

附錄 C

有關李永達議員所提問題的回應

下列問題的回應，應與當局在 2008 年 3 月 10 日向小組委員會所作的關於香港薄扶林道 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”）回應“跟進 2008 年 2 月 29 日的會議”一併閱讀。

問 1：古物諮詢委員會（古諮會）將大宅評為三級歷史建築的理據為何？

答 1：古諮會根據內部的行政評級制度，把該大宅評為三級歷史建築。在這制度下，歷史建築分為三個級別¹。古諮會採納一套全面的評級準則，包括歷史建築的歷史意義、建築特色、群體價值、社會價值或地區價值、保持原貌程度及罕有性。

一如當局在 2008 年 3 月 10 日向小組委員會所作的回應“跟進 2008 年 2 月 29 日的會議”A3 段內解釋，古諮會已根據全面而詳盡的程序為大宅進行評級。古物古蹟辦事處(古蹟辦)於 2007 年 11 月 16 日首次為古諮會的委員安排視察。該次視察的主要目的是讓古諮會委員更深入了解該個案，特別是讓他們有機會考察大宅的建築特色。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。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。

在 2008 年 1 月 25 日古諮會會議上，古蹟辦首次向古諮會簡介就大宅進行的全面文物評估詳情。經討論後，古諮會委員

¹ 供內部參考的三個評級的定義如下：

一級歷史建築 指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 指具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物。

三級歷史建築 指具若干價值，但還未足以獲考慮列為古蹟的建築物。

一致同意應在行政性質評級制度中把大宅評級。其後，古諮會委員就大宅的評級作出投票。在沒有委員投票支持把大宅評為一級的情況下，會議隨即進行應把大宅評為二級或三級的投票。投票支持把大宅評為三級的委員較投票支持二級的多。古諮會主席於是確定古諮會把大宅評為三級。

古諮會委員討論主管當局根據《古物及古蹟條例》(第 53 章) (《古蹟條例》) 撤回把大宅列為暫定古蹟的宣布的意向。古諮會委員一致同意主管當局撤回把大宅列為暫定古蹟的宣布的意向。

問 2：請政府以表列形式比對建議宣佈暫定古蹟時的報告及建議撤回暫定古蹟時的報告，兩者在評審大宅文物價值方面的意見？

答 2：該兩份報告的重點分別載於民政事務局在 2007 年 4 月發出的立法會參考資料摘要（檔案編號：HAB/CS/CR 4/1/83）及發展局在 2008 年 2 月發出的立法會參考資料摘要（檔案編號：DEVB/CS/CR 4/1/83）。根據要求，附件的列表已載列該兩份報告的重點，以供參考。

有一點應注意的是，於 2007 年發出的報告(報告 2007)旨在給予主管當局考慮應否把該大宅列為暫定古蹟，使該大宅免遭即時拆卸的威脅，並讓主管當局有時間就應否把該大宅列為法定古蹟作出全面的考慮。報告 2007 是根據當時所得資料作出。該報告的評估主要反映譚雅士先生(該大宅的前任業主)的歷史事蹟，而該大宅的建築資料是根據遠觀大宅的外貌而作出。

於 2008 年發出的報告(報告 2008) 是在就該大宅的歷史重要性作全面評估後而作出。該報告旨在給予主管當局考慮應否根據《古物及古蹟條例》(第 53 章) 把該大宅列為法定古蹟。古蹟辦在評估時須分析所有手頭上的資料，以考慮該大宅的歷史重要性。在考慮該大宅歷史價值方面，儘管我們認為不需要於立法會參考資料摘要（檔案編號：DEVB/CS/CR 4/1/83）重提已於

立法會參考資料摘要（檔案編號：HAB/CS/CR 4/1/83）提及有關譚先生的歷史事蹟，古蹟辦確實已在分析譚先生對本港社會的歷史影響中充分考慮其歷史事蹟。報告 2008 並沒有對報告 2007 所提及譚先生的歷史事蹟作出否認，而報告 2008 反映古蹟辦經詳分析後，認為譚先生相對地對本港社會的影響為時短暫，並且該大宅在本港歷史中並無與任何重大歷史事故有關連。在考慮該大宅的建築價值方面，於報告 2007 發出後，古蹟辦終能進入大宅，並透過實地視察得到新資料，從而重新評估該大宅的建築價值。報告 2008 涵蓋了古蹟辦對該大宅的建築價值作重新評估後的意見。在考慮該大宅的社會價值方面，古蹟辦已把該大宅的文物價值與其他歷史建築互作比較，以達致全面評估的目的，該資料已涵蓋於報告 2008 內。

