

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)2743/06-07號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/PS/2/06

民政事務委員會

文物保護小組委員會 會議紀要

日期：2007年7月18日(星期三)
時間：上午8時30分
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：蔡素玉議員, JP (主席)
涂謹申議員
劉慧卿議員, JP
林偉強議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

其他出席議員：陳婉嫻議員, SBS, JP

缺席委員：劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
霍震霆議員, GBS, JP
李國英議員, MH, JP
張超雄議員
張學明議員, SBS, JP

出席公職人員：發展局

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
聶世蘭女士, JP

康樂及文化事務署

康樂及文化事務署助理署長(文博)
吳志華博士

市區重建局

市區重建局行政總監
林中麟先生, SBS, JP

市區重建局規劃及設計總監
馬昭智先生

列席秘書 : 高級議會秘書(2)2
麥麗嫻女士

列席職員 : 議會秘書(2)3
潘靄恩小姐

議會事務助理(2)2
張慧敏女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

[立法會CB(2)2505/06-07號文件]

2007年6月18日會議的紀要獲得確認通過。

II. 保育衙前圍村

[立法會CB(2)2417/06-07(01)及(03)號文件]

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

發展局局長簡介其最近前往衙前圍村進行的探訪

3. 發展局局長表示,她於2007年7月16日前往衙前圍村探訪期間,村民向她明確表示,重建計劃應盡快進行,讓他們可獲得賠償及安置,以改善他們惡劣的居住環境。

衙前圍村項目(下稱"該項目")

4. 委員察悉發展局局長所述該項目的下列特點：

- (a) 衙前圍村大部分業權現時由一名大業主擁有。即使市區重建局(下稱"市建局")願意探討收購該名大業主擁有的業權，該名大業主對市建局提出的要約建議未必會有興趣，若情況如此，一般重建程序便不能適用；及
- (b) 鑒於衙前圍村具有獨特的文物價值，在處理這個保育與發展並重的重建項目時，須特別注意保育方面的需要。

5. 發展局局長表示，現時的主流意見是，衙前圍村不值得完整保留，因為大部分村屋曾經過改建而失去原貌。在2005年，黃大仙區議會曾要求市建局盡快重建該村，以改善村民的生活環境，但必須保留村民及區議員建議保留的3項文物，即天后廟、門樓及門樓上的石匾。發展局局長補充，古物諮詢委員會對此項安排並無異議。

6. 市建局行政總監補充，市建局希望可以開展該重建項目，而同時保留該3項指定文物，並會訂定一個保育與發展並重的設計，以達致該目標。為了推展該項目，市建局聘請了一位國際知名的保育專家及一名本地的保育建築師，負責擬備保育計劃及進行詳細設計。保育顧問建議採用"設計融會保育"的意念，將保育原素融合於新的建築之中，以達致和諧的效果。

市建局

7. 市建局行政總監告知委員，現正最後敲定一項保育計劃，希望在保留該3項指定文物的同時，亦盡量保留更多圍村環境，作為保育公園的一部分。他特別指出，在擬定該保育計劃時，已充分顧及立法會在2007年1月17日通過有關促請政府加強各項保育元素的議案。市建局行政總監答允在該項保育計劃備妥後，便會提交予委員參考。

市建局

8. 主席建議，當局亦應考慮保留衙前圍村沿中軸線而建的現有村屋，因為該等村屋較為完整，並且按原有村屋式樣建造新的村屋，藉以重建圍村的環境及風貌。市建局行政總監答允研究此項建議。

勘察衙前圍村地下是否埋有任何歷史文物

- 政府當局 9. 政府當局答允提供古物古蹟辦事處就衙前圍村的文物價值進行評估的報告，供委員參考。委員建議徵求該名大業主同意，讓古物古蹟辦事處盡快在村內進行勘察，以確定該處是否可能埋有歷史文物，以及應否展開挖掘。政府當局答允與該名大業主作出跟進。
- 政府當局

