

跟進 2008 年 2 月 29 日的會議

問 1： 有何法律方面的方案可保存香港薄扶林道 128 號鄉郊建屋地段第 324 號內的建築物和相連土地，以及在有關土地上搭建的所有構建物（合稱為“大宅”）？

答 1： 根據《古物及古蹟條例》（《古蹟條例》）（第 53 章），主管當局可將一座建築物列為暫定古蹟。若主管當局認為有足夠理據根據《古蹟條例》將一座建築物列為法定古蹟，則不論先前有否將該建築物列為暫定古蹟，主管當局均可宣布將該建築物列為法定古蹟。

這次將該大宅列為暫定古蹟的宣布，是要給予該大宅暫時法定保護免遭拆卸，讓主管當局有時間就應否將該大宅列為法定古蹟作出周全考慮。在將該大宅列為暫定古蹟後，古物古蹟辦事處（古蹟辦）就這大宅完成全面文物價值評估，並建議主管當局不應把大宅列為法定古蹟，並應撤回把其列為暫定古蹟的宣布。發展局局長作為《古蹟條例》訂明的主管當局，已接受有關建議，決定撤回把該大宅列為暫定古蹟的宣布，並且不打算把大宅列為法定古蹟。該撤回公告，於 2008 年 2 月 1 日公布並於當日開始時生效（見釋義及通則條例（第 1 章）第 28 條（3）（a）段）。

根據《古蹟條例》，私人土地內的暫定古蹟宣布的期限（即 12 個月）是不可以延展的。儘管主管當局第二次根據《古蹟條例》第 2A 條將一座建築物列作暫定古蹟並不大可能發生，但若果主管當局在考慮個案的所有情況後認為有需要並有充分理據這樣做的話，《古蹟條例》的條文並沒有明確規定禁止主管當局這樣做。雖然如此，主管當局已考慮目前個案，決定撤回將該大宅列為暫定古蹟的宣布，主管當局不大可能有提供充分理據，根據《古蹟條例》第 2A 條再次將該大宅列為暫定古蹟或是根據《古蹟條例》第 3 條將該大宅列為法定古蹟。

自該大宅宣布被列為暫定古蹟後，特別在政府公布新的文物保育政策後，業主數次與政府會面。政府欣悉業主自願地提出計劃，在現有用地進行發展時保育大宅。雖然該大宅將不會被列為法定古蹟，可是業主亦不打算更改其“寓保育於發展”的計劃。

現時業主的重建計劃會在大宅毗鄰興建新的住宅樓房，而該大宅則會保留作住戶會所之用，並在某些時間會開放予公眾。有關業主已呈交改劃用途申請，以便進行重建計劃，而有關改劃用途申請已定於2008年3月28日由城市規劃委員會（城規會）屬下都會規劃小組委員會審議。若該項申請獲城規會批准，有關分區計劃大綱圖將作出修訂，新的規劃將加入一項透過規劃許可機制保護該大宅免遭拆卸的條款。與此同時，若果建議中的重建計劃的契約修訂其後又獲地政總署批准（視乎政府提出合適的條款及規限，包括繳付十足市場溢價），則當局會把保存該大宅列為其中一項批准的條件。

問 2：為何沒有委任獨立專家評估大宅的文物價值？既然古蹟辦已自行進行評估，那麼有關評估需要哪種專門知識，而當局為何認為古蹟辦有能力負責該項工作？

答 2：古蹟辦是主管當局轄下的執行機構，負責執行有關職能，其中包括處理與研究、識別、審核和保存香港歷史建築和考古遺址的有關事宜。古蹟辦由一名執行秘書（博物館總館長）掌管，並有多名專業人員（包括 36 名館長職系的人員），而他們大部分均取得本港或海外大學的文物保育相關研究院專業資格，並曾接受相關培訓。他們均為文物保育相關領域的專家。

在執行以上職責時，古蹟辦會根據每個個案的特點及複雜程度而決定應由內部專才進行評估和/或是聘請外來專家進行有關工作。古蹟辦在今次個案執行其專業職責時，鑑於古蹟辦的內部專才已具備足夠的相關專業知識和專長，可對該大宅進行歷史和建築價值的全面評估，因此無須委託獨立專家負責該項工作。

問 3：古物諮詢委員會（古諮會）哪些委員曾到大宅視察，而視察在何時進行？這些委員曾獲提供什麼資料，以協助他們了解和評估大宅的文物價值，並於何時提供這些資料？在視察後有否與這些委員進行討論；若有，討論的細節為何？

答 3：古蹟辦曾於 2007 年 11 月 16 日為古諮會的委員安排視察，當時所有委員均獲邀參加，結果共有 12 名委員參加是次視察。該次視察的主要目的是讓古諮會委員更深入地了解該個案，特別是讓他們有機會考察大宅的建築特色。

在視察及完成全面評估大宅的文物價值後，古蹟辦在古諮會舉行 2008 年 1 月 25 日的會議前，已向古諮會委員發出討論文件。該文件涵蓋了對大宅的文物價值作出多方面詳細的評估。評估因素包括歷史價值、建築價值、保持原貌程度、罕有性、完整度及社會價值。

在 2008 年 1 月 25 日古諮會會議上，古蹟辦向古諮會簡介大宅的文物評估詳情。經討論後，委員一致支持主管當局不宣布大宅為古蹟的意向，以及撤回把大宅列為暫定古蹟的宣布。在同一次古諮會會議上，委員在古諮會的行政性質評級制度中把大宅評為三級。

