

立法會參考資料摘要

撤回把薄扶林道 128 號的建築物列為暫定古蹟的宣布

引言

發展局局長作為《古物及古蹟條例》(《古蹟條例》)(第 53 章) 訂明的主管當局¹，在諮詢古物諮詢委員會(古諮會)後，決定撤回根據《古蹟條例》把香港薄扶林道 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”)列為暫定古蹟的宣布。這項撤回將於 2008 年 2 月 1 日藉憲報公告作出。

理據

2. 該大宅的背景，載於下文第 12 段。2007 年 4 月 20 日，民政事務局局長當時作為主管當局，根據《古蹟條例》第 2A 條，作出該項宣布。該項宣布的目的在於給予該大宅暫時法定保護免遭拆卸(大宅當時有遭拆卸的即時威脅，因為大宅業主已於 2007 年 3 月 29 日向屋宇署提出申請，要求准予展開拆卸工程)，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。該項暫定古蹟的宣布有效 12 個月，除非主管當局提前予以撤回，否則將於 2008 年 4 月 19 日失效。

3. 任何建築物被列為暫定古蹟，並非隨後一定會獲列為法定古蹟。主管當局得在考慮所有關於暫定古蹟的情況(在這個案中包括古物及古蹟辦事處(古蹟辦)和古諮會的意見)後，決定應否把有關建築物列為法定古蹟。

¹ 自從政府總部在 2007 年 7 月 1 日進行改組後，發展局局長便成為主管當局。

評估文物價值

4. 在宣布把該大宅列為暫定古蹟前，古蹟辦一直未能進入該大宅，亦未能與大宅業主直接對話。有鑑於此，古蹟辦先前對大宅的建築價值所作評估，是根據遠觀大宅的外貌而作出；而有關一般文物價值的評估，則是根據古蹟辦當時所得資料作出。過去數月，古蹟辦取得業主的同意進入大宅，並透過多次實地視察得到新資料。故此，古蹟辦能夠對大宅的文物價值作全面的評估。古蹟辦亦安排古諮會的委員參觀該址及該大宅。古蹟辦因應古諮會部分委員的意見，曾把該大宅的文物價值，與已獲列為法定古蹟的其他類似用途的歷史建築作出比較。

5. 根據已完成的全面評估，古蹟辦認為大宅確實具有一些文物價值，但價值卻並未足夠達到法定古蹟所要求的高水平。古蹟辦建議主管當局不應把大宅列為法定古蹟，並撤回把其列為暫定古蹟的宣布。

6. 古蹟辦對大宅文物價值的評估概述如下：

(a) 歷史價值：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。

(b) 建築價值：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，同時糅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。不通，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。

- (c) 保持原貌程度：大宅的外部及內部，均似未曾進行重大改建或加建。
- (d) 罕有性：大宅是南區少數僅存的歐式樓房。由於四周尙屬發展不多，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。
- (e) 完整度：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。
- (f) 社會價值：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。
- (g) 考古學及古生物學價值：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。

撤回宣布的後果

7. 在撤回宣布後，大宅不再受《古蹟條例》的法定保護。古諮會在其評級制度中把大宅評為 III 級，但有關評級只屬行政性質。因此，業主可全權考慮如何保存大宅。雖然如此，經過與業主進行數次商討後，政府欣悉業主表示會考慮在重建計劃中保留大宅。現時業主的重建計劃會在大宅毗鄰興建新的住宅樓房，而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，把該址的用途由“住宅（丙類）”改為“其他指定用途”註明“住宅發展並在原址保存歷史建築”。城市規劃委員會將考慮業主所提出的改劃用途申請。

8. 宣布的撤回，將於 2008 年 2 月 1 日藉憲報公告作出，即時生效。這事繼而將於 2008 年 2 月 20 日提交立法會作先訂立後審議程序。由於該項宣布繼續維持有效的話，大宅仍受制於多項法定限制，業主便會面對不明朗情況，故此，政府不應推遲宣布的生效日期至上述先訂立後審議程序的正常屆滿日期（即 2008 年 3 月 18 日，如立法會予以延長則為 2008 年 4 月 8 日）。倘若主管當局不即時採取積極行動，盡快撤回有關宣布，消除業主所受的限制和所面對不明朗情況，殊不合理。

建議的影響

9. 撤回宣布把大宅列為暫定古蹟的建議，符合有關人權的條文。建議對生產力、環境、經濟、財政及公務員均沒有影響。業主的任何重建計劃須按照既定土地政策及程序，支付十足市值的地價（如適用的話）。至於可持續發展方面的影響，保留大宅會有助提高香港建築資產的生氣。

公眾諮詢

10. 2008 年 1 月 25 日，主管當局就有意撤回宣布該大宅為暫定古蹟一事諮詢古諮會，獲古諮會一致贊成。

宣傳安排

11. 我們已於 2008 年 1 月 25 日就諮詢古諮會後的結果，以及主管當局擬撤回該大宅為暫定古蹟的宣布一事，發出新聞稿。我們會在 2008 年 2 月 1 日的憲報刊登法律公告，使撤回宣布一事生效。我們會安排發言人解答傳媒及公眾的查詢。

背景

12. 大宅為私人住宅，大約建於 1931 年，以譚雅士先生²的妻子譚杜佩珍的英文名字(Jessie)命名，稱為 “Jessville”。譚雅士先生於 1929 年購入該用地，並於隨後數年興建該大宅。

查詢

13. 如對本資料摘要有任何查詢，請聯絡發展局首席助理秘書長（工務）1 陳積志先生（電話：2848 2104）。

發展局

2008 年 2 月

² 譚雅士為大律師，是 1930 至 1960 年代香港的顯赫社會人物。他在 1947 年獲委任為裁判官。此外，他分別在 1936 年和 1937 年擔任保良局董事會主席及香港扶輪社社長，並於 1939 至 1941 年間擔任立法局非官守議員。他熱心公益，善寧會譚雅士杜佩珍安家社便是以他和妻子的名字命名的慈善機構。