

香港具文物價值的建築物評估 常見問題

問1：如何揀選和評估建築物？

答1：古物古蹟辦事處(古蹟辦)於一九九六年至二零零零年間，對本港的建築物(主要是建於一九五零年前的建築物)進行了一次全港調查，記錄了約8 800幢建築物。其後於二零零二至二零零四年間，古蹟辦從該8 800幢已記錄的建築物中，挑選了1 444幢文物價值較高的建築物，進行更深入的調查。

根據古物諮詢委員會(古諮會)提出的建議，獨立的歷史建築評審小組(評審小組)於二零零五年三月成立，成員包括歷史學家，以及香港建築師學會、香港規劃師學會和香港工程師學會的會員，負責深入評估該1 444幢歷史建築的文物價值。

二零零九年三月十九日，古蹟辦公布該1 444幢歷史建築的評估結果及擬議評級(擬議一級／二級／三級歷史建築評級或沒有評級)，並展開公眾諮詢，諮詢期至二零零九年七月三十一日完結。在諮詢期內和諮詢期完結後，古蹟辦收到市民的建議，要求將一些新項目納入評估範圍，以評估其文物價值，並考慮是否需要評級。

按現行機制，評審小組會先按歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度及罕有程度這六項評審準則(<https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/common/faq/AAB-SM-B-chi.pdf>)，評估歷史建築的文物價值。其後，評審小組會就擬議評級提出建議，供古諮會考慮。古諮會按上述評審準則進行討論及審議後，會在公開會議上考慮通過擬議評級。在徵詢古諮會的意見後，古蹟辦會把相關項目的擬議評級和文物價值方面的資料，上載古諮會網站，以進行為期一個月的公眾諮詢。公眾可到古諮會網站瀏覽有關資料。古蹟辦會向古諮會匯報諮詢期內收到的公眾意見及資料，古諮會考慮有關意見後，才在會議上按評審準則確認評級(一級／二級／三級歷史建築評級或沒有評級)。

問2：公眾如何參與評級工作？

答2：除了上述1 444幢歷史建築，歡迎公眾以下列方式，向古蹟辦建議可能具文物價值的新項目：

郵寄： 香港九龍尖沙咀彌敦道 136 號
 古物古蹟辦事處
電郵： enquiry@amo.gov.hk
查詢電話： 2208 4400
傳真： 2377 9792

建議新項目時，公眾應提供相關資料，包括但不限於位置圖、相片及歷史資料。古蹟辦會按六項評審準則(請參閱答1)，審視建議項目是否適合納入「須進行評級的新項目」名單內，以作進一步研究及評級。

按現行做法，古諮會會在公開會議(詳情見答1)上評估新項目的文物價值。公眾可旁聽會議，詳情請參閱「旁聽指引及規則」(有關連結：<https://www.aab.gov.hk/tc/meetings/guidelines-and-rules-for-observation-of-meeting/index.html>)。

古諮會通過新項目的擬議評級後，會進行為期一個月的公眾諮詢(詳情見答1)。在諮詢期內，市民可透過郵件、電郵或傳真，以書面方式聯絡古蹟辦，就該等新項目的擬議評級提出意見，以及／或就其文物價值提供額外資料(如有)。古蹟辦會向古諮會匯報在諮詢期內收到的意見，古諮會考慮有關意見後，在公開會議上確認評級。

問3：評估機制和遴選原則有否參考國際做法？

答3：歷史建築的評估機制和遴選原則，是參考香港以外地區採用的機制和原則，以及如《威尼斯憲章》(保護和修復古蹟遺址的國際憲章)、《巴拉憲章》(國際古蹟遺址理事會澳洲分會保護具文化意義地方的憲章)和《中國文物古蹟保護準則》(國際古蹟遺址理事會中國分會)等關於文物保育的國際文獻而訂立。香港的獨特情況亦是關鍵的考慮因素。

問4：如何得知評估結果詳情？若我想就我的建築物的評估結果提出意見及／或提供額外資料，該怎麼辦？

答4：評估結果和擬議評級會上載古諮會網站供公眾瀏覽，網址為 https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/en/content_29/AAB-SM-chi.pdf (1 444幢歷史建築)和 https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/en/content_29/list_new_items_assessed.pdf (1 444幢建築以外的新項目)。

