

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1009/07-08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10月2日(星期二)
時 間 : 下午4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
林偉強議員, SBS, JP
張超雄議員
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

其他出席議員 : 何俊仁議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
李永達議員
梁家傑議員, SC
郭家麒議員

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

出席公職人員 : 參與議程第II項的討論

發展局

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

署理發展局副秘書長(規劃及地政)2
羅翠薇女士

康樂及文化事務署

署理康樂及文化事務署署長
鍾嶺海先生, JP

市區重建局及其顧問

市區重建局行政總監
林中麟先生, SBS, JP

市區重建局高級規劃及發展經理
李民威先生

建築設計及研究所有限公司總監
林雲峰教授

參與議程第III項的討論

發展局

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

康樂及文化事務署

署理康樂及文化事務署署長
鍾嶺海先生, JP

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)2743/06-07號文件]

2007年7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)2749/06-07(01)、CB(2)2417/06-07(01)與(03)及CB(2)2743/06-07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)。

3. 發展局局長及市區重建局行政總監(下稱"市建局行政總監")向委員講述政府當局與市區重建局(下稱"市建局")分別採取了甚麼行動，跟進在2007年7月18日會議上就此事所作的討論。發展局局長告知委員，市建局會在當天公布展開市建局衙前圍村項目(K1)，並會就賠償和安置事宜在村內進行住戶狀況調查，務求盡快為有關住戶作出賠償和安置安排。市建局委託的顧問借助電腦投影片，介紹衙前圍村項目的設計方案。

進行考古調查的建議

4. 部分委員對大業主的代表拒絕讓古物古蹟辦事處在村內進行考古調查表示關注。市建局行政總監向委員保證，市建局與大業主所作的磋商已有良好進展。發展局局長指出，大業主的代表只是認為，擬議調查可待稍後當所有現存的相關建築物清拆及村民遷出後才進行。主席詢問，倘在建造住宅樓宇的工地內挖掘到歷史遺蹟，將會有何安排。市建局行政總監回應時表示，在地面探測雷達的初步探查中發現，該村的東北角落可能存有更樓遺蹟。挖掘到的歷史遺蹟將會原址保留，又或保存於保育公園內。主席認為，凡發現任何歷史遺蹟，該等遺蹟都應該原址保留。

最新設計方案

5. 顧問回應陳婉嫻議員的詢問時表示，按照現時的概念計劃，架高的住宅樓宇，高度將會由約28層從西向東以梯級式遞減至20層，以形成多層次的空中輪廓線，而該等住宅樓宇的高度亦會和鄰近的東頭(二)邨的住宅樓宇相協調。預計擬建的住宅樓宇會提供約500個住宅單位，視乎最終採納的樓宇單位組合而定。市建局希望擬建住宅樓宇的位置可盡量推向外圍，使保育公園可有更多空間。市建局正就此事與地政總署及其他相關部門洽商。

6. 部分委員關注設計方案及擬建住宅樓宇對露天保育公園的影響。張超雄議員認為，住宅樓宇分布於保育公園南北兩面的邊緣地帶，令保育公園看來更像該物業發展項目的休憩地方。陳婉嫻議員認為，政府當局未

有解釋基於甚麼理由採取擬議的保育策略，只計劃把圍村的若干部分保存下來。她表示，有些學者已表明不贊成採取該策略。她始終認為，政府當局應重新啟動申請改劃圍村土地用途的法定程序，而在規劃檢討過程中，可徵詢及重新考慮市民的意見。但她強調，當局不能為了做這些工夫，而延遲為村民作出賠償安排。

7. 發展局局長回應時表示，當局已就最新設計方案徵詢村民及黃大仙區議會的意見，他們都對該方案表示支持。不過，如有需要，設計方案可再作諮詢和修改。她指出，現時這項保育計劃會以務實方式，在文物保育與發展之間取得適當的平衡。她補充，在推行重建項目時，若偏離既定的程序和做法，便有可能招致在法律上受質疑的風險，並會開不良先例。

8. 鑑於擬建的住宅樓宇將提供多達500個住宅單位，陳婉嫻議員質疑該等住宅樓宇是否可能一如有關方案所指，彼此相距40米。她認為上層的住宅樓宇會相當貼近，以致樓宇和樓宇之間只剩下非常狹窄的空間。主席詢問有關平面圖是否按比例繪製。顧問回應時表示，各份透視圖皆十分審慎地製備，以確保能確切呈現設計方案的意念。劉秀成議員建議政府當局考慮製作模型來展示有關設計。

