

立法會參考資料摘要

保存薄扶林道 128 號的建築物

引言

民政事務局局長作為《古物及古蹟條例》(條例)(第 53 章)訂明的古物事務監督，在諮詢古物諮詢委員會(委員會)後，決定根據條例第 2A 條，宣布薄扶林道 128 號的建築物(建築物)連同其花園及通往薄扶林道的通道(有關土地)為暫定古蹟，有效期為 12 個月。這項宣布將會在二零零七年四月二十日藉憲報公告。

理據

文物價值

2. 該建築物為私人住宅，大約建於一九三一年，以譚雅士¹妻子譚杜佩珍的英文名字(Jessie)命名，稱為“Jessville”。

3. 該建築物是南區少數僅存的歐洲式樓房，具意大利文藝復興時期的建築特色，同時揉合裝飾派的藝術風格。建築物的設計、裝飾和工藝，均足以代表同期類似的建築物，也展現戰前香港的建築技術和風格。附件 A 位置圖所示的地點佔地 6 440 平方米，目前為“住宅(丙類)”用途地帶²。該建築物佔地約 1 380 平方米，但有待實地核證。建築物背後為一片怡人翠綠的景致，展現今日香港難得一見的優雅文化景觀。該建築物的照片載於附件 B。

4. 根據委員會的意見，古物事務監督基於下述文物評估，決定宣布有關土地為暫定古蹟：

¹ 譚雅士為大律師，於一九四七年獲委任為裁判司。他熱心公益，善寧會譚雅士杜佩珍安家舍就是以他和妻子的名字命名的慈善組織。

² 在編號 S/H10/15 的薄扶林分區計劃大綱核准圖上，該幅土地目前為“住宅(丙類)”用途地帶，發展限制包括若發展為 20 層或以上的住宅建築物，最高地積比率為三倍及最大上蓋面積比率為 15%。基於交通/運輸政策的考慮因素，《薄扶林發展的限制》規定，薄扶林區的賣地計劃及提高發展密度的契約修訂須受限制，以控制該區的交通流量。

- (a) 該建築物是私人住宅，一直見證譚雅士這位本港二十世紀中葉華人精英階層代表人物的生活。譚雅士作為社會領袖，歷任多項公職，例如在一九三六年至三七年擔任保良局董事會主席、在一九三九年至四一年出任立法局非官守議員，以及在一九五四年擔任香港大學校董會成員，其影響力遍及社會不同的層面。
- (b) 該建築物是具有意大利文藝復興時期古典復興主義特色的住宅，同時揉合裝飾派的藝術風格。建築物的設計、裝飾和工藝不單精細，而且別樹一幟。鋼筋混凝土的應用，反映兩次大戰期間建築風格的轉變。用作通風和遮蔭的百葉窗戶和屋頂氣窗，是因應香港亞熱帶氣候的典型歐洲殖民地建築風格。建築物外部看來沒有明顯的改建或加建痕跡。花園保養良好，加上華麗的噴水池和四周綠意盎然的景致，令建築物的真確性更見鮮明，具體呈現二十世紀中葉香港最富裕地區之一的歐洲生活方式。
- (c) 該建築物是南區少數僅存的歐洲式樓房，更難得的是樓房四周相對而言尚未受發展影響，環境恬靜，翠綠怡人。這種文化景致在香港這個高度城市化的地方極為罕見。
- (d) 該建築物是南區其中一幢非常重要並具備建築和歷史價值的樓房，與附近多幢文物建築，包括薄扶林道 139 號伯大尼、薄扶林道 141 號前牛奶公司牧場牛欄，以及杜格拉斯堡(現今的大學堂)，一起展現該區的歷史。
- (e) 該建築物是一個文化地標，讓人知悉屬於華人精英階層的譚氏家族當時在本港所擔當的角色。該建築物的所在位置，也突顯了居於山頂富裕階層與山下上環一帶草根階層截然不同的生活條件和方式。因此，該建築物提供了二十世紀初期至中葉香港社會發展及城市化變遷的重要寫照。

被拆卸的威脅

5. 二零零四年九月十四日，該建築物擁有人向屋宇署提交申請，要求就拆卸該建築物的圖則給予批准，但擁有人當時沒有透露重建計劃。屋宇署隨即於二零零四年十月十五日把收到申請一事通知康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(古蹟辦)。根據《建築物條例》(第 123 章)，除非有關建築物是法定古蹟或暫定古蹟，否則建築事務監督不可以保存文物為理由，拒絕就拆卸圖則給予批准。建築事務監督遂於二零零四年十一月十二日就拆卸圖則給予批准。擁有人在獲得建築事務監督的批准後，須再向建築事務監督申請同意書，以便按獲批准的拆卸圖則展開實際的拆卸工程。除非各項保障公共安全措施(包括設置圍板)達到令建築事務監督滿意的程度，否則建築事務監督不會給予展開拆卸工程同意書。

