

## 立法會參考資料摘要

### 根據《古物及古蹟條例》 把新界屯門青山近石角咀村的紅樓 宣布為暫定古蹟

#### 引言

發展局局長作為《古物及古蹟條例》(第 53 章)(下稱《條例》)下的古物事務監督，在諮詢了古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)後，已根據《條例》第 2A(1)條把紅樓宣布為暫定古蹟(暫定古蹟範圍見附件 A)。此項宣布已在二零一七年三月十三日在憲報刊登。

#### 理據

##### 紅樓的文物價值

##### 歷史價值及建築價值

2. 紅樓位於屯門前青山農場之內；農場由李紀堂開設。李氏曾追隨孫中山先生，加入反清革命組織興中會。一九零一至一九一一年間，青山農場曾用來儲存軍械，革命黨人為配合策劃起義，在此製造和試驗軍火；此處既是志士聚集之地，也是遭清廷追捕的黨人藏匿之所。紅樓在青山農場範圍之內，是兼具中西建築特色的兩層磚屋，惟其確實建造年份無法斷定，與孫中山先生領導的革命活動是否直接有關，亦未能完全確立。紅樓歷史價值及建築價值的評估報告載於附件 B，照片則載於附件 C。

## 評級

3. 鑑於紅樓的歷史價值及建築價值，古諮會在一九八一年把紅樓評為一級歷史建築。其後古諮會先後在一九八五年及一九九五年再次討論。會上認為紅樓最早不會建於一九二零年代之前，因此坊間流傳紅樓這幢建築本身(相對青山農場整體而言)與革命活動直接有關的說法，未必屬實。

4. 古諮會對上一次覆檢紅樓的評級，是在按最新評審準則為 1 444 幢歷史建築評級時一併進行。二零零九年十二月，古諮會參考獨立的歷史建築評審小組的評審結果，並考慮集體回憶這個重要因素後，確認維持紅樓一級歷史建築的級別。按照定義，一級歷史建築是「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」。

5. 二零一一年六月，古諮會審議把紅樓列為法定古蹟的建議。當時委員認為，鑑於不能確定紅樓是否建於辛亥革命之前，因此紅樓與辛亥革命相關的程度亦難以確定，除非有新證據證明紅樓與革命活動直接有關，否則暫時不會考慮宣布紅樓為法定古蹟。

## 拆卸威脅

6. 現任業主睿麗有限公司在二零一六年十一月購入紅樓。二零一七年二月中，有人發現紅樓附近有移除植物及清拆臨時構築物的工程。屋宇署已提醒業主根據《建築物條例》(第 123 章)在進行拆卸工程前須得到屋宇署的批准和同意。屋宇署自二零一七年二月十八日起每天派員到紅樓視察情況。

7. 與此同時，古諮會在二零一七年二月二十八日舉行特別會議，討論應否建議古物事務監督將紅樓列為「暫定古蹟」。由於紅樓當時並無即時拆卸威脅，而政府與業主方面商討保育方案，因此古諮會認為當時無須即時啟動宣布「暫定古蹟」的程序。

8. 二零一七年三月八日，紅樓內兩扇窗戶被拆除，亦有說法指稍後可能會有進一步拆卸工程。上述消息獲廣泛報導。就此，

屋宇署按《建築物條例》第 23 條向業主發出法定命令，著令停止有關工程。

## 暫定古蹟的宣布

9. 紅樓獲評為一級歷史建築屬行政措施，不獲《條例》賦予法定保護。不過，按照一級歷史建築的現行做法，如有關建築物需獲即時法定保護以免遭到拆卸或嚴重破壞，古物事務監督可以採取行動，根據《條例》宣布該建築物為暫定古蹟。

10. 由於紅樓有即時拆卸威脅，古諮會在二零一七年三月九日建議古物事務監督把紅樓列為暫定古蹟，令它獲得即時的法定保護。基於古諮會的支持、紅樓為一級歷史建築的級別以及受到即時拆卸的威脅，古物事務監督認為有充分理由根據《條例》第 2A(1)條把紅樓宣布為暫定古蹟。