政府當局
市建局

9. 主席總結討論時要求政府當局及市建局改善衙前圍村的保育計劃，當中應考慮委員所提出的觀點和意見。

III. 保存景賢里

[立法會CB(2)2749/06-07(02)號文件]

10. 發展局局長向委員簡介政府當局的文件，當中載述關於保護司徒拔道45號的建築物(景賢里)的詳情。委員察悉，發展局局長已在2007年9月15日以古物事務監督的身份，根據《古物及古蹟條例》宣布司徒拔道45號的建築物及其花園(下稱"該建築")為暫定古蹟。該項宣布的有效期為12個月，以便政府當局有時間進行以下工作：

(a) 確定該建築是否具有"古蹟"地位，而當局這次須考慮該建築的受損程度，以及可否進行修復工程，以恢復該建築的原貌；及

(b) 與該建築的業主議定一個保存該建築的合適方案。

11. 部分委員認為，從今次事件可見，政府當局處理公眾人士就文物保育事宜遞交的函件的內部程序有改善的空間。發展局局長回應時表示，政府當局已實行改善措施，防止類似事件再次發生。

12. 委員普遍認為，今次事件反映現時防止私人擁有的文物建築在未經知會政府當局的情況下被拆卸的機制，存在不足之處。發展局局長解釋，政府當局在這方面根據《建築物條例》行事。該條例規定，業主須事先取得建築事務監督的批准，才可進行結構工程，包括將建築物拆卸。然而，在2007年9月15日之前數天對該建築進行的拆除工程，既不涉及該建築的結構，也不影響公眾安全。因此，該等工程是《建築物條例》第41(3)條所豁免的建築工程，而不需要由業主事先向建築事務監督申請批准。發展局局長同意，政府當局有必要研究如何能加強有關機制。

13. 發展局局長告知委員，政府當局亦會加快對1 400多幢歷史建築物(包括495幢已評級建築物)進行文物評審工作，以掌握必要的資料和數據，協助政府當局為所涉建築物制訂保育計劃。

14. 劉秀成議員申報利益，表明他是古物諮詢委員會的成員。他表示，古物諮詢委員會在2004年已獲悉該建築的業主計劃把物業出售。為防止該建築被拆毀，古物諮詢委員會曾建議把該建築宣布為暫定古蹟；但由於後來業主放棄出售計劃，因此政府當局並無作出有關宣布。他詢問政府當局一直以來有否監察該建築面臨的拆卸危機。至於如何能加強現行保護文物的機制，劉議員建議修訂《建築物條例》，賦權屋宇署署長在建築物進行大規模的拆除工程時，可下令中止有關工程。

15. 發展局局長承認，政府當局知道古物諮詢委員會曾在2004年6月討論此事。當時，政府當局始終認為，採用根據《建築物條例》防止拆卸歷史建築物的機制能藉上文所述的方式，防止該等建築物被拆毀，從而讓政府當局可介入私人擁有的文物建築所面臨的拆卸危機。發展局局長承認有需要作出改善，並表示已交由屋宇署署長負責檢討《建築物條例》的相關條文，以期加強文物保護和活化文物的機制。

16. 主席認為，今次事件在一定程度上反映了政府當局過往嚴重忽視保育文物的重要性。部分委員認為，政府當局須實行協調一致的文物保育政策，當中應包括一系列保育措施，以挽回市民對政府進行保育文物工作的信心。

17. 發展局局長回應時向委員保證，政府當局快將公布文物保育政策，並會向民政事務委員會簡介箇中詳情。她補充，她亦樂意匯報在保存該建築方面所取得的任何進展，包括她與該建築的業主磋商的結果，又或一有對該建築進行修復工程的成本預算，便會提供有關資料。

IV. 其他事項

下次會議

18. 委員同意按劉秀成議員的建議，將"中央書院舊址"此事項列入下次會議的議程內。秘書處會藉傳閱文件方式訂定下次會議的日期。

19. 議事完畢，會議在下午6時42分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2008年2月4日

文物保護小組委員會
會議過程

日期：2007年10月2日(星期二)