為使我們能更深入了解建築物的文物價值以進行評級，我們十分希望你能讓古蹟辦人員進入你的建築物，以及按評審準則(請參閱答1)，向古蹟辦提供可反映建築物的歷史及文物價值的相關歷史文獻；例如建築物何時建造及由誰建造、曾作甚麼用途、有否重要事件曾在建築物內發生、與建築物有關的歷史人物，以及建築物曾進行的改動及修葺工程等。

古蹟辦會將所有與你的建築物相關的資料，包括你的意見和評語，一併轉交評審小組和古諮會在評估你的建築物時考慮。

問5：我可否知道評審小組在評估建築物的文物價值時，曾經考慮過哪些參考材料／資料？

答5：在評估歷史建築時，我們曾參考大量不同來源的檔案記錄和刊物。部分參考資料的複本現存放於古蹟辦。如你希望查閱這些複本，歡迎你到訪我們位於尖沙咀九龍公園的香港文物探知館。請致電2208 4428與我們預約時間。

評審小組考慮的資料均為與建築物的文物價值相關的事實描述。鑑於經考慮的資料數量龐大，我們在古諮會網站通過「一站式搜尋個別建築物資料」提供撮要，網址為 <https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/search-for-information-on-individual-buildings/index.html>。

問6：評級會否影響我對建築物的擁有權？

答6：評級制度屬行政性質，為釐定歷史建築的文物價值及保育需要提供客觀基礎。評級不會影響建築物的業權、管理權、使用權和發展權。

問7：評級會否影響我的物業／限制我的物業進行擬議改動／翻新工程？

答7：評級制度屬行政性質，為釐定歷史建築的文物價值及保育需要提供客觀基礎。評級不會影響有關建築物的業權、管理權、使用權和發展權。

建築物的評級本身將不會令建築物在《古物及古蹟條例》(香港法例第53章)(條例)下受到法定保護。但是，主管當局(即發展局局長)會積極考慮一級歷史建築名單當中一些建築物是否已達到宣布為「古蹟」的「極高門檻」，並可根據該條例宣布為「古蹟」。若這些建築物需即時受到法定保護(例如建築物面臨拆卸威脅或有建議進行可能影響建築物文物價值的改動／翻新工程)，主管當局可採取行動根據該條例宣布建築物為「暫定古蹟」。若主管當局宣布該建築物為條例所定義的「古蹟」(例如根據該條例第3條的規定宣布該建築物為歷史建築物)或「暫定古蹟」(例如根據該條例第2A條的規定宣布該建築物為暫定歷史建築物)，該條例下相關的保護機制將適用，例如除非主管當局根據該條例第6條批給許可證，否則禁止進行建築／拆卸及其他工程。

政府設有內部機制監察有關拆卸或改建法定古蹟、暫定古蹟、已獲評級或建議評級的建築的情況。這個內部機制亦監察私人擁有的已評級歷史建築。在這個內部監察機制下，假如屋宇署、地政總署及規劃署接獲私人業主的申請時，知悉有任何可能會威脅已評級歷史建築的情況，便會通報文物保育專員辦事處和古蹟辦，以便與有關私人業主作出跟進，例如聯絡他們一同探討保育方案，務求在保育歷史建築與尊重私有產權之間取得平衡。此外，古蹟辦會從文物保育角度，就擬議工程提供技術意見。

問8：政府採取什麼措施和提供什麼誘因以保護已評級私人歷史建築？

答8：政府已推行一系列行政措施和提供多種經濟誘因以落實文物保育政策。

政府的文物保育政策是致力在尊重私有產權和保育文物兩者之間取得適當平衡。視乎個別情況，政府或會因應個別個案考慮提供合適的經濟誘因，以鼓勵私人業主保育和活化他們的歷史建築。政府設有歷史建築評級制度，以評估本港歷史建築的文物價值。評級制度屬行政性質，為釐定歷史建築的文物價值及保育需要提供客觀基礎。評級不會影響建築物的業權、管理權、使用權和發展權。