先作賠償的方案

10. 發展局局長表示，若市建局先行向村民作出賠償，然後才與該名大業主議定該項目的重建細節，將會偏離既有政策。不過，鑒於該項目涉及的賠償金額預期不大，她答允就該項目探討特別的處理方法，以加快為居住環境惡劣的村民安排賠償及安置。她希望委員支持她的建議，並答允即使該項目採用這個先作賠償的方案，亦不會為其他重建項目(包括由前土地發展公司(下稱"前土發公司")公布並由市建局接辦的重建項目)定下先例。
- 政府當局及 11. 涂謹申議員及劉慧卿議員認為，律政司及小組助理法律顧問5委員會的法律顧問應就這種前所未有的做法所涉及的風險提供法律意見，因為他們關注到受前土發公司其他重建項目影響但未有獲得相同待遇的居民，可能會尋求司法覆核。涂議員又關注到，該名大業主所擁有的村屋的租戶會否有資格獲得市建局提供的賠償。
12. 主席及陳婉嫻議員支持就此項目採用先作賠償的方案。主席補充，若市建局能盡快擬定保育計劃，並從速完成所需的規劃程序，政府當局未必需要就該項目作特別安排而冒司法覆核之險。
13. 涂謹申議員初步認為，視乎所得的法律意見，現時討論的做法是可取的，因為若可先解決受影響居民的安置問題，政府當局便會有較大議價能力，在衙前圍村的保育問題上與有關的物業發展商進行磋商。劉秀成議員建議，為方便委員商議，市建局應考慮提供此項目所涉及的估計賠償金額。劉慧卿議員建議，若市建局從前土發公司接辦的其他尚未推行的重建項目同樣採用此一先作賠償的方案，市建局不如也一併提供估計該局會因採用此方案而招致的財政影響方面的資料。
- 市建局
- 政府當局 14. 政府當局亦獲請提供關於為文物保育目的而作出換地的任何個案先例，以及政府當局對利用經濟誘因(例如地積比率轉移)作為支援保育政策的新措施的初步意見。

III. 其他事項

下次會議日期

15. 委員察悉，小組委員會將於2007年7月26日舉行下次會議，聽取團體代表對保存太原街和交加街露天市集的意見。

16. 應主席的建議，委員同意在2007年9月底或10月初安排一次會議，討論與保育衙前圍村及保存太原街和交加街露天市集有關的尚待處理事項。

17. 議事完畢，會議在上午10時13分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2007年9月25日

**文物保護小組委員會
會議過程**

日期：2007年7月18日(星期二)