時間：下午4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 - 001429	主席 政府當局	通過會議紀要 [立法會 CB(2)2743/06-07 號文件] 保育衙前圍村 發展局局長作出簡介。 [發展局局長的發言稿已於2007年10月18日隨立法會CB(2)116/07-08號文件發出]	
001430 - 003040	市建局行政總監 顧問	市區重建局(下稱"市建局")行政總監簡介對衙前圍村(下稱"圍村")採用的所謂"保育為本，新舊交融"這個以保育為主題的概念。 [立法會 CB(2)2749/06-07(01)號文件附件A] 市建局委託的顧問林雲峰教授簡介圍村的保育設計。 [立法會 CB(2)2782/06-07 號文件]	
003041 - 003625	陳婉嫻議員 政府當局 顧問	顧問回應陳婉嫻議員的詢問時表示，架高的住宅樓宇彼此相距約40米。該等樓宇會有28層，提供約500個住宅單位。保育計劃已得到黃大仙區議會支持。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003626 – 004754	何俊仁議員 市建局 政府當局 李永達議員	<p>何俊仁議員及李永達議員關注到，圍村的大業主拒絕了古物古蹟辦事處提出在其擁有的地段進行考古調查的要求。</p> <p>市建局行政總監回應時表示，市建局與大業主所作的磋商已有良好進展。發展局局長澄清，大業主的代表只是認為，擬議調查可待稍後當所有現存的建築物清拆及村民遷出後才進行。</p>	
004755 – 005343	劉秀成議員 顧問 政府當局 主席	<p>顧問回應劉秀成議員的詢問時表示，該項目的核准地積比率為9倍，當中7.5倍屬住宅用途，其餘1.5倍屬非住宅用途。雖然核准的最高非住用樓面地積比率為1.5倍，但該項目只會提供約0.5倍地積比率的非住用樓面。劉議員建議降低核准的住宅地積比率。發展局局長認為，這樣恐怕要再次啟動法定規劃程序，以致拖慢該項目的推行工作。</p> <p>劉議員認為應盡快在圍村內進行挖掘，如挖掘到圍牆，應予以保存。</p> <p>劉議員關注到，擬建的住宅樓宇非常接近保育公園。顧問回應時表示，昔日圍牆的四角會盡可能向外移，使保育公園可有更多空間。</p>	
005344 – 005936	涂謹申議員 市建局 張超雄議員 主席	涂謹申議員詢問，若市建局收購村內並非由大業主擁有的地段，並向所有有關住戶作出賠償，需動用多少款項。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>涂議員擔心，在擬議保育策略下，大業主會成為最大得益者。張超雄議員關注到，保育公園似乎更像該項目所建屋苑的休憩地方。涂議員建議市建局考慮先向村民作出賠償，以便與大業主洽談時能較有優勢。</p> <p>市建局行政總監回應時表示，與大業主的洽談進展順利，市建局有信心能定出一個符合有關各方利益的方案。</p>	
005937 – 011015	<p>張超雄議員 市建局 主席 市建局顧問</p>	<p>市建局行政總監回應張超雄議員的查詢時表示會從速作出賠償安排。</p> <p>主席詢問所進行的挖掘工程規模會有多大，以及如在建造住宅樓宇的工地內挖掘到歷史遺蹟，將會有何安排。</p> <p>市建局行政總監回應時表示正與大業主進行磋商。在初步探測中發現，圍村的東北角落埋有更樓的牆壁。從地底掘出的遺蹟將予以修復，並會原址保留或保存於保育公園內。主席認為，任何挖掘到的歷史遺蹟都應該原址保留。</p> <p>主席關注到，有關平面圖是否按比例繪製，以及保育公園的實際面積會否較所提交圖則中繪畫的細小得多。她建議興建更多村屋，與那些保存下來的村屋一起營造圍村風貌。市建局答允研究該建議，並會就此諮詢有關的區議會。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011016 – 011539	陳婉嫻議員 市建局顧問 政府當局	<p>陳婉嫻議員表示支持涂謹申議員提出的先向村民作出賠償的建議。</p> <p>陳議員質疑，擬建提供500個單位的住宅樓宇，佔用的空間應會相當龐大，故此，樓宇和樓宇之間不可能相距40米。她認為政府當局應向城市規劃委員會申請將該幅土地改劃作其他用途，並邀請公眾人士就該項目應採取的保育策略發表意見。</p> <p>發展局局長回應時表示，現時該項目的推行方針，將可避免因偏離既定程序而招致在法律上受質疑的風險，又或因此而開不良先例。</p>	
011540 – 011802	主席 劉秀成議員 陳婉嫻議員	委員建議下次會議的討論事項。	