問 4：大宅被古諮會評為三級的級別可否予以檢討？

答 4：大宅被評為三級，是 2008 年 1 月 25 日（即僅於大概一個多月前）古諮會在其會議上經研究大宅的文物價值後而評定的。我們會把立法會議員建議進行檢討一事轉交古諮會考慮。

問 5：除了在該大宅進行實地視察外，在 2007 年 4 月 20 日宣布把該大宅列為暫定古蹟至 2008 年 2 月 1 日撤回宣布期間，當局還採取了什麼其他行動？當局有否與該大宅的業主進行討論，如有，結果如何？

答 5：正如上述立法會參考資料摘要第 7 段所載，自 2007 年 4 月 20 日宣布把該大宅列為暫定古蹟後，政府與該大宅業主一直有就事件進行磋商。自政府在 2007 年 10 月公布新的文物保育政策（當中包括提供經濟誘因以鼓勵私人業主保育歷史建築）後，政府與該大宅業主亦曾商討保育該大宅的可行方案。經與業主進行數輪磋商後，政府欣悉業主表示會考慮在重建計劃中保留大宅。

問 6：關於宣布把大宅列為暫定古蹟並於其後予以撤回一事，當局有否發現現行文物保育政策存有任何漏洞？如“有”，漏洞為何？如“無”，原因為何？

問 6：在宣布把該大宅列為暫定古蹟，並於其後予以撤回的過程中，我們不認為文物保育政策存有任何“漏洞”。整個程序均以專業的方式進行。主管當局根據《古蹟條例》而獲授權作出暫定古蹟的宣布，足以給予該大宅暫時法定保護免遭拆卸，並讓主管當局有時間就應否把該大宅列為法定古蹟作出周全考慮。建築物必須在文物價值所作的全面評估中，證明其歷史重要性符合所要求的高水平，才可獲宣布列為法定古蹟。在此個案中，該大宅不獲列為法定古蹟，是因為該大宅的歷史重要性並未達到法定古蹟所要求的高水平。

問 7：有關該大宅業主向城規會呈交改劃用途申請的資料。

答 7：現有用地面積約為 6,440 平方米，而該大宅的總樓面面積約為 1,340 平方米（即地積比率約為 0.21）。該址位於已核准的薄扶林分區計劃大綱圖編號 S/H10/15 之內，並劃作“住宅（丙類）”用途。根據薄扶林分區計劃大綱圖，一般來說，“住宅（丙類）”用途可容許的最高地積比率為 3（視乎住宅樓層的數量而定），但現有用地會否獲准作地積比率為 3 的發展，仍須留待城規會考慮。該址的現有契約訂明，可建一座歐式樓房，樓房的高度訂有限制，不可高於 35 呎（即 10.668 米）。該址的發展，受到薄扶林延期履行權的限制。

有關業主於 2008 年 1 月 15 日，向城規會呈交改劃用途申請，提出兩個改劃建議把該址及毗鄰地區的用途由“住宅（丙類）”及“綠化地帶”改為“其他指定用途”註明“住宅發展並保存歷史建築”，並提出 4 個發展方案：

建議 A—把該址的用途由“住宅(丙類)”改為“其他指定用途”

- (a) 方案 1 – 拆卸該大宅，興建 3 幢（每幢樓高 18 層*）建築物；
- (b) 方案 2 – 保存該大宅，並在現有用地範圍內興建 3 幢建築物（分別樓高 13、23 及 27 層*）；

建議 B—把該址及毗鄰地區的用途分別由“住宅(丙類)”及“綠化地帶”改為“其他指定用途”

- (c) 方案 3 – 保存該大宅，並在現有用地及目前劃作“綠化地帶”的毗鄰政府土地的擴建部分興建 4 幢建築物（分別樓高 12、12、20 及 20 層*）；以及
- (d) 方案 4 – 保存該大宅，並在現有用地及目前劃作“綠化地帶”的毗鄰政府土地的擴建部分興建 4 幢建築物（分別樓高 10、10、16 及 16 層*）。

* 興建在 3 層平台之上

在上述所有方案下，共可興建 102 個住宅單位（總樓面面積約為 19,320 平方米）。當業主正就改劃用途一事，提出數個詳細的技術方案，供城規會考慮的同時，業主亦於其改劃申請的結論部份，指出這改劃用途申請提議了一個既可保育該大宅又能給業主適當地作物業發展的正面方法，業主希望城規會能接納有關改劃用途申請乃解決事件的最佳方法。業主已於其改劃用途申請內表明傾向支持在現有用地範圍內發展而不涉及土地交換的建議 A 方案 2。

有關改劃用途申請已於 2008 年 1 月 25 日發表，以供公眾查閱，並會在 2008 年 3 月 28 日提交城規會轄下的都會規劃小組委員會，以供考慮。發展局已就改劃用途申請提出意見。

我們歡迎該大宅的業主提出改劃用途的申請，並提出數個“寓保育於發展”的方案。我們認為，只要能根據既定規則及程序和現行的發展管制，向相關權力當局取得所需批准，便應原則上對這些“寓保育於發展”的方案給予支持。在 3 個保育方案中，方案 2 不會牽涉任何額外的政府土地及佔用綠化地帶，故亦較方案 3 及方案 4（涉及佔用綠化地帶）可取。

發展局

2008 年 3 月