正因報告 2007 及 2008 在目的和本質上並不相同，而且古蹟辦在報告 2007 發出後才得到新資料，故此兩份報告的資料及見解無可避免地不盡相同。故此，顯然可見兩份立法會參考資料摘要內的資料及見解並不相同。古蹟辦藉此強調報告 2007 及 2008 並無矛盾，而且毫無疑問，在古蹟辦對該大宅進行全面評估後，報告 2008 準確並真實地反映了古蹟辦對該大宅的文物價值的意見。

問 3：根據業主提出的發展方案，保留大宅後，大宅會是私人會所，每個月只開放一天，每天參觀人數上限為 50 人，及限制只開放大宅的 50%，但業主卻可獲得 102 個住宅單位及車位等發展權，興建 27 層高住宅大廈（在 3 層停車場及一層平台之上），又或是換取現有用地及批鄰的天然綠色地帶，興建住宅大廈。當局會否認為今次給予業主的發展權（提供經濟誘因）與給予公眾享用該歷史建築的權利（保育歷史建築）並不相稱，向發展方向傾斜？

問 4：政府表示會透過「規劃許可機制」及地契條款作為批准條件，保護大宅免遭拆卸，政府可否在這機制下要求業主負責維修管理大宅、將大宅全面開放予公眾、訂明更合理的開放時段

和人數限制，以及規定提供大宅的文物價值資料，作教育用途？

問 5：大宅毗鄰是天然的綠色地帶？城市規劃委員會(城規會)在甚麼情況下才會同意將天然的綠色地帶改劃為住宅用途？

答 3、4 及 5：

由於這 3 條問題是互相關連的，因此我們選擇作一次性全面的答覆。

一如當局在 2008 年 3 月 10 日向小組委員會所作的回應“跟進 2008 年 2 月 29 日的會議” A7 段內解釋，大宅的土地具備重新發展潛力。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，劃作“住宅（丙類）”用途。根據薄扶林分區計劃大綱圖，“住宅（丙類）”用途可容許的地積比率範圍為 0.6 至最高為 3（視乎住宅樓層的數量而定）。該址的現有契約訂明，可建一座歐式樓房高度不可高於 35 呎。由於該大宅的總樓面面積只有約 1,340 平方米，許可發展密度並未全部利用。業主可申請契約修訂。撇除該址的發展受到薄扶林延期履行權的限制外，業主透過契約修訂以探討重新發展以充分利用其土地的發展潛力，實屬常見。換而言之，根據現行規劃制度，視乎該用地於分區計劃大綱圖及契約下的適用發展參數而定，業主在該址尋求住宅用途的重新發展是可以獲准的。在考慮薄扶林道 128 號的個案時，我們需尊重業主的私人物業權益這方面。

大宅業主提出的改劃用途申請的建議發展密度(其地積比率約為 3)並非政府與業主就“經濟誘因”的任何磋商結果。正如所有規劃申請一樣，城規會基於所有相關的規劃考慮，包括政府決策局和部門的意見，以及個案的優點，就大宅業主所提出的改劃用途申請作出決定。視乎城規會就改劃用途申請的核准，透過規劃許可機制，分區計劃大綱圖將作出修改並於新的分區用途內加入保護大宅免遭拆卸的條款。此外，擬議發展均須以契約修訂模式進行。同樣，契約修訂申請會由地

政總署按既定程序處理（包括評估應由業主支付的十足市值土地補價）。

現時的改劃用途申請，由業主自行提出，目的是保障其本身的發展權益。我們欣悉業主建議的數個方案中已包含保存大宅的概念。不過，這宗個案與景賢里不同，政府與業主之間並無就保存歷史建築而准予進行擬議發展達成任何協議。在向城規會提交規劃或改劃用途申請時，申請人建議適當項目或規劃上的得益，以提升其申請的吸引力，實屬常見。在這宗個案中，發展局會基於文物保育政策，支持該建議以達到保存歷史建築目的（以及業主承諾開放歷史建築予公眾參觀，雖然只屬有限度的開放），並向城規會提出意見，以便城規會全盤考慮所有因素。此外，我們亦會應小組委員會委員的要求，把委員的所有意見轉達城規會，協助城規會作出審議。

