

政府總部
發展局
香港花園道美利大廈



Development Bureau
Government Secretariat
Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 :
Our Ref.
來函檔號 : CB1/PL/DEV
Your Ref.

電話 : 2848 2104
Tel No.
傳真 : 2189 7264
Fax No.

香港中區
昃臣道 8 號
立法會
發展事務委員會秘書
(經辦人：張渭忠先生)

張先生：

立法會發展事務委員會
位於新界青山的紅樓

多謝你於 2011 年 5 月 5 日的來函，夾附一份由民政事務委員會轉交發展事務委員會有關上述事宜的不具名意見書。該意見書由一名市民提出，要求政府將青山的紅樓宣布為古蹟，並交代紅樓的保育方案。

紅樓的歷史價值及被列為一級歷史建築

2. 紅樓坐落於李紀堂先生於 1901 年開設的青山農場舊址。李紀堂先生乃孫中山先生的忠實支持者，亦是興中會的活躍分子。青山農場舊址在 1900 年代是革命黨人的活動基地，亦是他們被滿清政府追捕時的避難所。

3. 鑑於青山農場舊址在反清革命上具有重大的歷史意義，而紅樓又是這個具歷史價值地點現存的唯一建築物，故古物諮詢委員會(古諮會)於 1981 年將紅樓列為一級歷史建築。

4. 自從在 2007-08 年行政長官的《施政報告》中宣布新的文物保育政策後，政府更加着重文物保育工作，特別是自 2009 年 12 月起，古諮會根據獨立專家小組對本港 1 444 幢歷史建築(當中包括紅樓)的文物價值的評估，以及在公眾諮詢期間所收到對評級的意見和額外資料，覆檢本港歷史建築的評級。覆檢工作按歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度和罕有程度這六項準則進行。經覆檢後，古諮會於 2009 年 12 月重新確認紅樓為一級歷史建築。紅樓的文物評估載於附件。

法定古蹟的極高門檻

5. 根據現行政策，被評為一級歷史建築的建築物，即「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」，將視作已具高度價值的文物建築，供古物事務監督考慮是否已達到宣布為古蹟的「極高門檻」，可獲法定保護。不過，此聯繫並不表示古物事務監督必須宣布所有一級歷史建築為古蹟。當局會嚴格評估所有相關因素，包括但不限於有關地點／建築物的文物意義，以決定是否將有關歷史建築宣布為古蹟。

6. 雖然紅樓被列為一級歷史建築，但現未有足夠歷史資料肯定紅樓建築物本身與孫中山先生帶領的革命活動有直接關係。現存的紅樓具有 1920 年代和 30 年代的若干建築特色，我們因此未可肯定該建築是否在二十世紀初已存在於上址的原有建築。若然該建築只是革命運動之後才興建，它未必能達到宣布為古蹟的極高門檻。

建議把青山農場舊址列為古蹟並把其中部分發展為歷史公園

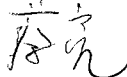
7. 有區內人士建議把青山農場舊址列為古蹟並把其中部分發展為歷史公園。由於紅樓及其前面的空地坐落在私家地段上，任何發展計劃都會牽涉複雜的私人產業和土地問題。此外，近年區內也有意見認為須檢討擬議公園的範圍。由於未有地區層面的檢討結果，這些建議暫被擱置。

紅樓的維修保養

8. 根據維修資助計劃，擁有已評級歷史建築的業主，均有資格向發展局申請建築物的維修資助。該計劃旨在透過向私人擁有的已評級歷史建築之業主提供資助（每宗成功申請的資助額上限為港幣 100 萬元），使他們可以自行進行小型維修工程，從而使這些歷史建築不致因日久失修而破損。

9. 古物古蹟辦事處在 2009 年就歷史建築的擬議評級進行公眾諮詢時，曾致函紅樓的業主，告知有關當局為鼓勵業主保留歷史建築而提供的協助，包括提供維修保養該建築物所需的技術意見及維修資助計劃下的資助。

發展局局長

(蔡亮  代行)

2011 年 6 月 3 日

歷史建築文物價值評估

紅樓

新界屯門青山近石角咀村

紅樓的確實興建年份不詳。紅樓的名稱或源於建築物與革命活動的關係，又或指其紅色的外觀。 **歷史價值**

紅樓位於屯門前青山農場。青山農場原為李紀堂所擁有。李紀堂先生又名李柏，是孫逸仙（孫中山）先生的追隨者，亦是反清革命組織興中會的成員。在 1901 至 1911 年間，前青山農場是革命黨人的製造、測試及放置武器的地方，亦是商議起義活動之處，以及他們被滿清政府追捕時的避難所。然而，現未有足夠歷史資料肯定紅樓建築物本身與孫中山先生帶領的革命活動有直接關係。

紅樓的建築平實，較偏向西式風格。主體結構為兩層高金字屋頂建築物，由隔牆分為兩個單元。建築物正面設有兩層的遊廊伸延部份，後方是用作廚房和貯物室的兩層高附屬建築物。主體的一端另有單層附屬建築物。根據此佈局，紅樓原本應是兩座半獨立居所。紅樓的建築裝飾不多，窗口設窗檐，配以樸素的金屬窗框。惟一的裝飾可算是上層遊廊圍欄的漏空花磚。建築物牆身由磚砌成，外牆髹上粉紅色的批盪。屋頂和地板為木結構，以西方建築技術建造。內部具建築價值的構件只 **建築價值**

有遊廊的鑲板木門。

紅樓具有 1920 至 30 年代的建築特色。對比昔日及現今的測繪圖，現時紅樓的位置及格局均有異於早年紀錄。我們因此未可肯定該建築是否在二十世紀初已存在於上址的原有建築。紅樓現用作住宅。

文物建築價值及保持原貌程度

鑑於其位處青山農場舊址，紅樓是具有社會價值及地區價值的歷史建築。青山農場舊址亦見證了香港在中國歷史上的動盪時代中於革命活動擔當的角色。

社會及地區價值



紅樓現況