此外，政府確認有需要提供經濟誘因，以鼓勵及協助私人業主保育和保養他們的已評級歷史建築。歷史建築維修資助計劃(維修計劃)向已評級歷史建築的私人業主提供資助，協助他們進行維修工程。有關維修計劃的詳情，請瀏覽發展局網站 <https://www.heritage.gov.hk/tc/maintenance/about.htm> 或透過以下途徑聯絡發展局轄下文物保育專員辦事處：

地址： 香港九龍
 尖沙咀東麼地道 68 號
 帝國中心 7 樓 701B 室
 發展局
 文物保育專員辦事處

電郵： mhb_enquiry@devb.gov.hk
電話： 2906 1539
傳真： 2906 1574

至於涉及已評級歷史建築的發展計劃，政府鼓勵業主探討「寓保育於發展」的可行方案，把已評級歷史建築納入未來的發展計劃中。政府積極與私人業主商討各保育方案及與已評級歷史建築的文物價值相稱的經濟誘因。就獲提供經濟誘因以保育已評級私人歷史建築的成功申請個案而言，當有關歷史建築的業主向有關當局提交申請時(例如就規劃申請向城市規劃委員會及／或就契約修訂申請向地政總署尋求許可)，政府會提供政策支援，以協助他們落實「寓保育於發展」的建議。雖然當局批准這些申請，但也會向業主施加文物保育相關條件(例如規定須提交保育建議方案及／或其他文物保育措施)，以確保歷史建築在整個過程中得到妥善保育。

政府設有內部機制監察有關拆卸或改建法定古蹟、暫定古蹟、已獲評級及建議評級的建築的情況。評級的建築的情況。這個內部機制亦監察私人擁有的已評級歷史建築。在這個內部監察機制下，假如屋宇署、地政總署及規劃署接獲私人業主的申請時，知悉有任何情況可能會威脅已評級歷史建築，便會通報發展局文物保育專員辦事處和古蹟辦。文物保育專員辦事處和古蹟辦會及時與有關私人業主作出跟進，例如聯絡他們一同探討保育方案，力求在保育歷史建築與尊重私有產權兩者之間取得平衡。此外，古蹟辦會從文物保育角度，就擬議工程提供技術意見。

《古物及古蹟條例》(香港法例第53章)(條例)亦為私人擁有的法定古蹟提供保護。具體而言，根據條例，古蹟(根據條例第3條作出宣布)或暫定古蹟(根據條例第2A條作出宣布)是受到保護的。除非主管當局根據條例第6條批給許可證，否則禁止對古蹟或暫定古蹟進行工程。實際上，政府一方面會考慮將受拆卸威脅的一級歷史建築宣布為暫定古蹟，另一方面會與有關私人業主探討「寓保育於發展」的可行方案。

問9：可否向業主提供清晰的指引，闡明每一級別的已評級建築有什麼地方可以或不可以拆卸？

答9：一般來說，我們並不鼓勵拆卸已評級建築。我們明白若能提供一份標準指引，確實有助業主和他們的建築師考慮是否可以以及如何保育和活化他們的已評級建築。然而，在考慮到已評級建築類型和建築特色的多樣性，我們實難以制訂一套在任何情況下均適用的標準指引；但我們會視乎個別情況，力求在發展與保育之間取得平衡。

古物古蹟辦事處

歷史建築物評估表格

(截至二〇〇五年十二月二十九日)

A. 一般資料

檔案編號 : _____
建築物名稱 : _____
地址 : _____
評級 : _____
建築年份 : _____
建築風格 : _____
類型 (原有功能) : _____
業權人 : _____
現時佔用人 : _____
現時用途 : _____
建築師 : _____
分區 (圖號) : _____
地圖索引 : _____
地皮面積 : _____
建築面積 : _____
備註 : _____

[建築物及其附近環境的識別照片]