6. 鑑於該建築物的文物意義和面臨被拆卸的威脅，我們在二零零四年十一月三日諮詢委員會後，建議根據條例第 2A 條，宣布該建築物為暫定古蹟。擁有人的發展權會因而暫緩 12 個月³，當局在這段時間內可詳細考慮此個案，並與擁有人磋商，制訂保存該建築物的計劃。不過，擁有人其後暫停拆卸計劃，也沒有向建築事務監督申請展開拆卸工程同意書。當局遂暫緩宣布該建築物為暫定古蹟。自二零零四年年底以後，古蹟辦數次嘗試與擁有人或其代表聯絡及商議，以便徵求擁有人同意當局擬作出的宣布，並訂定保存該建築物的計劃。然而，擁有人一直沒有回應。

7. 最近，擁有人恢復展開拆卸工程前的程序，於二零零六年十一月十日向建築事務監督申請修訂已獲核准的拆卸圖則。建築事務監督已於二零零六年十二月七日給予批准。擁有人所授權的人士於二零零七年三月二十九日向屋宇署申請展開拆卸工程同意書。建築事務監督須根據法例規定於二零零七年四月二十五日示覆。在這情況下，古物事務監督在重新評定此個案的文物價值後，決定行使條例第 2A 條賦予的權力，宣布該建築物為暫定古蹟，以保護該建築物免受拆卸。

³ 《古物及古蹟條例》訂明，古物事務監督可於諮詢古物諮詢委員會後，藉憲報公告宣布某建築物為暫定古蹟。該條例第 6(1)(b)條規定，任何人均不得拆卸暫定古蹟，但如按照古物事務監督批給的許可證的規定進行，則不在此限。有關的宣布，除非由古物事務監督提前撤回或遭擁有人根據第 2C 條所載程序提出反對，否則在宣布起計的 12 個月內有效。

宣布該建築物為暫定古蹟

8. 為確保該即將宣布為暫定古蹟的建築物得到充份保護，我們建議該暫定古蹟的範圍應包括該建築物、其花園及通往薄扶林道的通道。暫定古蹟的範圍包括花園，這是因為在一九二九年有關土地售予譚雅士時，該花園的位置是在有關土地的範圍內。該花園是在一九三一年興建該建築物時一併建造，屬該歷史建築的重要部分，具相同歷史價值。有關的通道則可利便出入和視察工作。根據條例第 2A(2)條，暫定古蹟的範圍可包括作通道用途的鄰接土地。擬宣布為暫定古蹟的總面積為 3 830 平方米，約佔該幅土地的 59%，沒有納入暫定古蹟範圍的部分主要是斜坡。擬宣布的古蹟範圍載於附件 C。

9. 古物事務監督在行使權力作出宣布時，已按照條例第 2A 條的規定在二零零四年十一月三日諮詢古物諮詢委員會。委員會最近在二零零七年三月六日的會議得悉這個案的進展情況，並對委員會以往就宣布該建築物為暫定古蹟的建議沒有表示特別意見。條例第 6(1)(b)條規定，任何人均不得拆卸暫定古蹟，但如按照古物事務監督批給的許可證的規定進行，則不在此限。因此，擁有人的拆卸計劃會暫緩 12 個月，讓當局與擁有人商談可否保存該建築物。條例第 2C 條規定，擁有人可向古物事務監督提出申訴反對該項宣布，如首次申訴失敗，可進一步向行政長官呈請。除非行政長官撤回該項宣布，否則行政長官會同行政會議是最終決定有關申訴的主管當局。

10. 當局宣布該建築物為暫定古蹟後，假如擁有人要拆卸該建築物，便須根據條例第 6 條的規定，向古物事務監督申請許可證。如這項申請被拒絕，根據條例第 8 條，古物事務監督可在事先獲行政長官批准下，支付補償予擁有人，以彌補擁有人所蒙受的經濟損失。如擁有人未能與古物事務監督達成協議，擁有人可向區域法院申請評定補償額。區域法院可應上述申請而按情況判給申請人區域法院認為合理的補償。

11. 這項宣布將於二零零七年四月二十日在憲報刊登，並即時生效。這個項目將在二零零七年四月二十五日提交立法會進行不否決或不提出修訂的議決程序，而這是根據既定程序可提交立法會的最早日期。由於情況緊急，當局必須在建築事務監督按照法例規定於二零零七年四月二十五日發出展開拆卸同意書之

前，為該建築物提供法定保護，因此政府不能把該項宣布的生效日期延遲至整個不否決或不提出修訂的議決程序結束當日(即二零零七年五月二十二日，或應立法會的要求，延至二零零七年六月十二日)。