時間：上午8時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 - 000335	主席	通過會議紀要 (立法會 CB(2)2505/06-07 號文件)	
000336 - 001254	政府當局 主席	發展局局長簡介其於2007年7月16日前往衙前圍村進行的探訪。她解釋在先作賠償方案下須作出的例外安排，並請委員表明他們是否同意，即使衙前圍村項目採用先作賠償的方案，此舉亦不會為市區重建局(下稱"市建局")其他重建項目定下先例。	
001255-001557	市區重建局行政總監(下稱"市建局行政總監") 主席	市建局行政總監解釋，市建局希望可以開展該重建項目，在保留該3項指定文物的同時，亦盡量保留更多圍村環境，以及提供額外的休憩用地。當局現正擬定可達致該目標的保育計劃。	市建局須提供保育計劃予委員備悉 (會議紀要第7段)
001558 - 002704	涂謹申議員 政府當局 主席	涂謹申議員要求政府當局—— (a) 提供古物古蹟辦事處就衙前圍村的文物價值進行評估的報告；及 (b) 就進行挖掘工程徵求有關大業主的同意，以確定衙前圍村的地下是否埋有歷史文物。	政府當局須提供古物古蹟辦事處的報告及就挖掘工程徵求有關人士同意 (會議紀要第9段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>涂議員建議在原址保存衙前圍村，方法是將發展工程由地平面(即該村坐落水平)轉移至地平面之上。</p> <p>政府當局回應時表示，當局會先徵求有關大業主同意，讓古物古蹟辦事處進行勘察，以決定應否開展挖掘工程及該項工程的範圍。</p> <p>涂議員認為，若有關大業主同意進行勘察，亦可確保日後在該處進行的建造工程不會因為發現任何歷史文物而受阻，此舉會符合該名大業主本身的利益。政府當局回應時表示，當局須與市建局進一步討論此事。</p>	
002705 - 003823	<p>陳婉嫻議員 主席 政府當局 市建局行政總監</p>	<p>陳婉嫻議員對涂謹申議員的意見及建議表示贊同。她促請市建局加快為受影響的居民作出賠償及安置安排，因為村內的居住環境差劣，已不再適宜居住。她支持先作賠償的方案，即在完成推行衙前圍村項目所需的相關規劃程序前，先行公布該項目。</p> <p>陳議員認為，鑒於衙前圍村具有悠久歷史，應在居民獲得賠償及安置後，留待社會討論如何保育其獨特的文物價值。她認為應在原址進行挖掘工程，因為相關紀錄顯示，更樓遺蹟的可能位置及其附近的地下是埋有歷史文物。若干學者及古物諮詢委員會均表示支持在原址進行挖掘工程。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>陳議員認為，政府當局有責任為受影響的居民作出安置安排，因為他們對推行衙前圍村項目(K1)期待已久，而該項目是前土地發展公司(下稱"前土發公司")最先公布的項目之一。</p> <p>市建局行政總監解釋，為餘下來的重建項目制訂保育計劃時，須充分顧及立法會在2007年1月17日會議上就保護古蹟及保留具本土特色的商業區和市集所通過的兩項議案。因此，當局需要較多時間為衙前圍村項目擬定保育計劃。鑒於發展局局長現時亦同意有可能需要加快研究收購衙前圍村的業權，市建局會積極考慮這項建議。</p>	
003824 - 004444	劉秀成議員 主席 政府當局	<p>劉秀成議員表示贊同涂謹申議員所提出在衙前圍村先進行勘察的建議。他認為政府當局應向委員提供其估計須向受影響居民作出賠償的金額。</p> <p>劉秀成議員認為，市建局應參考海外推行同類的保育與發展並重項目的成功經驗，嘗試與有關大業主就這個項目合作制訂雙方同意的方案。</p> <p>發展局局長回應時表示，此個案可作彈性處理，因為居民的居住環境非常惡劣，而且當中涉及的賠償金額預期不多。她承諾發展局會就進行勘察的建議與市建局作出跟進。</p>	<p>市建局須提供其估計的賠償金額 (會議紀要第13段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004445 - 010452	劉慧卿議員 政府當局 主席 市建局行政總監	<p>劉慧卿議員認為，政府當局有責任改善村民現時非常惡劣的居住環境。她支持涂謹申議員的建議，贊同進行勘察以決定有否需要在村內進行挖掘。</p> <p>劉議員要求取得更多資料，以了解有關各方就保育衙前圍村所表達的不同意見，例如是否有意見認為保育範圍不應局限於該3項指定文物，應將更樓遺蹟或全村亦包括在內。