

2017年10月31日會議
討論文件

立法會發展事務委員會

文物保育措施進度報告

目的

本文件向委員匯報各項文物保育措施自2016年6月向委員會匯報後的最新進展。文件中特別匯報活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)第四期項目，即書館街12號、舊牛奶公司高級職員宿舍及何東夫人醫局的最新情況。請委員就我們未來的工作提出意見。

文物保育政策

政策聲明

2. 政府在2007年頒布政策聲明，致力「以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與」。

法定古蹟宣布制度

3. 根據《古物及古蹟條例》(第53章)(下稱「《條例》」)第3條，古物事務監督(即發展局局長)如認為任何地方、建築物、地點或構築物因具有歷史、考古或古生物學意義而符合公眾利益，可於諮詢古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)，並獲行政長官批准後，藉憲報公告宣布該處為古蹟。古蹟獲得《條例》訂明的法定保護。根據《條例》第6條，有關保護包括禁止在古蹟上挖掘，進行建築或其他工程，以及禁止採取

行動拆卸、移走、阻塞、污損或干擾古蹟；但如獲古物事務監督批給許可證，則不在此限。

行政評級制度

4. 古諮會在參考獨立歷史建築評審小組就個別歷史建築作出的文物價值評估，以及在公眾諮詢期間接獲市民及相關建築物業主的意見及補充資料後，把個別歷史建築評定為一級、二級及三級(或不予評級)¹。自2005年，以下六項準則，即歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度以及罕有程度，一直被用作評估歷史建築的文物價值。與古蹟宣布相比，此評級制度屬行政性質，旨在提供客觀基礎，以釐定香港歷史建築的文物價值及保育需要。

內部監察機制

5. 政府設有內部機制監察法定古蹟、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。在這個機制下，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遺址、古蹟及歷史建築，便會立即通報發展局文物保育專員辦事處和康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

6. 監察機制有助文物保育專員辦事處和古蹟辦及時與有關私人業主作出跟進。在該機制下一旦接獲相關部門通知，表示某幢私人擁有的已評級歷史建築有拆卸或重建計劃時，文物保育專員辦事處及古蹟辦會主動聯絡有關歷史建築的業主，一同探討保育方案。在尊重私有產權的大前提下，我們會為擁有歷史建築的私人業主提供合適的經濟誘因，以鼓勵他們同意保育其歷史建築。在落實這項政策時，我們力求在保育歷史建築與尊重私有產權兩者之間取得適當平衡。由於

¹ 在評級制度下：

- 一級歷史建築為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；
- 二級歷史建築為具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物；以及
- 三級歷史建築為具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法。

每宗個案的情況各有不同，為達至上述政策方針而提供的經濟誘因，將會按個別情況考慮。

保育歷史建築基金

7. 保育歷史建築基金於2016年成立，以資助公眾教育、社區參與和宣傳活動，以及學術研究，並將政府現時有關歷史建築保育的部分措施和工作，包括活化計劃和維修資助計劃，納入基金的資助範圍。兩項計劃的詳情載於下文。保育歷史建築諮詢委員會就基金的運作向政府提供意見。委員會成員來自不同範疇及專業界別，包括建築、歷史研究、社會企業、工程、測量、城市規劃、商界和私營保育歷史建築人士。

活化歷史建築伙伴計劃

8. 活化計劃於2008年推出，旨在保存政府擁有的歷史建築，並以創新的方法，予以善用；把歷史建築改建成為獨一無二的文化地標；推動市民積極參與保育歷史建築；以及創造就業機會，特別是在地區層面方面。

9. 在活化計劃下，非牟利機構獲邀申請以社會企業模式，活化一些選定的政府擁有已評級歷史建築。保育歷史建築諮詢委員會負責評審建議書的工作。評分準則包括五方面：(a)彰顯歷史價值及重要性；(b)技術範疇；(c)社會價值及社會企業的營運；(d)財務可行性；以及(e)管理能力及其他考慮因素。