11. 當紅樓被宣布為暫定古蹟後，會有 12 個月的臨時保護以免受破壞威脅；在此期間政府可與業主磋商尋求可行的保育方案，以及考慮是否將紅樓宣布為法定古蹟，獲《條例》永久保護。《條例》訂明，私人土地上列為暫定古蹟的年期不可延長超於上述的 12 個月。

12. 根據《條例》第 6(1)條的規定，任何人均不得(a)在暫定古蹟或古蹟之上或之內挖掘，進行建築或其他工程，種植或砍伐樹木，或堆積泥土或垃圾；或(b)拆卸、移走、阻塞、污損或干擾暫定古蹟或古蹟，但如按照古物事務監督批給的許可證的規定進行，則不在此限。倘古物事務監督拒絕批給許可證，暫定古蹟的業主可根據《條例》第 8 條申索賠償。古物事務監督可在事先獲行政長官批准下，向業主就因被拒絕批給許可證而蒙受或將會蒙受的損失作出賠償。補償額可由業主與古物事務監督協定；但若未能達成協議，可由區域法院予以評定，並按情況把其認為合理的補償判給業主。

13. 歷史建築被列為暫定古蹟，隨後不一定會按《條例》列為法定古蹟。古物事務監督徵詢古諮會的意見後並考慮各項相關因素(包括但不限於建築物的文物價值、市民的意見、業主的意願，以及保存建築物的成本)，再行決定應否把暫定古蹟宣布為法定古蹟得以永久保存；若作此決定，須獲得行政長官批准。

14. 按古諮會以往的討論，除非另有新資料未經古諮會考慮，否則紅樓看來並未達到可以宣布為法定古蹟的「極高門檻」。紅樓宣布為暫定古蹟，並非意味會列為法定古蹟。紅樓最終是否宣布為法定古蹟，須視乎考慮或重新考慮所有相關因素的結果而定。不過，把紅樓宣布為暫定古蹟，可讓有關各方爭取合理時間考慮如何保育這幢一級歷史建築。

### 宣布的影響

15. 把紅樓列為暫定古蹟，符合《基本法》，包括有關人權的條文，並且對公務員、經濟、生產力、環境、家庭或性別沒有影響。至於可持續發展的影響方面，該項宣布有利實踐保護本港文物資源的可持續發展原則。由於沒有具體的補償方案，現時無法估計該項宣布對財政的影響。

### 公眾諮詢

16. 古物事務監督已跟據《條例》第 2A 條的規定，在二零一七年三月九日諮詢古諮會有關宣布暫定古蹟的建議，並得到古諮會委員一致支持。

### 宣傳安排

17. 我們已於宣布暫定古蹟當日(即二零一七年三月十三日)就該項宣布發出新聞稿，並會安排發言人回答傳媒和公眾的查詢。

## 背景

18. 紅樓為一級歷史建築，位於新界屯門青山近石角咀村丈量約份第 300 約地段第 36 號的私人土地。

19. 《條例》自一九七六年生效以來，私人歷史建築物未經業主同意而獲宣布為暫定古蹟的個案共有五宗，涉及羅便臣道猶太教莉亞堂(一九八七年)、屯門馬禮遜樓(二零零三年)、薄扶林道 128 號(稱為「Jessville」)(二零零七年)、司徒拔道景賢里(二零零七年)，以及山頂道何東花園(二零一一年)。結果，政府與猶太教莉亞堂的業主議定保存安排，教堂免遭拆卸，政府無須向業主賠償。馬禮遜樓於二零零四年三月由古物事務監督宣布為法定古蹟，獲得永久保護。二零零九年九月，行政長官會同行政會議決定局部撤銷薄扶林發展限制，以落實雙方協定的「寓保育於發展」方案，Jessville 大宅得以保存。景賢里則通過政府與業主非原址換地的方式得以保存，二零零八年七月宣布為法定古蹟。至於何東花園，行政長官會同行政會議考慮業主的反對意見以及所有相關資料後，於二零一二年十一月指示，不會就何東花園作出擬作出的宣布。