拍攝日期 : _____
來源 : _____

B. 評估

準則	評分範圍				所得 評分
	4	3	2	0 或 1	
1. 歷史價值					
(a) 與歷史事件、時期或活動的關係	與香港／國家的極重要事件有關	只與地區／區域的非常重要事件有關	只與社區內的重要事件有關	甚少或沒有關係	
(b) 與歷史人物的關係	與香港／國家的歷史人物有關	與地區／區域的歷史人物有關	與社區內的歷史人物有關	甚少或沒有關係	
(c) 對香港歷史發展的重要性	在香港層面具重要性	只在地區／區域層面具重要性	只對社區具重要性	重要性不大	
(d) 建築物的年代	1899年或之前	1900-1919年	1920-1939年	1940-1970年	
2. 建築價值					
(a) 風格：作為某種建築風格的例子	極佳的例子	非常好的例子	好的例子	一般	
(b) 功能：作為某類型建築物的例子	極佳的例子	非常好的例子	好的例子	一般	

準則	評分範圍				所得 評分
	4	3	2	0 或 1	
(c) 建造：設計、裝飾、建造材料、技術和工藝	極佳	非常好	好	一般	
(d) 觀賞價值：建築物的外觀使附近環境更加優美	非常高	高	一般	低	
3. 組合價值					
(a) 在香港建築設計與風格和諧的建築群中所佔的重要性，或是屬於歷史建築群組的重要組成部分	非常重要	重要	略為重要	不很重要或不重要	
(b) 在顯示相同文化價值或香港歷史發展的建築群中所佔的重要性	對某一區域重要	只對某一地區重要	只對某一地方重要	對某一範圍不很重要或不重要	

準則	評分範圍				所得 評分
	4	3	2	0 或 1	
4.	社會價值和地區價值				
(a) 作為社會公認的象徵性或視覺上地標的重要性	在香港層面具重要性	在地區／區域層面具重要性	只對某一地方的重要	只在個人層面具重要性	
(b) 在顯示“文化身分”和／或延續社會“集體回憶”方面的重要性	在香港層面具重要性	在地區／區域層面具重要性	只對某一地方的重要	只在個人層面具重要性	
5.	保持原貌程度				
(a) 建築物曾作改建，以致其歷史重要性和建築完整性減少／增加	沒有明顯的改建或改建／改變與歷史人物／事件有關，使其文物／文化意義或／及建築價值有所增加	只有表面的改建，對整體的完整性影響不大	作了適量改建，但原有設計仍可辨別出來	作了大量改建，以致其完整性大受影響	

準則	評分範圍				所得 評分
	4	3	2	0 或 1	
(b) 文化環境及相關的文化景觀曾作修改	其文化環境得到充分的保存或曾作配合環境的修改，令整體氛圍／環境有所改善	只有表面的修改，對整體的環境影響不大	作了適量修改，但原有環境仍可辨別出來	作了大量修改，以致與其環境有很大差異	
	10 - 12	7 - 9	4 - 6	0 - 3	
6. 罕有程度					
罕有，基於其 a) 歷史價值；及／或 b) 建築價值；及／或 c) 組合價值；及／或 d) 社會價值和地區價值；及／或 e) 保持原貌程度 (見註釋第 3.6 節)	非常罕有	罕有	中等程度罕有	最低程度罕有或不罕有	
7. 其他評語					
整體評分 (最高可得：68)					

C. 一般意見

可持續程度		級別範圍			備註
(i)	與現有用途的配合程度	高	中	低	
(ii)	適宜作合理利用的程度	高	中	低	
(iii)	其他 (請註明)				

評估人 : _____
(姓名 : _____)

評估日期 : _____

註 :

不論是在本港、在國家，還是在國際層面，對於何謂文物及其相對重要性的看法，都會隨新的發現、學術重估、罕有價值及其他因素而有所改變。因此，目前的評估結果日後或會不時再作研究或重新審核。

歷史建築物評估表格註釋

1. 引言

- 1.1 歷史建築物的評估方案和遴選原則（在本註釋中，“歷史建築物”同時包括歷史構築物和建築物毗鄰的地帶）是參考外國採用的方案和原則，以及如《威尼斯憲章》（保護和修復古蹟遺址的國際憲章）、《巴拉憲章》（國際古蹟遺址理事會澳洲分會保護具文化意義地方的憲章）和《中國文物古蹟保護準則》（國際古蹟遺址理事會中國分會）等有關文物保護的國際文獻而訂立。
- 1.2 制訂評估表格時，香港的實際情況是關鍵的考慮因素。