011803 – 012229	主席 政府當局	<p>保存景賢里</p> <p>發展局局長就保護司徒拔道45號的建築物(下稱"該建築")作出簡介。</p> <p>[立法會CB(2)2749/06-07(02)號文件]</p>	
012230 – 012522	林偉強議員 政府當局 主席	林偉強議員建議政府當局應從今次事件中汲取教訓，並應採用劃一的程序，處理有關文物保育事宜的來函，以免處理失當，未能及時保存面臨清拆威脅的文物建築。發展局局長承認有關工作程序有改善的空間，而政府當局已實行了改善措施。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012523 – 013032	譚香文議員 政府當局 主席	<p>譚香文議員質疑政府當局如何能恢復該建築的原貌，因為該建築有若干部分已進行拆卸工程。</p> <p>發展局局長回應時表示專家正在進行評估，研究可否透過修復工程恢復該建築的原貌。政府當局快將公布一系列文物保育工作的改善措施。</p> <p>政府當局回應譚議員的進一步提問時表示，有關工作的時間安排如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 專家將於2007年年底或之前擬備評估報告；及 — 在大概3至4個月內會根據評估報告，制訂詳細的修復計劃。 	
013033 – 013804	余若薇議員 政府當局	<p>余若薇議員查詢下列事宜：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 保存該建築的可行策略，例如轉移地積比率的方案； (b) 將會採取甚麼措施防止類似事件再次發生；及 (c) 應否因應現有歷史建築物面臨的拆卸危機，對該等建築物進行緊急評審。 <p>發展局局長回應時講述將該建築宣布為暫定古蹟的始末，並表示她與該建築的業主已獲安排快將會晤。</p> <p>發展局局長回應時表示已交由屋宇署署長負責研究《建</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		築物條例》的嚴格規定對文物保育工作所造成的限制，並尋求改善方法。發展局局長承諾，當局亦會加快對1 400多幢歷史建築物進行文物評審。	
013805 – 014313	劉秀成議員 政府當局	<p>劉秀成議員申報利益。他建議修訂現行《建築物條例》，並詢問如擬對該建築的花園進行工程，是否須申請批准。</p> <p>發展局局長承認，今次事件反映現行機制有改善的空間。</p> <p>政府當局解釋有必要把該花園納入是次宣布的法定保護範圍，以確保該建築可盡量保持完整。至於應否將該花園宣布為古蹟，則有待作出評估。</p>	
014314 – 015849	涂謹申議員 政府當局 何俊仁議員 主席 李永達議員	<p>發展局局長回應涂謹申議員的問題時，講述民政事務局收到該建築的業主代表在2007年4月發出的函件後採取了甚麼行動。</p> <p>何俊仁議員建議，政府當局應從速對1 400幢歷史建築物進行文物評審和風險評估。</p> <p>李永達議員認為，屋宇署署長作為建築事務監督，有權在該建築的拆卸工程進行初期便作出干預。例如，署長可一早委任認可人士就水管、排水渠或污水渠進行勘察，並要求業主停止拆卸工程，讓勘察工作得以進行。他認為屋宇署署長在事件中的做法未免過分謹慎。發展</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		局局長回應時表示，屋宇署署長行事必須完全符合法律規定，而她知道屋宇署署長亦曾就此事徵詢法律意見。	
015850 – 020509	陳婉嫻議員 政府當局 主席	陳婉嫻議員查詢當局公布文物保育政策及推行措施的時間表。	
020510 – 021219	郭家麒議員 主席 政府當局	<p>郭家麒議員批評政府當局未有迅速採取行動，防止該建築被拆毀，因為早於2004年已有消息指有關業主正邀請買家出價購買該建築。他認為政府當局有必要推出一些具體的新措施，以挽回社會各界的信心，令他們相信政府當局有能力防止類似事件再次發生。</p> <p>郭議員要求當局提供對1 400幢歷史建築物進行文物評審和檢討文物保育政策的時間表。</p> <p>主席重申，政策事宜會由民政事務委員會處理。發展局局長承諾盡快提供關於文物保育政策及一系列新政策措施的詳細資料。</p>	
021200 – 021239	主席	主席總結討論及委員的意見。	
021240 – 021336	主席	下次會議日期	

立法會秘書處
議會事務部2
2008年2月4日