務監督打算在古諮會提出意見後，行使該條例第 2A(1)條賦予的權力，把紅樓宣布為暫定古蹟。

10. 請委員留意，歷史建築宣布為暫定古蹟，隨後不一定會按照該條例列為法定古蹟。古物事務監督徵詢古諮會的意見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永久保存；若作此決定，須徵求行政長官批准。

11. 該條例自一九七六年生效以來，私人歷史建築物未經業主同意而獲宣布為暫定古蹟的個案共有五宗，涉及羅便臣道猶太教莉亞堂（一九八七年）、屯門馬禮遜樓（二零零三年）、薄扶林道 128 號（即「Jessville」）（二零零七年）、司徒拔道景賢里（二零零七年）及山頂道 75 號何東花園（二零一一年）。

12. 結果，政府與猶太教莉亞堂的業主議定保存安排，教堂免遭拆卸，政府無須向業主賠償。馬禮遜樓於二零零四年三月由古物事務監督宣布為法定古蹟，獲永久保護。二零零九年九月，行政長官會同行政會議決定局部撤銷薄扶林發展限制，以落實雙方協定的「寓保育於發展」方案，Jessville 得以保存。景賢里則通過政府與業主非原址換地的方式得以保存，二零零八年七月宣布為法定古蹟。至於何東花園，行政長官會同行政會議考慮業主的反對意見以及所有相關資料後，於二零一二年十一月指示，不得就何東花園作出擬作出的宣布。

13. 除非另有新資料未經古諮會考慮，否則從上次審議的內容所見，紅樓看來並未達到可以宣布為法定古蹟的「極高門檻」。紅樓宣布為暫定古蹟，並非意味會列為法定古蹟。紅樓最終是否宣布為法定古蹟，須視乎考慮或重新考慮所有

相關因素的結果而定。不過，假如拆卸確實迫在眉睫，把紅樓宣布為暫定古蹟，可讓有關各方爭取合理時間考慮如何保育這幢一級歷史建築。

財政影響

14. 若紅樓宣布為暫定古蹟，宣布後的 12 個月內暫定古蹟的範圍內如進行任何工程，包括為配合重建而進行的拆卸工程，均須按照該條例第 6 條的規定向古物事務監督申請許可證。若古物事務監督拒批給許可證，暫定古蹟的業主或合法佔用人可根據該條例第 8 條就因被拒絕批給許可證而蒙受或將會蒙受的損失申索賠償。古物事務監督可在事先獲行政長官批准的情況下，向業主或合法佔用人作出賠償。補償額可由業主與古物事務監督協定；但若未能達成協議，可由區域法院予以評定，並按情況把其認為合理的補償判給業主。

徵詢意見

15. 如古物事務監督認適當，請委員就應否根據該條例第 2A(1)條把新界屯門青山近石角咀村的紅樓宣布為暫定古蹟一事提出意見。

康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二零一七年二月

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