2. 評估

- 2.1 這次評估是就香港歷史發展與其建築文物的關係進行全面的評估。
- 2.2 由於落成建築物的數量不斷增加，而尚存的建築物也與日俱增，因此在很大程度上遴選工作就是作出比較。是次評估是要在多個類型的建築物當中，在每一類找出最佳或重要的範例。為全面評估，本港的建築物按其原有功能與類型進行分類和評估。分類如下：宗祠、華人廟宇、圍村、鄉村屋宇、住宅、唐樓、西式軍事構築物、中式軍事構築物、法院／司法大樓、警署、監獄、消防局、政府辦事處、社會福利機構、醫療／生大樓、書室、鄉村學校、志願團體開辦的學校、官立學校、私立學校、教堂／小型教堂、少數族裔的宗教建築物、墳場／墓地、康樂聯誼會所、文化／娛樂場地、墟鎮／街市大樓、稅關、運輸設施、燈塔、水務設施、通訊設施、橋樑、街景、商業大廈、工業大廈、紀念碑石／牌匾／銘文等。
- 2.3 這份《評估表格》參考了 Harold Kalman 於一九七〇年代釐定的評級方法，並已因應本地的情況略作修改。每幢建築物均按照下文第 3 項的一套準則進行評估。每項準則均按重要性分為四等。舉例來說，部分準則（如歷史價值、罕有程度、地標價值等）的重要性可按下列四個級別評定：
 - (a) 只對某個範圍（例如街道或鄉村）具重要性；
 - (b) 社區／地方（例如某宗族或小“鄉”）；
 - (c) 地區／區域（例如粉嶺一帶或西貢北約等大的鄉約）；
 - (d) 香港（香港特別行政區）或國家層面。

2.4 級別可以換算為數字。因此評估建築物的重要性時，如有需要，可給予 1（重要性低）至 4（重要性最高）不等的分數。為使每項準則之間錄得相對平衡，建築物的罕有程度將以“0至3”、“4至6”、“7至9”和“10至12”的分數進行評估。

3. 準則

3.1 歷史價值

3.1.1 與香港歷史和文化發展的重大事件有密切的歷史關係。

3.1.2 指建築物與歷史人物的關係。歷史人物是指對香港發展具有重要性的真實人物。一些建築物，如供奉侯王、關帝等神明的華人廟宇，其與有關神明的關係應在建築物的“社會價值和地區價值”的框架內進行評估（見第 3.4 節）。

3.1.3 指建築物的質素可說明香港社會、經濟、文化或軍事史中的重要部分。

3.1.4 建築物可見證現存或已消失的文化傳統、文化或現象。

3.1.5 建築物除非質素超凡及特別重要，否則須於一九七〇年或之前落成，樓齡三十年以上。

3.2 建築價值

3.2.1 指建築物的質素對香港建築發展具重要性。

3.2.2 建築物表現了建築學或科技、城市規劃或園林設計的發展，說明了本港歷史的重要階段，應給予高的評分。

3.2.3 建築物的建築設計、布局、裝飾、工藝、建築技術（例如展現某種創新或精湛技術）或使用的材料／物料，對該處地方具有重要價值。

3.2.4 建築物在建築學或科技、城市規劃或園林設計的發展方面，展示人類的價值觀在某一段時期或文化地域內的重要交流，應給予高的評分。

3.3 組合價值

- 3.3.1 指由多幢獨立或相連建築物組成的建築組群，因其在建築風格、同質性或在環境中所佔位置，從歷史或建築學的角度而言具有重要普遍價值。
- 3.3.2 作為一組設計與風格和諧一致的建築群，在提高和展現某街道、地區或地方的個性或歷史方面具有重要意義。建築群的外貌在視覺上明顯具有美化香港的質素（例如上海街600至626號的一組唐樓展現香港現代都市的街貌）。
- 3.3.3 建築群應為歷史上人類聚居或土地利用的範例，代表某個文化，或是人與環境之間的互動；建築群如受到不可逆轉的改變所影響變得岌岌可危，則尤其重要。圍村、排屋、為特定用途而興建的建築群等均為例子。
- 3.3.4 建築群應是某現存或已消失的文化傳統或香港某重要歷史發展的獨特例證，或起碼是罕有的例證。（例如反映香港航空發展的啟德機場歷史航空構築物，包括分別位於觀塘、九龍城和黃大仙區的前皇家空軍基地、舊遠東飛行學校和鑽石山綜合發展區的機槍庫。）