## 查詢

20. 如對本參考資料摘要有任何查詢，請致電 3509 8270 與發展局文物保育專員任浩晨先生聯絡。

發展局

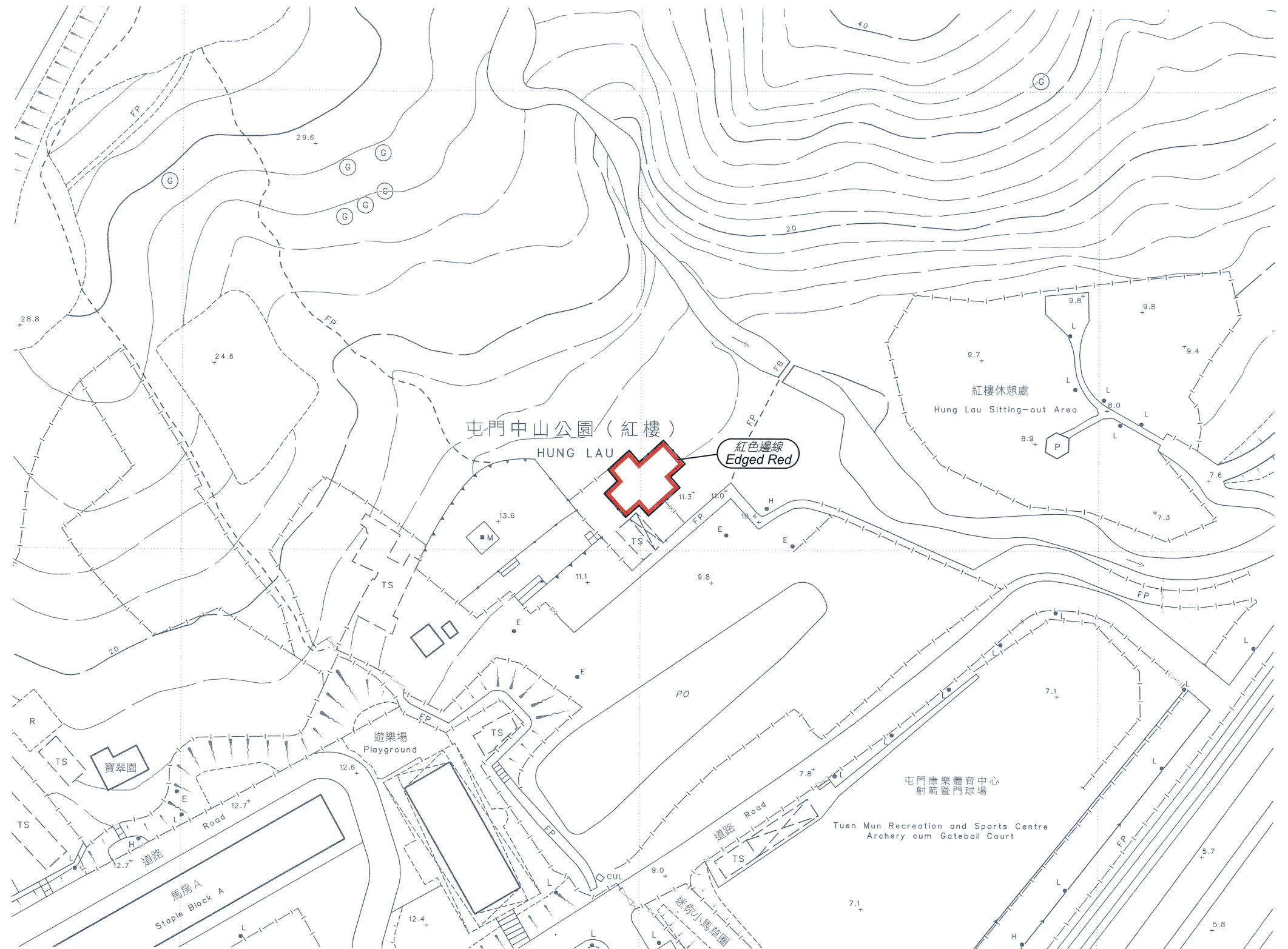
二零一七年三月



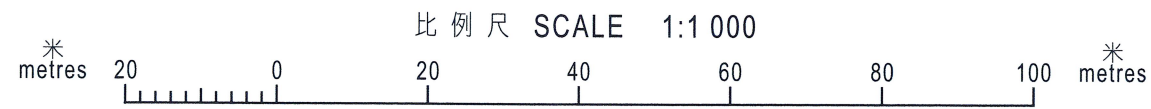
位置 LOCATION



比例 SCALE 1:20 000



以紅色邊線標示的面積約為 172 平方米 EDGED RED AREA 172 SQUARE METRES (ABOUT)



*Eric S C Ma*

(馬紹祥 Eric S C Ma)  
發展局局長 Secretary for Development  
日期 Date 13 Mar 2017

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 屯門測量處  
District Survey Office, Tuen Mun  
Lands Department

© 香港特別行政區政府 版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

古物及古蹟條例 (第 53 章)  
按照第 2A(4) 條存放於土地註冊處的新界屯門丈量約份第 300 約地段  
第 36 號內稱為“紅樓”的建築物圖則  
ANTIQUITIES AND MONUMENTS ORDINANCE (CAP. 53)  
PLAN OF THE BUILDING KNOWN AS “HUNG LAU” WITHIN LOT No. 36  
IN D.D. 300, TUEN MUN, NEW TERRITORIES,  
DEPOSITED IN THE LAND REGISTRY IN ACCORDANCE WITH SECTION 2A(4)

檔案編號 File No. LD DSO/TM 13/25  