其他方案

12. 我們曾考慮其他方案，但認為並不可行，現解釋如下—

(a) 讓擁有人展開拆卸工程

如讓拆卸工程展開，這幢深具歷史價值的建築物將會從此消失。這幢建築物不但具有高度的建築價值，更充分代表當時某一社會階層的生活方式。

(b) 宣布該建築物為古蹟

如根據條例宣布該建築物為古蹟，則除非按照古物事務監督發出的許可證行事，否則任何人不得拆卸該建築物。這項保護永久有效。然而，我們認為較審慎的做法是首先得到擁有人同意這項宣布，並就保存的方法達成協議，然後才採取這個方案。此外，根據條例第3及4條，宣布該建築物為古蹟的工作還涉及多項程序步驟，當中包括給予擁有人一個月的時間(或在行政長官所容許較長期限內)，向行政長官提出反對。這使我們不可以盡快阻止拆卸工作。

建議的影響

13. 建議的宣布符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對生產力、環境、可持續發展或人手也沒有影響。除非我們已有具體的補償案例，否則我們現時無法準確預計這項建議的財政影響。基於有關土地的潛在重建價值不菲，假如日後我們採取進一步行動，宣布該建築物為古蹟作永久保護，並須補償予擁有人，則預期會有較大的財政影響。在考慮永久保護該建築物的時候，我們將會進一步評估有關財政及可持續發展的影響。

公眾諮詢

14. 現時的方案符合委員會在二零零四年十一月三日提出的

建議。個案的發展已分別於二零零六年十二月十二日及二零零七年三月六日向委員會匯報。

宣傳安排

15. 我們會發出新聞稿，以及安排發言人解答傳媒和公眾的查詢。

背景

16. 位於薄扶林道 128 號的私人住宅的擁有人，在二零零四年九月十四日向建築事務監督申請就拆卸建築物的圖則給予批准，但沒有透露重建計劃。我們在二零零四年十一月三日諮詢委員會的意見後，建議根據條例第 2A 條宣布該建築物為暫定古蹟，使擁有人的發展權暫緩 12 個月，以便在這段時間內詳細考慮此個案，以及與擁有人商討如何保存該建築物。然而，擁有人其後擱置實際的拆卸計劃。

17. 擁有人於二零零六年十一月十日向建築事務監督申請批准修訂已獲批准的拆卸圖則，恢復拆卸程序。建築事務監督於二零零六年十二月七日給予批准。由於獲授權人於二零零七年三月二十九日向屋宇署申請展開實際拆卸工程的同意書，只要公共安全措施(包括所設置的圍板)達到令建築事務監督滿意的程度，並在獲得建築事務監督的展開拆卸工程同意書之後，擁有人便可展開實際的拆卸工程。根據《建築物條例》(第 123 章)，建築事務監督在收到展開拆卸工程同意書的申請後，須在 28 日內處理該申請。

查詢

18. 如對本資料摘要有任何查詢，請聯絡民政事務局首席助理秘書長(文化)2 郭慧玲女士(電話號碼：2594 6607)。

民政事務局

二零零七年四月

Site Plan
位置圖



No. 128 Pok Fu Lam Road, Hong Kong
(Rural Building Lot No. 324)
香港薄扶林道 128 號
(鄉郊建屋地段第 324 號)

Scale 比例 : 1:1000
Survey Sheet No. 測量圖編號 : 11-SW-17A

Photographs
相片



Façade of the Building
建築物的正面

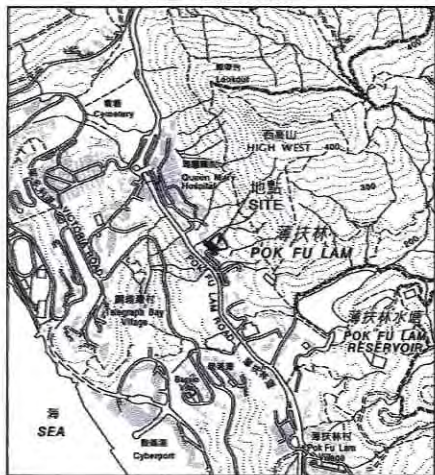


Bird's eye view of the Building, its annex block, the fountain (right) and the greenery in the immediate environ.