10. 若有充分理據支持，我們會為項目提供資助，包括：

- (a) 一次過撥款，以支付建築物大型翻新工程的部分或全部費用；
- (b) 就建築物收取象徵式租金；以及
- (c) 一次過撥款，以應付社會企業的開辦成本和最多在首兩年營運期間出現的赤字(如有的話)，上限為 500 萬元，但先決條件是建議的項目預計可在開業初期後自

負盈虧。

維修資助計劃

11. 為保育私人擁有的已評級歷史建築，政府於2008年推出維修資助計劃，向私人擁有已評級歷史建築的業主提供資助，讓他們進行維修工程。由2016年11月起，每宗成功申請的資助額上限由100萬元增加至200萬元，資助範圍亦擴闊並涵蓋租用政府擁有的法定古蹟及已評級歷史建築的非牟利機構承租人。

文物影響評估

12. 為了確保發展需要與文物保育之間取得平衡，所有新基本工程項目的倡議者和相關工務部門，均須研究工程項目會否影響具有歷史或考古學價值的地點或建築物(統稱「文物地點」)。若有影響，便須進行文物影響評估，並制訂緩解措施。

保存在工地發現的歷史遺蹟

13. 《條例》就古物的發現及挖掘作出監管。《條例》旨在就考古發現作出規管，並確保具特殊歷史價值的物件得以保存供社會大眾共享。《條例》力求在文物保育和發展之間取得平衡，以確保下一代一方面可享受由新發展帶來的改善環境，另一方面亦能欣賞有價值的古蹟。

文物保育措施的進展

古蹟的宣布

14. 在獲得古諮會的支持和行政長官的批准後，我們於2017年10月13日根據《條例》藉憲報公告宣布跑馬地東蓮覺苑、油麻地九龍佑寧堂及大澳楊侯古廟為古蹟。目前，香港法定古蹟的總數為117項。

歷史建築的評級工作

15. 自2009年，古諮會一直檢討1 444幢歷史建築的評級。該1 444幢建築物挑選自古蹟辦於1996至2000年進行全港調查的約8 800幢建築物，當中大部分建於1950年以前。除了該1 444幢建築物外，公眾亦提交了超過250個為其他項目評級的建議。古諮會採用按部就班的方法，先集中處理1 444幢歷史建築。截至上次2017年9月的古諮會會議，古諮會已確定1 444幢歷史建築當中1 303幢建築物的評級。古諮會會一同處理1 444幢歷史建築名單中141幢尚待確定評級的建築物以及新增項目。

16. 截至上次2017年9月的古諮會會議，古諮會已確定1 384幢建築物的評級，詳情如下：

- (a) 179 幢為一級歷史建築；
- (b) 363 幢為二級歷史建築；
- (c) 513 幢為三級歷史建築；
- (d) 304 幢不獲評級；以及
- (e) 25 幢建築物因已被拆卸或被大幅度改建，不再進一步處理。

17. 在1 444幢歷史建築名單以及新增項目中，現時尚有301幢建築物等待確定評級／評審。

保育歷史建築基金

18. 基金在2017年1月推出針對保育歷史建築的公眾參與項目及主題研究的兩項新資助計劃，邀請了五個與保育歷史建築工作有密切關係的專業學會²及八所頒授認可學位的院校提交資助申請。每個成功項目的最高資助額為200萬元。資

² 該五個專業學會分別是香港建築師學會、香港建築文物保護師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會，和香港測量師學會。

助申請結果預計會在2017年內公布。

活化計劃

19. 直至目前為止，五期共19幢政府擁有已評級歷史建築已被納入活化計劃。各項目的進度載於附件A。

20. 我們於2013年12月推出第四期活化計劃，並邀請非牟利機構提交建議書，以活化再用由政府擁有的三幢歷史建築，包括書館街12號、舊牛奶公司高級職員宿舍及何東夫人醫局。我們已於2016年6月向委員會提交的進度報告中匯報甄選結果。三個活化項目翻新工程的詳細設計已經大致完成。我們擬於2017-18立法會會期內尋求工務小組委員會支持及財務委員會批准撥款。三個項目的詳情載於附件B。