3.4 社會價值和地區價值

- 3.4.1 社會所公認的因象徵、精神、感情、懷舊等原因而具有象徵意義的或視覺上的重要地標。
- 3.4.2 在顯示“文化身分”和延續社會的“集體回憶”方面具有重要性。
- 3.4.3 與事件或現有傳統和習俗、與觀念或與信念有直接或實在關係的集體回憶。

3.5 保持原貌程度

- 3.5.1 指建築物由於未經重大改建並保留了大量原有特色、材料和個性，因而具備較高質素。
- 3.5.2 後期的改建和加建工程未有使建築物偏離原有建築的表現方式，包括其設計、材料與手工或環境和相關的文化景觀。
- 3.5.3 人與自然環境之間的重要互動屬於文化景觀。

- 3.5.4 具歷史或建築意義、與歷史事件或人物有關或代表重要科技成就的改動或改建，則屬例外。

3.6 罕有程度

個別建築物在同一類型建築物中是否相對罕有，可從以下幾方面加以評估：

3.6.1 歷史價值：

建築物的罕有程度可與其體現的歷史價值有關。建築物與歷史事件／時期／活動及／或人物的關係愈密切，愈能反映香港歷史的發展，及／或建築物愈是年代久遠，以罕有程度而言則得分愈高；及／或

3.6.2 建築價值：

也指建築物屬香港個別建築類型或風格、建築技術或結構的僅存或少數尚存例子，以及由於建築物展現罕有或不常見的設計、傳統（包括傳統行業或工藝）或風俗，令社會人士特別感興趣，因而具有重要意義；

3.6.3 組合價值；及／或

3.6.4 社會價值和地區價值；及／或

3.6.5 保持原貌程度：

包括建築物的建築和文化的完整性與環境。

4. 一般意見

4.1 與現有用途的配合程度

4.1.1 如歷史建築物的現有用途不涉及改變具文化價值的結構，或涉及的改變大致上可以逆轉或影響輕微，歷史建築物與現有用途的配合程度便屬於高。

4.1.2 “高”、“中”至“低”的級別可以表示建築物與現有用途的配合程度。對評級的註釋或任何意見均可以“評語”表示。

4.2 適宜作活化再利用的程度

4.2.1 適應化修改指對某地方作出修改，使其適合作擬議的與建築物配合的用途。

4.2.2 如適應化修改不會使建築物嚴重偏離原有的文化意

義，適宜作活化再利用的程度便屬於高。

- 4.2.3 “高”、“中”至“低”的級別可以表示歷史建築物適宜作活化再利用的程度。對評級的詳細註釋或任何建議均可在“評語”部分表示。

參考書目

- Anon (2003). *Heritage landscape management plan- Beacon Hill Park*. Canada: Commonwealth Historic Resource Management Limited.
- Anon (2004). “Principles of selection” in *Planning Principle Guidelines 15*. UK: DCMS.
- Australia ICOMOS (1994). *The Illustrated Burra Charter: Making good decisions about the care of important places*. Australia: Australian Heritage Commission.
- Australia ICOMOS (1999). *The Australia ICOMOS charter for the conservation of places of cultural significance (The Burra Charter)*.
- China ICOMOS (2004). *Principles for the Conservation of Heritage Sites in China (China Principles)*.
- Giam, Kampong (1995). “Selection criteria” in *Historic district*. Singapore: Urban Redevelopment Authority.
- Intergovernmental Committee for the Protection of the World Cultural and Natural Heritage (1999). *Operational guidelines for the implementation for the World Heritage Convention*. Paris: UNESCO World Heritage Centre.
- International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites (1996). *Venice Charter*.
- ITO, Nobuo (1995). “Authenticity” inherent in cultural heritage in Asia and Japan’ in *Nara Conference on Authenticity in relation to the World Heritage Convention*. Paris: UNESCO World Heritage Centre.
- UNESCO World Heritage Centre (2005). *World Heritage, The Criteria for Selection*. See the homepage of UNESCO World Heritage Centre at <http://whc.unesco.org/>