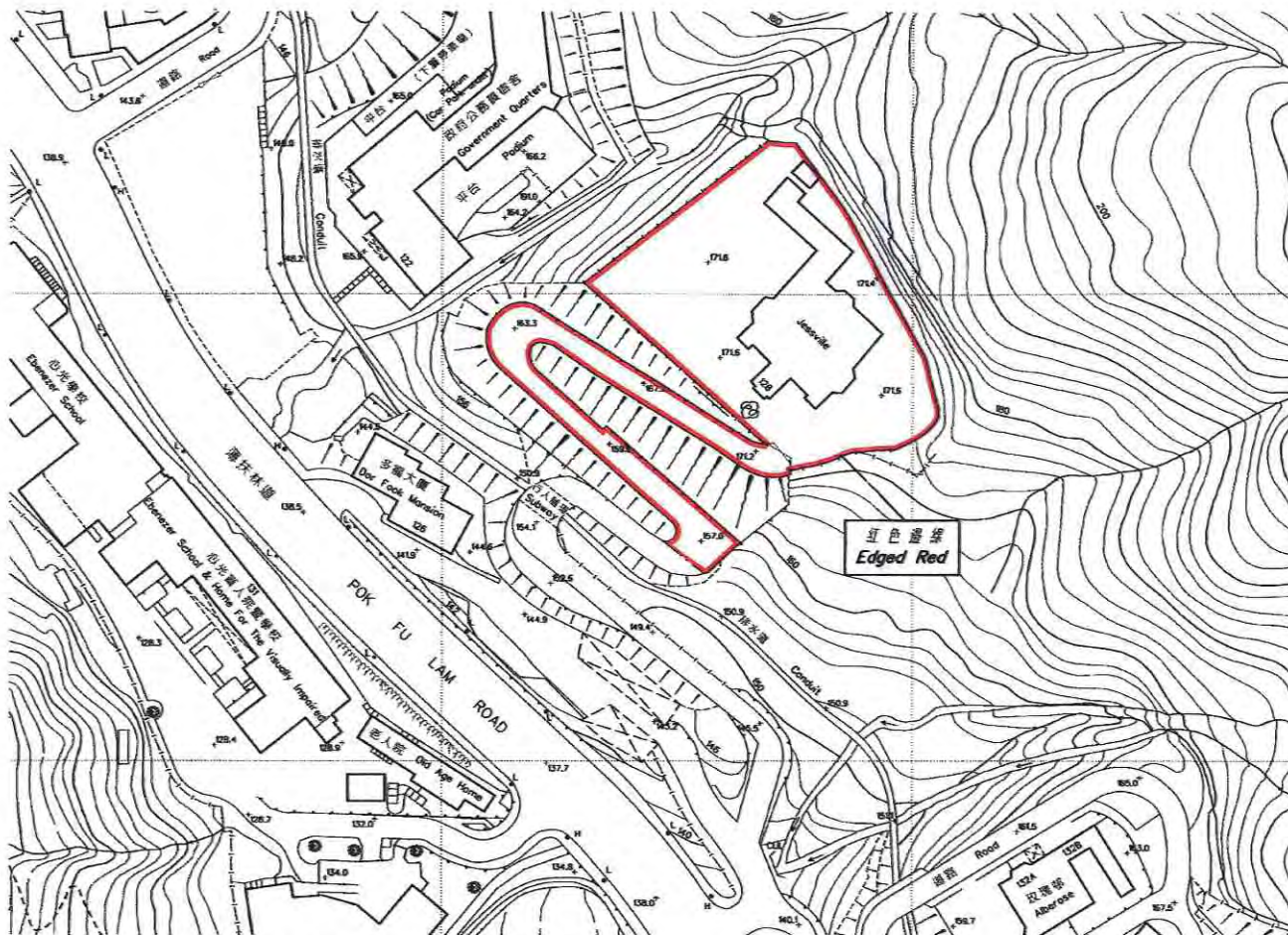
鳥瞰該建築物及其附屬樓房、噴泉(右)和周邊的植物。



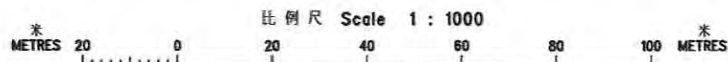
位置 LOCATION



比例 Scale 1 : 20000



以紅色邊線標示的面積約為3 830 平方米
 EDGED RED AREA 3 830 SQUARE METRES (ABOUT)



(何志平 Patrick C P HO)
 民政事務專員 Secretary for Home Affairs
 日期 Date _____

只作識別用
 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島測量處
 District Survey Office, Hong Kong
 Lands Department

古物及古蹟條例 (第53章)
 根據第2A(4)條存於土地註冊處的香港薄扶林道128號
 鄉郊建屋地段第324號內的建築物及其鄰接土地圖則
 ANTIQUITIES AND MONUMENTS ORDINANCE (CAP. 53)
 PLAN OF THE BUILDINGS AND THE ADJOINING LAND WITHIN THE RURAL BUILDING LOT No.324,
 No.128 POK FU LAM ROAD, HONG KONG
 DEPOSITED IN THE LAND REGISTRY, UNDER SECTION 2A(4)

檔案編號 File No. LCS AM 51/2/17
 測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-17A
 發展圖編號 Layout Plan No.
 參考圖編號 Reference Plan No.
 圖則編號 PLAN No. HKM7486c