測量圖編號 Survey Sheet No. 5-SE-15C  
發展藍圖編號 Layout Plan No. -----  
參考圖編號 Reference Plan No. -----  
圖則編號 PLAN No. TMM3930

## 新界屯門青山近石角咀村的紅樓 文物價值評估報告

紅樓建於何年已難以考實。紅樓之名與革命組織有關，抑或自來其紅色外牆，亦見仁見智。

### 歷史價值

紅樓位於青山農場之內。農場由富商李陞三子李紀堂（即李柏）開設，現已不存。李氏曾追隨孫中山先生，加入反清革命組織興中會。一九零一至一九一一年間，青山農場曾用來儲存軍械，革命黨籌謀起義，黨人在此製造和試驗軍火以作配合。此處既是志士聚集之地，也是遭清廷追捕的黨人藏匿之所。不過，紅樓與孫中山領導的革命活動是否直接有關，未能完全確定。

紅樓的建築風格較接近西式而非中式，不算突出。主體為兩層高的斜頂樓房，用間牆分隔成兩部分，前方加建兩層，建有陽台，後方加建部分用作廚房和雜物房。從圖則看來，紅樓原應是兩間單邊平房。建築裝飾不多，金屬窗有窗檐，設計平實。二樓陽台欄河用通花方塊砌成，可說是紅樓唯一的裝飾。牆身為磚砌，抹灰後髹上淡粉紅色面漆。屋頂及地台採用西式木結構。內部唯一的特色，是通往陽台的玻璃木門。

### 建築價值

這幢建築具備一九二零及三零年代建築物的某些特點。現有的紅樓與多年前的測繪圖對照之下，可發現其位置及形制已不盡相同。如今所見的紅樓，是否在二十世紀初建成，是否就是原來的建築物，實難確定。紅樓現為民居。

### 保持原貌程度

如今青山農場雖已不存，但仍能使人聯想到香港在中國革命史上的角色。紅樓位處其中，因此是具有社會價值和地區價值的歷史建築。

### 社會價值和 地區價值



紅樓照片



紅樓（攝於一九七七年）



紅樓（攝於二零零九年）





紅樓（攝於二零一七年二月二十一日）



紅樓側影（攝於二零一七年二月二十一日）