任何“經濟誘因”，均須配合文物保育重要性。在景賢里的個案而言，由於全面文物評估的結果已符合宣布其為法定古蹟的高水平，加上業主同意把景賢里有關建築物和整幅用地交予政府，而且擬用作交換的用地（基本上為景賢里毗鄰一幅只有少許植物的人造斜坡）亦屬適宜，故此我們已原則上同意進行換地。正如發展局局長所承諾，任何這類“經濟誘因”均須以負責任、公開和具透明度的方式進行，我們已就此事在民政事務委員會轄下文物保護小組委員會2008年2月22日會議上，諮詢立法會的意見，並且得到委員的支持。該項建議仍須進行法定規劃程序，以及經由行政長官會同行政會議作最後批准。至於薄扶林道第128號大宅的個案，由於考慮因素頗為不同，故此我們已表示，我們並不可能會支持按業主其中兩個建議方案下批出附有天然植物的現存林木的“綠化地帶”，而且在業主建議的另一個方案中，保存該大宅亦是可行的。

問 6：南區區議會何時就業主的規劃申請作討論？意見為何？請提供相關的會議紀錄。

答 6：南區區議會已就業主的改劃用途申請，在 2008 年 2 月 28 日的會議上進行討論。議員對擬議的發展規模表示關注，南區區議會並對有關改劃用途的申請提出反對。南區區議會表示，有關會議記錄會在 2008 年 4 月 24 日下次會議時才備妥。

問 7：當政府撤回暫定古蹟公告後，若城規會因應公眾及區議會意見否決有關申請，政府有何法定或行政機制，保留大宅？

答 7：大宅業主所提出的保育建議屬自願性質。由於大宅不獲《古物及古蹟條例》（第 53 章）的法定保護，故此不能完全抹煞大宅會被拆卸的可能性，不過，由於這些份屬文物保育工作，我們會繼續與業主洽談，以確保達到較理想的結果。

發展局

2008 年 3 月

古物古蹟辦事處於宣布列為暫定古蹟時及撤回列為暫定古蹟時的文物評估列表

評估範疇	宣布列為暫定古蹟時的評估(2007 年 4 月立法會參考資料摘要，檔案編號：HAB/CS/CR 4/1/83)	撤回宣布列為暫定古蹟時的評估(2008 年 2 月立法會參考資料摘要，檔案編號：DEVB/CS/CR 4/1/83)
歷史價值	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。	大宅主人 — 譚雅士先生對社會的影響為時短暫。由於譚雅士擔任公職時間短，社交活動不太活躍，影響力亦不大。他對社會的貢獻和他的聲望，並不足以使香港市民對他留有印象。與其他前身為住宅而且獲列為法定古蹟的歷史建築（如大學堂及馬禮遜樓）相比，該大宅並無與任何重大歷史事故有關連，在香港歷史的重要性亦不大。大宅的歷史價值，只限於譚先生在生之年。
建築價值	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。	大宅樓高兩層，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。大宅採用鋼筋混凝土，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。不過，經仔細視察，發現圓拱和涼亭的造工只屬一般，故此建築價值不高。古蹟辦首次見到大宅的內部裝修時，發現並無特別之處。雖然大宅顯示二十世紀本地建築設計中的折衷派風格，但有欠獨特。考慮到大宅的外部及內部細節，大宅在建築學和美觀方面，均未能與那些已列為法定古蹟的住宅相比。

保持原貌程度	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。	大宅的外部及內部，均似未曾進行重大改建或加建。
罕有性	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。	大宅是南區少數僅存的歐式樓房。由於四周尚屬發展不多，雖然未發展的面積不大，但使大宅得享幽靜和翠綠環境。大宅本身為歐式建築，但屋頂卻建有一座中式涼亭，實屬少見。不過，這座屋頂涼亭的設計與其他例子相比，卻欠缺特色。
完整度	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。	大宅是南區其中一幢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 132B 的 Old Alberose、薄扶林道 139 號伯大尼、薄扶林道 141 號前牛奶公司牧場牛欄，以及大學堂，一起展現該區的歷史。
社會價值	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。	雖然大宅可顯現香港在二十世紀初期至中期的社會發展和都市化現象，但卻未能得到公眾寄以感情，不像其他有代表性的住宅（如甘棠第、雷生春及景賢里），獲社區視為文化景觀及社會回憶。大宅建於薄扶林道上加高而隱閉的平台，與鄰近地方分隔，市民大多對其沒有認識。事實上，從薄扶林道的水平觀看，亦看不到大宅。附近的大學堂，明顯較廣為香港人認識，除了因為歷史悠久外，外觀亦具有獨色。

考古學及古生物學價值	無	實地視察已證實該址並無考古學或古生物價值，即該址並無《古蹟條例》所界定的古物或古代遺物。
------------	---	--