「保育中環」

21. 2009年，政府公布了「保育中環」措施，由八個饒富創意的項目組成，目的是保育中區的重要文化、歷史及建築特色，同時為區內增添活力和姿采。各項目的推行進度載於附件C。

維修資助計劃

22. 維修資助計劃自2008年推出，截至2017年9月底，我們合共審批54宗申請，資助總額為5,384萬元。附件D載有已獲批核的申請及現正處理的38宗新申請的資料。

文物影響評估

23. 截至2017年9月底，共有3 843項不同規模的新基本工程項目曾經接受文物影響評估機制的評估。在這些工程項目中，古蹟辦要求52項進行全面的文物影響評估，以評定對具有歷史及考古學價值的地點及建築物的影響。

私人歷史建築

24. 正如上一份於2016年6月提交的進度報告所述，我們透

過非原址換地安排交換一幅位於原址對面及擁有相近發展參數的用地，以保存甘道23號大宅(一級歷史建築)。為實現該「寓保育於發展」計劃，在2015年11月，城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會批准業主的申請，把位於甘道23號對面的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」。2017年3月，城市規劃委員會同意有關分區計劃大綱草圖的擬議修訂。

25. 自提交上一份進度報告以來，我們在保育私人歷史建築方面有一新增個案。位於屯門近石角咀村的紅樓為一級歷史建築。鑑於在2017年2月及3月在紅樓進行未經許可的工程，以致紅樓有即時拆卸威脅，發展局局長作為古物事務監督，經諮詢古諮會後，根據《條例》第2A(1)條，在2017年3月13日宣布紅樓為暫定古蹟³，有效期為12個月。

26. 過去數月，文物保育專員辦事處和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。雙方已達成共識。首先，業主同意保留紅樓，不會拆卸，並在2017年9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。我們現正處理該申請。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。

促進歷史建築的活化再用

27. 為便利在符合建築物規例的情況下活化再用歷史建築，我們自2016年起開始分階段更新《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》(下稱「《實用手冊》」)，加入過往數年歷史建築改動及加建工程的經驗，例如活化計劃的個案等。《實用手冊》第一期的更新版已於

³ 詳情請參閱 2017 年 3 月提交題為「根據《古物及古蹟條例》把新界屯門青山近石角咀村的紅樓宣布為暫定古蹟」的立法會參考資料摘要。

2016年7月公布，為歷史建築業界和私人業主提供更清晰及具體的指引。第二期的更新預計於2017年年底前完成。

宣傳及公眾教育

28. 自提交上一份進度報告以來，我們舉辦了多項以社會不同界別為對象的宣傳及公眾教育活動，詳情載於附件E。

在沙田至中環線土瓜灣站工地發現具考古或歷史價值的物件

29. 土瓜灣站工地出土的宋元時期考古遺蹟，經諮詢古諮會、本委員會和九龍城區議會後，已按當局於2014年12月批准的保育方案大部份作原址保留。香港鐵路有限公司正就日後在土瓜灣站大堂內設置展示櫃以便展示部分出土古物，與及修訂土瓜灣站設計以便日後重置一個古井(J2井)的事宜，與古蹟辦及文物保育專員辦事處聯繫。最新設計已於2017年6月提交古諮會討論。至於其他出土的考古遺蹟，當局會待具體展示及詮釋方案有整體安排時適時諮詢持份者。

徵詢意見

30. 請委員備悉發展局各項文物保育措施的最新情況。請委員會支持第四期活化計劃下三個活化項目(附件B)的撥款申請，我們擬於2017-18立法會會期內尋求工務小組委員會支持及財務委員會批准撥款。

發展局

2017年10月