</p> <p>發展局局長指出，古物諮詢委員會曾反復討論保育衙前圍村的問題，但並不支持將該村完整保留。她察悉當有關區議會作出結論，認為應加快重建該村，但須保留該3項指定文物時，村民亦支持該意見。市建局現正研究一項保育計劃，不但將該3項指定文物保留，亦可盡量保留更多圍村環境，以及提供額外的休憩用地。</p> <p>劉議員詢問，若市建局按相關條例的既定程序處理該事，會需要多少時間。發展局局長回應時表示，政府當局承諾對該事作最優先的處理。她補充，政府當局其實已隨時可向村民提供體恤安置，但他們卻屬意獲得重建計劃下的較優厚補償條件。</p> <p>主席認為，相關保育計劃的設計不應只以零碎形式保育個別文物項目，亦應恢復衙前圍村的原有面貌及特色。</p>	<p>市建局須考慮主席的建議 (會議紀要第8段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>主席表示支持先作賠償的方案，藉以加快為受影響的居民安排賠償及安置，從而改善其惡劣的居住環境。此外，這個案涉及的賠償金額不多，而居民對推行此個項目期待已久，因為這項目是前土發公司最先公布的重建項目之一。</p> <p>主席建議，若市建局能盡快擬定保育計劃，並從速完成所需的規劃程序，此項目便可按照既定的程序進行。</p>	
010453 - 011110	涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員認為，政府當局及小組委員會應先尋求法律意見，了解如只在處理衙前圍村項目時採用先作賠償的方案，此舉會否在法庭上受到質疑，因為前土發公司公布的其他重建項目的居民可辯稱，他們亦就重建計劃等待了很長的時間，並且與衙前圍村的居民一樣，正在忍受同樣惡劣的居住環境。政府當局答允就此事尋求法律意見。</p> <p>涂議員又認為，如受影響的居民可先獲安置，政府當局便會有較大議價能力，在衙前圍村的保育問題上與有關大業主進行磋商。</p>	<p>政府當局及小組委員會的法律顧問須提供法律意見 (會議紀要第11段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011111 - 012255	陳婉嫻議員 主席 市建局行政總監	<p>陳婉嫻議員建議，如能提供 一些經濟誘因(例如地積比率 轉移)，有關大業主可能願意 考慮政府當局提出的保育方 案。她強調，有關地積比率 轉移的任何建議須先經公眾 討論。</p> <p>陳議員支持涂謹申議員的意 見，認為政府當局若收購相 關業權，則其就衙前圍村的 保育計劃與該名大業主進行 磋商時，議價能力將可提高。 她重申，應先解決該項目的 相關賠償及安置問題，然後 讓社會人士參與制訂這條具 有獨特文物價值的鄉村的保 育計劃。</p> <p>市建局行政總監澄清，有關 大業主擁有的村屋的租戶不 應有資格取得市建局的賠 償，因為在法律上，他們並 非市建局的租戶。</p>	
012256 - 012814	劉慧卿議員 主席 市建局行政總監	<p>劉慧卿議員對涂謹申議員建 議尋求法律意見一事表示支 持。她又建議，政府當局應 就其餘從前土發公司接辦的 發展項目(例如觀塘(K7項 目))若採用先作賠償的方案 所招致的財政影響提供資 料。市建局行政總監解釋， 其他重建項目的情況有別於 K1項目，以洗衣街重建項目 (K28)為例，住宅業主與商 舖租戶的要求並不相同。</p>	<p>市建局須提供 其估計會招致 的財政影響資 料 (會議紀要第13 段)</p>
012815 - 013117	涂謹申議員 主席	<p>涂謹申議員認為，政府當局 須就任何有關地積比率轉移 的政策建議，先行諮詢規劃 地政及工程事務委員會。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013118 - 014104	陳婉嫻議員 政府當局 主席 涂謹申議員	<p>陳婉嫻議員要求政府當局盡快探討為文物保育而准許地積比率轉移的政策。</p> <p>政府當局承諾，當局最早會在2007年9月底向小組委員會匯報其取得的法律意見及有關的保育計劃。</p> <p>涂謹申議員要求政府當局提供關於為文物保育目的而交換土地的個案先例資料，以及政府當局對為文物保育目的而將地積比率轉移的方案初步意見。</p>	政府當局須提供所需資料 (會議紀要第14段)
014105 - 014412	主席 劉慧卿議員	主席建議在2007年9月底或10月初舉行一次會議，進一步討論與保育衙前圍村及保存太原街和交加街露天市集有關的尚待處理事項。	

立法會秘書處
議會事務部2
2007年9月25日